ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO Nº 448
(5 de octubre de 2023)

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones".

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 1 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5° y en el parágrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 y 334 ídem expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado pudiendo intervenir, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 "*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*" 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.(...)"*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ

CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9° de 1989, y la Ley 3° de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimento, de ciertos fines esenciales, entre ellos: *"(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible, 3. propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)".*

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

Que el artículo 38 ibídem sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios, 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 parágrafo del artículo 39 ejusdem establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que los artículos 2.2.4.1.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y modificación de los mismos.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Distrito Capital y en consecuencia se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, así como todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Que a su vez el artículo 599 ídem, respecto al régimen de transición para la revisión, adopción y modificación de los planes parciales adoptados, establece en sus numerales 5 y 6 respectivamente, lo siguiente:

"5. Planes Parciales adoptados. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción."

"6. Ajustes a Planes Parciales adoptados. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. ".

Que el Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* ubicado en la localidad de Kennedy fue adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017 y su solicitud de modificación se radicó con arreglo al marco normativo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 los planes parciales son *"(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico*

-financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.".

Que el numeral 3 del artículo 32 del decreto en mención determinó la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, *"(...) 2. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. (...) 3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo".*

Que conforme a lo señalado por el artículo 361 ídem, el Tratamiento de Desarrollo se define como *"(...) aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)".*

Que el artículo 373 ídem, define el Tratamiento de Renovación Urbana como *"(...) aquél que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras fisicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, fisico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.".*

Que el artículo 374 ibídem dispone que "(…) *el tratamiento de renovación urbana tiene dos modalidades, las cuales corresponde a i) Redesarrollo y ii) Reactivación. Dicha disposición, a su vez establece que la modalidad de redesarrollo se aplica a "Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.".*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que, el artículo 375 ejusdem dispone que *"(...) de conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al Tratamiento de Renovación Urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por el POT o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el Tratamiento de Renovación Urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor. Las Zonas Industriales que se incluyan en el Tratamiento de Renovación Urbana lo harán siempre en la Modalidad de Redesarrollo."*

Que el artículo 376 ibídem establece que las áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamenta los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que el artículo 6 del Decreto Distrital 067 de 2013, "P*or el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 113, BAVARIA, ubicada en la localidad de Kennedy*" dispone que "*Se incorpora el sector normativo número 4, al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial*."

Que conforme a lo anterior la entonces Dirección de Planes Parciales hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el memorando interno SDP n.° 3-2014-16151 del 15 de octubre de 2014, emitió concepto técnico en relación con los predios que conforman el ámbito de planificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" indicando que a los predios identificados con los Chip AAA0080RWBS; AAA0080RWDE; AAA0080RWCN, les aplica el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo; y que a los predios identificados con Chip Nos. AAA0080RUZE, AAA0080RWEP y AAA0080RWAW les aplica el Tratamiento de Desarrollo.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que mediante el Decreto Distrital 562 de 2014, *"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones"*, se establecieron, entre otras, las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el Tratamiento de Renovación Urbana, y se determinaron las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios, la caracterización de cargas urbanísticas, la destinación de los suelos de cesión pública obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas áreas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior del área de planificación de los planes parciales.

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

Que el Decreto Distrital 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 equitativo de cargas y beneficios"*, establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como las normas que lo desarrollan o complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

Que conforme a lo señalado en el oficio identificado con el radicado n.° 1-2015-16870 del 27 de marzo de 2015, la empresa METROVIVIENDA, en virtud de los compromisos y alcance del memorando de entendimiento suscrito entre dicha entidad y Bavaria S.A. el 19 de mayo de 2016, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* y habiendo surtido todas las etapas señaladas en la normativa vigente, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 364 del 13 de julio del 2017 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fabrica ", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"*, cuya delimitación se relaciona a continuación:

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

DELIMITACIÓN	LÍMITES
NORORIENTE	Av. Alsacia
SURORIENTE	Transversal 71 B
SUR	Calle 7 A
OCCIDENTE	Av Boyacá

Que en el artículo 2. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN del Decreto Distrital 364 de 2017, por un error de digitación, se señaló que el límite sur del ámbito del plan parcial Bavaria Fábrica, correspondía a la "Calle 7ª", cuando el límite sur en realidad corresponde a la Calle 7 A. Por tal motivo, se encuentra necesario corregir el mencionado error de digitación y en consecuencia modificar el citado artículo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ello implique una modificación a los límites del plan parcial adoptado.

Que el numeral 1 del artículo 4 del Decreto Distrital 364 del 2017 establece como objetivo general del plan parcial "*Consolidar una estrategia de gestión y financiación del suelo para el ámbito de aplicación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", que articule la transformación de esta área industrial en una pieza urbana con vivienda y mezcla de usos para diversas actividades económicas, donde convivan diferentes sectores de la sociedad, creando un espacio equilibrado y moderno; generando a su vez, una continuidad en el espacio público, que promueva el desarrollo de una infraestructura de transporte en donde se privilegie al peatón y la provisión de suelo para la implantación de equipamientos colectivos.*"

Que el numeral 2 del artículo 4 ibidem relaciona los objetivos del plan parcial *"Bavaria Fábrica"* así: a) Generar continuidad ambiental entre los sistemas de la estructura ecológica principal a través del espacio público verde. b) Crear una red de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles que optimice la saturación de redes de alcantarillado de la ciudad. c) Estructurar el proyecto urbano desde el espacio público para la consolidación del sector. d) Establecer un parque de escala zonal como articulador del proyecto conectado por una red de alamedas con el espacio público existente. e) Generar un modelo de ciudad por medio del desarrollo orientado al transporte sostenible donde se establezca la jerarquía del peatón y de la bicicleta sobre los demás medios de

transporte. f) Establecer una red de alamedas, vías peatonales y ciclorutas. g) Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos en donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales. h) Cumplir la obligación de destinación del suelo para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario con actividades complementarias. i) Generar un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad, las actividades residenciales, comercio y servicios donde se relacionen de manera equilibrada las áreas privadas y los espacios públicos. j) Integrar la población existente y la nueva por medio de la dotación de equipamientos públicos y espacios de uso común para la comunidad en general. k) Ayudar a suplir el déficit de equipamientos de la comunidad estratégicamente en relación con el entorno.

Que con la expedición del Decreto Distrital 364 del 2017 se adoptó una propuesta urbanística que incluye una zonificación de áreas útiles y elementos de espacio público para cuya ejecución se requiere de una intervención en buena parte de un área de arbolado denso y continuo preexistente al interior el ámbito del plan parcial.

Que ante dicha necesidad de intervención, comunidades vecinas del sector manifestaron inquietudes e inconformidades tanto en el marco del proceso de socialización previo, como posteriormente a la adopción del plan parcial *"Bavaria Fábrica"*.

Que ante el Juzgado 22 administrativo oral de Bogotá fue interpuesta la Acción Popular n.° 11001333502220170035600 en contra de Bogotá D.C. por la presunta vulneración, entre otros, del derecho al goce de un ambiente sano, acción en el marco de la cual fue proferido Auto del 9 de julio de 2019, mediante el cual dicho juzgado dispuso "(…) *suspender todo tipo de intervención en el predio contemplado en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" consistente en tala de árboles o deforestación y con el objeto de que se cumpla esa medida, se ordenará a la Alcaldía M. de Bogotá, que a través de sus dependencias, especializadas en materia ambiental, ejerza su función de control y vigilancia, garantizando que no se efectúe ningún tipo de intervención en el predio urbano que contempla el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", que conlleve a la tala de árboles o deforestación.*". Dicha providencia produjo efectos a partir del día 16 de julio de 2019 y a la fecha las medidas adoptadas se mantienen vigentes.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que en concordancia con lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat, como cabeza de sector y en el marco del seguimiento a los planes parciales que se desarrollan en la ciudad, promovió durante los años 2020 y 2021, espacios de diálogo ciudadano con los actores sociales históricamente presentes en el territorio y las comunidades vecinas del ámbito de intervención del instrumento, con el propósito de deliberar, socializar, intercambiar inquietudes, preocupaciones, aportes técnicos y en general, construir conocimiento en torno a la modificación del Plan Parcial.

Que en armonía con lo anterior, se radicó ante esta Secretaría, la solicitud de modificación del Plan Parcial, en los términos que se señalan más adelante, precisando los siguientes temas objeto de modificación del instrumento adoptado:

- La necesidad de proteger, restaurar y potenciar los servicios ecosistémicos que provee la actual cobertura vegetal denominada arbolado denso y continuo, para lo cual se constituirá un corredor de biodiversidad que estará conformado por elementos del espacio público como parques, alamedas, controles ambientales, entre otros, que será objeto de manejo silvicultural tanto para reducir el riesgo que generan algunos individuos arbóreos debido a sus actuales condiciones fitosanitarias, como para la restauración ecológica de este núcleo de biodiversidad urbana con especies nativas, y para generar una articulación ambiental con los elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad localizadas en el área de influencia del proyecto.

- La necesidad de estructurar una propuesta urbana basada en las expectativas, recomendaciones y necesidades que la comunidad ha expresado durante los diferentes espacios de participación y concertación y de esa forma generar compromisos compartidos entre el desarrollador y la comunidad que garanticen la sostenibilidad futura del proyecto.

- Proponer un sistema de movilidad con base en el Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible, estableciendo jerarquías diferenciales tanto del peatón, los biciusuarios y los demás medios de transporte, sustentado en una red de alamedas y espacios peatonales de forma tal que se fomente el encuentro y desplazamiento a través de medios no motorizados y alternativos, potenciando la conexión con la estructura de movilidad de la ciudad.

- Consolidar un proyecto inmobiliario financieramente sostenible, reacondicionando las obligaciones urbanísticas derivadas del reparto de cargas y beneficios, manteniendo los

aprovechamientos urbanísticos adoptados mediante Decreto 364 de 2017, donde además se garantiza vivienda digna y de calidad para diferentes sectores socioeconómicos de la ciudad, cumpliendo las obligaciones mínimas de destinación de suelo para vivienda social.

Que mediante el Acuerdo Distrital 859 de 2022 "*Por el cual se integra los bosques urbanos a la dinámica de la planeación y ordenamiento territorial del Distrito Capital, como estrategia para la conservación ambiental y la adaptación a la crisis climática*", se ordenó que la Administración Distrital integrara el concepto de Bosque Urbano a la dinámica de planeación y ordenamiento territorial de la ciudad, con el fin de ser gestionados y consolidados en las áreas verdes y/o espacios públicos, en el marco de las directrices de justicia ambiental, distribución equitativa de las cargas y beneficios ambientales entre todas las personas de la sociedad y el fortalecimiento de la participación y cohesión del tejido social.

Que de conformidad con el artículo 2 del mencionado Acuerdo Distrital, los Bosques Urbanos se caracterizan como un *"(...) área con cobertura vegetal multiestrato y multiespecie nativa y/o adaptada que actúa como conector ecológico, estrategia de gestión del suelo, adaptación y mitigación ante el cambio climático, y que se integra a la dinámica espacial, funcional, y socioecológica de la ciudad (...)"*; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 6 del referido Acuerdo, los Bosques Urbanos se pueden aplicar, entre otras, en áreas de cesión de espacio público, en alamedas funcionales con espacios verdes urbanos, en parques zonales que cumplan criterios de masa forestal y en franjas de control ambiental de vías que cumplan con estos mismos criterios.

Que de acuerdo con el artículo 2 de la Resolución 5531 de 2022, *"Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la implementación de los Bosques Urbanos en el Distrito Capital"*, expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, los Bosques Urbanos constituyen *"(...) una estrategia de manejo silvicultural, en un área localizada en suelo urbano de la ciudad, para propiciar el establecimiento de especies con alta biodiversidad de vegetación multiestrato, privilegiando las especies nativas e incorporando especies de crecimiento rápido y crecimiento lento, que se integran a su dinámica espacial, funcional y socio-ecológica."*

Que el artículo 4 de la referida Resolución establece que "*Para la incorporación de bosques urbanos en el Registro Distrital de Bosques Urbanos del Sistema de Información para la Gestión*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

del Arbolado Urbano (SIGAU), las comunidades locales, entidades u organizaciones públicas o privadas interesadas, podrán postular proyectos de bosques urbanos ante la Secretaría Distrital de Ambiente (...)".

Que como parte de la propuesta urbanística de la presente modificación, se generarán áreas que cumplen los requisitos de que trata el artículo 6 del Acuerdo Distrital 859 de 2022 para la aplicación de la figura de Bosques Urbanos.

Que, en consecuencia, mediante la presente modificación se desarrolla una propuesta que privilegia la protección y restauración de las coberturas vegetales existentes en los predios que conforman el ámbito del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* mediante la consolidación, como un Bosque urbano, de las áreas de arbolado denso y continuo preexistente en el ámbito del plan parcial y la incorporación de aquél en el Registro Distrital de Bosques Urbanos del Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano (SIGAU), en los términos dispuestos en el Acuerdo Distrital 859 de 2022 y la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente

Que, en concordancia con lo anterior, el presente decreto establece, en su articulado, disposiciones y responsabilidades para la protección, restauración y consolidación del Bosque Urbano Bavaria, e incorpora el Anexo 5 "Bosque Urbano Bavaria" como parte integral del Plan Parcial ·Bavaria Fábrica".

Que por otra parte, el artículo 1 del 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*", define el Estudio de Tránsito como el "*Estudio que contiene el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y de los impactos que el proyecto urbanístico genera sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, evaluación de cupos de parqueaderos, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de influencia del proyecto.*"

Que el artículo 5 Ibídem dispone que *"(...) La Secretaría Distrital de Movilidad en la aprobación del estudio de tránsito podrá determinar la necesidad de construir obras de señalización y*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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. Estos compromisos deberán quedar explícitos en los actos administrativos, expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción de planes parciales, planes de implantación y planes de regularización o del instrumento respectivo."

Que, atendiendo lo establecido en el artículo 3 -referente a los proyectos que requieren estudio de tránsito- y en el Anexo 1 del Decreto Distrital 596 de 2007, para la formulación de la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* se cuenta con Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio SI 202322404988791 del 06 de junio del 2023, remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.° 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, documentos en los que se detallan los compromisos asociados a la etapa de ejecución del proyecto urbanístico propuesto en la formulación de la modificación al plan parcial y las medidas de mitigación de impactos a la movilidad requeridas.

Que el artículo 22 del Decreto Distrital 080 de 2016 establece como actores habilitados para la solicitud de determinantes y/o formulación de los planes parciales de renovación urbana a: i) las entidades distritales y nacionales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones; ii) Las comunidades presentes en las zonas sujetas a Plan Parcial, mediante organizaciones cívicas debidamente reconocidas en los barrios o localidades, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos; y iii) los particulares que sean titulares del derecho real de dominio en predios ubicados dentro de las zonas sujetas al Plan Parcial.

Que por otra parte, mediante Auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en la Acción Popular n.° 2500023150002001-00479-02, 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 Rio Bogotá y de sus subcuencas

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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 BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. (...)".

Que la mencionada 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 ese mismo año; 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 decisión 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 del mencionado Auto del 16 de diciembre de 2020, la Magistrada Ponente precisó lo siguiente:

"Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del 2020, se encuentra 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 RIO BOGOTA 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

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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 dalo 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 cuando 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 al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* se encuentra enmarcada dentro de las excepciones 5 y 6 de la parte considerativa del Auto de fecha 16 de diciembre de 2020, en tanto que el instrumento de planeamiento ya se encontraba adoptado al momento en que fue proferido el Auto transcrito, no contempla asuntos ambientales, y se ubica parcialmente en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

Que no obstante, y para mayor seguridad de la correcta aplicación del auto del 16 de diciembre de 2020, el 29 de julio de 2021 el Doctor Carlos Eduardo Medellín Becerra, en su calidad de apoderado judicial del Distrito Capital de Bogotá, elevó consulta a la Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, magistrada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección"B", sobre el alcance de la decisión adoptada en los proveídos del 2 y 16 de diciembre de 2020, de la siguiente manera:

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

"En consecuencia, de manera atenta elevamos consulta a su Despacho con el propósito de indagar si al amparo del supuesto contenido en el numeral 5 de la parte considerativa de la decisión en cuestión, es posible adoptar modificaciones de planes parciales, previamente aprobados, que se ajustan a la normatividad vigente, que no contravienen las determinantes ambientales, pero que en razón de la modificación deben surtir el trámite de concertación ambiental y que cuentan con los "(...) permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente"; o si por el contrario, es viable tramitar una modificación a un plan parcial previamente adoptado por el distrito que contempla asuntos o elementos ambientales y que cuenta con la respectiva autorización de la autoridad competente, con fundamento en la situación descrita en el numeral 3 de la parte considerativa de dicha decisión".

Que en razón de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante auto del 5 de noviembre de 2021, resolvió la consulta efectuada, transcribiendo los antecedentes que conllevaron a la expedición de los autos del 2 y 16 de diciembre de 2020, precisando la normativa aplicable al estudio y adopción de planes parciales, y concluyendo que "*Mutatis mutandis, el ajuste al plan parcial aprobado mediante acto administrativo, o que ya alcanzó la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental es un supuesto de hecho que el legislador contempló, y en tales condiciones le corresponde al solicitante agotar ante la autoridad ambiental el procedimiento señalado en el artículo 27 transcrito*".

Que asimismo el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B", dispuso *"PONER DE PRESENTE al señor apoderado del Distrito Capital la normativa que regla la opción de presentar ajustes a un Plan Parcial ya aprobado mediante acto administrativo, o que ya ha alcanzó (SIC) la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental en los términos previstos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997".*

Que de acuerdo con lo señalado, se considera viable la modificación de un plan parcial previamente adoptado siempre y cuando se cumpla el trámite de concertación ambiental de la respectiva modificación, en caso de requerirse, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que en los mismos términos del Decreto Distrital 364 de 2017 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"*, la modificación del Plan Parcial no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual la presente modificación no es objeto de concertación ambiental.

Que en todo caso, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio n.° EE202345002 del 28 de febrero de 2023, radicado ante SDP mediante oficio n.° 1-2023-19175 del 06 de marzo de 2023, definió en el marco de sus competencias los lineamientos y consideraciones ambientales a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, los cuales se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabiliza y formarán parte integral del presente decreto.

Que de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, dentro del trámite de formulación y revisión de la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Radicación del proyecto de modificación del Plan Parcial.

Que a través del oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2021-113746 del 29 de noviembre del 2021 y alcance n.° 1-2021-115385 del 02 de diciembre de 2021 el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No 79.947.500 actuando como representante legal de la sociedad MASTERPLAN S.A.S. identificada con NIT 901.063.205-1, coadyuvado por la sociedad fiduciaria DAVIVIENDA S.A. quien a su vez es vocera y Administradora del patrimonio autónomo Denominado FIDEICOMISO EL TECHO,-radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la solicitud para la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

Que mediante comunicación identificada con el radicado SDP n° 1-2023-52429 del 26 de junio del 2023, la fiduciaria DAVIVIENDA S.A., en su calidad de vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL TECHO, titular de los predios localizados en el ámbito

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

del plan parcial e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria n°s 50C-22394, 50C-1448915, 50C-253918, 50C-912414, 50C-724700 y 50C-244536, ratificó la autorización y facultades expresas que desde noviembre del 2021 detenta la sociedad MASTERPLAN S.A.S. representada por el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ, para llevar a cabo las actuaciones y trámites correspondientes a la formulación y adopción de la modificación al Plan Parcial Bavaria Fábrica.

Que adicionalmente mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.°1-2023-53783 del 29 de junio del 2023, se allegó el poder especial otorgado por la fiduciaria DAVIVIENDA S.A. como vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL TECHO en calidad de titular de los predios arriba señalados, a la sociedad MASTERPLAN S.A.S., representada por el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ.

Que mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021 la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, informó al interesado que revisada la documentación allegada mediante los radicados indicados anteriormente, se evidenció que no había aportado la totalidad de los documentos exigidos en el artículo 2.2.4.1.1.3. y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, otorgando al solicitante el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes más para dar respuesta a los requerimientos en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

Que en respuesta a dicho requerimiento, el interesado solicitó mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2022-03068 del 12 de enero del 2022 prórroga por el término de un (1) mes para aportar la documentación e información solicitada.

Que la SDP mediante oficio identificado con radicado n.° 2-2022-02787 del 13 de enero del 2022 concedió prórroga hasta el día 13 de febrero del 2022 como término máximo para atender la totalidad de los requerimientos efectuados mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021, so pena de proceder a declarar el desistimiento de la solicitud.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2022-10405 del 31 de enero del 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZALEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S. y encontrándose dentro del término legal, allegó la documentación e información requerida a través del oficio SDP n.° 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021.

Que una vez revisada la totalidad de la información presentada por el interesado, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, mediante oficio n.° 2-2022-09103 del 04 de febrero del 2022 informó, al interesado que se cumplió con los requisitos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016 y en consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa relativa a la solicitud de modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fabrica"*.

2. Revisión de la formulación para la modificación del plan parcial.

Conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se solicitaron conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y a las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de evaluación para la modificación del plan parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-10514	09/02/2022	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2022-10502 2-2022-31448	09/02/2022 01/04/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2022-10508	09/02/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2022-10506	09/02/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2022-10521	09/02/2022	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB

2-2022-10511	09/02/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-10523	09/02/2022	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2022-10504	09/02/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2022-10526	09/02/2022	Transmilenio S.A.
2-2022-10503	09/02/2022	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil AEROCIVIL
3-2022-05487	09/02/2022	Dirección de Planes Parciales -SDP
3-2022-05484	09/02/2022	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2022-05483	09/02/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2022-05486	09/02/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2022-05482	09/02/2022	Dirección Información, Cartografía y Estadística - SDP
3-2022-05485	09/02/2022	Dirección de Economía Urbana - SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades requeridas en el marco de la modificación o ajuste del Plan Parcial emitieron concepto técnico mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
10153620-0205-2022	24/02/2022	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2022-20183	23/02/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2022-42599	25/03/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.

1-2022-41795	24/03/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
1-2022-16628	15/02/2022	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A - ETB
1-2022-17704	17/02/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2022-57446	05/05/2022	Secretaría Distrital de Ambiente -SDA
1-2022-21380	23/02/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2022-53316	25/04/2022	Transmilenio S.A.
1-2022-54495	27/04/2022	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - AEROCIVIL
3-2022-07953	02/03/2022	Dirección de Planes Parciales - SDP
3-2022-10742	28/03/2022	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2022-09777	15/03/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2022-12874	13/04/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2022-10608	24/03/2022	Dirección Información, Cartografía y Estadística - SDP
3-2022-10552	24/03/2022	Dirección de Economía Urbana - SDP

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión técnica y urbanística de la modificación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, a través del oficio identificado con el radicado SDP n.° 2-2022-124845 del 05 de septiembre de 2022, remitió el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de Fiduciaria Davivienda S.A., las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, oficio que fue remitido por correo electrónico de la misma fecha, en el cual se informó que se disponía de un (1) mes para dar

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual, so pena de entender desistido el trámite conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

Que mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2022-113716 del 29 de septiembre de 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de Fiduciaria Davivienda S.A., solicitó prórroga para atender las observaciones y requerimientos efectuados por la referida dependencia de la SDP; solicitud que fue concedida por la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio identificado con el radicado SDP n.° 2-2022-144518 del 07 de octubre de 2022.

Que mediante oficio SDP n.° 1-2022-133630 del 09 de noviembre de 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de Fiduciaria Davivienda S.A., y encontrándose dentro del término legal previsto, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación al Plan Parcial.

Que Con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo solicitó la emisión de conceptos técnicos a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación o ajuste del plan parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-177334 2-2023-35843	02/12/2022 10/04/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2022-177330	02/12/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2022-177325	02/12/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2022-177317	02/12/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-177309	02/12/2022	Secretaría Distrital de Ambiente -SDA

2-2022-177339	02/12/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2022-177315	02/12/2022	Transmilenio S.A.
2-2022-177320	02/12/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2023-23604	10/03/2023	Jardín Botánico de Bogotá
2-2023-23588	10/03/2023	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD

Que las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de revisión, emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2022-153513 1-2023-33816	21/12/2023 24/04/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2022-148563	09/12/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2023-07265	26/01/2023	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
1-2022-152620	19/12/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2023-19175	06/03/2023	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
1-2023-02714 1-2023-07827	13/01/2023 27/01/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2022-155866 1-2022-156264	26/12/2022 27/12/2022	Transmilenio S.A.
1-2022-153838	21/12/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

1-2023-24976	24/03/2022	Jardín Botánico de Bogotá
1-2023-28608	04/04/2023	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD

Que como parte del contenido de los conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales y por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación competentes en los temas objeto de modificación del plan parcial, se recibieron observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, en contexto con los demás conceptos técnicos sobre la formulación ajustada de la propuesta de modificación, con el fin de determinar su viabilidad.

Que se identificaron los siguientes temas como los principales aspectos objeto de observaciones y recomendaciones:

- El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, mediante oficio SDP n.° 1-2023-07265 del 26 de enero de 2023 y la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio SDP n.° 1-2022-152620 del 19 de diciembre de 2022 emitieron observaciones y recomendaciones sobre las condiciones para el tránsito peatonal y de modos de transporte no motorizado en el sector de la Av. Alsacia y la infraestructura propuesta para el acceso al plan parcial desde esa Avenida.

- La Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, mediante oficio SDP n.° 1-2023- 19175 del 6 de marzo de 2023 y el Jardín Botánico de Bogotá a través de oficio SDP n.° 1-2023-24976 del 24 de marzo de 2023 emitieron observaciones y recomendaciones sobre las condiciones y competencias para el manejo de la plantación de árboles existente y las áreas de cesión propuestas.

Qué cómo se expondrá más adelante, dichas observaciones y recomendaciones fueron abordadas y revisadas en el marco de la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023, sesión en la que las entidades mencionadas expusieron igualmente observaciones y recomendaciones respecto de los temas mencionados.

Que mediante oficio N° 1-2023-41126 del 17 de mayo del 2023, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Fiduciaria Davivienda S.A., radicó alcance a los documentos y soportes del ajuste de la formulación del plan parcial, esto, en atención a los compromisos y observaciones resaltados en la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023 y los derivados de la aprobación del Estudio de Tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio n.° SI 202322404988791 del 06 de junio del 2023 y oficio SDP n° 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023.

Que el señor ZULUAGA GONZÁLEZ dando alcance al oficio N° 1-2023-41126 del 17 de mayo del 2023, radicó comunicación identificada con el N° 1-2023-57109 del 12 de julio del 2023, en cumplimiento de los compromisos y observaciones compilados en la Resolución 1502 del 2023 "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017" la cual será mencionada más adelante.

Que una vez analizadas y valoradas las observaciones y recomendaciones expuestas, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación concluyó que estas se refieren a aspectos que no evidencian un incumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación de la modificación del plan en los términos del numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, pero que en todo caso, es importante que se atendieran para efectos de la elaboración del acto administrativo de adopción de la modificación del plan parcial y de su documento técnico de soporte.

Que en consecuencia, con base en el estudio técnico realizado por la Secretaría Distrital de Planeación y los pronunciamientos de las entidades del Distrito Capital que participaron en el proceso de revisión de la formulación de la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, se concluyó que este cumple con las normas urbanísticas vigentes para la formulación de la modificación del instrumento adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017, las cuales se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto 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 la formulación de la modificación al plan parcial a los propietarios, vecinos colindantes y demás agentes interesados, para que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

Previo a la jornada de socialización y con motivo de explorar con la comunidad las posibilidades de modificación del plan parcial, se inició un acercamiento entre las partes en octubre de 2020, con el anuncio por parte de la alcaldesa de la apertura de un proceso de diálogo para el Plan Parcial Bavaria Fábrica. Así, entre noviembre de 2020 y enero de 2021 se llevaron a cabo los encuentros que permitieron definir la metodología de este, la cual fue co-creada con la comunidad.

Esta metodología determinó cuatro fases: la primera fue el establecimiento de Mesas de trabajo con los actores identificados; las cuales se caracterizaron por dar apertura a la escucha mutua y en donde la comunidad presentó sus opiniones, dudas y propuestas para ser incluidas en el proyecto. La segunda fue una Mesa General en donde se dio a conocer el mapa de ideas construido en las mesas temáticas previas. Estas dos fases tuvieron lugar entre febrero y marzo de 2021 (anexo 4.1. del Documento Técnico de Soporte). La tercera fase tuvo lugar entre abril y julio de 2021, y constó de sesiones de presentación del consolidado de las propuestas elaboradas por la comunidad y de revisión de su viabilidad técnica, jurídica y financiera. De igual manera, se le presentó a las personas que participaron del proceso los resultados del diálogo, y cuáles de sus aportes serían incorporadas por el desarrollador en la nueva propuesta del proyecto a radicar en la Secretaría Distrital de Planeación. Por último, en la cuarta fase, se realizó una jornada de cierre el 22 de julio de 2021 con la presencia de las autoridades distritales, del desarrollador y de la comunidad que participó del proceso de diálogo.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

3.1. Actividades de información pública, convocatoria y socialización de la formulación inicial.

3.1.1. Publicación de la documentación de la formulación para la modificación del plan parcial en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 6 de mayo de 2022 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa a la formulación de la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, aportada por el promotor del Plan Parcial mediante radicados SDP n.° 1-2021-113746 del 29 de noviembre de 2021 y n.° 1-2022-10405 del 31 de enero de 2022 (Adición documental a radicación inicial).

3.1.2. Convocatoria a socialización: La socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial se convocó el 07 y 08 de mayo de 2022, a través del diario La República, inserto Asuntos Legales, página 09.

Adicionalmente, el 11 de mayo de 2022 se remitieron treinta y dos (32) cartas con la convocatoria de socialización, con número de radicado SDP 2-2022-47627 de 05 de mayo de 2022, dirigidas a propietarios de predios dentro del ámbito del Plan Parcial, y propietarios y/o poseedores de predios en la zona de influencia.

En complemento, el 9 de mayo de 2022, se remitió correo electrónico a sesenta y seis (66) direcciones electrónicas, invitando a la jornada de socialización a terceros interesados, incluidos, conjuntos residenciales de la zona de influencia, las Juntas de Acción Comunal de Alsacia, Aloha, Bavaria y Marsella, la Junta Administradora Local de Kennedy, la Alcaldía Local de Kennedy, la Veeduría de la UPZ 113 Bavaria, colectivos ciudadanos, entre otros ciudadanos y líderes comunitarios.

El mencionado correo electrónico se remitió, así mismo, a las siguientes entidades: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC), Secretaría Distrital de Hábitat (SDHT), Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Veeduría Distrital y la Defensoría del Pueblo.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Asimismo, se convocó a la jornada de socialización mediante la página web de la SDP, y disponiendo de afiches informativos en puntos estratégicos del ámbito del plan parcial y su zona de influencia.

3.1.3 Socialización: La jornada de socialización se realizó el 14 de mayo de 2022 en el Teatro del Colegio Marsella, Institución Educativa Distrital, carrera 69 No. 7-90, Barrio Marsella. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de ciento dieciocho ciudadanos (118) y veintidós (22) servidores públicos. Adicionalmente, la jornada fue transmitida a través de las cuentas de Facebook de la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital del Hábitat.

3.1.4 Observaciones: Durante la jornada de socialización de la propuesta de modificación del plan parcial, los asistentes presenciales realizaron veintinueve (29) intervenciones. En la cuenta de Facebook de la Secretaría Distrital de Planeación realizaron veinticuatro (24) aportes las personas conectadas. Adicionalmente, hasta el 24 de mayo de 2022 los interesados pudieron enviar sus observaciones mediante los canales dispuestos por la SDP (correo electrónico y radicación en ventanilla).

Como consecuencia de lo anterior, se presentaron diez (10) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP. Adicionalmente, de manera extemporánea se recibieron dos (2) aportes de la ciudadanía. Estas observaciones fueron respondidas en el anexo de matriz de observaciones de la Resolución de Viabilidad del Plan Parcial "*Bavaria Fabrica*".

3.2. Actividades de información pública, convocatoria y socialización de la formulación ajustada.

3.2.1 Publicación de la documentación de la formulación ajustada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 24 de noviembre de 2022 la documentación relativa a la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, aportada por el promotor del Plan Parcial mediante el radicado SDP n.° 1-2022-133630 del 09 de noviembre de 2022, fue publicada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Adicionalmente, el 24 de mayo de 2023 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa al alcance a los documentos y soportes del ajuste de la formulación del plan parcial, aportada por el promotor mediante radicado 1-2023-41126 del 17 de mayo de 2023.

3.2.2 Convocatoria a socialización: la convocatoria para la socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial se realizó el 26 y 27 de noviembre de 2022, a través del diario La República, página 7.

Adicionalmente, el 1 de diciembre de 2022, se convocó a la jornada de socialización al Instituto de Desarrollo Urbano y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, como entidades administradoras de espacio público dentro del ámbito y colindante al plan parcial.

Asimismo, el 26 de noviembre de 2022, la Secretaria Distrital de Planeación, remitió correo electrónico a ciento setenta y tres (173) direcciones electrónicas, invitando a la jornada de socialización a terceros interesados, incluidos, conjuntos residenciales de la zona de influencia, las Juntas de Acción Comunal de Alsacia, Aloha, Bavaria y Marsella, la Junta Administradora Local de Kennedy, la Alcaldia Local de Kennedy, veedurías ciudadanas, colectivos ciudadanos, entre otros ciudadanos y líderes comunitarios.

En complemento, se convocó a la Personería de Bogotá, a la Subdirección de Infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad y a la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat, como acompañantes del proceso de modificación del Plan Parcial.

3.2.3 Socialización: La jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* se llevó a cabo el 3 de diciembre de 2022 a las 7:30 a.m., de manera presencial, en el salón comunal del barrio Aloha ubicado en la calle 7A Bis No.71A - 20. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de sesenta y ocho (68) ciudadanos y veinticuatro (24) servidores públicos. La jornada fue transmitida a través del canal de Youtube de la SDP.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

3.2.4 Observaciones: Durante la jornada de socialización de la propuesta de ajuste a la modificación del plan parcial, los asistentes a la jornada presencial realizaron un total de veintiún (21) aportes e intervenciones. En la cuenta de Youtube de la SDP realizaron nueve (9) aportes por parte de las personas conectadas. Adicionalmente, hasta el 17 de diciembre de 2022 los interesados pudieron enviar sus observaciones mediante los canales dispuestos por la SDP (correo electrónico y radicación en ventanilla).

Como consecuencia de lo anterior, se presentaron cinco (5) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP. Adicionalmente, de manera extemporánea se recibieron tres (3) aportes de la ciudadanía. Estas observaciones fueron respondidas en el anexo de matriz de observaciones de la Resolución 1502 del 2023, por la cual se decide acerca de la viabilidad del Plan Parcial "*Bavaria Fabrica*".

4. Concepto favorable a la viabilidad del Plan Parcial emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001, "*Por el cual se conforma el Comité Distrital de Renovación Urbana, se definen sus funciones y se dictan otras disposiciones*", y conforme se registra en el acta correspondiente, concluida la revisión de la formulación ajustada a la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, con base en los conceptos técnicos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con incidencia en los asuntos objeto de ajuste del proyecto, el mismo fue puesto a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el 11 de abril de 2023.

Que en dicha sesión del Comité, los representantes de las entidades integrantes e invitadas realizaron preguntas, observaciones y recomendaciones a ser tenidas en cuenta para la etapa de elaboración del proyecto de decreto que adopte la modificación al plan parcial, las cuales fueron registradas y precisadas en lo pertinente, conforme se encuentra registrado en el acta de dicha sesión del Comité.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que de las observaciones presentadas se resalta que a la fecha de presentación al comité de la propuesta ajustada para la modificación, faltaba la aprobación del estudio de tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, así como la aprobación respecto a los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado de parte de parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Que una vez hechas esas precisiones, todos los miembros del Comité Distrital de Renovación Urbana, en la citada sesión votaron de manera positiva la emisión de concepto favorable a la viabilidad a la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, siempre que se atiendan todas las observaciones, recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas; y se cuente con la aprobación del respectivo estudio de tránsito y de los diseños conceptuales de redes de acueducto y alcantarillado.

Que en cumplimiento de las observaciones y compromisos derivados de la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023, se remitieron a la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo los siguientes documentos: Aprobación de los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado de parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, EAAB-ESP mediante oficio con radicado n.° 1-2023-32458 del 19 de abril del 2023, y aprobación del Estudio de Tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio con radicado n.° SI 202322404988791 del 06 de junio del 2023, recibido en la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.° 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023.

5. Resolución de Viabilidad, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación

Que el proyecto ajustado de la formulación para la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* fue revisado integralmente por la Secretaría Distrital de Planeación y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades consultadas, cumpliendo con la normativa urbanística y decretos reglamentarios vigentes al momento de la adopción del Plan Parcial.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que en virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.° 1502 del 30 de junio de 2023 "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017"

6. Concertación y consulta de los asuntos ambientales.

Que en los mismos términos del Decreto Distrital 364 de 2017, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"*, la modificación del Plan Parcial no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

Que no obstante lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2023-19175 del 06 de marzo de 2023, definió en el marco de sus competencias los lineamientos y consideraciones ambientales a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, los cuales se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabiliza y forman parte integral del presente decreto que adopta la modificación del instrumento.

Que, en el mismo sentido, el Jardín Botánico de Bogotá, a través de oficio SDP n.° 1-2023-24976 del 24 de marzo de 2023, emitió consideraciones y recomendaciones sobre las condiciones y competencias para el manejo de la plantación de árboles existente y las áreas de cesión planteadas en la propuesta de modificación del plan parcial.

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

Que con el fin de determinar si con la adopción de la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* se configuran hechos generadores de participación en plusvalías, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el "ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA" de fecha 30 de agosto 2023, en los términos del

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual se concluyó que con la propuesta de modificación al plan parcial *"Bavaria Fábrica"* NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 2079 de 2021, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Decreto Distrital 190 de 2004— POT y en los Decretos Distritales 067 de 2013, 562 del 2016, 080 del 2016 y 436 de 2006 y, teniendo en cuenta que la solicitud de modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* cuenta con la Resolución de Viabilidad n.° 1502 del 30 de junio del 2023, considera procedente la adopción de la modificación solicitada.

Que en este sentido, procede la modificación de los componentes del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* que a continuación se señalan: a) objetivos b) Componente ambiental. c) Número de viviendas y estacionamientos. d) Propuesta de movilidad. e) Servicios Públicos. f) Propuesta de Espacio Público y Arbolado. g) Edificabilidad y Usos. h) Cesiones Públicas. i) Reparto de cargas y beneficios y j) Instrumento para el manejo del arbolado urbano y su transición a un bosque urbano.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- ***Adopción.*** Adóptese la modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"*, ubicado en la localidad de Kennedy, en el sector normativo No. 4 de la UPZ 113- Bavaria, adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017 de acuerdo con los términos establecidos en el presente Decreto.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Artículo 2º.- *Delimitación y ámbito de aplicación.* Modifíquese el artículo 2 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 2°. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. *El Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se encuentra comprendido por los siguientes límites:*

DELIMITACIÓN	***LÍMITES***
NORORIENTE	*Avenida Alsacia*
SURORIENTE	*Transversal 71 B*
SUR	*Calle 7 A*
OCCIDENTE	*Avenida Boyacá*

Parágrafo 1*. La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General -Perfiles Viales", que hace parte integral del presente Decreto.*

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

Artículo 3º.- *Documentos del plan parcial.* Modifíquese los Anexos No. 1, 2, 3 y 4, los *Planos 1/2 y Plano 2/2 y adiciónese el Anexo 1A DTS Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", el Anexo 5 "Bosque Urbano Bavaria" y el "Estudio hechos generadores de plusvalía"*, relacionados en el artículo 3 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 3°. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. *Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

DOCUMENTO	***CONTENIDO***
Plano 1/2	*Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales*
Plano 2/2	*Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos*
Anexo 1	*Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial*
Anexo 1A	*DTS Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica"*
Anexo 2	*Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios*
Anexo 3	*Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso*
Anexo 4	*Acciones de mitigación para Usos Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana.*
Anexo 5	*Bosque Urbano Bavaria*
Estudio hechos generadores de plusvalía	*Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía de fecha 30 de agosto de 2023*

Parágrafo 1°. *– De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 la cartografía oficial del presente Plan Parcial, está contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que conforman este instrumento de planificación y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital. El trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada con el presente Plan Parcial, así como de los diseños específicos de la malla vial arterial que para el efecto adelante el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, una vez se tengan adoptados".*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Artículo 4º.- Sustitución de planos y anexos. - Para todos los efectos, los planos 1/2 "*Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación*" y 2/2 *"Tratamientos urbanísticos. Cargas Urbanísticas, Desarrollo y Zonificación"*, así como los anexos 1, 2, 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 364 de 2017, se entienden sustituidos por los Planos No. 1/2 "*Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales"* y en el Plano No. 2/2 *"Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos*", y por los anexos 1 *"Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial"*, 2 *"Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios"*, 3 *"Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso"* y 4 *"Acciones de mitigación para Usos Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana"* que se adoptan en el presente decreto.

Artículo 5º.- ***Objetivos del plan parcial.*** Modifíquese el artículo 4 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 4°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. *Son objetivos de la presente modificación del Plan Parcial los siguientes:*

1) Objetivo General

Generar una pieza de ciudad con altos estándares de calidad urbanística para Bogotá a través de la correcta utilización de los instrumentos de gestión y planificación urbanística correspondientes, logrando consolidar un proyecto urbano ambiental, social y económicamente sostenible que parta de la integración armónica de las preexistencias ambientales y sociales del sector, con el nuevo desarrollo, propiciando así un aumento de la calidad de vida para los residentes actuales y futuros

2) Objetivos Específicos

Objetivos Ambientales

a) Proteger y potenciar las cualidades y calidad ambientales y ecosistémicas de la zona de arbolado denso y continuo existente, manteniendo su continuidad sin fragmentarlo.

b) Constituir un corredor de biodiversidad localizado en el costado occidental del proyecto urbano.
c) Constituir un modelo de ciudad biofilica donde los moradores puedan experimentar la naturaleza, aprender de ella y apropiarse emocionalmente de su cuidado y conservación.
d) Constituir una conexión ambiental entre las cesiones públicas de la pieza urbana propuesta, la zona de arbolado denso y continuo, y los corredores de los elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad localizadas en inmediaciones del proyecto.
e) Mantener una curva ambiental siempre positiva, a través del compromiso de plantar antes de aprovechar, sumando siempre en cantidad de individuos arbóreos y con esto potenciando la biodiversidad y los servicios ecosistémicos prestados por el proyecto para el sector, la ciudad y la región.
f) Promover un desarrollo urbano orientado al transporte sostenible a través de la mezcla de usos, proximidad y promoción de movilidad alternativa.
g) Contribuir a la resiliencia frente al cambio climático mediante soluciones urbanas basadas en la naturaleza como lo son los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, y garantizando mantener un área de cobertura vegetal rasante (suelo permeable) igual o superior al existente actualmente, de manera que se garantice la percolación del agua al subsuelo, lo cual contribuye a la reducción del fenómeno de isla de calor urbano y a desaturar los sistemas de alcantarillado de la ciudad.

Objetivos Sociales

a) Estructurar una propuesta urbana basada en los anhelos, recomendaciones y necesidades que la comunidad ha aportado durante los diferentes espacios de participación y concertación.
b) Concertar los intereses de todos los actores involucrados en el proyecto para generar un pacto de compromiso en pro de la sostenibilidad futura del proyecto.
c) Generar un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad e invite al encuentro de las personas en torno al espacio público, cree lugares de encuentro, socialización y expresión social y cultural.
d) Generar armonía entre la población existente y nueva por medio de la articulación de la ciudad existente y propuesta

Objetivos Económicos

a) *Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, en miras a entregar una intervención sólida desde la perspectiva financiera, que permita atender las necesidades de cada una de las partes y de la zona. Asegurando, a través de los mecanismos de gestión del suelo, la inversión pública y privada en infraestructura y la asignación específica de usos y edificabilidades, con el fin de contribuir en la expansión ordenada de la capital del país, evitando las invasiones y urbanizaciones informales que se suelen presentar en este tipo de áreas.*
b) *Consolidar un proyecto inmobiliario financieramente sostenible, luego de haber aportado las justas cargas que garanticen un urbanismo de calidad y aportes a la ciudad en contraprestación de los aprovechamientos.*
c) *Conservar los aprovechamientos urbanísticos adoptados mediante Decreto 364 de 2017.*

Objetivos De Hábitat

a) *Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales.*
b) *Fortalecer la productividad del sector y la ciudad mediante un desarrollo inmobiliario equilibrado y bien conectado con la estructura urbana.*
c) *Incentivar los desarrollos de vivienda en sus múltiples tipos que ayude a mitigar el déficit de la ciudad.*
d) *Garantizar vivienda digna y de calidad para diferentes sectores socioeconómicos de la ciudad, cumpliendo las obligaciones mínimas de destinación de suelo para vivienda social.*

Objetivos De Espacio Público

a) *Estructurar el proyecto urbano desde el espacio público para la consolidación del sector.*
b) *Generar una red de espacio público de diferentes escalas que fomente el encuentro*
c) *Establecer un parque central zonal que funcione como un articulador del proyecto conectado por una red de alamedas con el espacio público existente.*

d) *Promover la vitalidad urbana en el espacio público mejorando la integración y seguridad de la comunidad.*

Objetivos De Movilidad

a) *Generar un modelo de ciudad por medio del Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible donde se establezca la jerarquía del peatón y de la bicicleta sobre los demás medios de transporte.*
b) *Establecer una red de alamedas y espacios peatonales que estructuren el proyecto, fomentando el encuentro y desplazamiento por medio de medios no motorizados y alternativos, y conectando este sistema con la estructura de la ciudad colindante.*
c) *Mejorar la movilidad del sector completando la infraestructura necesaria para el funcionamiento del transporte público".*

Artículo 6°.- ***Proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial***. Modifíquese el artículo 5 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 5°. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL*. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General", el cual establece y determina las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales son las descritas a continuación:*

N°		*ÍTEM*	*TOTAL PLAN PARCIAL*	*TRATAMIENTO DESARROLLO*	*TRATAMIENTO RENOVACIÓN*
			ÁREA M²	*ÁREA M²*	*ÁREA M²*
ÁREA BRUTA,	*1*	*ÁREA BRUTA TOTAL (1=2+3)*	*782.543,80*	*452.348,92*	*330.194,88*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

SUELO NO OBJETO DE REPARTO Y SUELO OBJETO DE REPARTO	***2***	***AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO *nota 1***	***37.960,60***	***1.932,64***	***36.027,96***
	3	***SUELO OBJETO DE REPARTO*** *(3=1-2)*	***744.583,20***	***450.416,28***	***294.166,92***
ÁREA NETA URBANIZABLE	***4***	***CARGAS GENERALES***	***35.941,86***	***29.228,38***	***6.713,48***
	4.1	*AV. BOYACÁ 01*	*237,87*	*237,87*	-
	4.2	*AV. BOYACÁ 02*	*778,36*	*465,51*	*312,85*
	4.3	*AV. BOYACA 02 - CA 02*	*1.709,68*	*956,68*	*753,00*
	4.4	*AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01*	*1.868,88*	*1.272,52*	*596,36*
	4.5	*AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA*	*6.448,45*	*4.749,29*	*1.699,16*
	4.6	*AV. BOYACÁ 02 - AL 03*	*1.212,58*	*1.212,58*	-
	4.7	*AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07*	*1.321,30*	*1.321,30*	-
	4.8	*AV. BOYACÁ 03*	*860,29*	-	*860,29*
	4.9	*AV. BOYACÁ 03 A*	*1.140,80*	-	*1.140,80*
	4.10	*AV. BOYACÁ 03 B*	*3,38*	-	*3,38*
	4.11	*AV. ALSACIA 01*	*19.386,49*	*19.012,63*	*373,86*
	4.12	*AV. ALSACIA 01 A*	*3,06*	-	*3,06*
	4.13	*AV. ALSACIA 01 B*	*970,00*	-	*970,00*

	4.14	*AV. ALSACIA 01 C*	*0,72*	*-*	*0,72*
	5	***ÁREA NETA URBANIZABLE (5=3-4) * nota 2***	***N/A***	***421.187,90***	***N/A***
CARGAS LOCALES	***6***	***CONTROLES AMBIENTALES***	***16.143,56***	***12.012,50***	***4.131,06***
	6.1	*CA-01*	*1.040,79*	*1.040,79*	*-*
	6.2	*CA-02*	*1.284,21*	*1.284,21*	*-*
	6.3	*CA-03*	*1.713,34*	*-*	*1.713,34*
	6.4	*CA-04*	*1.024,63*	*-*	*1.024,63*
	6.5	*CA-04 A*	*237,01*	*-*	*237,01*
	6.6	*CA-05*	*37,47*	*-*	*37,47*
	6.7	*CA-05A*	*48,81*	*-*	*48,81*
	6.8	*CA-05B*	*459,16*	*-*	*459,16*
	6.9	*CA-05C*	*0,08*	*-*	*0,08*
	6.10	*CA-05D*	*0,04*	*-*	*0,04*
	6.11	*CA-05E*	*0,29*	*-*	*0,29*
	6.12	*CA-05F*	*0,23*	*-*	*0,23*
	6.13	*CA-05G*	*0,04*	*-*	*0,04*
	6.14	*CA-051*	*103,36*	*-*	*103,36*

	6.15	*CA-05J*	*15,48*	*-*	*15,48*
	6.16	*CA-05K*	*5,15*	*-*	*5,15*
	6.17	*CA-06*	*5.067,93*	*5.067,93*	*-*
	6.18	*CA-06A*	*75,63*	*35,25*	*40,38*
	6.19	*CA-07*	*3.549,28*	*3.103,69*	*445,59*
	6.20	*CA-08*	*1.480,63*	*1.480,63*	*-*
	7	***AREA BASE CÁLCULO DE CESIONES** (7=5-6) * nota 2*	***N/A***	***409.175,40***	***N/A***
	8	***CARGAS LOCALES** (8=8.3+8,5+8.6+8.7)*	***453.040,65***	***301.973,46***	***151.067,19***
	8.1	***CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS** (8.1=8.2+8.4)*	***N/A***	***102.293,85***	***N/A***
	8.2	***CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES** (8.2=7*0.17)*	***N/A***	***69.559,82***	***N/A***
	8.3	***CESIÓN PROPUESTA PARQUES** (8.3=8.3.1+8.3.2)*	***165.326,85***	***69.559,82***	***95.767,03***
	8.3.1	***Cesión Parques***	***115.765,37***	***34.998,03***	***80.767,34***
	8.3.1.1	*CP-01 ***nota 3***	*56.533,21*	*12.542,12*	*43.991,09*
	8.3.1.2	*CP-02*	*8.083,35*	*8.083,35*	*-*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	8.3.1.3	*CP-03*	*8.140,32*	*8.140,32*	*-*
	8.3.1.4	*CP-04*	*4.526,56*	*4.526,56*	*-*
	8.3.1.5	*CP-05*	*2.684,84*	*1.705,68*	*979,16*
	8.3.1.6	*CP-06*	*21.742,30*	*-*	*21.742,30*
	8.3.1.7	*CP-07*	*3.288,20*	*-*	*3.288,20*
	8.3.1.8	*CP-08*	*4.238,67*	*-*	*4.238,67*
	8.3.1.9	*CP-09*	*4.509,60*	*-*	*4.509,60*
	8.3.1.10	*CP-10*	*2.018,32*	*-*	*2.018,32*
	8.3.2	***Cesión Alamedas***	***49.561,48***	***34.561,79***	***14.999,69***
	8.3.2.1	*AL-01*	*3.551,11*	*-*	*3.551,11*
	8.3.2.2	*AL-02*	*7.525,53*	*-*	*7.525,53*
	8.3.2.3	*AL-03*	*3.941,62*	*2.360,56*	*1.581,06*

	8.3.2.4	*AL-04*	*3.321,87*	*3.321,87*	-
	8.3.2.5	*AL-05*	*434,11*	-	*434,11*
	8.3.2.6	*AL-06*	*1.365,86*	-	*1.365,86*
	8.3.2.7	*AL-07*	*1.898,39*	*1.898,39*	-
	8.3.2.8	*AL-08*	*267,29*	*267,29*	-
	8.3.2.9	*AL-09*	*3.709,36*	*3.391,88*	*317,48*
	8.3.2.10	*AL-10*	*1.007,42*	*1.007,42*	-
	8.3.2.11	*AL-11*	*2.939,07*	*2.714,53*	*224,54*
	8.3.2.12	*AL-12*	*1.139,25*	*1.139,25*	-
	8.3.2.13	*AL-13*	*3.251,90*	*3.251,90*	-
	8.3.2.14	*AL-14*	*2.671,06*	*2.671,06*	-
	8.3.2.15	*AL-15*	*2.847,39*	*2.847,39*	-

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	8.3.2.16	*AL-16*	*9.690,25*	*9.690,25*	*-*
	8.4	***CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO** (8.4=7*0.08)*	***N/A***	***32.734,03***	***N/A***
	8.5	***CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTA***	***48.217,23***	***48.217,23***	***-***
	8.5.1	*EQ-01*	*18.392,92*	*18.392,92*	*-*
	8.5.2	*EQ-02*	*29.824,31*	*29.824,31*	*-*
	8.6	***CESIONES ADICIONALES** (8.6.1 + 8.6.2)*	***150.104,19***	***142.694,30***	***7.409,89***
	8.6.1	***PARQUE RECREACIÓN PASIVA***	***142.650,30***	***141.974,57***	***675,73***
	8.6.1.1	*CAPRP - 01*	*18.971,10*	*18.295,37*	*675,73*
	8.6.1.2	*CAPRP - 02*	*7.806,31*	*7.806,31*	*-*
	8.6.1.3	*CAPRP - 03*	*33.157,98*	*33.157,98*	*-*
	8.6.1.4	*CAPRP - 04*	*62.340,06*	*62.340,06*	*-*
	8.6.1.5	*CAPRP - 05*	*20.374,85*	*20.374,85*	*-*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	8.6.2	***Cesión Zonas Verdes***	***7.453,89***	***719,73***	***6.734,16***
	8.6.2.1	*ZV-01*	*1.173,92*	*-*	*1.173,92*
	8.6.2.2	*ZV-02*	*368,22*	*-*	*368,22*
	8.6.2.3	*ZV-03*	*1.274,87*	*-*	*1.274,87*
	8.6.2.4	*ZV-04*	*1.276,34*	*-*	*1.276,34*
	8.6.2.5	*ZV-05*	*1.318,47*	*-*	*1.318,47*
	8.6.2.6	*ZV-06*	*1.322,34*	*-*	*1.322,34*
	8.6.2.7	*ZV-07*	*719,73*	*719,73*	*-*
	8.7	***MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL*** *(8.7.1+8.7.2+8.7.3+8.7.4+8.7.5)*	***89.392,38***	***41.502,11***	***47.890,27***
	8.7.1	***V4***	***42.342,20***	***12.361,38***	***29.980,82***
	8.7.1.1	*VÍA V4 - 01*	*5.305,58*	*977,75*	*4.327,83*
	8.7.1.2	*VÍA V4 - 01A*	*16,51*	*-*	*16,51*

	8.7.1.3	*VÍA V4 - 03*	*3.747,24*	*-*	*3.747,24*
	8.7.1.4	*VÍA V4 - 04*	*8.278,06*	*-*	*8.278,06*
	8.7.1.5	*VÍA V4 - 05*	*4.022,19*	*1.703,51*	*2.318,68*
	8.7.1.6	*VÍA V4 - 06*	*13.571,91*	*2.279,41*	*11.292,50*
	8.7.1.7	*VÍA V4 - 07*	*7.400,71*	*7.400,71*	*-*
	8.7.2	***V5***	***18.923,97***	***13.216,50***	***5.707,47***
	8.7.2.1	*VÍA V5 - 01*	*8.059,88*	*2.352,41*	*5.707,47*
	8.7.2.2	*VÍA V5 - 02*	*6.639,18*	*6.639,18*	*-*
	8.7.2.3	*VÍA V5 A - 03 CALLE 7A*	*4.224,91*	*4.224,91*	*-*
	8.7.3	***V6***	***15.010,71***	***10.402,06***	***4.608,65***
	8.7.3.1	*VÍA V6 - 01*	*4.590,92*	*-*	*4.590,92*
	8.7.3.2	*VÍA V6 - 02*	*2.871,16*	*2.871,16*	*-*
	8.7.3.3	*VÍA V6 - 03*	*5.261,46*	*5.243,73*	*17,73*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	8.7.3.4	*VÍA V6 - 04*	*2.287,17*	*2.287,17*	*-*
	8.7.4	***V7***	***12.980,70***	***5.387,37***	***7.593,33***
	8.7.4.1	*VIA V7 - 01*	*7.516,13*	*-*	*7.516,13*
	8.7.4.2	*VIA V7 - 01A*	*77,20*	*-*	*77,20*
	8.7.4.3	*VIA V7 - 02*	*5.387,37*	*5.387,37*	*-*
	8.7.5	***Carrera 71b Bis***	***134,80***	***134,80***	***-***
	8.7.5.1	*VIA Carrera 71b Bis*	*134,80*	*134,80*	*-*
ÁREA ÚTIL	***9***	***ÁREA ÚTIL (9=9.1+9.2+9.3+9.4)***	***239.457,13***	***107.201,94***	***132.255,19***
	9.1	***Área útil comercial (9.1=9.1.1+9.1.2+9.1.3)***	***35.306,41***	***24.441,85***	***10.864,56***
	9.1.1	*MZ-01*	*6.191,40*	*-*	*6.191,40*
	9.1.2	*MZ-02*	*21.344,52*	*16.671,36*	*4.673,16*
	9.1.3	*MZ-03*	*7.770,49*	*7.770,49*	*-*
	9.2	***Área útil múltiple (9.2=9.2.1+9.2.2+9.2.3+9.2.4+9.2.5)***	***39.863,47***	***6.806,77***	***33.056,70***
	9.2.1	*MZ-04*	*8.811,87*	*-*	*8.811,87*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	9.2.2	*MZ-05*	*8.663,51*	*-*	*8.663,51*
	9.2.3	*MZ-06*	*9.773,90*	*-*	*9.773,90*
	9.2.4	*MZ-07*	*5.807,42*	*-*	*5.807,42*
	9.2.5	*MZ-08*	*6.806,77*	*6.806,77*	
	9.3	***Área útil Residencial (9=9.3.1+9.3.2 +9.3.3)***	***161.936,15***	***75.953,32***	***85.982,83***
	9.3.1	***Área útil Residencial VIS***	***36.658,38***	***-***	***36.658,38***
	9.3.1.1	*MZ-09*	*11.728,92*	*-*	*11.728,92*
	9.3.1.2	*MZ-10*	*11.888,31*	*-*	*11.888,31*
	9.3.1.3	*MZ-11*	*13.041,15*	*-*	*13.041,15*
	9.3.2	***Área útil Residencial VIP***	***17.292,52***	***10.672,58***	***6.619,94***
	9.3.2.1	*MZ-12*	*17.292,52*	*10.672,58*	*6.619,94*
	9.3.3	***Área útil Residencial T4***	***107.985,25***	***65.280,74***	***42.704,51***
	9.3.3.1	*MZ-13*	*13.098,68*	*4.307,36*	*8.791,32*
	9.3.3.2	*MZ-14*	*10.204,28*	*10.204,28*	*-*

	9.3.3.3	*MZ-15*	*10.107,78*	*4.615,04*	*5.492,74*
	9.3.3.4	*MZ-16*	*12.249,84*	*-*	*12.249,84*
	9.3.3.5	*MZ-17*	*13.629,69*	*-*	*13.629,69*
	9.3.3.6	*MZ-18*	*12.976,07*	*10.435,15*	*2.540,92*
	9.3.3.7	*MZ-19*	*17.344,79*	*17.344,79*	*-*
	9.3.3.8	*MZ-20*	*9.201,44*	*9.201,44*	*-*
	9.3.3.9	*MZ-21*	*9.172,68*	*9.172,68*	*-*
	9.4	***Área útil dotacional servicios públicos***	***2.351,10***	***-***	***2.351,10***
	9.4.1	*MZ-22*	*2.351,10*	*-*	*2.351,10*

Nota 1: *Los RUPIS localizados dentro del plan parcial serán objeto de reconfiguración por las diferentes áreas propuestas en el proyecto y el diseño de la Avenida Alsacia, actualmente en construcción.*

Nota 2: *El Área Neta Urbanizable y el Área Base Cálculo de Cesiones aplica solamente al suelo con tratamiento de desarrollo identificado en el presente Decreto.*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Nota 3: *La cesión de Parque CP-01- ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana, hace parte de las áreas cedidas para el cumplimiento de Obligaciones en suelo por Carga General para el Tratamiento de Desarrollo y por lo tanto no hace parte de las cargas locales del Tratamiento de Renovación urbana (Art.75 Dec 190 de 2004 - Art 23 Dec 436 de 2006).*

Parágrafo 1: *Se distinguen como "Áreas de Manejo Diferenciado" las áreas de propiedad del Distrito detalladas en el DTS (Tabla 33) que en su momento fueron cedidas para vías de la malla vial arterial y las que fueron adquiridas para el desarrollo de obras públicas que aún no han sido desarrolladas, que no se computan para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto.*

Parágrafo 2. *El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado por incorporaciones topográficas, ajustes catastrales y precisión de diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes corresponderán a precisiones que no afecten sustancialmente el diseño y en cualquier caso para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En cualquier caso, los referidos ajustes no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias identificadas en el cuadro anterior".*

Artículo 7º.- ***Tratamientos urbanísticos.*** Modifíquese el artículo 6 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 6°. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS*. En el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se encuentran áreas sujetas a Tratamiento de Desarrollo y áreas sujetas a Tratamiento de Renovación Urbana como se indica en el Plano 2/2 "Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos" y conforme se muestra a continuación:*

TRATAMIENTO	ÁREA BRUTA	PORCENTAJE
Desarrollo	452.348,92	57,80%

TRATAMIENTO	ÁREA BRUTA	PORCENTAJE
Renovación Urbana	330.194,88	42,20%
Total área bruta	782.543,80	100%

a. *Tratamiento de desarrollo:*

De conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 436 de 2006 se establecen las siguientes áreas de cesión obligatoria:

1. Área Base Cálculo de Cesiones - Tratamiento de Desarrollo.

ÁREA NETA URBANIZABLE - ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES - TRATAMIENTO DE DESARROLLO		
No.	**ÍTEM**	**Área (m2)**
1	Área bruta tratamiento de desarrollo	452,348.92
2	Suelo no objeto de reparto	1,932.64
3	Malla vial arterial	29,228.38
4	Control ambiental	12,012.50
5	**Área neta urbanizable (cálculo de edificabilidad)** (5=1-(2+3))	421,187.90
6	**Área base cálculo de cesiones** (6=1-(2+3+4))	409,175.40

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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

N°	CESIÓN MÍNIMA LOCAL - 25% ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	ÁREA (M2)
1	Área Base Cálculo de Cesiones	409.175,40
2	Cesión exigida para parques y alamedas 17% (Art. 16 Decreto Distrital 436 de 2006)	69.559,82
3	Cesión exigida para equipamiento comunal público 8% (Art. 16 Decreto Distrital 436 de 2006)	32.734,03
4	Cesión propuesta para parques y alamedas (17%)	**69.559,82**
5	Cesión propuesta para equipamiento comunal público (11,78%)	**48.217,23**

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

N	CÁLCULO DE CESIONES PARA ZONAS VERDES	
1	**Vivienda Tipo 4**	
	Área Construida Vivienda Tipo 4	392.258,54 m2
	Área promedio Vivienda Tipo 4	72 m2
	N° de viviendas Tipo 4	**5.448**
2	Habitantes por vivienda	2,98
3	**TOTAL HABITANTES**	16.235
	M2 Área verde/habitante (según artículo 9 - Decreto Distrital 436/06)	4,00 m2
4	**Total Zonas verdes/habitante requeridas**	**64.940,16 m2**
5	**Total Zonas verdes/habitante propuestas** (5=5.1+5.2+5.3)	**224.266,62 m2**
5.1	Control Ambiental	12.012,50 m2

5.2	Parques y Alamedas	69.559,82
5.3	Cesiones Adicionales	142.694,30 m2

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

CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS POR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE PARA COMPONENTES DE CARGAS GENERALES (ARTÍCULO 20- DD 436 DE 2006)					
Productos Inmobiliarios Tipo (Art. 20 DD 436 de 2006)	*Área Neta Urbanizable por uso (m2)*	*Área Neta Urbanizable por uso (Ha)*	*I.C Resultante/ ANU Art 20 DD 436-2006)*	*Cesión de suelo para cargas generales por I.C (art 20)*	*Cesión de suelo para componentes de cargas generales por I.C Resultante*
Vivienda - VIP	*40.046,94*	*4.00*	*1*	*0*	*0*
Vivienda - VIS	*0*	*0*	*0,8*	*0*	*0*
Vivienda - Tipo 4	*258.945,39*	*25,89*	*1,2*	*1.250*	*32.368,17*
Servicios	*16.651,64*	*1,67*	*1*	*1.600*	*2.664,26*
Comercio metropolitano	*96.030,09*	*9,6*	*0,6*	*2.000*	*19.206,02*
Comercio - Zonal múltiple)	*3.469,98*	*0,35*	*0,4*	*1.000*	*347,00*
Comercio - vecinal (VIP)	*1884,78*	*0,19*	*1*	*0*	*0*
Comercio - vecinal (VIS)	*0*	*0*	*0,8*	*0*	*0*
Comercio - vecinal (VIV Tipo 4)	*4.159,07*	*0,42*	*1,2*	*1.250*	*519,88*
TOTAL	***421.187,89***	***42,12***			***55.105,33***

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

PRODUCTOS INMOBILIARIOS TIPO (ART. 20 DD 436 DE 2006)	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO (M2)	I.C RESULTANTE I.C.R	ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.R	I.C RESULTANTE/ ANU ART 20 (DD 436-2006)	ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.F	I.C ADICIONAL I.C.A	ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.A	FACTOR	CESIÓN DE SUELO PARA CARGA GENERAL X I.C.R
Vivienda - VIP	40.046,94	1	40.046,94	0,52	20.737,21	-	0	4,8	-
Vivienda - VIS	0	0,8	0	0	0	-	0	4,8	-
Vivienda - Tipo 4	258.945,39	1,2	310.734,47	1,51	392.258,54	0,31	81.524,07	4,8	16.984,18
Servicios	16.651,64	1	16.651,64	2,11	35.176,07	1,11	18.524,43	3	6.174,81
Comercio metropolitano	96.030,09	0,6	57.618,05	0,7	67.079,88	0,1	9.461,83	3	3.153,94
Comercio - Zonal múltiple)	3.469,98	0,4	1.387,99	2,11	7.330,22	1,71	5.942,23	3	1.980,74
Comercio - vecinal (VIP)	1.884,78	1	1.884,78	0,52	975,98		0	4,8	-
Comercio - vecinal (VIS)	0	0,8	-	0	0		0	4,8	-
Comercio - vecinal (VIV Tipo 4)	4.159,07	1,2	4.990,88	1,5	6.235,07	0,30	1.244,19	4,8	259,21
TOTAL	**421.187,89**		**433.314,76**		**529.792,97**		**116.696,74**		**28.552,88**

6. *Cumplimiento de Cesiones Cargas generales.*

	ÍTEM	ÁREA (m2)
1	**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO POR ICR+ICA**	**83.658,21**
1.1	Por I.C Resultante	55.105,33

1.2	Por I.C Adicional	28.552,88
2	**CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES EN SUELO**	**73.219,47**
3	**CARGAS GENERALES ÁMBITO TRATAMIENTO DE DESARROLLO**	**29.228,38**
3.1	Avenida Boyacá 01	237,87
3.2	Avenida Boyacá 02	465,51
3.3	Avenida Boyacá 02 -CA 02	956,68
3.4	Avenida Boyacá 02 - Vía V7 01	1.272,52
3.4	Avenida Boyacá 02 - Plazoleta	4.749,29
3.6	Avenida Boyacá 02 - AL 03	1.212,58
3.7	Avenida Boyacá 02 - VÍA V4-07	1.321,30
3.8	Avenida Alsacia 01	19.012,63
4	**CESIÓN DE PARQUE ZONAL CP-01-UBICADO EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA - (Art 75 DD 190 de 2004 -Art 23 del DD 436*2006)**	**43.991,09**

b. Tratamiento De Renovación Urbana:

De conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 562 de 2014, vigente al momento de la radicación de la formulación del Plan Parcial, se establecen las siguientes obligaciones urbanísticas (cesiones):

CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA - DECRETO 562 de 2014

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

No.	*ÍTEM*	*Área (m2)*
1	***Área Total Construida - Tratamiento RU***	***669.070,16***
2	***Área Predial - (P)*** *(en el ámbito del tratamiento de RU)*	***290.840,57***
	AAA0080RWBS	*202.218,84*
	AAA0080RWDE	*44.532,43*
	AAA0080RWCN	*43.966,37*
	*AAA0080RUZE**	*122,93*
3	***Índice de Construcción (1/2)***	***2,30***

No.	***Factor de obligación según IC***	***ki***
1	*$2 < IC \leq 2,4$ (El IC es 2,30)*	***0,006***

$A = P^* k_i$
Donde:
A =Área en m2 a ceder
P =Área en m2 del predio y
k_i = Factor de obligación

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA		
No.	***ÍTEM***	***Área (m2)***
	$A = P^* k_i$	
1	*P =Área en m2 del predio*	*290.840,57*
2	*k_i = Factor de obligación*	*0,006*
3	***A =Área en m2 a ceder***	***1.745,04***
4	***Suelo de la malla vial arterial cedido****	***6.713,48***
4.1	*AV. BOYACÁ 01*	-
4.2	*AV. BOYACÁ 02*	*312,85*
4.3	*AV. BOYACA 02 - CA 02*	*753,00*
4.4	*AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01*	*596,36*
4.5	*AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA*	*1.699,16*
4.6	*AV. BOYACÁ 02 - AL 03*	-
4.7	*AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07*	-
4.8	*AV. BOYACÁ 03*	*860,29*
4.9	*AV. BOYACÁ 03 A*	*1.140,80*
4.10	*AV. BOYACÁ 03 B*	*3,38*

4.11	*AV. ALSACIA 01*	*373,86*
4.12	*AV. ALSACIA 01 A*	*3,06*
4.13	*AV. ALSACIA 01 B*	*970,00*
4.14	*AV. ALSACIA 01 C*	*0,72*
** Suelo cedido de la malla vial arterial localizado en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana*		

OBLIGACIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS - ART 22 - DECRETO 562 DE 2014

*OSP= A*B1*0.064*

Donde:
OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios
A= Área en m2 a ceder según fórmulas del presente decreto
B1= valor de referencia por m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, del predio donde se ubica el proyecto

OBLIGACIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		
No.	***ÍTEM***	***Área (m2)***

*OSP= A*B1*0.064*		
1	*A=Área en m2 a ceder*	*1.745,04*
2	*B1= valor de referencia 2022 por m2*	*$ 1.100.000*
3	*Factor*	*0,064*
4	***OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios (A*B1*0.064)***	***$ 122.851.056,77***

Parágrafo. *El valor de referencia y el valor total de la obligación presentados en la tabla de obligaciones para servicios públicos domiciliarios del presente artículo son indicativos y corresponden a cifras estimadas al momento de la formulación técnica. Se deberá consultar a la UAECD para determinar y aplicar el valor de referencia vigente y aplicable al momento del cumplimiento de la obligación, lo cual deberá, asimismo, ser verificado por el Curador Urbano al momento del licenciamiento urbanístico.*

TÍTULO II
ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

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

Artículo 8º.- ***Estructura ecológica principal.*** Modifíquese el artículo 7 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 7º.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. *Con el fin de mantener los procesos ecosistémicos propios del área donde se ubica el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", la Estructura Ecológica Principal está constituida por Parques Urbanos y Corredores Ecológicos. Para el caso del Plan Parcial estos se encuentran descritos en la siguiente tabla.*

Componente	*Subcomponente*	*Nombre*	*Área (Ha)*
Parques Urbanos	*Parque Zonal*	*CAPRP 1 y CAPRP 2*	*2,6*
		CAPRP 3	*3.3*
		CAPRP 4	*6.2*
		CAPRP 5	*2*
		CP - 1	*5,6*
Corredores Ecológicos	*Corredor Ecológico Vial (Art.100, Dec.190/04)*	*Avenida Boyacá V-1*	*0.59*
		Avenida V-3 Alsacia	*1.01*

Parágrafo. *Los Parques Urbanos Zonales de que trata este artículo hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, y constituyen las principales áreas del ámbito del polígono del denominado "Bosque Urbano Bavaria" que se postulará ante la Secretaria Distrital de Ambiente para efectos de la incorporación de bosques urbanos en el Registro Distrital de Bosques Urbanos del Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano (SIGAU).*

Parágrafo. - *De conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 las áreas de los parques zonales urbanos del Plan Parcial "Bavaria Fabrica" constituyen suelo de protección.*

Artículo 9º.- ***Conectividad Ecosistémica.*** Adiciónese el artículo 8.1 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.1º. - CONECTIVIDAD ECOSISTÉMICA. *El Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se encuentra en un entorno urbano en el cual tanto flora como fauna se han integrado a las dinámicas propias de la ciudad, pero que requieren de núcleos de biodiversidad que les permitan transitar o habitar en dichos entornos. Por ende, a través de los estudios ambientales acogidos en este Plan Parcial se protegerá, mantendrá y restaurará el área definida como arbolado denso y continuo que se encuentra en los parques urbanos, corredores ecológicos viales, alamedas, zonas verdes y demás elementos que conforman el espacio público del ámbito del plan parcial. Para alcanzar este propósito se aplicará la estrategia silvicultural denominada Bosques Urbanos de que trata el*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Acuerdo Distrital 859 de 2022, así como los Manuales de Espacio Público y Coberturas Vegetales de Bogotá para que el diseño del espacio público sea con especies nativas, coberturas vegetales arbustivas y arbóreas melíferas y ornitócoras que atraigan fauna nativa y migratoria, consolidando una red ecosistémica en el ámbito del Plan Parcial que favorezca la visión de ciudad biofílica.

Parágrafo 1. *El manejo del arbolado denso y continuo se ajustará a lo definido en el literal c del artículo 30 del presente decreto relacionado con las normas de manejo ambiental.*
Parágrafo 2. *Con el propósito de asegurar la sostenibilidad ambiental y la mejora de la calidad de vida de los nuevos residentes y vecinos del proyecto, se debe dar cumplimiento a la obligación de garantizar la existencia, en las áreas del espacio público del Plan Parcial, de un árbol por cada habitante del proyecto teniendo como base el indicador de 2.98 hab/viv. estimado. Para lograr este objetivo se contabilizarán los árboles que hacen parte del inventario forestal presentado ante la Secretaria Distrital de Ambiente y los árboles que adicionalmente se planten para dar cumplimiento a esta obligación, siempre que se encuentren debidamente georeferenciados en el SIGAU del Jardín Botánico de Bogotá.*

Artículo 10°.- ***Bosque Urbano Bavaria.*** Adiciónese el artículo 8.2 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.2°. - BOSQUE URBANO BAVARIA. *De acuerdo con los objetivos ambientales definidos en el presente Plan Parcial y con el Acuerdo Distrital 859 de 2022, el conjunto de Parques Urbanos de Escala Zonal CAPRP, Parque Zonal CP-01, los Controles ambientales CA-01 y CA-02, parte del área de los Equipamientos EQ-01 y EQ-02, parte del parque CP-05, la totalidad de los parques CP-02, CP-03, CP-04, la Zona verde adicional ZV-07, parte de la alameda AL-04 y las alamedas AL-09, AL-13, AL-14 y AL-15 que se encuentran al interior del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" con cobertura de arbolado denso y continuo constituirán el Bosque Urbano Bavaria. Para estos efectos, antes del término de los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia del presente acto administrativo, los propietarios de los inmuebles en el ámbito del plan parcial deberán adelantar la postulación de este conjunto de elementos como Bosque Urbano de acuerdo con lo definido en la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital*

de Ambiente y para ello deberán tener en cuenta lo definido en el Anexo No 5 Bosque Urbano Bavaria que hace parte del presente decreto.

Parágrafo. *La denominación de estas áreas como Bosque Urbano Bavaria no limitará o modificará las condiciones definidas en las normas distritales y nacionales para cada uno de los elementos antes descritos, que hacen parte del bosque urbano, siendo consecuente con el parágrafo 4 del artículo 2 de la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente.*

Artículo 11°.- ***Lineamientos ambientales de los Parques Urbanos de escala Zonal.*** Adiciónese el artículo 8.3 al Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.3°. - LINEAMIENTOS AMBIENTALES DE LOS PARQUES URBANOS DE ESCALA ZONAL. *Con el fin de consolidar el Bosque Urbano Bavaria como un área con cobertura vegetal multiestrato y multiespecie nativa y/o adaptada que actúa como conector ecológico, se adoptarán los siguientes índices para los Parques Zonales CAPRP, los cuales serán Parques con vocación de Recreación Pasiva.*

ELEMENTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	SUPERFICIES			COBERTURA VEGETAL			ÍNDICES PARA EDIFICACIONES PERMANENTES O TEMPORALES	
	% SUPERFICIE VERDE NATURAL (MÍNIMA)	% SUPERFICIE DURA SEMIPERMEABLE E IMPERMEABLE (MÁXIMA)	TOTAL SUPERFICIES	BOSQUE URBANO EN SUPERFICIE VERDE NATURAL	COBERTURA ARBÓREA EN SUPERFICIE DURA (MÍNIMA)	TOTAL COBERTURA VEGETAL	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (MÁXIMO)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (MÁXIMO)
							IO	IC

	S1	S2		(MÍNIMA) C1	C2			
Parque Zonal	*85%*	*15%*	*100%*	*75%*	*10%*	*85 %*	*0.05*	*0.05*

***S1 Superficie verde natural**: Superficies naturales en césped o cubresuelos que permite la infiltración natural y el paso de aguas lluvias hacia el suelo natural en plena tierra. En los casos en que existen cuerpos lénticos naturales o artificiales en los elementos del sistema, su área será cuantificada dentro de este tipo de superficie.En Franjas de Paisajismo y para la calidad urbana el mínimo de superficie verde natural varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo Franjas Funcionales del Público para la Movilidad.*

***S2 Superficie dura:** En todos los elementos señalados, se deberá destinar un porcentaje mínimo del 10% de la superficie dura en materiales semipermeables como decks, pavimentos permeables, adoquín ecológico y pisos filtrantes que permiten la retención y/o infiltración del agua lluvia hacia el suelo, entre ellas las tipologías mayores y menores de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS.*
En Franjas de Paisajismo y para la Calidad Urbana el máximo de superficie dura varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad.

***C1 Bosques Urbanos:** Cobertura arbórea y arbustiva agrupada en masa o lineal con entrelazado o superposición de las copas, con una composición vegetal diferencial, que integra especies nativas y naturalizadas con diferentes portes (Árboles altura superior a 5 m), los cuales facilitan el tránsito, la anidación y el refugio de fauna silvestre. Contribuyen a la protección del patrimonio natural y cultural de la ciudad y aumentan la calidad del paisaje, reducen la contaminación del aire, aportan a la regulación climática, brindan sombra y proporcionan beneficios para la salud mental y física de las personas. Este tipo de coberturas se puede acompañar de arbustos, jardines y/o huertas y cobertura arbórea.*

***C2 Cobertura vegetal en superficie dura:** Porcentajes mínimos del área total del espacio público peatonal para el encuentro cubiertos por árboles en contenedores o maneras. Estas coberturas son medidas con base en el 50% de la proyección del diámetro de copa de los individuos en edad adulta.*

IO índice de ocupación: *índice máximo calculado sobre el área total del parque para la implantación de edificaciones, y construcciones temporales-de soporte al espacio público. En todo caso, este índice se contabilizará dentro de las superficies duras y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del parque.*
IC Índice de construcción: *Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio.*

Parágrafo*. Además de los índices definidos en la tabla anterior, se deberá dar aplicación a lo definido para Bosques Urbanos en el Manual de Espacio Público adoptado a través del Decreto Distrital 263 de 2023, en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C. y a los demás lineamientos que no sean contrarios a las disposiciones del presente artículo, definidos para el diseño de espacio público y manejo de coberturas vegetales en dichos manuales.*

Artículo 12°. *Instrumento de Manejo de los Parques Urbanos de Escala Zonal.* Adiciónese el artículo 8.4 al Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.4°.- INSTRUMENTO DE MANEJO DE LOS PARQUES URBANOS DE ESCALA ZONAL. *Para cada Parque urbano en el marco de la ejecución del plan parcial "Bavaria Fábrica" se deberá presentar un Proyecto Específico, para aprobación ante el IDRD, previamente avalado por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis", proyecto en el que se precisen las características de diseño y las intervenciones propuestas, siguiendo los lineamientos del presente acto administrativo, el Manual de Espacio Público y el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C.*

Los Proyectos Específicos deberán adicionalmente aplicar lo señalado en el Acuerdo Distrital 859 de 2022 y en la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente con respecto a Bosques Urbanos, en especial lo relacionado con: definición de la Tipología de Manejo de los Bosques urbanos, información de las coberturas vegetales, morfología, enfoque, apropiación social, identidad y memoria, responsabilidad y competencias en la gestión y manejo de la cobertura y orientaciones de diseño paisajístico florístico.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo. *Excepcionalmente se podrá presentar un solo proyecto en el que se incluyan todos los parques urbanos generados en el marco del plan parcial, siempre que se cumplan las condiciones descritas y la vocación definida en el presente decreto.*

Artículo 13º.- ***Financiación de los Parques Urbanos de Escala Zonal que conforman el Bosque Urbano Bavaria.*** Adiciónese el artículo 8.5 al Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.5º.- FINANCIACIÓN DE LOS PARQUES URBANOS DE ESCALA ZONAL QUE CONFORMAN EL BOSQUE URBANO BAVARIA. *De acuerdo con la estructuración de la financiación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los recursos destinados para el diseño y adecuación de los Parques urbanos de escala zonal que hacen parte del Bosque Urbano Bavaria, estarán definidos en el mecanismo financiero que administrará los recursos del Proyecto Bosque Urbano, el cual se encuentra especificado en el artículo 36 referente a las cargas del presente plan parcial.*

CAPÍTULO II
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I
SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 14º.- ***Subsistema vial - malla vial arterial.*** Modifíquese el artículo 11 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 11º.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. *Las vías de la malla vial arterial contenidas en el área del Plan Parcial se identifican en los Planos No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" y 2/2 "Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos" y corresponden a las señaladas en la siguiente tabla:*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

VÍA	*TIPO*	*ANCHO MÍNIMO*	*TRAMO*	
			Desde	*Hasta*
Av. Boyacá	*V-1 (construida)*	*60 metros*	*Av. Alsacia*	*Calle 7A*
Av. Alsacia	*V-3 (En construcción Contrato IDU 1539-2018)*	*30 metros*	*Av. Boyacá*	*Transversal 71B*
Intersección	*Av. Castilla – Av. Boyacá (Sin construir)*	*N/A*		
Intersección	*Av. Alsacia – Av. Boyacá (En construcción Contrato IDU 1539-2018)*	*N/A*		

Parágrafo 1. *Los anchos de las vías establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales", corresponden a las condiciones definidas en el estudio de tránsito contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" de acuerdo con la función de las vías en la*

ciudad, y los diseños específicos de las mismas serán los que deben ser suministrados o trabajados de manera conjunta con el IDU para ser atendidos en el momento de su construcción.

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

En la medida que la Avenida Alsacia hace parte de los proyectos de infraestructura de movilidad priorizados para ejecutar durante la vigencia del Plan Distrital de Desarrollo – artículo 149 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no requiere tramitar licencia de Subdivisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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

Parágrafo 3. *El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial en los términos de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Distrital 072 de 2023, o de la norma que lo modifique, adicione o sustituya.*

Parágrafo 4 *- Con la adopción del presente plan parcial se precisa la reserva vial de la Avenida Alsacia en el tramo comprendido entre el enlace vehicular de la Avenida Boyacá por Avenida Alsacia y la transversal Tv 71B, en armonía con el alcance del Contrato IDU-1539 de 2018, para configurar la sección de la vía tipo V-3 (hoy A-3), la cual debe ser ajustada en la Base de Datos Geográfica Corporativa, una vez sea adoptado el presente Plan de acuerdo al plano 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales". La Dirección de Cartografía de la SDP debe realizar la incorporación de una nota en el plano de la resolución de reserva vial No. 1180 de 2014 que indique dicha modificación mediante el plano 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" anexo a este decreto".*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

El promotor y el Instituto de Desarrollo Urbano deberán adelantar las gestiones prediales requeridas para garantizar su armonización con las áreas para malla vial arterial detalladas en los planos anexos.

Parágrafo 5. *Para la localización y construcción de los puentes peatonales o ciclo puentes sobre malla vial arterial a cargo del promotor del plan parcial, se deberá tener acompañamiento de las entidades del distrito para su desarrollo mediante los mecanismos o procedimientos que la entidad ejecutora encargada determine para llevar a cabo la gestión predial y ejecución de diseños y obra a cargo del promotor.*

Parágrafo 6. *Según lo indicado en el oficio 20232050091621 del IDU -radicado SDP 1-2023-07265 del 26 de enero del 2023, el promotor debe hacer seguimiento y articulación con los proyectos que dicho instituto adelanta en el área, realizando las obras que impliquen la conexión de la Tv71B y vía local V4 con la Avenida Alsacia en ejecución mediante Cto IDU 1539-2018.*

Artículo 15º.- ***Subsistema malla vial intermedia y local.*** Modifíquese el artículo 12 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 12º.- SUBSISTEMA MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. *Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en el área del Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" y corresponden a:*

CESIÓN MALLA INTERMEDIA Y LOCAL			
ÍTEM	***TOTAL***	***DESARROLLO***	***RENOVACIÓN***
AREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	***N/A***	***409.175,40 m²***	***N/A E INTENSIDAD DE USOS***
MALLA VIAL INTER. Y LOCAL *(8.7.1 + 8.7.2 + 8.7.3 + 8.7.4 + 8.7.5)*	***89.392,38 m²***	***41.502,11 m²***	***47.890,27 m²***

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

V4	***42.342,20 m²***	***12.361,38 m²***	***29.980,82 m²***
VÍA V4 - 01	*5.305,58 m²*	*977,75 m²*	*4.327,83 m²*
VÍA V4 - 01A	*16,51 m²*	-	*16,51 m²*
VÍA V4 - 03	*3.747,24 m²*	-	*3.747,24 m²*
VÍA V4 - 04	*8.278,06 m²*	-	*8.278,06 m²*
VÍA V4 - 05	*4.022,19 m²*	*1.703,51 m²*	*2.318,68 m²*
VÍA V4 - 06	*13.571,91 m²*	*2.279,41 m²*	*11.292,50 m²*
VÍA V4 - 07	*7.400,71 m²*	*7.400,71 m²*	-
V5	***18.923,97 m²***	***13.216,50 m²***	***5.707,47 m²***
VÍA V5 - 01	*8.059,88 m²*	*2.352,41 m²*	*5.707,47 m²*
VÍA V5 - 02	*6.639,18 m²*	*6.639,18 m²*	-
VÍA V5 A - 03 CALLE 7A	*4.224,91 m²*	*4.224,91 m²*	-
V6	***15.010,71 m²***	***10.402,06 m²***	***4.608,65 m²***
VÍA V6 - 01	*4.590,92 m²*	-	*4.590,92 m²*
VÍA V6 - 02	*2.871,16 m²*	*2.871,16 m²*	-
VÍA V6 - 03	*5.261,46 m²*	*5.243,73 m²*	*17,73 m²*
VÍA V6 - 04	*2.287,17 m²*	*2.287,17 m²*	*0,00 m²*
V7	***12.980,70 m²***	***5.387,37 m²***	***7.593,33 m²***

VÍA V7 - 01	*7.516,13 m²*	-	*7.516,13 m²*
VÍA V7 - 01A	*77,20 m²*	-	*77,20 m²*
VÍA V7 - 02	*5.387,37 m²*	*5.387,37 m²*	-
Carrera 71b Bis	***134,80 m²***	***134,80 m²***	**-**
VÍA Carrera 71b Bis	*134,80 m²*	*134,80 m²*	-

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

Parágrafo 2. *Los anchos mínimos señalados en el presente Plan Parcial corresponden a los definidos en el Plano No. 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General-Perfiles Viales" y corresponden a las condiciones establecidas en el Estudio de Tránsito contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y en la zona, y deben ser atendidos en el momento de su construcción en la ejecución de las licencias urbanísticas.*

Artículo 16º.- ***Subsistema de transporte - transporte público.*** Modifíquese el artículo 13 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 13º.- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO*. En el área de influencia del proyecto está definido el tránsito del Sistema Integrado de Transporte Público –SITP–. Al interior del Plan Parcial se definió un circuito SITP sobre las vías con perfil V-4 y sus conexiones hacia la Avenida Boyacá y Avenida Alsacia, en concordancia con la estructura del subsistema de transporte descrita en el Plan de Ordenamiento Territorial.*

***Parágrafo 1**. La construcción de las Vías de cargas locales incluye la implementación de los paraderos del SITP aprobados teniendo en cuenta los recorridos internos del Plan Parcial de acuerdo con el acta de compromisos suscrita con la Secretaría de Movilidad, contenida en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" cumpliendo con los criterios de emplazamiento dispuestos en la Resolución 269 de 2020 o en la norma que la modifique o sustituya. Así mismo, el promotor debe realizar el traslado del paradero del SITP del costado sur de la Avenida Alsacia y coordinar dicho traslado con las entidades competentes en términos de pólizas, tiempos y aprobaciones de acuerdo al Acta de Compromisos contenida en el Anexo No 3.*

Artículo 17º.- *Subsistema de transporte – ciclorruta - bicicarril.* Modifíquese el artículo 14 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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

Corresponde al promotor del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ejecutar las obras para la construcción de las ciclo-rutas señaladas en el Plano No. 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales", conforme a la asunción de cargas descritas en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios" y los compromisos del Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante radicado n.° *SI 202322404988791 del 06 de junio de 2023* remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.° 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, *contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso"*

***Parágrafo.** – La infraestructura para bici-usuarios deberá tener en cuenta las consideraciones y aspectos técnicos del Estudio de Tránsito SI- 202322404988791 del 06 de junio de 2023 contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" así como los requerimientos de interventoría previstos para las cargas locales conforme al Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo modifique o sustituya.*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

SUBCAPÍTULO II
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 18º.- ***Sistema de servicios públicos domiciliarios.*** Modifíquese el artículo 15 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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

OFICIO SDP	*FECHA*	*RESPONSABLE*
1-2022-153513 *1-2023-32458*	*21/12/2022* *19/04/2023*	*Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.*
1-2022-148563	*09/12/2022*	*Enel Codensa S.A. E.S.P.*
1-2023-24976	*24/03/2022*	*Jardín Botánico de Bogotá*
1-2023-28608	*04/04/2023*	*Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD*
10153620-0205-2022	*24/02/2022*	*Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.*
1-2022-16628	*15/02/2022*	*Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A - ETB*

En desarrollo del Plan Parcial, es responsabilidad del urbanizador y/o constructor adelantar las gestiones pertinentes para garantizar la disponibilidad y suministro de los servicios públicos por parte de las respectivas empresas prestadoras y dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tiene el Plan Parcial, en los términos de la Leyes 142 de 1994 y 1341 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en los artículos 201 a 229 del Decreto Distrital 190 de 2004.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

En particular para cada sistema de servicios públicos, se debe ejecutar de acuerdo al marco normativo vigente, o el que lo reemplace o modifique, así:

a. Sistema de Acueducto y Alcantarillado: La reglamentación técnica del orden nacional: Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) 2000, Resolución 1096 del 17 de noviembre de 2000, y demás normativa que regule la materia.

b. Sistema para el Manejo Integral de Residuos Sólidos: El Decreto Nacional 2981 de 2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. A nivel Distrital, el Plan Maestro Integral de Residuos Sólidos, los Decretos Distritales 312 de 2006, 620 de 2007, 261 de 2010, 456 de 2010, 113 de 2013 y 469 de 2015 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

c. Sistema de Energía: El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 expedido por el Ministerio de Minas y Energía), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETÍLAP (Resolución No 180540 del 30 de marzo de 2010 del Ministerio de Minas y Energía), el Plan Maestro de Energía (Decretos Distritales 309 de 2006 y 087 de 2010), el Manual Único de Alumbrado Público-MUAP (Decreto Distrital 500 de 2003) y la Resolución 17 de Febrero 10 de 2004 de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos UAESP; o las normas que los modifiquen o sustituyan.

d. Sistema de Gas Natural Domiciliario: La normatividad que regule la materia.

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

***Parágrafo 2.** Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, "Por la cual se adoptan normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el*

espacio público de Bogotá Distrito Capital", o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 3. *En caso de la instalación de infraestructura de telecomunicaciones se deberán implementar las estrategias de mimetización y camuflaje definidas en el Decreto Distrital 083 de 2023 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.*

SUBCAPÍTULO III
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 19º.- ***Sistema de espacio público.*** Modifíquese el artículo 16 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 16º.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. *En el Plano 2/2 denominado "Plano General de la Propuesta Urbana–Componentes Urbanos por Tratamientos" se identifican las áreas destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".*

Parágrafo: *Se deberá dar cumplimiento a las acciones de mitigación descritas en el Anexo 4 "Acciones de mitigación para usos comerciales de escala metropolitana y urbana" del presente Decreto relacionadas con las áreas privadas afectas al uso público.*

Artículo 20º.- ***Cesión de suelo para espacio público.*** Modifíquese el artículo 17 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 17º.- CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO. *En el Plan Parcial se identifican las cesiones obligatorias para espacio público, que conforman los parques y alamedas, los cuales corresponden a 331.574,60 m². Estos se encuentran identificados en el plano 2/2 denominado "Plano General de la Propuesta Urbana–Componentes Urbanos por Tratamientos", como se señalan a continuación:*

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	
ÍTEM	***ÁREA***
CORREDORES ECOLÓGICOS VIALES ***Vías urbanas de las clases V-0, V-1, V-2 y V-3.*** ***(Art.100, Dec.190/04)***	***16.143,56 m²***
CA-01	*1.040,79 m²*
CA-02	*1.284,21 m²*
CA-03	*1.713,34 m²*
CA-04	*1.024,63 m²*
CA-04 A	*237,01 m²*
CA-05	*37,47 m²*
CA-05A[a]	*48,81 m²*
CA-05B	*459,16 m²*
CA-05C	*0,08 m²*
CA-05D	*0,04 m²*
CA-05E	*0,29 m²*
CA-05F	*0,23 m²*
CA-05G	*0,04 m²*
CA-05I	*103,36 m²*
CA-05J	*15,48 m²*
CA-05K	*5,15 m²*

CA-06	*5.067,93 m²*
CA-06A	*75,63 m²*
CA-07	*3.549,28 m²*
CA-08	*1.480,63 m²*

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	
ÍTEM	***ÁREA***
CESIÓN PARQUES	***115.765,37 m²***
CP-01	*56.533,21 m²*
CP-02	*8.083,35 m²*
CP-03	*8.140,32 m²*
CP-04	*4.526,56 m²*
CP-05	*2.684,84 m²*
CP-06	*21.742,30 m²*
CP-07	*3.288,20 m²*
CP-08	*4.238,67 m²*
CP-09	*4.509,60 m²*
CP-10	*2.018,32 m²*

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

ÍTEM	*ÁREA*
CESIÓN ALAMEDAS	***49.561,48 m²***
AL-01	*3.551,11 m²*
AL-02	*7.525,53 m²*
AL-03	*3.941,62 m²*
AL-04	*3.321,87 m²*
AL-05	*434,11 m²*
AL-06	*1.365,86 m²*
AL-07	*1.898,39 m²*
AL-08	*267,29 m²*
AL-09	*3.709,36 m²*
AL-10	*1.007,42 m²*
AL-11	*2.939,07 m²*
AL-12	*1.139,25 m²*
AL-13	*3.251,90 m²*
AL-14	*2.671,06 m²*
AL-15	*2.847,39 m²*
AL-16	*9.690,25 m²*

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

ÍTEM	*ÁREA*
PARQUE RECREACIÓN PASIVA	***142.650,30 m²***
CAPRP - 01	*18.971,10 m²*
CAPRP - 02	*7.806,31 m²*
CAPRP - 03	*33.157,98 m²*
CAPRP - 04	*62.340,06 m²*
CAPRP - 05	*20.374,85 m²*

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	
ÍTEM	***ÁREA***
ZONAS VERDES ADICIONALES	***7.453,89 m²***
ZV-01	*1.173,92 m²*
ZV-02	*368,22 m²*
ZV-03	*1.274,87 m²*
ZV-04	*1.276,34 m²*
ZV-05	*1.318,47 m²*
ZV-06	*1.322,34 m²*
ZV-07	*719,73 m²*

Parágrafo. - *El propietario del predio y el Distrito Capital, a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

público en los términos de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Distrital 072 de 2023, o de la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 21°.- ***Condiciones para el desarrollo del parque de escala zonal.*** Modifíquese el artículo 18 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 18°.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PARQUE DE ESCALA ZONAL. *El Parque de Escala Zonal, identificado como "CP-01", requiere para su ejecución presentar ante el IDRD, un Proyecto Específico con el diseño y las intervenciones propuestas para su aprobación, siguiendo los lineamientos del presente acto administrativo, el Manual de Espacio Público y el Manual de cobertura vegetales para Bogotá.*

Artículo 22°.- ***Lineamientos para el diseño del espacio público del plan parcial.*** Modifíquese el artículo 19 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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

a. *La verificación de los diseños y del proceso constructivo del espacio público en cuanto al componente de alamedas, estará a cargo del IDU, que realizará el seguimiento y acompañamiento técnico a la elaboración de estudios y diseños, así como en el proceso de construcción y entrega de las obras a cargo del urbanizador. En lo concerniente a los parques, en particular a la cesión del Parque de Escala Zonal "CP-01", se deberá presentar un Proyecto Específico para su aprobación ante el IDRD, previo aval de la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis", donde se proyectarán las características de diseño y las intervenciones propuestas, siguiendo los lineamientos del presente acto administrativo, del Manual de Espacio Público y del Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C.*
b. *El parque central CP-01 incluirá una zona verde para recreación pasiva cuya área será 24.306,54m². Esta zona del parque se destinará a brindar servicios ecosistémicos, fomentar la biodiversidad y manejar las aguas pluviales de manera sostenible. Este espacio se*

enfocará principalmente en la infiltración natural, siendo parte integral del sistema de drenaje urbanos sostenibles SUDS, la conservación del ciclo del agua y la recreación pasiva y contemplativa.

c. *El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte -IDRD- deberá observar el cumplimiento de las normas generales de diseño y construcción que rigen la materia.*
d. *El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante Decreto Distrital 263 de 2023 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente adoptada mediante el Decreto Distrital 542 de 2015, o las normas que los modifiquen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que forman parte integral del presente Decreto.*
e. *No se permiten cerramientos en los espacios públicos, garantizando el libre tránsito para la comunidad en general.*
f. *No se permite ningún tipo de construcción permanente en la superficie de los espacios públicos.*
g. *Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos, garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios, se debe garantizar la continuidad de los andenes, de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, con el fin de dar prioridad al peatón.*
h. *El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y aislamientos debe cumplir lo definido en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá DC del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. Adicionalmente, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, tal como se define en la Cartilla de Andenes.*
i. *En el proceso de licenciamiento urbanístico se debe verificar la proyección de los elementos de espacio público incorporando en el diseño urbano lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y*

1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, así como lo dispuesto en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas vigentes en la materia, garantizando el libre tránsito y movilidad de las personas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas.

j. Como parte de las obligaciones del propietario o urbanizador responsable, se deberá hacer entrega jurídica y material a título gratuito de las áreas de cesión al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o a la entidad competente, conforme al Decreto Distrital 072 de 2023 o a la norma que lo modifique o sustituya.

***Parágrafo 1.** – Se debe dar cumplimiento a una obligación mínima de Espacio Público Efectivo de seis metros cuadrados (6 m2) por habitante en el ámbito total del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", incluyendo los suelos en tratamientos de Desarrollo y de Renovación Urbana y con base en el indicador de 2.98 habitantes por vivienda localizada en el ámbito del plan parcial.*

***Parágrafo 2.** – Las vías, andenes, zonas verdes, alamedas y redes de servicios públicos incluidas en el espacio público que determina el presente Decreto se sujetarán a lo establecido en la normativa aplicable para el efecto.*

SUBCAPÍTULO IV
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 23°.- ***Sistema de equipamientos públicos.*** Modifíquese el artículo 22 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 22°.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. *Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público están señaladas en el cuadro de áreas y en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales", y su realización se prevé de acuerdo a las etapas de ejecución detalladas en el Plano 2 de 2." Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos". El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por 2 globos que suman un área total de* ***48.217,23*** *m2 tal como se muestra en el siguiente cuadro:*

EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO	***48.217,23***
EQ-01	*18.392,92*
EQ-02	*29.824,31*

a. *El urbanizador responsable deberá entregar materialmente el suelo destinado a equipamiento comunal público urbanizado (servicios públicos, accesos, andenes y demás condiciones técnicas contenidas en las licencias de urbanización) al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP o la entidad competente y realizar la correspondiente titulación a favor del Distrito Capital conforme a lo previsto por el Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo modifique o sustituya.*

b. *Los sectores de educación, salud, integración social, cultura, seguridad, administración pública y abastecimiento, están llamados a desarrollar proyectos de escala vecinal y zonal en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", de acuerdo con el déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en la UPZ No. 113 Bavaria, en dónde se encuentra localizado el Plan Parcial.*

Los equipamientos a desarrollar en dichas cesiones deben respetar y mantener la conectividad ambiental e integrar en su diseño el arbolado denso y continuo, logrando su mejor aprovechamiento en las áreas libres en el marco de los índices definidos para las áreas de cesión de equipamiento comunal público por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios.

Parágrafo. - *Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público, deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar sobre el espacio público y sus vecinos, para lo cual deben tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, de movilidad, sociales, sobre la salud o físicos, de acuerdo con las normas*

vigentes al respecto en cada materia, y respetando los espacios públicos circundantes identificados en las licencias de urbanización con base en el presente Plan Parcial.

TÍTULO III
NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I
USOS DEL SUELO

Artículo 24º.- ***Normas de uso.*** Modifíquese el artículo 25 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 25º.- NORMAS DE USO. *Los usos permitidos para el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", de conformidad con lo previsto en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, y las manzanas descritas en el "Plano 2 de 2: Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos" son los siguientes:*

USOS PERMITIDOS			
CATEGORÍA DEL USO		***ESCALA***	***MANZANAS***
VIVIENDA	*MULTIFAMILIAR*	*N/A*	*TODAS*
	EDUCATIVO	*ZONAL*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
		VECINAL	
	CULTURAL	*ZONAL*	
		VECINAL	
	SALUD	*ZONAL*	

DOTACIONAL		*BIENESTAR SOCIAL*	*ZONAL*	*TODAS*
		CULTO	*ZONAL*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
			VECINAL	
		DEFENSA Y JUSTICIA	*ZONAL*	*TODAS*
		SERVICIOS DE LA ADM. PÚBLICA	*ZONAL*	*TODAS*
SERVICIOS	***EMPRESARIALES***	*FINANCIEROS*	*METROP*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
			URBANA	
			ZONAL	
		EMPRESAS E INMOBILIARIOS	*URBANA*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
		LOGÍSTICA	*METROP*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
			URBANA	
	PERSONALES	*SERVICIOS DE PARQUEADERO*	*URBANA*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
		SERVICIOS TURÍSTICOS	*METROP*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
			URBANA	
		SERVICIOS ALIMENTARIOS	*ZONAL*	*TODAS*
		SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	*VECINAL*	*TODAS*

		SERVICIOS DE COMUNICACIONES MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	*METROP*	*1 - 2 - 3*
COMERCIO	*ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MÁS DE 6.000 M² DE ÁREA DE VENTAS*		*METROP*	*1 - 2 - 3*
	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 Y HASTA 6.000 M² DE ÁREA DE VENTAS		*URBANA*	*1 - 2 - 3*
	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE HASTA 2.000 M² DE ÁREA DE VENTAS		*ZONAL*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
	COMERCIO VECINAL	*ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO*	*VECINAL A*	*TODAS*
		LOCALES CON ÁREA DE VENTAS HASTA 500 M²	*VECINAL A*	
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	*VECINAL B*	
		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA HASTA 60 M²	*VECINAL B*	
	COMERCIO PESADO		*URBANA*	*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8*
	VENTA DE AUTOMÓVILES			

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

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

a. *COMERCIO: De escala urbana y metropolitana se permiten conforme a las condiciones de mitigación definidas en el Anexo No. 4 "Acciones de mitigación para usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana" que hace parte integral del presente Decreto.*

b. *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.*

c. *COMERCIO: La escala se determinará de acuerdo al área de ventas por establecimiento.*

Parágrafo 2- *Dado que el presente Plan Parcial incorpora disposiciones y acciones de mitigación para los usos comerciales de escala metropolitana y urbana, el urbanizador y/o constructor deberá cumplir con las acciones de mitigación que se encuentran definidas en Anexo No. 4 "Acciones de mitigación para usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana" que hace parte integral del presente Decreto, y por tal motivo no requerirá adelantar el Plan de Implantación para dichos usos.*

CAPÍTULO III
NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 25º.- ***Edificabilidad máxima permitida.*** Modifíquese el artículo 26 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 26º.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. *La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" corresponde a un* ***Área Total Construida de 1.198.863,13 m2*** *subdividida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, descritas en el "Plano 1/2: "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" así:*

EDIFICABILIDAD - ÁREA TOTAL CONSTRUIDA											
USO PPAL	MZ	LO	VIV VIP	VIV VIS	VIV T4	SERVICIOS	COMERCIO METRO P	COMERCIO ZONAL	COMERCIO VECINAL	DOTACIONAL	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA M2

COMERCIO	1	0,6					16.992,10 m2				16.992,10 m2
	2						58.579,36 m2				58.579,36 m2
	3						21.325,86 m2				21.325,86 m2
MULTIPLE	4				18.108,52 m2	45.538,04 m2		9.489,51 m2			73.136,07 m2
	5				17.803,64 m2	44.771,34 m2		9.329, 74 m2			71.904,72 m2
	6				20.085,51 m2	50.509,62 m2		10.525,52 m2			81.120,65 m2
	7				11.934,33 m2	30.011,62 m2		6.254,01m2			48.199,97 m2
	8				13.988,01 m2	35.176,07 m2		7.330,22 m2			56.494,30 m2
VIS	9			39.585,11 m2					1.072,40 m2		40.657,51 m2
	10			40.123,05 m2					1.086,98 m2		41.210,02 m2
	11			44.013,88 m2					1.192,38 m2		45.206,26 m2
VIP	12		33.600,00 m2						1.581,36 m2		35.181,36 m2
VIV TIPO 4	13				72.658,79 m2				1.197,64 m2		73.856,43 m2
	14				56.603,63 m2				933,00 m2		57.536,63 m2
	15				56.066,95 m2				924,16 m2		56.991,11 m2

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	16				*60.340,27 m2*				*994,60 m2*		*61.334,87 m2*
	17				*67.042,20 m2*				*1.105,06 m2*		*68.147,26 m2*
	18				*71.982,88 m2*				*1.186,50 m2*		*73.169,38 m2*
	19				*103.262,26 m2*				*1.702,08 m2*		*104.964,34 m2*
	20				*54.737,55 m2*				*902,25 m2*		*55.639,80 m2*
	21				*56.287,33 m2*				*927, 79 m2*		*57.215,13 m2*
DOT	*22*										*0,00 m2*
TOTAL			*33.600,00 m2*	*123.722,03 m2*	*680.901, 87 m2*	*206.006,70 m2*	*96.897,32 m2*	*42.929,00 m2*	*14.806,21 m2*	*0,00 m2*	*1.198.863,13 m2*
			838.223,90			*206.006,70*	*96.897,32*	*42.929,00*	*14.806,21*	*0,00*	*1.198.863,13*

Parágrafo 1. *La edificabilidad máxima autorizada para el Plan Parcial es la resultante de la sumatoria de las áreas identificadas en el cuadro anterior. La edificabilidad asignada a cada uso y manzana sólo podrá aumentar en función de los factores de conversión de usos establecidos en el presente Decreto y mantiene la edificabilidad establecida en el Decreto 364 de 2017*

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

máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos y/o altura.

CAPÍTULO IV
NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 26º.- ***Normas volumétricas.*** Modifíquese el artículo 28 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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

COMPONENTES	***NORMA VOLUMÉTRICA***
ALTURA EN PISOS	*Resultante*
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	*Aislada* *y/o* *Continúa en Plataforma y Aislada entre edificaciones*
AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES	*El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (⅕) 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 cuatro (4.0) metros*
PLATAFORMAS	*Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones*
VOLADIZOS	*Se permiten* *Vías menores o iguales a 10 metros -0.60 metros* *Vías mayores a 10 y hasta 15 metros -0.80 metros* *Vías mayores a 15 y hasta 2 metros - 1. 00 metros* *Vías mayores a 22 y vías arteriales - 1,50 metros* ***Nota 1****
AISLAMIENTO CONTRA ESPACIO PÚBLICO	*En las edificaciones que plantean usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento de*

	construcción mínimo de 3 metros. ***Nota 2 ****
ANTEJARDINES	*No se exige*
CERRAMIENTO	*Se permite.* ***Nota 3***
SÓTANO Y SEMISÓTANO	*Se permite.* ***Nota 4.***
RAMPAS Y ESCALERAS	*No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a las personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normatividad vigente.*

Nota 1*: La dimensión máxima del voladizo para la vía de servicios (V7.1 – V7.2 – V7.3 – V7.4 – V7.5 – V7.6), paralela a las Avenidas Boyacá es de 1,50 m.*

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

Nota 3*: Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones [JB1]:*

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.

2. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, hasta en un máximo del 25% del perímetro que colinde contra espacio público en la correspondiente manzana o el lote. Este cerramiento podrá ser de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.

5. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

5.1. Para cerrar predios sin urbanizar.

5.2. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

***Nota 4**: Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones [JB2]:*

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1.50 metros como máximo sobre el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.

3. Se permite la localización en sótanos y semisótanos de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 de la altura total contada

desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios de acuerdo con el área de actividad donde se encuentran ubicados, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios se contabiliza dentro del índice de construcción.

En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

CAPÍTULO V
NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

Artículo 27º.- *Distribución de estacionamientos.* Modifíquese el artículo 30 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 30º.- DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. *El número máximo de cupos de estacionamiento privados y de visitante se mantienen sin modificación, de acuerdo con el concepto favorable del Estudio de Tránsito SDM-SI 202322404988791 del 06 de Junio de 2023 remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.° 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, contenido en el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso" emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad. De acuerdo a la documentación presentada la siguiente es la distribución de estacionamientos:*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

USO	***CANTIDAD***
Comercio Metropolitano	*3764*
Comercio Zonal	*1399*
Servicios	*3004*
Vivienda T4	*10724*
VIP	*140*
VIS	*484*
TOTAL AVALADOS POR SDM	*19515*

Parágrafo 1 *– Como consecuencia de los procesos de licenciamiento se permite máximo una tolerancia del 5% respecto al número de parqueaderos avalados por la Secretaría Distrital de Movilidad.*

Parágrafo 2 *- Los cupos de estacionamientos totales por uso anteriormente mencionados son los aprobados y detallados en la tabla 5 del oficio de aprobación de la Secretaría Distrital de Movilidad identificado con el radicado n.° SI 202322404988791 del 06 de junio de 2023, remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n° 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023. Los cupos finales de estacionamiento serán los establecidos en la licencia urbanística correspondiente, el total para cada uso se determinará según lo señalado en el Decreto Distrital 190 de 2004 sin superar el número de estacionamientos máximo aprobado por el estudio de tránsito que hace parte integral del Plan Parcial.*

Artículo 28°.- ***Accesos vehiculares y peatonales.*** Modifíquese el artículo 31 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Artículo 31°.- ACCESOS VEHICULARES Y PEATONALES. *Son los detallados en el plano 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio SI- 202322404988791 del 06 de junio de 2023 y acta de compromisos correspondiente a la -Actualización Estudio de Tránsito para la Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica- y contenido en el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso". Se debe cumplir con lo establecido en los artículos 182 y 197 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se permiten accesos y salidas vehiculares y peatonales sobre áreas privadas afectas al uso público y sobre Controles Ambientales, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 542 de 2015.*

Parágrafo 1. *Para el uso de comercio se 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 la normativa vigente de acuerdo a lo establecido en el estudio de tránsito aprobado mediante oficio SI- 202322404988791 del 06 de junio de 2023* remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.° 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, *en concordancia con el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso" así como con el anexo 4.*

Parágrafo 2. *El uso de comercio deberá adoptar un protocolo de operación y manejo para la prestación del servicio de transporte público individual (taxis) en concordancia con el anexo 4, de manera que el arribo de estos se realice de manera programada y coordinada, con el fin de que el ascenso y descenso de pasajeros se realice dentro de las instalaciones del proyecto, con el fin de evitar congestionamientos en las vías.*

Parágrafo 3. *En la implementación del sistema de registro y control de las zonas de parqueadero, se deberá garantizar que el ingreso vehicular a la zona de estacionamientos siempre prevalezca sobre la salida de estos, impidiendo cruces conflictivos en la zona de registro y control y garantizando que no se generan colas en espacio público de acuerdo a las distancias mínimas a controles vehiculares contenido en el estudio de tránsito aprobado.*

Parágrafo 4. *El diseño arquitectónico en etapa de licenciamiento deberá respetar las distancias mínimas y número de canales o talanqueras en la entrada a los estacionamientos, según lo establecido en el Estudio de Tránsito aprobado, sin generar colas en el espacio público.*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CAPÍTULO VI
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 29º.- *Cumplimiento de vis-vip en el plan parcial.* Modifíquese el artículo 32 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 32º.- CUMPLIMIENTO DE VIS-VIP EN EL PLAN PARCIAL. *En desarrollo de la obligación de provisión de vivienda de interés prioritario -VIP- establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el presente Plan Parcial destina 17.292,52 M2 de suelo útil para VIP, que corresponde al 22.77 % del área útil residencial del suelo en Tratamiento de Desarrollo*

Así mismo, en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004, el presente Plan Parcial debe destinar 36.658,38 M2 de suelo útil para el desarrollo de vivienda de interés social -VIS- que equivalen a un 27.72 % del área útil residencial del suelo en Tratamiento de Renovación Urbana.

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

Obligación suelo destinado para el desarrollo de VIP en el Tratamiento de Desarrollo	
Manzana	***Área Útil M2***
MZ-12	*17.292,52*
TOTAL	*17.292,52*

Suelo Útil VIS en el Tratamiento de Renovación Urbana	
Manzana	***Área Útil M2***
MZ-9	*11.728,92*
MZ10	*11.888,31*
MZ-11	*13.041,15*
TOTAL	*36.658,38*

CAPÍTULO VII
NORMAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS

Artículo 30º.- ***Normas de manejo ambiental.*** Modifíquese el artículo 33 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 33º.- NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL*. Con base en el concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente SDA-2023EE45002 del 28 de febrero de 2023 y el oficio del Jardín Botánico de Bogotá SDP 1-2023-24976 del 23 de marzo de 2023, el urbanizador y/o constructor responsable del proyecto del presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a las acciones previstas en relación con los asuntos ambientales establecidas a continuación de acuerdo con la etapa del proyecto en que se encuentre, las cuales serán incorporadas en las decisiones del Curador Urbano en el marco de las licencias urbanísticas:*

a. Cesiones: *Las cesiones relacionadas con franjas de control ambiental, alamedas, parques, zonas verdes y los separadores de la malla vial local establecen la conectividad ecológica del Plan Parcial con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del Plan Parcial constituyendo 461.728 m2 de cesiones de las cuales 89.392 m2 corresponden*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

a malla vial local y 48.217 m2 corresponden a cesiones para equipamientos.

Se deberá garantizar que mínimo el 70% de la superficie de las cesiones para parques y controles ambientales esté bajo coberturas permeables naturales o con materiales que permitan la infiltración del agua al suelo.

Los separadores de la malla vial local deberán ser arborizados y completamente verdes, siguiendo los lineamientos del Manual del Espacio Público y el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá, y presentados los diseños paisajísticos a la Secretaria Distrital de Ambiente y al Jardín Botánico de Bogotá.

Para las cesiones de equipamientos deberá protegerse el área bajo cobertura arbolado denso y continuo lo cual será verificado y aprobado por la Secretaría Distrital de Ambiente previo al licenciamiento urbanístico correspondiente.

***b. Vías:** las franjas de control ambiental en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 deberán implementar la Guía técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental. Los andenes en cumplimiento del Decreto Distrital 561 de 2015 deberán cumplir con lo definido en la cartilla de Andenes, presentando los diseños paisajísticos para ser revisados y aprobados por la Secretaria Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá, además de cumplir con lo definido para Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 579 de 2015 y la Norma Técnica de la EAAB NS 166.*

***c. Arbolado urbano:** Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de los individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía de acuerdo con las recomendaciones y lineamientos del Jardín Botánico de Bogotá. Se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización con el fin de ser protegidos en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008, mediante la presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente*

con las especies que cumplan estas condiciones. El inventario uno a uno para los permisos de tratamiento silvicultural se solicitará en la etapa de licenciamiento urbanístico, siendo el propietario, representante legal, poseedor o tenedor de los predios el responsable civil y penalmente por los daños causados por el incumplimiento de la autorización otorgada por la Secretaría Distrital de Ambiente, para la mitigación, eliminación o amenaza por riesgo de caída del arbolado urbano como se encuentra definido en el Decreto Distrital 383 de 2018.

d. Espacio Público de Uso Privado: *Los parqueaderos descubiertos deben realizarse sobre superficies permeables. Las zonas públicas de uso privado exterior deben permanecer por lo menos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura urbana y Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá.*

e. Componente Hidrosférico: *Se deberá eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo, implementando medidas de reducción del consumo de agua como siembra de especies vegetales de bajo consumo de agua, usar el agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 579 de 2015 y la Norma Técnica de la EAAB NS 166 en lo relacionado son Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.*

f. Componente Atmosférico: *El responsable de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial o dotacionales, deberá garantizar que los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control del ruido cumplan con lo determinado en la Resolución 6918 de 2010 de la Secretaría Distrital de Ambiente, Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud o las que las modifiquen o sustituyan. Para generar los diseños respectivos el constructor podrá usar el mapa de ruido ambiental vigente que haya realizado por la Secretaria Distrital de Ambiente para la zona donde se encuentra el Plan Parcial o realizar los estudios necesarios bajo los parámetros definidos por la autoridad ambiental para este tipo de análisis acústicos. Se deberán realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los*

habitantes.

g. Ahorro y uso eficiente del agua y energía: *Se deben incorporar sistemas o mecanismos que permitan el reúso de las aguas grises en duchas y puntos de lavado de la forma que permita el reusó previo tratamiento para su nuevo uso en descarga de aparatos sanitarios, lavado de áreas comunes, riego de zonas verdes, entre otros con base en lo definido en la Ley 373 de 1997 y Ley 1207 de 2014. De acuerdo con el CONPES 3934 y la Ley 715 de 2014 las edificaciones para vivienda multifamiliar deberán implementar mecanismos y condiciones que permitan sustituir a partir de fuentes renovables como mínimo el 30% del consumo de energía eléctrica en áreas comunes de las edificaciones y en un 20% en zonas de cesión. Así mismo, el promotor deberá dar cumplimiento a los porcentajes de ahorro de agua y energía señalados en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para los usos previstos dentro del Plan Parcial. De acuerdo con la Ley 1964 de 2019 en las edificaciones nuevas para usos residenciales, comercio, servicios y equipamientos con excepción de vivienda VIS o VIP, los estacionamientos para vehículos privados deberán contar con acometidas de electricidad para carga o repostaje de vehículos eléctricos como mínimo en un 5% de los parqueaderos.*

h. Materiales y residuos: *Se debe dar cumplimiento al Decreto Distrital 442 de 2015 y la Resolución 1115 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente con respecto a aprovechamiento de llantas recicladas y RCD reutilizando el 25% del volumen de RCD. Se generará un 20% de sombras sobre las superficies del proyecto, a través del diseño urbanístico, paisajístico, y la arborización de andenes en los términos establecidos en el Manual de Silvicultura urbana, Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá y la Cartilla de Andenes. Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos ordinarios producidos en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo de la normativa vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados. Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos peligrosos (RESPEL) en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo de la normativa vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas*

las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados. En las edificaciones del Plan Parcial se contará con puntos posconsumo o puntos verdes para la gestión de residuos tales como: Fármacos y medicamentos, bombillas, computadores, baterías, envases de plaguicidas, llantas usadas, aceite vegetal usado, etc., cuya disposición final es de responsabilidad extendida del productor o fabricante.

i. Implementación de techos verdes y jardines verticales: *En caso de que los usos residenciales destinen las cubiertas a equipamiento comunal privado se implementará mínimo un 20% de esa área de cubierta con techos verdes; mientras que para las edificaciones comerciales se dispondrá de mínimo un 20% de las áreas de cubierta en techos verdes, y en los equipamientos públicos este porcentaje será de mínimo el 30%.*

j. Componente socioeconómico y cultural: *La vivienda multifamiliar deberá garantizar que por cada unidad de vivienda exista un parqueadero para bicicletas o patinetas eléctricas, en usos de comercio, servicios, y dotacionales se deberá garantizar que por cada 20 m2 del área neta de uso exista un parqueadero para bicicletas o patinetas eléctricas. Estos parqueaderos deberán usar como mínimo el 15% de los materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos.*

k. Manejo de Impactos Ambientales: *se deberá culminar el Plan de desmantelamiento de las edificaciones de la Fábrica de Bavaria aprobado por la Secretaria Distrital de Ambiente. Adicionalmente, se debe dar cumplimiento al 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la construcción, previstas en la "Guía del Sector de la Construcción" de la Secretaría Distrital de Ambiente; así como al 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la operación, previstas en el Componente Ambiental del Plan Parcial.*

Parágrafo. *– En los predios de la Cervecería Bavaria de Techo se localizan 5 pozos profundos que se deberán mantener sellados como se informó a la Secretaría Distrital de Ambiente a través del oficio 2021ER99544 con lo cual se garantiza la no extracción de aguas subterráneas y por ende la explotación de acuífero para usos asociados a las nuevas actividades que se desarrollarán*

en los predios que hacen parte del ámbito del plan parcial.

TÍTULO V
SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

CAPÍTULO I
REGLAS BÁSICAS DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 31°.- ***Condiciones del reparto de cargas y beneficios.*** Modifíquese el artículo 35 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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

1. *El ámbito del Plan Parcial incluye un área correspondiente al Tratamiento de Desarrollo, que representa el 57,80% del total, y un área en Tratamiento de Renovación Urbana que representa el 42,20%.*
2. *Para efecto del reparto de cargas y beneficios se definió como suelo objeto de reparto, las áreas de propiedad privada identificadas en los folios de matrícula inmobiliaria y un área de manejo diferenciado (AMD) que corresponde a áreas de propiedad pública. Esta área denominada AMD, pese a no ser suelo objeto de reparto, si se tiene en cuenta al momento de asumir el costo de la ejecución de infraestructura vial.*
3. *Las cargas urbanísticas del presente Plan Parcial corresponden a espacio público (zonas verdes), vías y equipamientos que se contabilizan de forma general dentro de un único proyecto urbanístico. No obstante las mismas están discriminadas por cada Tratamiento Urbanístico, conforme a lo señalado en el artículo 6° del presente Decreto.*

CAPÍTULO III
CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 32°.- ***Cargas del plan parcial.*** Modifíquese el artículo 36 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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

CARGAS DEL PLAN PARCIAL EN CESIÓN DE SUELO						
ITEM	**TOTAL (m2)**	**%**	**DESARROLLO (m2)**	**%**	**RENOVACIÓN (m2)**	**%**
CARGAS GENERALES	35.941,86	4,83%	29.228,38	6,49%	6.713,48	2,28%
CONTROLES AMBIENTALES	16.143,56	N/A	12.012,50	2,85%	4.131,06	N/A
CARGAS LOCALES	453.040,65	N/A	301.973,46	73,80 %	151.067,19	N/A
CESIÓN PARQUES	165.326,85	N/A	69.559,82	17,00 %	95.767,03	N/A
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	48.217,23	N/A	48.217,23	11,78 %	-	N/A

CESIONES ADICIONALES	150.104,19	N/A	142.694,30	34,87 %	7.409,89	-
MALLA VIAL INTER. Y LOCAL	89.392,38	N/A	41.502 ,11	10,14 %	47.890,2 7	N/A

CARGAS DEL PLAN PARCIAL EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN		
ITEM	***ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)***	***COSTOS VALORES 2022***
	ÁREA M²	***$MILLONES***
CARGAS GENERALES	***134.509,19***	***$ 148.128,285***
MALLA VIAL ARTERIAL	***50.369,57***	***$ 32.542,827***
AV. BOYACÁ	*16.950,01*	*$ 8.431,331*
INTERSECCIÓN AV. BOYACÁ - AV. ALSACIA	*17.124,03*	*$ 8.924,898*
Construcción de Media calzada de la Av. Alsacia desde la carrera 71D hasta la Tv 71b	*16.295,53*	*$ 15.186,599*

CONTROLES AMBIENTALES	***15.833,60***	***$***	***267,447***
PARQUE CARGA GENERAL	***43.991,09***	***$***	***12.720,746***
CARGAS GENERALES FUERA DEL PP	***19.690,93***	***$***	***85.197,171***
Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv 71b hasta la Av. Constitución, incluye pontón sobre rio Fucha	*8.020,77*	*$*	*7.465,603*
Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá	*8.344,54*	*$*	*47.998,806*
Puente Peatonal calle 11B bis sobre la Av. Boyacá	*1.141,44*	*$*	*10.205,064*
Puente Peatonal calle 8 sobre la Av. Boyacá	*1.230,68*	*$*	*11.002,915*
Puente Peatonal calle 7A bis sobre la Av. Boyacá (Predio IDU)	*953,50*	*$*	*8.524,783*
REDES	***4.624,00***	***$***	***17.400,093***
Redes de cargas generales de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Generales	*4.624,00*	*$*	*17.277,242*
Pago obligación servicios públicos 562	-	*$*	*122,851*

CARGAS LOCALES	***423.781,34***	***$***	***184.774,708***
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	***90.315,97***	***$***	***54.940,890***
V4	***42.431,21***	***$***	***25.811,697***
V5	***18.945,49***	***$***	***11.524,895***
V6	***15.010,71***	***$***	***9.131,295***
V7	***13.928,56***	***$***	***8.473,003***
Cesión Parques	***71.774,28***	***$***	***19.058,054***
Cesión Alamedas	***49.757,18***	***$***	***12.551,059***
Zona Verde	***7.557,77***	***$***	***1.725,008***
Equipamiento	***48.217,23***	***$***	***11.005,247***
PARQUE RECREACIÓN PASIVA (SIEMBRA ESPECIES NATIVAS)	***142.650,30***	***$***	***12.405,644***
BOSQUE URBANO	***-***	***$***	***40.000,000***

CARGAS LOCALES	***423.781,34***	***$***	***184.774,708***
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Locales	***-***	***$***	***17.656,528***
Costo de Formulación	***-***	***$***	***1.191,132***
Carga Local Fuera del Ámbito de PP	***9.005,43***	***$***	***8.513,028***
Bicicarril sobre calle 9D entre Tv 71b y Cra 69	*862,36*		*$ 832,280*
Bicicarril sobre Cra 69 entre cll 9D y Av Américas	*1.443,35*	*$*	*1.393,004*
Bicicarril sobre 71b entre Cll 7a y Av Américas	*521,88*		*$ 503,676*
Mejoramiento calzada Tv. 71b desde la carrera 71b hasta la Av. Alsacia	*5.374,74*	*$*	*5.008,982*
Mejoramiento de andenes Carrera 71F desde la calle 7A hasta la Av. Américas	*803,10*	*$*	*775,087*
Carga Local Mitigación Impactos Movilidad	***4.503,18***	***$***	***5.728,119***
Intersección Av Alsacia - Via V4 01	*1.760,32*	*$*	*1.042,300*

CARGAS LOCALES	***423.781,34***	***$***	***184.774,708***
Semáforos (4) Intersección Av. Alsacia - Vía V4 01	-	*$*	*3.061,750*
Construcción temporal "Cul de sac" vía V4 - 04	*1.833,36*	*$*	*1.085,547*
Construcción temporal accesos y salidas Av. Boyacá desde V7 - 01	*909,50*		*$ 538,522*

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

Parágrafo 2. *– Las cargas locales asumidas fuera del ámbito del Plan Parcial deberán ejecutarse en el marco de la gestión a realizar de manera conjunta con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU- de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto 364 de 2017.*

Artículo 33º.- ***Mecanismo de Financiación del Bosque Urbano.*** Adiciónese el artículo 36.1 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 36.1º. - MECANISMO DE FINANCIACIÓN DEL BOSQUE URBANO. *De acuerdo con la estructuración financiera del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los recursos destinados para el diseño y adecuación del Bosque Urbano Bavaria, se encuentran especificados en el artículo 36 del presente Decreto, referente a las cargas del plan parcial.*

El urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán constituir un patrimonio autónomo, con una sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, como instrumento que garantice la disponibilidad de recursos dinerarios y la administración de los mismos, para adelantar las acciones que se requieren para la protección, manejo y restauración del Bosque Urbano Bavaria.

Parágrafo 1°. *El patrimonio autónomo deberá contemplar como beneficiario al Distrito Capital, la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico José Celestino Mutis.*

Parágrafo 2°. *El patrimonio autónomo deberá estar debidamente constituido dentro de los seis meses siguientes al pronunciamiento favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente, respecto a la incorporación del conjunto de Parques Urbanos de Escala Zonal CAPRP, Parque Zonal CP-01, los Controles ambientales CA-01 y CA-02, parte del área de los Equipamientos EQ-01 y EQ-02, parte del parque CP-05, la totalidad de los parques CP-02, CP-03, CP-04, la Zona verde adicional ZV-07, parte de la alameda AL-04 y las alamedas AL-09, AL-13, AL-14 y AL-15 que se encuentran al interior del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" con cobertura de arbolado denso y continuo, para su incorporación al Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano -SIGAU, por parte del Jardin Botanico Jose Celestino Mutis, en los términos del parágrafo 4 del artículo 4 de la Resolución 5531 de 2022 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la implementación de los Bosques Urbanos en el Distrito Capital", expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente.*

Parágrafo 3°. *Las condiciones en que se deberán aportar los recursos dinerarios destinados al patrimonio autónomo, destinados a la protección, manejo y restauración del Bosque Urbano Bavaria al patrimonio autónomo, deberán ser definidas por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico José Celestino Mutis, conforme al plan de trabajo al que se refiere el numeral 4 del el artículo 4 de la Resolución 5531 de 2022.*

Artículo 34°.-*Destinación de los Recursos para la Financiación del Bosque Urbano Bavaria.* Adiciónese el artículo 36.2 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 36.2°. - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PARA LA FINANCIACIÓN DEL BOSQUE URBANO BAVARIA. *Los recursos asignados en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" al Bosque Urbano Bavaria se destinarán a financiar las actividades definidas de común acuerdo entre la Secretaría Distrital de Ambiente, el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis", y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, y los desarrolladores del proyecto urbanístico del Plan Parcial de acuerdo con la información señalada en el Documento Técnico de Soporte y*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Estudios Ambientales; y deberán contemplar las acciones de recuperación ecológica y manejo silvicultural definidas en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá DC y el Manual de Silvicultura Urbana del Jardín Botánico de Bogotá y la Secretaria Distrital de Ambiente, con el fin de dar un manejo adecuado a las coberturas vegetales actuales en especial aquellas que conforman el área de arbolado denso y continuo, reduciendo el riesgo y aumentando el valor ecosistémico del Bosque Urbano..

Parágrafo. *La destinación final de los recursos para la financiación del Bosque Urbano Bavaria deberá contemplar las acciones definidas en los Proyectos Específicos de los Parques Urbanos Zonales que conforman el bosque urbano como también las directrices técnicas de la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis" en cuanto al manejo silvicultural del área de arbolado denso continuo.*

Artículo 35º.- ***Beneficios del plan parcial.*** Modifíquese el artículo 37 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 37º.- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. *Los beneficios por producto inmobiliario del presente Plan Parcial equivalen a las siguientes áreas vendibles:*

VENTAS	VIP	VIS	VIV T4	Servicios	Comercio Metrop	Comercio Zonal	Comercio Vecinal	Área construida total
Área (m2) Decreto 436 de 2006	45,00	65,00	72,00	80,00	80,00	80,00	35,00	65,29
Área Vendible (m2)	33.600,00	123.722,03	680.901,87	206.006,70	96.897,32	42.929,00	14.806,21	1.198.863,13
Vr Unitario (m2) Em 2015/	1,00	1,34	3,57	4,60	9,90	7,08	4,50	4,57
Vr Unitario (m2) Em 2016/	1,07	1,43	3,81	4,91	10,57	7,60	4,81	4,89

Vr Unitario (m2) Em 2022/	2,00	2,69	5,61	7,23	15,57	11,13	7,08	7,33
Ventas 2016	$ 36.036,00	$ 177.163,00	$ 2.594.418,00	$ 1.011.975,00	$ 1.024.419,00	$ 326.260,00	$ 71.152,00	$ 5.241.423,00
Ventas 2022	$ 67.200,00	$ 333.098,00	$ 3.819.737,00	$ 1.489.921,00	$ 1.508.242,00	$477.868,00	$ 104.756,00	$ 7.800.822,00

Parágrafo. *– La distribución de usos del modelo utilizado para el reparto de cargas y beneficios en el presente Decreto es indicativa, por tanto, los promotores del plan parcial podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos aplicando los factores de conversión de usos de este Decreto.*

Artículo 36°.- ***Factores de conversión de usos.*** Modifíquese el artículo 38 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 38°.- FACTORES DE CONVERSIÓN DE USOS. *Para el desarrollo del presente Plan Parcial se podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución del proyecto, manteniendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. La metodología utilizada y el uso de los mismos deberá acogerse a las condiciones expuestas en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios" del presente Decreto con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas de cada uso y del Plan Parcial en general.*

USO INICIAL USO FINAL	VIV TIPO 4	SERVICIOS	COM METROPOL	COM ZONAL	COM VECINAL	DOTACIONAL (PROMEDIO DEL PP)
Viv Tipo 4	-	0,84	-	0,45	0,76	0,87
Servicios	1,19	-	-	0,54	0,91	1,04
Com	3,24	2,72	-	1,47	2,46	2,83

Metropol						
Com Zonal	2,21	1,86	-	-	1,68	1,93
Con Vecinal	1,32	1,11	-	0,60	-	1,15
Dotacional	1,14	0,97	-	0,52	0,66	-

TÍTULO VI
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I
REGLAS GENERALES DE GESTIÓN

Artículo 37°.- ***Etapas para el desarrollo del plan parcial.*** Modifíquese el artículo 39 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 39°.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. *Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del presente Plan y el cumplimiento de las acciones establecidas en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio identificado con el radicado SM-SI-202322404988791 del 06 de junio del 2023 contenido en el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso", se plantea la ejecución del Plan Parcial en las etapas que aparecen identificadas en el Plano No. 2/2 "Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos"*

Parágrafo 1. *La entrada en operación de las manzanas corresponderá al momento en el que las viviendas estén adecuadas para ser habitadas y se habilite la entrada de peatones y vehículos, de acuerdo a los escenarios de ejecución de obras a cargo del plan parcial, señalados el Estudio de Tránsito aprobado por la SDM.*

En todo caso, en el evento de requerirse la Secretaría Distrital de Movilidad podrá autorizar soluciones temporales de entrada en operación de acuerdo al Acta de compromisos aprobada, sin que ello implique la modificación del presente plan parcial.
Parágrafo 2. *En caso de incumplimiento de los compromisos señalados en el Estudio de Tránsito aprobado, la Secretaría Distrital de Movilidad iniciará las acciones respectivas con el fin de asegurar que previo a la entrada en operación de cada manzana se ejecute la totalidad de las obras de acuerdo con el cronograma establecido.*

Artículo 38º.- ***Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en relación con las cargas generales.*** Modifíquese el artículo 42 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 42º.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN RELACIÓN CON LAS CARGAS GENERALES*. En desarrollo del artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" en lo que tiene que ver con cargas generales se realizará de la siguiente manera:*

i) Para el Tratamiento de Desarrollo:

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
ÍTEM	**ÁREA (M2)**
Cesión Total de suelo para Cargas Generales por IC+R+IC-A	**83.658,21**
Por IC. Resultante	55.105,33
Por IC. Adicional	28.552,88
Cumplimiento de Obligaciones en suelo	**73.219,47**
Cesión de suelo de Cargas Generales en el ámbito del tratamiento de Desarrollo	29.228,38
AV BOYACÁ 01	237,87

AV BOYACÁ 02	465,51
AV BOYACÁ 02 – CA 02	956,68
AV BOYACÁ 02 – VIA V7 01	1.272,52
AV BOYACÁ 02 – PLAZOLETA	4.749,29
AV BOYACÁ 02 – AL 03	1.212,58
AV BOYACÁ 02 – VIA V4-07	1.321,30
AV ALSACIA 01	19.012,63
Cesión de Parque Zonal CP1 - ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana – (Art. 75 Dec 190 de 2004 – Art 23 Dec 436 de 2006)	43.991,09
Cumplimiento de obligaciones mediante el pago compensatorio	10.438,74

ii) Para el Tratamiento de Renovación Urbana:

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.	
ÍTEM	**ÁREA (M2)**
A= Área en m2 a ceder	**1.745,04**
Suelo de la malla vial arterial cedido	**6.713,48**
AV. BOYACÁ 02	312,85
AV. BOYACÁ – CA 02	753,00
AV. BOYACÁ 02 -VÍA V7 01	596,36
AV. BOYACÁ 02 – PLAZOLETA	1.699,16

AV. BOYACÁ 03	860,29
AV. BOYACÁ 03 A	1140,80
AV. BOYACÁ 03 B	3,38
AV. ALSACIA 01	373,86
AV. ALSACIA 01 A	3,06
AV. ALSACIA 01 B	970,00
AV. ALSACIA 01C	0,72

Artículo 39º.- ***Área de manejo diferenciado.*** Modifíquese el artículo 44 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 44º.- ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO. *Al interior del área de planificación se establece un (1) Área de Manejo Diferenciado que corresponde a los predios que actualmente figuran como de propiedad del Distrito Capital, porque en su momento fueron cedidos para vías de la malla vial arterial o adquiridos para el desarrollo de obras públicas que aún no han sido desarrolladas y que serán destinadas para componentes del sistema de movilidad en los términos establecidos en el presente Decreto. Esta Área de Manejo Diferenciado no ingresó al cálculo de cesiones, no se tuvo en cuenta para efectos del reparto de cargas y beneficios y se compone por los inmuebles que se relacionan a continuación*

PREDIOS DEL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO –AMD				
Chip	***Matrícula***	***Dirección***	***Propietario***	***Área***
AAA0212CHBR	*050C01523857*	*AK 72 11 70*	*BOGOTA D.C.*	*3.410,22*
AAA0212CHCX	*050C01525006*	*AK 72 11F 90*	*BOGOTA D.C.*	*10.291,88*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

PREDIOS DEL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO –AMD				
Chip	***Matrícula***	***Dirección***	***Propietario***	***Área***
AAA0212CHAF	*050C01523860*	*AK 72 11 50*	*BOGOTA D.C.*	*2.272,37*
AAA0241JSAF	*050C01890632*	*AK 72 7A 50*	*IDU*	*1.257,71*
AAA0212CHDM	*050C01523859*	*AK 72 11 80*	*BOGOTA D.C.*	*6.971,95*
AAA0212CHEA	*050C01523858*	*AK 72 12 02*	*BOGOTA D.C.*	*10.893,11*
AAA0080SAOE	*050C01523856*	*AK 72 12 10*	*BOGOTA D.C*	*2.244,05*

CAPÍTULO II
OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Artículo 40º.- ***Obligaciones generales del urbanizador.*** Modifíquese el artículo 45 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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

1. *Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital*

190 de 2004, y el Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

2. *Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público y áreas redefinidas, producto del proceso de urbanización.*

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

4. *Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) contenidas en el Instructivo "Intervención de Urbanizadores", en concordancia con lo previsto en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante Decreto Distrital 263 de 2023 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente adoptada mediante el Decreto Distrital 542 de 2015, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.*

5. *Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.*

6. *Mantener en la obra la licencia urbanística y planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.*

7. *Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.*

8. *Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad descrito en el Anexo 3 de acuerdo con las etapas de ejecución previstas en el artículo 39 del presente Decreto.*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

9. *Incorporar medidas de control de ruido en la ejecución de la obra.*

10. *Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normatividad vigente sobre la accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia de acuerdo a lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, así como lo dispuesto en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2007, Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas vigentes en la materia.*

11. *Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente para el manejo ambiental y de impactos ambientales producto de la adopción del Plan Parcial y previo a la expedición de licencias de urbanización o construcción según sea el caso.*

12. *Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial, las cuales se describen en el Anexo No. 4 del presente Decreto.*

13. *Verificar y coordinar con las entidades ejecutoras la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las cargas y otras obligaciones del promotor del plan parcial de acuerdo con la normativa aplicable.*

14. *El promotor del Plan Parcial deberá coordinar la ejecución de las obras en malla vial existente con el IDU y presentarle el diagnóstico y la propuesta a realizar en los andenes y vías para su adecuación o mejoramiento, con el fin de que esta entidad de conformidad con sus lineamientos técnicos defina el tipo de intervención que se requiere adelantar.*

15. *Las demás establecidas en la normativa aplicable.*

Parágrafo 1. *Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden consignadas expresamente en ella.*

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo 2- *De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del ámbito de aplicación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica". Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.*

TÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 41º.- ***Participación distrital en plusvalía.*** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y en los artículos 13 y 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, para la adopción de la presente modificación al Plan Parcial *"Bavaria Fábrica"* y para el área sujeta a tratamiento de Desarrollo **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por asignación de usos más rentables y **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad. Para el área sujeta a tratamiento de Renovación Urbana **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, de acuerdo con el "*Estudio Comparativo de Norma elaborado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación*" de fecha 30 de agosto de 2023.

Artículo 42º.- ***Vigencia.*** Modifíquese el artículo 51 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 51º.- VIGENCIA. *El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, tendrá una vigencia de VEINTE (20) años. Además deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.*

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Artículo 43°.- ***Derogatorias.*** El presente decreto modifica el Decreto Distrital 364 de 2017, específicamente los artículos: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 44, 45 y 51; adiciona al mismo los artículos: 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 36.1 y 36.2; y deroga el artículo 20 del Decreto Distrital 364 de 2017.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

05 OCT 2023

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C.

FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó:	Margarita Rosa Caicedo Velásquez	Subsecretaría de Planeación Territorial.
	Germán Alexander Aranguren Amaya	Subsecretario Jurídico
Revisó:	Tatiana Valencia Salazar	Directora de Desarrollo del Suelo
	Diego Mauricio Cala Rodríguez	Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo.
	Deisi Lorena Pardo Peña	Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.
	Sergio Herrera Díaz	Abogado- Dirección Análisis y conceptos Jurídicos
	Francisco J Niño Berbesí	Abogado- Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
	Edwin Emir Garzón Garzón	Abogado- Dirección de Desarrollo del Suelo.
	Margarita María Rey P	Arquitecta- Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial.
	Elda Marcela Bernal Pérez	Asesor Jurídico Subsecretaría de Planeación Territorial.
Proyectó:	Jorge Enrique Gómez Sandoval	Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
	Sandra Jimena Barrero	Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
	Brando Tamayo Martínez	Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
	Alejandra Buitrago	Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
	Edward Buitrago Torres	Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 448 DE

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones."

ANEXO n°1

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS SUJETOS AL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

ITEM	CHIP	DIRECCION (Catastral)	PROPIETARIO	MATRICULA	ÁREA TERRENO (m2)
1	AAA0080RWBS	AK 72 9 02	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	50C-253918	202.218,84
2	AAA0080RWEP	AK 72 8 38 IN 1	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	50C-244536	82.306,10
3	AAA0080RWDE	AC 12 69G 57	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	50C-724700	44.532,43
4	AAA0080RWAW	AK 72 8 38	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	50C-1448915	41.195,55
5	AAA0080RWCN	AK 72 11 30	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	50C-912414	43.966,37
6	AAA0080RUZE	AK 72 7A 40	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	50C-22394	292.505,67
7	AAA0212CHBR	AK 72 11 70	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA	50C-1523857	3.410,22
8	AAA0212CHCX	AK 72 11F 90	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA	50C-1525006	10.291,88
9	AAA0212CHAF	AK 72 11 50	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA	50C-1523860	2.272,37
10	AAA0241JSAF	AK 72 7A 50	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.	50C-1890632	1.257,71
11	AAA0212CHDM	AK 72 11F 80	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA	50C-1523859	6.971,95
12	AAA0212CHEA	AK 72 12 02	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA	50C-1523858	10.893,11
13	AAA0080SAOE	AK 72 12 10	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA	50C-1523856	2.244,05
14	N/A				22.958,17
15	N/A				14.023,49
16	N/A				1.495,89
TOTAL					782.543,80

Nota: Los predios 14 y 15, tienen titularidad privada y hacen parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 50c-22394, por lo tanto, deben hacer parte del Suelo Objeto de Reparto de la presente modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ

CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 448 DE

(05 OCT 2023)

ANEXO 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.

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 precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial; en todo caso, las cargas establecidas deberán ser asumidas por cada etapa como lo determina el estudio de tránsito e independiente de los cambios que puedan presentarse en los costos.

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

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 intercambiar metros cuadrados entre usos, respondiendo a las necesidades del mercado y garantizando el equilibrio financiero del plan.

2. PROCEDIMIENTO DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

El PPRU Bavaria Fabrica está conformado por una única unidad de gestión urbanística, por lo que no se da lugar a un reparto de cargas o beneficios entre unidades. Sin embargo, este proyecto requiere determinar las obligaciones generadas por la norma adoptada y garantizar la viabilidad del desarrollo de la totalidad del plan.

En el marco de lo expuesto, el presente anexo evidencia el procedimiento realizado para el cálculo del valor residual del plan y de los factores de conversión entre usos:

1. Se definieron las áreas generales del plan (área bruta, área de manejo diferenciado y suelo objeto de reparto) y luego se espacializaron por tratamiento.
2. Para el tratamiento de desarrollo se toma el área bruta y se descuentan el área de manejo diferenciado (suelo público), y la malla vial arterial para obtener el Área Neta Urbanizable, de la cual se deduce el control ambiental para hallar el Área Neta Base para Cálculo de Cesiones, en el tratamiento de Renovación se determina el área predial aportada. Con ambas se descuentan la malla intermedia y local, así como las cesiones de espacio público y equipamientos, con el fin de llegar al Área Útil para cada tratamiento.
3. La propuesta de cargas y cesiones urbanísticas del plan parcial fue definida de acuerdo a los requerimientos ambientales, de espacio público, equipamientos y movilidad; dando cumplimiento a las obligaciones establecidas en los decretos distritales 436 y 562 para los tratamientos de desarrollo y renovación urbana respectivamente.
4. Definidas las cargas urbanísticas se cuantificaron los costos de urbanización incluyendo: infraestructura vial fuera del ámbito del plan parcial, obras de infraestructura vial en el área de manejo diferenciado (suelo público), urbanización de las cargas generales desarrolladas por el plan, urbanización de las cargas locales (malla vial intermedia y local,

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

parques, alamedas, suelo para el desarrollo de equipamientos públicos, redes de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario).

5. Sobre las áreas útiles resultantes se proyectaron las áreas totales construidas de cada uso (definidas en el glosario del decreto 190 de 2004), constituyendo los beneficios del proyecto y cuantificándolos con base en el estudio de mercado.
6. Se calculan los costos de construcción directos e indirectos de los desarrollos inmobiliarios propuestos, así como la utilidad del desarrollador.
7. Se calcula el valor residual del suelo resultante de la aplicación de la norma del plan parcial.
8. Se determinan los factores de conversión para la transformación entre usos del plan parcial, manteniendo el equilibrio en el sistema de reparto.

2.1.1.APORTES

El aporte del plan parcial se entenderá como la cantidad de metros cuadrados de suelo privado aportados por el propietario del suelo. De este modo, el siguiente cuadro detalla el área en suelo de los predios aportados, los cuales son propiedad de Bavaria S.A.

ÍTEM	MATRÍCULA	ÁREA DETERRENO (m^2)
1	050C00253918	202.218,84
2	050C00244536	82.306,10
3	050C00724700	44.532,43
4	050C01448915	41.195,55
5	050C00912414	43.966,37
6	050C00022394	292.505,67
7	050C00022394*	37.341,29
TOTAL		**744.066,25**

Tabla 1 *Aporte de Suelo*

**Nota 1:Áreas segregadas del prédio de mayor extensión identificado com matricula inmobiliaria No. 050C00022394, propiedad de Bavaria S.A.*

***Nota 2: El Plan Parcial podrá tener ajustes en los cuadros de áreas por cuenta de precisiones catastrales, sin que esto modifique la formulación del mismo.*

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

2.1.2.CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas son obligaciones que debe asumir un plan parcial para acceder y soportar aprovechamientos (beneficios) generados por la norma. En el Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fabrica las cargas definidas son:

2.1.2.1. Cargas Generales

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 34 del Decreto 190 de 2004 se definen como cargas generales las siguientes:

- La infraestructura vial arterial, que incluye tanto al suelo como el costo de construcción.
- Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
- Los elementos de la estructura ecológica principal de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
- Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del plan zonal.

Para el caso de este PPRU las cargas generales son las siguientes:

CARGAS GENERALES CEDIDAS EN EL PLAN PARCIAL - (SUELO)				
TOTAL (DESARROLLO + RENOVACIÓN)		TRATAMIENTO DE DESARROLLO	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	TOTAL
No.	Ítem	Suelo - Objeto de reparto (SOR)	Suelo -Objeto de reparto (SOR)	Área (m2)
1	**Malla Vial Arterial**	**29.228,38**	**6.713,48**	**35.941,86**
	AV. BOYACÁ 01	237,87	-	237,87
	AV. BOYACÁ 02	465,51	312,85	778,36

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

	AV. BOYACA 02 - CA 02	956,68	753,00	1.709,68
	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.272,52	596,36	1.868,88
	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	4.749,29	1.699,16	6.448,45
	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58	-	1.212,58
	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30	-	1.321,30
	AV. BOYACÁ 03	-	860,29	860,29
	AV. BOYACÁ 03 A	-	1.140,80	1.140,80
	AV. BOYACÁ 03 B	-	3,38	3,38
	AV. ALSACIA 01	19.012,63	373,86	19.386,49
	AV. ALSACIA 01 A	-	3,06	3,06
	AV. ALSACIA 01 B	-	970,00	970,00
	AV. ALSACIA 01 C	-	0,72	0,72
2	**Cesión de Parque**	-	**43.991,09**	**43.991,09**
	CP - 01	-	43.991,09	43.991,09

Tabla 2 *Cargas generales cedidas en suelo*

CARGAS URBANISTICAS GENERALES A CONSTRUIR						
ITEM	**TRATAMIENTO DESARROLLO**		**TRATAMIENTO RENOVACIÓN**		**ÁREA FUERA ÁMBITO DEL PP**	**ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)**
	SOR	**SNOR**	**SOR**	**SNOR**		
	ÁREA M²	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**
CARGAS GENERALES	**35.905,31**	**1.280,59**	**54.202,45**	**24.478,48**	**19.690,93**	**134.509,19**
MALLA VIAL ARTERIAL	**23.892,81**	**1.276,53**	**6.080,30**	**19.119,93**	-	**50.369,57**
AV. BOYACÁ	**10.215,75**	**1.257,71**	**5.365,84**	**110,71**	-	**16.950,01**
AV. BOYACÁ 01	**237,87**	**1.257,71**	-	-	-	**1.495,58**
SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU	-	1.257,71	-	-	-	1.257,71
AV. BOYACÁ 01	237,87	-	-	-	-	237,87
AV. BOYACÁ 02	**9.977,88**	-	**3.361,37**	-	-	**13.339,25**
AV. BOYACÁ 02	465,51	-	312,85	-		778,36
AV. BOYACÁ 02 - CA 02	956,68	-	753,00	-	-	1.709,68
AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.272,52	-	596,36	-	-	1.868,88
AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	4.749,29	-	1.699,16	-	-	6.448,45
AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58	-	-	-	-	1.212,58
AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30	-	-	-	-	1.321,30
AV. BOYACÁ 03	-	-	**2.004,47**	**110,71**	-	**2.115,18**
SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	-	-	-	110,29	-	110,29
SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	-	-	-	0,42	-	0,42
AV. BOYACÁ 03	-	-	860,29	-	-	860,29
AV. BOYACÁ 03 A	-	-	1.140,80	-	-	1.140,80
AV. BOYACÁ 03 B	-	-	3,38	-	-	3,38
INTERSECCIÓN AV. BOYACÁ - AV.	-	-	-	**17.124,03**	-	**17.124,03**

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

GUAYACANES						
AV. BOYACÁ - AV. ALSACIA	-	-	-	**7.128,63**	-	**7.128,63**
SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	-	-	-	66,87	-	66,87
SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	-	-	-	6.200,22	-	6.200,22
SNOR RUPI 620 - 1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	-	-	-	244,76	-	244,76
SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	-	-	-	0,10	-	0,10
SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	-	-	-	616,68	-	616,68
ZONA VERDE AV. BOYACÁ - AV. ALSACIA	-	-	-	**9.995,40**	-	**9.995,40**
SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	-	-	-	233,47	-	233,47
SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	-	-	-	22,79	-	22,79
SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	-	-	-	9.661,78	-	9.661,78
SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	-	-	-	0,05	-	0,05
SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	-	-	-	77,31	-	77,31
AV. ALSACIA	19.012,63	25,50	1.347,64	12.307,42	-	32.693,19
SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	-	-	-	8,75	-	8,75
SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	-	-	-	13,09	-	13,09
SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	-	-	-	0,23	-	0,23
SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	-	6,68	-	10.715,34	-	10.722,02
SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	-	-	-	1.570,01	-	1.570,01
SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	-	17,42	-	-	-	17,42
SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	-	1,40	-	-	-	1,40
AV. ALSACIA 01	19.012,63	-	373,80	-	-	19.386,49
AV. ALSACIA 01 A	-	-	3,06	-	-	3,06
AV. ALSACIA 01 B	-	-	970,00	-	-	970,00
AV. ALSACIA 01 C	-	-	0,72	-	-	0,72
Construcción de Media calzada de la Av. Alsacia desde la carrera 71D hasta la Tv 71b	**13.677,06**	**18,82**	**714,46**	**1.885,19**	-	**16.295,53**
CONTROLES AMBIENTALES	**12.012,50**	**4,06**	**4.131,06**	**5.358,55**	-	**15.833,60**
CA-01	1.040,79	-	-	-	-	1.040,79
CA-02	1.284,21	-	-	-	-	1.284,21
CA-03	-	-	1.713,34	-	-	1.713,34
CA-04	-	-	1.024,63	-	-	1.024,63
CA-04 A	-	-	237,01	-	-	237,01
CA-05	-	-	37,47	-	-	37,47
CA-05A	-	-	48,81	-	-	48,81
CA-05B	-	-	459,16	-	-	459,16
CA-05C	-	-	0,08	-	-	0,08
CA-05D	-	-	0,04	-	-	0,04
CA-05E	-	-	0,29	-	-	0,29
CA-05F	-	-	0,23	-	-	0,23
CA-05G	-	-	0,04	-	-	0,04
CA-05I	-	-	103,36	-	-	103,36
CA-05J	-	-	15,48	-	-	15,48
CA-05K	-	-	5,15	-	-	5,15

Carrera 8 No. 10 -65
Codigo Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: 195

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

CA-06	5.067,93	-	-	-	-	5.067,93
CA-06A	35,25	-	40,38	-	-	75,63
CA-07 (NO SE DESARROLLA)	3.165,69	-	445,59	-	-	3.549,28
CA-08 (NO SE DESARROLLA)	1.480,63	-	-	-	-	1.480,63
SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	-	-	-	2,19	-	2,19
SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A		2,66		5,29		7,95
SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	-	-	-	382,08	-	382,08
SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	-	-	-	3.792,80	-	3.792,80
SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	-	-	-	269,64	-	269,64
SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	-	-	-	265,29	-	265,29
SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV ALSACIA (NO SE DESARROLLA)	-	-	-	641,26	-	641,26
SNOR RUPI 1502 - 2 B CA 08A (NO SE DESARROLLA)	-	1,40	-	-	-	1,40
CESIÓN PARQUE CARGA GENERAL	**-**	**-**	**43.991,09**	**-**	**-**	**43.991,09**
CP-01 (EN RENOVACIÓN)	-	-	43.991,09	-	-	43.991,09
CARGAS GENERALES FUERA DEL PP	**-**	**-**	**-**	**-**	**19.690,93**	**19.690,93**
Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv 71b hasta la Av. Constitución, incluye pontón sobre rio Fucha	-	-	-	-	8.020,77	8.020,77
Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	8.344,54	8.344,54
Puente Peatonal calle 11B bis sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	1.141,44	1.141,44
Puente Peatonal calle 8 sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	1.230,68	1.230,68
Puente Peatonal calle 7A bis sobre la Av. Boyacá (Predio IDU)	-	-	-	-	953,50	953,50
REDES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.624,00**
Redes de cargas generales de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Generales	-	-	-	-	-	4.624,00
Pago obligación servicios públicos (Dec 562)	-	-	-	-	-	-

Tabla 3 *Cargas generales a construir*

SOR: Suelo Objeto de Reparto de Cargas y Beneficios.
SNOR: Suelo No Objeto de Reparto de Cargas y Beneficios. (Suelo Público)
FAPP: Fuera del Ámbito del Plan Parcial.

El costo estimado para la construcción de las cargas generales asciende a $148.128.284.629,47 de 2022 detallados así:

Costo Cargas Generales	Área a construir	Vr. m2 y ml Obra*	Valor Total
Malla Vial Arterial	50.369,57 m²	$ 646.081,11	$ 32.542.827.458,95
Control Ambiental	15.833,60 m²	$ 1.376.982,93	$ 267.446.984,42
Cesión de Parques	43.991,09 m²	$ 1.376.982,93	$ 12.720.745.764,87
Cargas Generales Fuera del ámbito	19.690,93 m²	$ 1.376.982,93	$ 85.197.171.037,19
Redes *(obligación de*	4.624,00 m²	$ 1.373.263,39	$ 17.400.093.384,04

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

servicios públicos Dec. 562)			
TOTAL m2	**134.509,19 m²**	**-**	**$ 148.128.284.629,47**

Tabla 4 *Estimación de costos de cargas generales (cifras en pesos de 2022)*

**Nota 1: El valor por m2 y ml de Obra se calcula del promedio entre el valor total presupuestado y el total del área a construir estimada. La verificación del cálculo del valor total puede variar según el número de decimales utilizados. Para el resultado presentado se utilizaron todas las décimas resultantes de cada operación.*
***Nota 2. Las cifras o valores relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Plan Parcial son indicativas. Los valores definitivos serán los que se determinen en las correspondientes liquidaciones conforme a lo previsto en la normatividad aplicable y las disposiciones del presente decreto. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajustes o cambios en los beneficios del Plan Parcial.*

2.1.2.1.1. Calculo para el Pago Compensatorio de Cargas Generales

a. Tratamiento de Desarrollo

Para el cumplimiento de las cesiones obligatorias por índice de construcción resultante y adicional, el Plan Parcial debe generar 83.658,21 m2 de suelo para componentes de cargas generales, dicha obligación la cumple mediante la cesión de 73.219,47 m2 de suelo, de los cuales 29.228,38 m2 hacen parte de las vías de la malla vial arterial localizadas en el ámbito del tratamiento de desarrollo y 43.991,09 m2 hacen parte del parque urbano de escala zonal (CP-1) ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana.

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO		
No.	**ÍTEM**	**ÁREA (m²)**
1.	**Cesión Total de suelo para Cargas Generales por IC-R + IC-A**	**83.658,21**
	Por IC. Resultante	55.105,33
	Por IC. Adicional	28.552,88
2.	**Cumplimiento de Obligaciones en suelo**	**73.219,47**
	Cesión de suelo de Cargas Generales en el ámbito del Tratamiento de Desarrollo	29.228,38
	AV. BOYACÁ 01	237,87
	AV. BOYACÁ 02	465,51
	AV. BOYACA 02 - CA 02	956,68
	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.272,52
	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	4.749,29
	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30
	AV. ALSACIA 01	19.012,63
	Cesión de Parque Zonal CP1- ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana - (Art.75 Dec 190 de 2004 - Art 23 Dec 436 de 2006)	43.991,09

Tabla 5 *Cumplimiento de cargas generales tratamiento de desarrollo (cifras en pesos de 2022)*

Dado que el área cedida por el tratamiento de desarrollo en cargas generales es inferior en 10.438,74m^2; el cumplimiento de los mismos se dará mediante el pago compensatorio de los metros deficitarios a valor residual del área objeto de reparto tal como se muestra a continuación.

No.	*ÍTEM*	*Carga*
3	***Cumplimiento de Obligaciones mediante pago compensatorio***	***10.438,74 m²***
	Valor residual del suelo para pago compensatorio por metro cuadrado bruto del respectivo plan parcial (Art 31 - Dec 436 de 2006)	*$ 2.196.322,00*
	*Pago compensatorio de cesiones adicionales de suelo**	*$ 22.926.834.279,12*
**El pago se efectúa mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial y deberá ser actualizado en el momento de entrega de las obras al IDU*		

Tabla 6 *Cumplimiento de obligaciones urbanísticas para el tratamiento de desarrollo mediante pago compensatorio (cifras en pesos de 2022)*

Para el cálculo del valor residual del suelo objeto de reparto se deducen de las ventas estimadas del proyecto los costos directos e indirectos de los aprovechamientos propuestos, la utilidad estimada del constructor y las cargas locales, obteniendo el siguiente resultado:

VALOR RESIDUAL PARA PAGO COMPENSATORIO	
Ventas	$ 7.800.822.346.859,00
(-) Costos Directos	$ 2.503.217.974.530,53
(-) Urbanismo Interno	$ 842.480.370.308,31
(-) Costos Indirectos	$ 2.010.939.045.664,78
(-) Utilidad Constructor	$ 624.065.787.748,72
(=) Valor Residual Suelo Urbanizado	$ 1.820.119.168.606,66
(-) Cargas Locales	$ 184.774.708.124,12
(=) Valor Residual Suelo Después de Cargas Locales	**$ 1.635.344.460.482,54**
Suelo Objeto de Reparto (SOR)	744.583,20 m²
Residual m2 SOR	**$ 2.196.322,00**

Tabla 7 Cálculo del valor residual del suelo para pago de compensatorio de suelo de carga general (cifras en pesos de 2022)

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

b. Tratamiento de Renovación Urbana

Las cesiones impuestas por el artículo 20 del decreto 562, generan una obligación de cargas generales para el tratamiento de renovación del plan, de 1.745,04m2; las cuales se cumplirán con 6.713,48m2 cedidos de malla vial arterial, de los cuales 5.365,84m2 serán destinados a la Av. Boyacá y 1.347,64m2 de suelo cedido para la Av. Alsacia.

Adicionalmente, el artículo 22 del mismo decreto genera obligación para el pago compensatorio de servicios públicos domiciliarios que resultan de realizar el producto entre el área en m2 a ceder (1.745,04m2), por el valor de referencia m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD para el año 2022 de ($1.100.000) por el factor 0.064.

No.	ÍTEM	Área (m2)
1	A=Área en m2 a ceder	1.745,04
2	**B1= valor de referencia por m2**	**$ 1.100.000,00**
3	Factor	0,064
4	OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios (A*B1*0.064)	**$ 122.851.056,77**

Tabla 8. *Pago compensatorio servicios públicos (cifras en pesos de 2022)*

Nota: La verificación del cálculo de la tabla puede variar según el número de decimales utilizados. Para el resultado presentado se utilizaron todas las décimas resultantes de cada operación.

2.1.2.2. 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:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
2. Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
5. La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.

Las cargas locales del plan parcial, están compuestas por las cargas urbanísticas que se calculan en m^2 y las cargas correspondientes a los costos de formulación del plan.

Las cargas físicas definidas para el plan parcial, que deben ser construidas para el desarrollo de los aprovechamientos propuestos son las siguientes:

CARGAS LOCALES CEDIDAS EN EL PLAN PARCIAL - (SUELO)				
TOTAL (DESARROLLO + RENOVACIÓN)		TRATAMIENTO DE DESARROLLO	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	TOTAL
No.	Ítem	Suelo - Objeto de reparto (SOR)	Suelo -Objeto de reparto (SOR)	Área (m2)
1	**Malla Vial Intermedia y Local**	**41.502,11**	**47.890,27**	**89.392,38**
	V4	12.361,38	29.980,82	42.342,20
	VIA V4 - 01	977,75	4.327,83	5.305,58
	VIA V4 - 01A	-	16,51	16,51
	VIA V4 - 03	-	3.747,24	3.747,24
	VIA V4 - 04	-	8.278,06	8.278,06
	VIA V4 - 05	1.703,51	2.318,68	4.022,19
	VIA V4 - 06	2.279,41	11.292,50	13.571,91
	VIA V4 - 07	7.400,71	-	7.400,71
	V5	13.216,50	5.707,47	18.923,97
	VIA V5 - 01	2.352,41	5.707,47	8.059,88
	VIA V5 - 02	6.639,18	-	6.639,18
	VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91	-	4.224,91
	V6	10.402,06	4.608,65	15.010,71
	VIA V6 - 01	-	4.590,92	4.590,92
	VIA V6 - 02	2.871,16	-	2.871,16
	VIA V6 - 03	5.243,73	17,73	5.261,46
	VIA V6 - 04	2.287,17	-	2.287,17
	V7	5.387,37	7.593,33	12.980,70
	VIA V7 - 01	-	7.516,13	7.516,13
	VIA V7 - 01A	-	77,20	77,20
	VIA V7 - 02	5.387,37	-	5.387,37
	Carrera 71b Bis	134,80	-	134,80
	VIA Carrera 71b Bis	134,80	-	134,80
2	**Cesión de Parques**	**34.998,03**	**36.776,25**	**71.774,28**
	CP-01	12.542,12	-	12.542,12
	CP-02	8.083,35	-	8.083,35
	CP-03	8.140,32	-	8.140,32
	CP-04	4.526,56	-	4.526,56
	CP-05	1.705,68	979,16	2.684,84

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

	CP-06	-	21.742,30	21.742,30
	CP-07	-	3.288,20	3.288,20
	CP-08	-	4.238,67	4.238,67
	CP-09	-	4.509,60	4.509,60
	CP-10	-	2.018,32	2.018,32
3	**Cesión de Alamedas**	**34.561,79**	**14.999,69**	**49.561,48**
	AL-01	-	3.551,11	3.551,11
	AL-02	-	7.525,53	7.525,53
	AL-03	2.360,56	1.581,06	3.941,62
	AL-04	3.321,87	-	3.321,87
	AL-05	-	434,11	434,11
	AL-06	-	1.365,86	1.365,86
	AL-07	1.898,39	-	1.898,39
	AL-08	267,29	-	267,29
	AL-09	3.391,88	317,48	3.709,36
	AL-10	1.007,42	-	1.007,42
	AL-11	2.714,53	224,54	2.939,07
	AL-12	1.139,25	-	1.139,25
	AL-13	3.251,90	-	3.251,90
	AL-14	2.671,06	-	2.671,06
	AL-15	2.847,39	-	2.847,39
	AL-16	9.690,25	-	9.690,25
4	**Cesión de Equipamientos**	**48.217,23**	-	**48.217,23**
	EQ-01	18.392,92	-	18.392,92
	EQ-02	29.824,31	-	29.824,31
5	**Cesiones Adicionales**	**142.694,30**	**7.409,89**	**150.104,19**
	Parque de Recreación Pasiva	**141.974,57**	**675,73**	**142.650,30**
	CAPRP - 01	18.295,37	675,73	18.971,10
	CAPRP - 02	7.806,31	-	7.806,31
	CAPRP - 03	33.157,98	-	33.157,98
	CAPRP - 04	62.340,06	-	62.340,06
	CAPRP - 05	20.374,85	-	20.374,85
	Zonas Verdes	**719,73**	**6.734,16**	**7.453,89**
	ZV-01	-	1.173,92	1.173,92
	ZV-02	-	368,22	368,22
	ZV-03	-	1.274,87	1.274,87
	ZV-04	-	1.276,34	1.276,34
	ZV-05	-	1.318,47	1.318,47
	ZV-06	-	1.322,34	1.322,34
	ZV-07	719,73	-	719,73

Tabla 9. *Cargas locales cedidas en suelo*

CARGAS URBANISTICAS LOCALES A CONSTRUIR						
ITEM	TRATAMIENTO DESARROLLO		TRATAMIENTO RENOVACIÓN		ÁREA FUERA ÁMBITO DEL PP	ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)
	SOR	SNOR	SOR	SNOR		
	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

CARGAS LOCALES	**301.838,66**	**267,04**	**107.076,10**	**1.090,93**	**9.005,43**	**423.781,34**
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	**41.367,31**	**71,34**	**47.890,27**	**987,05**	-	**90.315,97**
V4	**12.361,38**	**49,82**	**29.980,82**	**39,19**	-	**42.431,21**
VIA V4 - 01	977,75	-	4.327,83	-	-	5.305,58
VIA V4 - 01A	-	-	16,51	-	-	16,51
VIA V4 - 03	-	-	3.747,24	-	-	3.747,24
VIA V4 - 04	-	-	8.278,06	-	-	8.278,06
VIA V4 - 05	1.703,51	-	2.318,68	-	-	4.022,19
VIA V4 - 06	2.279,41	-	11.292,50	-	-	13.571,91
VIA V4 - 07	7.400,71	-	-	-	-	7.400,71
SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	-	49,82	-	33,77	-	83,59
SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	-	-	-	5,42	-	5,42
V5	**13.216,50**	**21,52**	**5.707,47**	-	-	**18.945,49**
VIA V5 - 01	2.352,41	-	5.707,47	-	-	8.059,88
VIA V5 - 02	6.639,18	-	-	-	-	6.639,18
VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91	-	-	-	-	4.224,91
SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	-	5,42	-	-	-	5,42
SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	-	16,09	-	-	-	16,09
SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	-	0,01	-	-	-	0,01
V6	**10.402,06**	-	**4.608,65**	-	-	**15.010,71**
VIA V6 - 01	-	-	4.590,92	-	-	4.590,92
VIA V6 - 02	2.871,16	-	-	-	-	2.871,16
VIA V6 - 03	5.243,73	-	17,73	-	-	5.261,46
VIA V6 - 04	2.287,17	-	-	-	-	2.287,17
V7	**5.387,37**	-	**7.593,33**	**947,86**	-	**13.928,56**
VIA V7 - 01	-	-	7.516,13	-	-	7.516,13
VIA V7 - 01A	-	-	77,20	-	-	77,20
VIA V7 - 02	5.387,37	-	-	-	-	5.387,37
SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	-	-	-	947,86	-	947,86
Cesión Parques	**34.998,03**	-	**36.776,25**	-	-	**71.774,28**
CP-01 (EN DESARROLLO)	12.542,12	-	-	-	-	12.542,12
CP-02	8.083,35	-	-	-	-	8.083,35
CP-03	8.140,32	-	-	-	-	8.140,32
CP-04	4.526,56	-	-	-	-	4.526,56
CP-05	1.705,68	-	979,16	-	-	2.684,84
CP-06	-	-	21.742,30	-	-	21.742,30
CP-07	-	-	3.288,20	-	-	3.288,20
CP-08	-	-	4.238,67	-	-	4.238,67
CP-09	-	-	4.509,60	-	-	4.509,60
CP-10	-	-	2.018,32	-	-	2.018,32
Cesión Alamedas	**34.561,79**	**195,70**	**14.999,69**	-	-	**49.757,18**
AL-01	-	-	3.551,11	-	-	3.551,11
AL-02	-	-	7.525,53	-	-	7.525,53
AL-03	2.360,56	-	1.581,06	-	-	3.941,62
AL-04	3.321,87	-	-	-	-	3.321,87

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

AL-05	-	-	434,11	-	-	434,11
AL-06	-	-	1.365,86	-	-	1.365,86
AL-07	1.898,39	-	-	-	-	1.898,39
AL-08	267,29	-	-	-	-	267,29
AL-09	3.391,88	-	317,48	-	-	3.709,36
AL-10	1.007,42	-	-	-	-	1.007,42
AL-11	2.714,53	-	224,54	-	-	2.939,07
AL-12	1.139,25	-	-	-	-	1.139,25
AL-13	3.251,90	-	-	-	-	3.251,90
AL-14	2.671,06	-	-	-	-	2.671,06
AL-15	2.847,39	-	-	-	-	2.847,39
AL-16	9.690,25	-	-	-	-	9.690,25
SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	-	191,08	-	-	-	191,08
SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	-	4,57	-	-	-	4,57
SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	-	0,05	-	-	-	0,05
Zona Verde	**719,73**	-	**6.734,16**	**103,88**	-	**7.557,77**
ZV-01	-	-	1.173,92	-	-	1.173,92
ZV-02	-	-	368,22	-	-	368,22
ZV-03	-	-	1.274,87	-	-	1.274,87
ZV-04	-	-	1.276,34	-	-	1.276,34
ZV-05	-	-	1.318,47	-	-	1.318,47
ZV-06	-	-	1.322,34	-	-	1.322,34
ZV-07	719,73	-	-	-	-	719,73
SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A	-	-	-	19,32	-	19,32
SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B	-	-	-	0,01	-	0,01
SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C	-	-	-	0,02	-	0,02
SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D	-	-	-	0,19	-	0,19
SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F	-	-	-	84,34	-	84,34
Equipamiento	**48.217,23**	-	-	-	-	**48.217,23**
EQ-01	18.392,92	-	-	-	-	18.392,92
EQ-02	29.824,31	-	-	-	-	29.824,31
PARQUE RECREACIÓN PASIVA (SIEMBRA ESPECIES NATIVAS)	**141.974,57**	-	**675,73**	-	-	**142.650,30**
CAPRP - 01	18.295,37	-	675,73	-	-	18.971,10
CAPRP - 02	7.806,31	-	-	-	-	7.806,31
CAPRP - 03	33.157,98	-	-	-	-	33.157,98
CAPRP - 04	62.340,06	-	-	-	-	62.340,06
CAPRP - 05	20.374,85	-	-	-	-	20.374,85
BOSQUE URBANO	-	-	-	-	-	-
Imprevistos	-	-	-	-	-	-
Mantenimiento, Investigación y Gestión integral del Riesgo	-	-	-	-	-	-
Compensación por Aprovechamimento forestal en Area con Prioridad de Desarrollo	-	-	-	-	-	-
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas	-	-	-	-	-	-

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

Locales						
Costo de Formulación	-	-	-	-	-	-
Carga Local Fuera del Ámbito de PP	-	-	-	-	**9.005,43**	**9.005,43**
Bicicarril sobre calle 9D entre Tv 71b y Cra 69	-	-	-	-	862,36	862,36
Bicicarril sobre Cra 69 entre cll 9D y Av Américas	-	-	-	-	1.443,35	1.443,35
Bicicarril sobre 71b entre Cll 7a y Av Américas	-	-	-	-	521,88	521,88
Mejoramiento calzada Tv. 71b desde la carrera 71b hasta la Av. Alsacia	-	-	-	-	5.374,74	5.374,74
Mejoramiento de andenes Carrera 71F desde la calle 7A hasta la Av. Américas	-	-	-	-	803,10	803,10
Carga Local Mitigación Impactos Movilidad	-	-	-	-	-	**4.503,18**
Intersección Av Alsacia - Via V4 01	-	-	-	-	-	1.760,32
Semáforos (4) Intersección Av. Alsacia - Via V4 01	-	-	-	-	-	-
Construcción temporal "Cul de sac" vía V4 - 04	-	-	-	-	-	1.833,36
Construcción temporal accesos y salidas Av. Boyacá desde V7 - 01	-	-	-	-	-	909,50

Tabla 10 *Cargas locales a construir*

El costo aproximado a precios de 2022 es el siguiente:

Costo Cargas Locales	Área a construir	Vr. m2 y ml Obra*	Valor Total
Malla Vial Intermedia	90.315,97 m²	$ 1.376.982,93	$ 54.940.889.559,85
Cesión Parques	71.774,28 m²	$ 265.527,63	$ 19.058.054.141,82
Cesión Alamedas	49.757,18 m²	$ 252.246,20	$ 12.551.059.382,16
Zonas verdes adicionales	7.557,77 m²	$ 228.243,03	$ 1.725.008.316,43
Cesión Equipamientos	48.217,23 m²	$ 228.243,03	$ 11.005.246.619,71
Parque de Recreación Pasiva **Nota 2	142.650,30 m²	$ 86.965,42	$ 12.405.643.946,59
Bosque Urbano ***Nota 3	-	-	$ 40.000.000.000,00
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Locales (metros lineales)	-	-	$ 17.656.527.556,80
Costo de Formulación	-	-	$ 1.191.131.540,61
Carga Local Fuera del Ámbito de PP	9.005,43 m²	$ 945.321,68	$ 8.513.028.216,62
Carga Local de mitigación de Impactos de Movilidad	4.503,18 m²	$ 1.272.016,41	$ 5.728.118.843,54
TOTAL m2	**423.781,34 m²**	-	**$ 184.774.708.124,12**
TOTAL ml	-		

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

Tabla 11. *Costo de Cargas Locales (pesos 2022)*

**Nota 1: El valor por m2 y ml de Obra se calcula del promedio entre el valor total presupuestado y el total del área a construir estimada. La verificación del cálculo del valor total puede variar según el número de decimales utilizados. Para el resultado presentado se utilizaron todas las décimas resultantes de cada operación.*
***Nota 2. La asignación de recursos para la siembra de especies nativas o el manejo y mantenimiento del arbolado debe ser utilizado exclusivamente para este fin, en cualquier área del predio, independientemente de la localización asignada inicialmente, toda vez que es indicativa.*
****Nota 3. La carga del Bosque Urbano será de hasta 40 mil millones de pesos, valor que incluye la corrección monetaria.*
*****Nota 4. Las cifras o valores relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Plan Parcial son indicativas. Los valores definitivos serán los que se determinen en las correspondientes liquidaciones conforme a lo previsto en la normatividad aplicable y las disposiciones del presente decreto. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajustes o cambios en los beneficios del Plan Parcial.*
******Nota 5. El cuadro anteriormente presentado, es indicativo, por lo tanto, podrá ser ajustado por decisión de procedimiento catastral y diseños definitivos en licencias urbanísticas respectivas. Siempre y cuando conserven las características de localización de las áreas, sin que, para el efecto, se requiera la modificación del Plan Parcial. Dichos ajustes no podrán disminuir las áreas correspondientes a obligaciones urbanísticas, futuro bosque urbano Bavaria y asignación de espacio público identificadas en el cuadro anterior y en el Plano 1 de 2 Plano General de la Propuesta Urbana–Cuadro de Áreas–Perfiles.*

El detalle de la carga de formulación del plan parcial se presenta a continuación:

No.	FORMULACIÓN	VALOR
1	Estudio de redes de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario.	$185.895.352,61
2	Levantamientos topográficos y apoyo al trámite de incorporación topográfica.	
3	Estudio de tránsito	$165.189.591,50
4	Estudios ambientales	$71.603.112,16
5	Contratos de prestación de servicios	$424.198.282,94
6	Servicios Profesionales	$344.245.731,54
TOTAL		**$1.191.131.540,61**

Tabla 12. *Detalle carga de formulación del PPRU Bavaria Fábrica* (pesos 2022)

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

**Nota. Las cargas urbanísticas derivadas del presente decreto recaen sobre los predios descritos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial. Sin consideración de sus cambios, mutaciones y/o condición del titular de derecho de dominio, situaciones que no liberan la obligación ni requieren modificación del Plan Parcial.*

2.1.3.BENEFICIOS O APROVECHAMIENTOS

Teniendo en cuenta que la delimitación del plan parcial incluye los tratamientos de desarrollo y renovación urbana y sus respectivas obligaciones urbanísticas, se generó una edificabilidad de 1.198.863,13 m^2; distribuidos en los siguientes usos:

USO	AREA CONSTRUIDA TRATAMIENTO DE DESARROLLO	AREA CONSTRUIDA TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	AREA CONSTRUIDA TOTAL
	m2	m2	m2
VIP	20.737,21	12.862,79	33.600,00
VIS	-	123.722,03	123.722,03
Vivienda T4	392.258,54	288.643,33	680.901,87
Servicios	35.176,07	170.830,63	206.006,70
Comercio Metropolitano	67.079,88	29.817,44	96.897,32
Comercio Zonal	7.330,22	35.598,78	42.929,00
Comercio Vecinal	7.211,05	7.595,15	14.806,20
Dotacional	-	-	-
TOTAL	**529.792,97**	**669.070,16**	**1.198.863,13**

Tabla 13. *Aprovechamientos*

2.1.3.1. Valoración de los beneficios

Los beneficios del plan parcial se cuantificaron por medio de un estudio de mercado realizado por la firma Colliers International en el año 2015 como parte de la formulación del Decreto 364 de 2017 y actualizado en el año 2022. El resultado de la aplicación de los precios al área vendible es:

Uso	Área m2	Precio m2 Vendible	Ventas por Uso
VIP	33.600,00	$ 2.000.000,00	$ 67.200.000.000,00
VIS	123.722,03	$ 2.692.307,69	$ 333.097.779.807,69
Viv T4	680.901,87	$ 5.609.820,00	$ 3.819.736.914.175,04
Servicios	206.006,70	$ 7.232.391,27	$ 1.489.921.055.612,22
Comercio Metropolitano	96.897,32	$ 15.565.363,79	$ 1.508.242.035.937,49
Comercio Zonal	42.929,00	$ 11.131.592,35	$ 477.868.177.244,75
Comercio vecinal	14.806,20	$ 7.075.168,08	$ 104.756.384.081,80

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

Dotacional	-	-	-
TOTAL	**1.198.863,13**		**$ 7.800.822.346.859,00**

Tabla 14 *Valoración de aprovechamientos (cifras en pesos de 2022)*

**Nota: La verificación del cálculo de la tabla puede variar según el número de decimales utilizados. Para el resultado presentado se utilizaron todas las décimas resultantes de cada operación.*

Cabe recordar que para la formulación del plan parcial Bavaria Fabrica, el área valorada de aprovechamientos corresponde al área construida total; entendida esta, como se evidencia en el glosario del decreto 190 de 2004:

"*Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de 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 ubicadas en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semi-sótanos y sótanos*"

2.1.4.CALCULO DE VALOR RESIDUAL DEL SUELO

2.1.4.1. 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 estimadas para cada uno de los usos y su respectivo costo directo por metro cuadrado, obteniendo:

USO	ÁREA CONSTRUIDA (Incluye circulaciones) m2	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION $/m2	COSTO DIRECTO POR USO
VIP y VIS	176.200,68	$ 1.112.504	$ 196.023.902.733,00
Vivienda T4	762.610,09	$ 1.516.459	$ 1.156.467.059.368,52
Servicios	267.808,71	$ 1.958.146	$ 524.408.633.187,76
Comercio Metropolitano	125.966,52	$ 3.533.497	$ 445.102.315.610,93
Comercio Zonal	55.807,71	$ 2.637.452	$ 147.190.126.396,26

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

Comercio vecinal	19.248,06	$ 1.766.749	$ 34.006.504.805,40
Dotacional	-	-	-
TOTAL	**1.407.641,77**		**$ 2.503.217.974.530,53**

Tabla 15. *Valoración de aprovechamientos (cifras en pesos de 2022)*

**Nota: La verificación del cálculo de la tabla puede variar según el número de decimales utilizados. Para el resultado presentado se utilizaron todas las décimas resultantes de cada operación.*

Asimismo, para el cálculo del valor residual del suelo del proyecto, se requiere determinar los costos indirectos del plan. Para Bavaria Fabrica fueron determinados así:

Concepto	Costo	% sobre las ventas
Urbanismo Interno	$ 842.480.370.308,31	10,80%
Administración de obra y gerencia	$ 1.095.249.880.596,75	14,04%
Estudios y diseños	$ 264.514.963.635,58	3,39%
Financieros	$ 156.292.218.532,72	2,00%
Promoción	$ 232.478.235.286,27	2,98%
Impuestos	$ 262.403.747.613,46	3,36%
TOTAL	**$ 2.853.419.415.973,09**	**36,58%**

Tabla 16. *Costos Indirectos de Construcción (cifras en pesos de 2022)*

Los costos indirectos estimados para el plan parcial ascienden a un total de $2.853.419 millones de 2022, los cuales se encuentran soportados en el Documentos Técnico de Soporte del Plan y sus respectivos anexos.

2.1.4.2. Valor Residual de Suelo

El valor residual del suelo es el *residuo* de evaluar los aprovechamientos máximos establecidos por el plan, sus respectivos costos (cargas, costos directos, indirectos) y la posible utilidad esperada por el desarrollador.

También puede concebirse como el valor en el que puede comercializarse el suelo aportado por el propietario luego de la adopción de la norma. Para el caso de Bavaria Fabrica dicho residuo es:

VALOR RESIDUAL DEL PPRU

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

Ventas	$ 7.800.822.346.859,00
Urbanismo Interno	$ 842.480.370.308,31
Cargas Generales	$ 148.128.284.629,47
Cargas Locales	$ 184.774.708.124,12
Costos Directos	$ 2.503.217.974.530,53
Costos Indirectos	$ 2.010.939.045.664,78
Utilidad Desarrollador	$ 624.065.787.748,72
Valor Residual Suelo del PPRU	**$ 1.487.216.175.853,07**

Tabla 17. *Valor residual del suelo del PPRU (cifras en pesos de 2022)*

Ítem	Área m2	Valor Residual por m2
A_ Útil	239.457,13	$ 6.210.783
A_ Bruta	782.543,80	$ 1.900.489
SOR	744.583,20	$ 1.997.381

Tabla 18. *Valor Residual del Suelo por metro cuadrado (cifras en pesos de 2022)*

2.1.5.FACTORES DE CONVERSIÓN DE USOS

Los planes parciales como Fabrica de Bavaria tienen un panorama de desarrollo extendido en el mediano y largo plazo, razón por la cual, las condiciones comerciales, macroeconómicas y financieras con las que fueron planteados desde su formulación, pueden ser diferentes en el momento que se desarrolle.

Para mitigar los efectos de dichos cambios, se planea desde el instrumento, la posibilidad de intercambiar metros cuadrados de algunos usos concebidos inicialmente sin alterar el valor residual del suelo estimado.

FACTORES DE CONVERSIÓN DE USOS	
Uso	**Valor Residual por Uso**
Vivienda Tipo 4	$ 1.326.569
Servicios	$ 1.580.329
Comercio Metropolitano*	$ 4.302.754
Comercio Zonal	$ 2.933.515
Comercio Vecinal	$ 1.747.000
Dotacional**	$ 1.518.204

Tabla 19. *Valor Residual del Suelo por Usos (m^2) (cifras en pesos de 2022)*

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

**Nota1: No se podrá intercambiar ningún uso del plan por metros cuadrados adicionales de comercio metropolitano.*

*** Nota 2: El uso dotacional no se contempla de manera inicial dentro de los aprovechamientos del plan, sin embargo, podrá intercambiarse por cualquiera de ellos. El valor residual de este uso es calculado con el promedio de ingresos y costos por metros cuadrado de la totalidad del PPRU.*

El factor de conversión se obtiene dividiendo el valor residual por m^2 del uso inicial por el valor residual por m^2 uso al cual se quiere convertir. Por ejemplo, si se quiere pasar del uso de oficinas a uso de vivienda estrato cuatro el factor de conversión sería el siguiente:

$$1.580.329 / 1.326.569 = 1,19$$

Esto significa que cada metro cuadrado construido de oficina, puede ser reemplazado por 1,19 metros cuadrados de vivienda estrato cuatro, manteniendo el valor residual del PPRU.

Con base en lo expuesto, la relación de factores de conversión entre usos para el plan es la siguiente:

Uso Inicial ↓ / **Uso final** →	**Vivienda Tipo 4**	**Servicios**	**Comercio Zonal**	**Comercio Vecinal**	**Dotacional** (Promedio Del PP)
Viv Tipo 4		0,839	0,452	0,759	0,874
Servicios	1,191		0,539	0,905	1,041
Comercio Metropolitano	3,244	2,723	1,467	2,463	2,834
Comercio Zonal	2,211	1,856		1,679	1,932
Comercio Vecinal	1,317	1,105	0,596		1,151
Dotacional	1,144	0,961	0,518	0,655	

Tabla 20. *Factores de Intercambio por Usos*

2.1.5.1. Límites para la aplicación de los factores de conversión

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

A continuación, se enuncian los límites que el desarrollador deberá tener presente para emplear los factores de intercambio de usos:

- Se emplearán sobre los usos Residenciales (Viv. T4), Dotacionales, Comerciales y de Servicios, pero en ningún caso sobre los metros cuadrados construidos de vivienda VIS y VIP del proyecto.
- Las manzanas sobre las cuales podrán aplicarse serán las comerciales; (MZ-1, MZ-2 y MZ-3), y las múltiples; (MZ-4, MZ-5, MZ-6, MZ-7 y MZ-8).
- No se permite el intercambio de m^2 construidos de ningún uso a m_2 construidos de usos comerciales de escala metropolitana y/o urbana.
- No se podrá exceder el número de viviendas adicionales para cada manzana establecido en el, garantizando que, al sumar estas viviendas con las proyectadas inicialmente por el plan parcial, se mantenga el indicador de **6 m2** de espacio público por habitante.

La siguiente tabla muestra las manzanas sobre las cuales se permite emplear la conversión de usos, para su canje deberá tenerse en cuenta el número máximo adicional de viviendas por manzana:

MANZANAS SOBRE LAS CUALES SE PERMITE EMPLEAR FACTORES DE CONVERSIÓN				No. Viviendas máximas adicionales por manzana	
MZ	Nº Mz	Área Útil Total m2	Área Construida Total	No. Vivienda T4	m2 Viv. T4
Comercial	MZ 1	6.191,40	16.992,10	91	6.552,00
	MZ 2	21.344,52	58.579,36	313	22.536,00
	MZ 3	7.770,49	21.325,86	114	8.208,00
Múltiple	MZ 4	8.811,87	73.136,07	391	28.152,00
	MZ 5	8.663,51	71.904,72	384	27.648,00
	MZ 6	9.773,90	81.120,65	434	31.248,00
	MZ 7	5.807,42	48.199,97	258	18.576,00
	MZ 8	6.806,77	56.494,30	302	21.744,00
Total			**427.753,03**	**2.287**	**164.664,00**

Tabla 21. *Manzanas sobre las cuales se permite emplear factores de intercambio y número máximo adicionales de vivienda por manzanas*

De acuerdo con los límites antes mencionados, los metros cuadrados construidos por uso sobre los cuales se aplicarán los Factores de Conversión deberán basarse en la siguiente tabla:

Vivienda Tipo 4	Servicios	Comercio	Comercio Zonal	Área Construida Total

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

		Metropolitano		
81.920,01	206.006,70	96.897,32	42.929,00	427.753,03

Tabla 22. *No. Máximo de m2 construidos sobre los que se puede aplicar los factores de conversión*

Lo anterior, partiendo del hecho que estos metros cuadrados construidos por uso mencionado conforman los aprovechamientos del tratamiento de renovación urbana.

Es probable que como resultado de la aplicación de los factores de intercambio se incremente el área construida total del plan parcial, por lo que el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se acogerá a las obligaciones adicionales que contempla el plan parcial para este tratamiento en el siguiente sentido:

> Para los 669.070,16m² proyectados por el Plan Parcial se exigen 1.745,04 m² de obligaciones urbanísticas de acuerdo con lo planteado por el Dec. 562 de 2004 (ver capítulo 3.8.3 del presente documento)
>
> Si al emplear los factores de intercambio se incrementan los m2 construidos totales del tratamiento de renovación urbana, el Plan Parcial contempla la generación 4.968,44 m² de cargas generales y 107.240,46 m² de cargas locales adicionales a los 1.745,04 m² cedidos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de este tratamiento.

2.1.5.2. Aplicación de los factores de conversión

A continuación, se muestra la aplicación de los factores de intercambio; de comercio zonal a m2 construidos de servicios, y de comercio de escala metropolitana a m2 construidos de uso residencial.

Ejemplo: Intercambio m2 construidos de comercio zonal a m2 construidos de servicios

Se pretenden cambiar los 9.489 m2 construidos de comercio zonal de la manzana MZ4, por m2 construidos de servicios.

MZ	N° Manzana	Área Útil Total	VIP	VIS	Viv T4	Servicios	Comercio Metropolitano	Comercio Zonal	Comercio vecinal	Dotacional
Comercial	MZ 1	6.191,40	-	-	-	-	16.992,10	-	-	-
	MZ 2	21.344,52	-	-	-	-	58.579,36	-	-	-

Continuación del Anexo 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios"

	MZ 3	7.770,49	-	-	-	-	21.325,86	-	-	-
Múltiple	MZ 4	8.811,87	-	-	18.108,51	45.538,04	-	9.489,51	-	-
	MZ 5	8.663,51	-	-	17.803,64	44.771,34	-	9.329,74	-	-
	MZ 6	9.773,90	-	-	20.085,51	50.509,62	-	10.525,52	-	-
	MZ 7	5.807,42	-	-	11.934,33	30.011,62	-	6.254,01	-	-
	MZ 8	6.806,77	-	-	13.988,01	35.176,07	-	7.330,22	-	-

Tabla 23. *Metros cuadrados construidos a intercambiar - Ejemplo.*

Para esto se deberá multiplicar; los m2 construidos de servicios 9.489 m2, por el coeficiente correspondiente 1,86 como lo muestra la siguiente tabla:

Uso Inicial / **Uso final** →	**Vivienda Tipo 4**	**Servicios**	**Comercio Zonal**	**Comercio Vecinal**	**Dotacional** (Promedio Del PP)
Viv Tipo 4		0,439	0,452	0,759	0,874
Servicios	1,191		0,539	0,905	1,041
Comercio Metropolitano	3,244	2,725	1,467	2,463	2,834
Comercio Zonal	2,211	1,856		1,679	1,932

Tabla 24. *Factor de intercambio.*

Esta operación da como resultado 17.612 m2 los cuales corresponderán a m2 construidos adicionales de servicios.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE MOVILIDAD

SI
20232?404988791
Informacion Publica
Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION
- ADICACION 1-2023-47597
L RESPONDER CITE ESTE NUMERO
- FECHA 2023-06-08 13:45:16.0 PRO 2205931
RAD INICIAL
FOLIOS 19
DESTINO Subdireccion de Renovacion Urbana y Desar
TRAMITE Solicitudes o Peticiones de C
CLASIFICACION Oficio de entrada
ANEXOS S
REMITENTE SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD

Bogotá D.C., junio 06 de 2023

Arquitecto
LEONARDO ZULUAGA GONZALEZ
Masterplan S.a.s.
Calle 110 6 26

Email: simontorres@masterplan.com.co
Bogota - D.C.

REF: RESPUESTA AL RADICADO 202361201409682 APROBACION ACTUALIZACION ESTUDIO DE TRANSITO PPRU BAVARIA FABRICA

Respetado arquitecto Zuluaga:

De conformidad con la revisión del documento de Actualización del Estudio de Tránsito para la Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica, 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 de los predios, sin generar colas sobre las vías públicas. Basándose 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 vigente al momento de la radicación del trámite[1].

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 ciclistas, consideradas en la Actualización del Estudio de Tránsito

[1] Artículo 101 de la Ley 769 de 2002, en los artículos 182 y 187 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" y específicamente lo dispuesto en el Decreto 596 de 2007.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

presentado y plasmadas en el Acta de Compromiso y no exime a las demás entidades competente[2], de la verificación del cumplimiento de disposiciones y normas propias de su competencia.

Los temas urbanísticos, se dejan a consideración y aprobación de las entidades competentes ante las cuales se realice el trámite de Plan Parcial y Licencias de Urbanismo y Construcción.

El concepto técnico favorable se emite bajo las siguientes consideraciones y compromisos.

1. UBICACIÓN

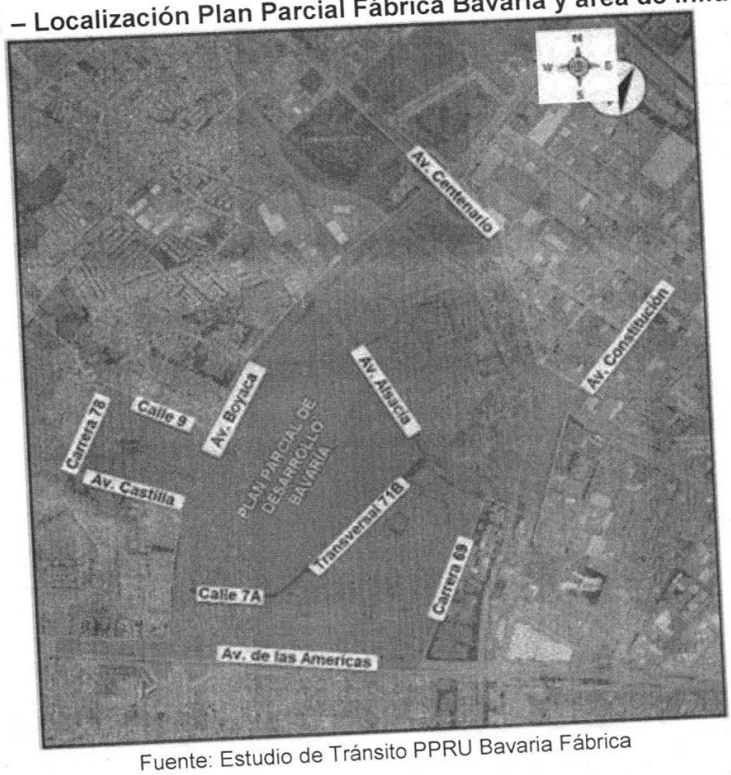
El proyecto de desarrollo urbanístico Plan Parcial Bavaria Fábrica se localiza al occidente de la ciudad de Bogotá, en la UPZ 113 Bavaria, la cual hace parte de la localidad de Kennedy (8) limitando con las siguientes vías: al norte por la Av. Alsacia, al sur con la Calle 7A, al oriente con la Transversal 71B y al occidente con la Avenida Boyacá.

En la siguiente figura se presenta la localización del proyecto y su relación con la malla vial circundante.

[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.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Figura 1 – Localización Plan Parcial Fábrica Bavaria y área de influencia



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

2. ANTECEDENTES Y VIABILIDAD INICIAL DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con la norma de la UPZ 113 Bavaria, el predio se encuentra en área de actividad y zona industrial, con tratamiento de renovación urbana en modalidad de

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

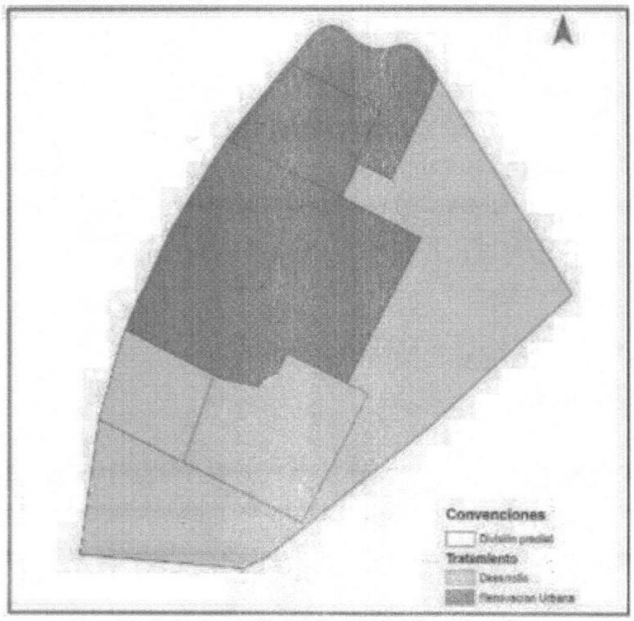
Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

redesarrollo, según lo establecido en el Decreto Distrital 067 del 18-02-2013. Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 327 de 2004, y según los conceptos 2-2009-42693 y 2-2010-04079 de la Dirección de Norma Urbana y la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación,

en el polígono de intervención se encuentran predios urbanizables no urbanizados que se reglamentan bajo la modalidad de tratamiento de desarrollo, lo cual además determina la obligación de desarrollo mediante el instrumento de Plan Parcial.

En la siguiente figura se ilustra la distribución de tratamientos, los cuales representan 42% bajo la modalidad de renovación y 58% restante bajo la modalidad de desarrollo:

Figura 2 – Tratamiento del suelo en el Plan Parcial Fábrica Bavaria



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Mediante comunicado SDM-DSVCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016 se emitió por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad el concepto de viabilidad del Estudio de Tránsito y posteriormente mediante el Decreto 364 de 2017 " *Se adopta el Plan Parcial Bavaria Fábrica ubicado en la localidad de Kennedy*", por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin embargo, debido a una medida cautelar que actualmente recae sobre el proyecto, los promotores están adelantando la modificación del Plan Parcial con el objetivo de preservar el denominado "*Bosque Bavaria*", razón por la cual fueron necesarios ajustes al proyecto urbanístico original de tal manera que el desarrollo urbano no afecte la estructura ambiental existente.

3. DESCRIPCIÓN

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica es una estrategia de gestión de suelo para todo tipo de vivienda dentro de un proyecto de gran escala, que permita generar propuestas de urbanismo de calidad e inclusión a través de nuevas formas de ocupar el territorio. Hace parte importante de la apuesta por la urbanización y la renovación urbana en áreas consolidadas de la ciudad, que busca convertirse como una pieza estratégica en el ordenamiento territorial de la zona y articularse con los sistemas estructurantes de la ciudad.

El diseño busca una solución integral que aborda el proyecto como un todo, de manera ordenada y eficiente, en la que prime el desarrollo enfocado a la sostenibilidad ambiental, económica y social, a través de espacios colectivos que promuevan la convivencia y participación ciudadana en el espacio urbano, acompañado de vivienda digna y diversidad de usos, con el fin de otorgar los más altos estándares de calidad de vida a sus habitantes.

El planteamiento urbanístico está determinado por el equilibrio entre el paisaje natural y el construido, teniendo como premisa el respeto por el paisaje natural preexistente, buscando su integración como elemento paisajístico, que junto al sistema de zonas verdes permiten la articulación de las actividades recreativas, deportivas y sociales, en torno a los diferentes usos proyectados.

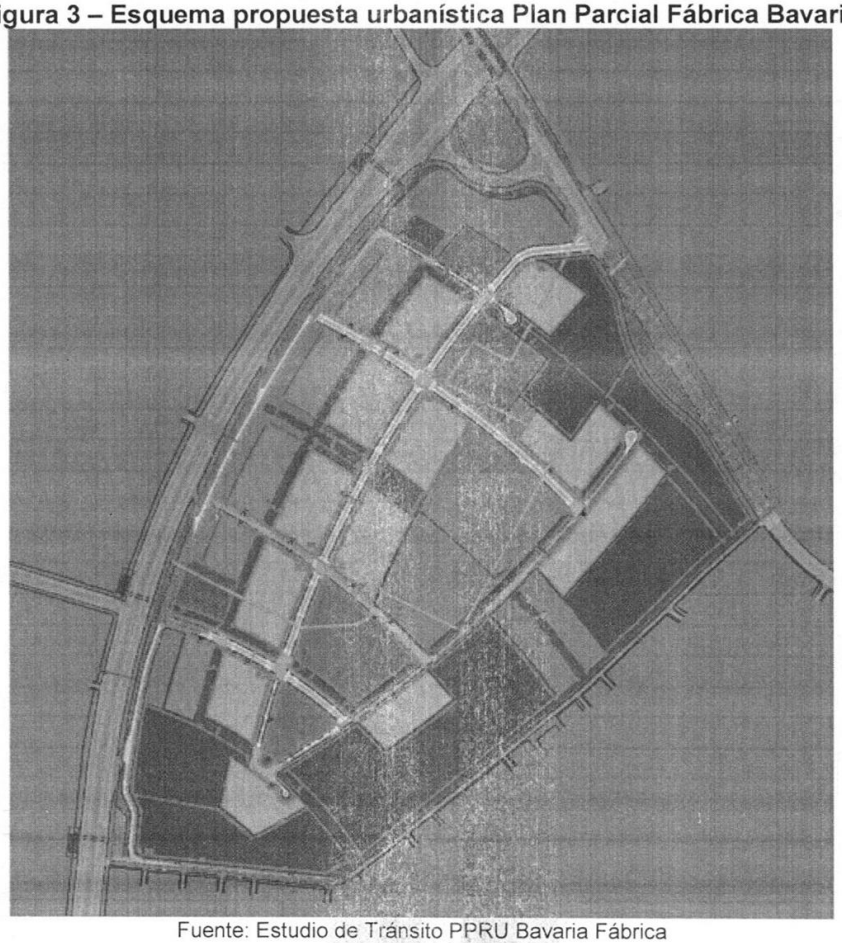
Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Figura 3 – Esquema propuesta urbanística Plan Parcial Fábrica Bavaria



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link
https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica propone su desarrollo a través de dos etapas y cada una deberá solicitar una licencia de urbanismo en las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

Es importante resaltar que la delimitación de las etapas propuestas corresponde a el objetivo de garantizar la accesibilidad, movilidad, así como las obligaciones de cesiones de espacio público y equipamientos del tratamiento de desarrollo y los intereses de la comunidad sobre los diferentes elementos urbanos que se incluyen en la propuesta de modificación del Plan Parcial.

El sistema vial por su parte permite la conexión de la movilidad vehicular del proyecto a través de un sistema jerarquizado conectado con la Avenida Boyacá y Avenida Alsacia (Av. Guayacanes) que garantizarán la conexión del proyecto con la ciudad.

El diseño urbano tiene como esencia fomentar un desarrollo integral y completo, localizando de manera estratégica los servicios a la comunidad, por medio de una mezcla de usos que contempla la ubicación de comercio, servicios, vivienda y zonas para la recreación a lo largo del Plan Parcial.

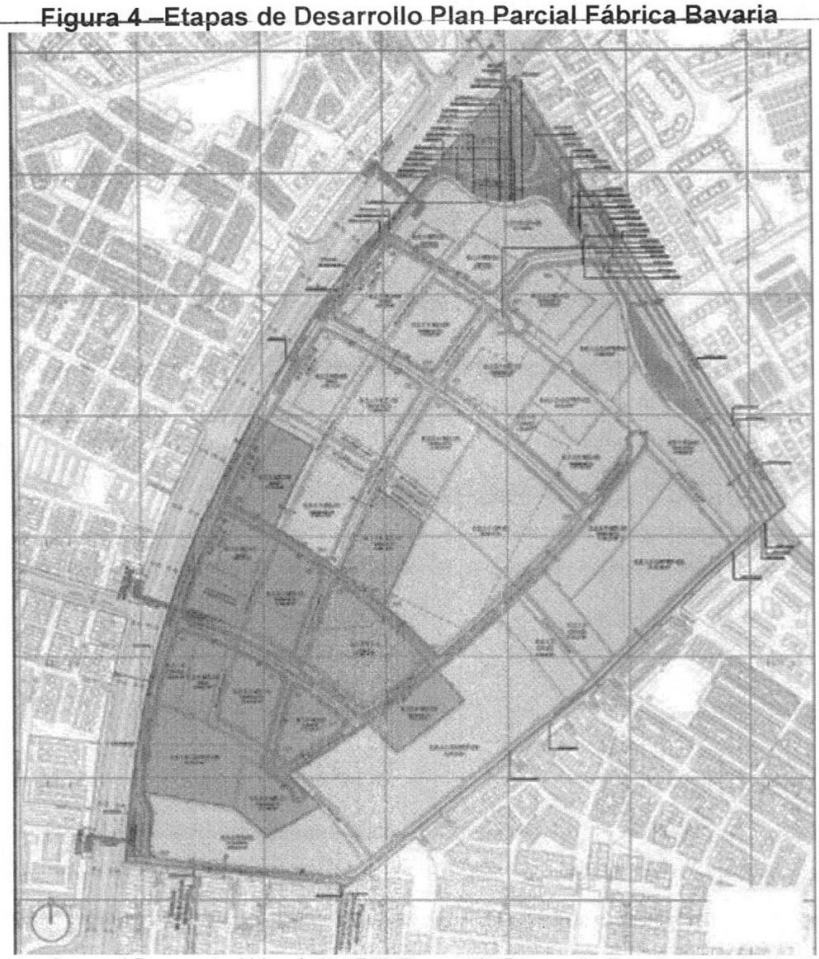
Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Figura 4 –Etapas de Desarrollo Plan Parcial Fábrica Bavaria



Fuente: Anexo J Propuesta Urbanística F10 Etapas de Desarrollo Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

4. ÁREAS DEL PLAN PARCIAL

En su totalidad el Plan Parcial consta de un área bruta de 782.543,80 m² y un área útil de 239.457,13 m², distribuidas en 22 manzanas útiles, compuestas por 35.306,41 m² de suelo con uso comercial distribuidos en 3 manzanas, 39.863,47 m² para uso múltiple distribuidos en 5 manzanas, 36.658,38 m² para Vivienda de Interés Social localizados en 3 manzanas, 17.292,52 m² para Vivienda de Interés Prioritario localizado en una única manzana, 107.985,25 m² para vivienda tipo 4 distribuidas en 9 manzanas y 2.351,10 m² para suelo con uso dotacional de servicios públicos compuesto por 1 manzana.

Tabla 1 – Área Útil por uso, manzana y etapa Plan Parcial Fábrica Bavaria

Uso	Nº Manzana	ETAPA	Área Útil Total
COMERCIAL	MZ 1	10 AÑOS	6.191,40
	MZ 2	20 AÑOS	21.344,52
	MZ 3	20 AÑOS	7.770,49
MÚLTIPLE	MZ 4	10 AÑOS	8.811,87
	MZ 5	10 AÑOS	8.663,51
	MZ 6	10 AÑOS	9.773,90
	MZ 7	20 AÑOS	5.607,42
	MZ 8	20 AÑOS	6.806,77
RESIDENCIAL VIS	MZ 9	5 AÑOS	11.728,92
	MZ 10	5 AÑOS	11.688,31
	MZ 11	5 AÑOS	13.041,15
RESIDENCIAL VIP	MZ 12	5 AÑOS	17.292,52
RESIDENCIAL T4	MZ 13	20 AÑOS	13.098,68
	MZ 14	20 AÑOS	10.204,28
	MZ 15	5 AÑOS	10.107,76
	MZ 16	5 AÑOS	12.249,84
	MZ 17	10 AÑOS	13.629,69
	MZ 18	5 AÑOS	12.976,07
	MZ 19	5 AÑOS	17.344,79
	MZ 20	20 AÑOS	9.201,44
	MZ 21	20 AÑOS	9.172,66
DOTACIONAL SERVICIOS PPÚBLICOS	MZ 22	5 AÑOS	2.351,10
TOTAL			239.457,13

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Tabla 2 – Área de Construcción por uso y etapa Plan Parcial Fábrica Bavaria

MZ	VIP	VIS	Viv T4	Servicios	Comercio metropolitano	Comercio Zonal	Comercio vecinal	Área Construida Total
COMERCIAL	-	-		-	16.992,10	-	-	16.992,10
	-	-		-	58.579,36	-	-	58.579,36
	-	-		-	21.325,86	-	-	21.325,86
MÚLTIPLE	-	-	18.108,52	45.538,04	-	9.489,51	-	73.136,07
	-	-	17.803,64	44.771,34	-	9.329,74	-	71.904,72
	-	-	20.085,51	50.509,62	-	10.525,52	-	81.120,65
	-	-	11.934,33	30.011,62	-	6.254,01	-	48.199,97
	-	-	13.988,01	35.176,07	-	7.330,22	-	56.494,30
RESIDENCIAL VIS	-	39.585,11		-	-	-	1.072,40	40.657,51
	-	40.123,05		-	-	-	1.086,98	41.210,02
	-	44.013,88		-	-	-	1.192,38	45.206,26
RESIDENCIAL VIP	33.600,00	-		-	-	-	1.581,10	35.181,10
RESIDENCIAL T4	-	-	72.658,79	-	-	-	1.197,64	73.856,43
	-	-	56.603,63	-	-	-	933,00	57.536,63
	-	-	56.066,95	-	-	-	924,18	56.991,13
	-	-	60.340,27	-	-	-	1.120,03	61.460,31
	-	-	67.042,20	-	-	-	1.246,20	68.288,39
	-	-	71.982,88	-	-	-	1.186,43	73.169,31
	-	-	103.262,26	-	-	-	1.585,88	104.848,13
	-	-	54.737,55	-	-	-	841,31	55.578,86
	-	-	56.287,33	-	-	-	838,68	57.126,01
TOTAL	33.600,00	123.722,03	680.901,87	206.006,70	96.897,32	42.929,00	14.806,21	1.198.863,13

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

En cuanto a la cantidad de viviendas propuestas se mantiene el número total de viviendas aprobadas previamente de 14.300, debido a la redistribución interna de las manzanas fue necesario un reajuste en la cantidad de viviendas según el uso de VIS/VIP y/o Tipo V4 como se observa en la siguiente tabla a continuación:

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Tabla 3 – Número de viviendas propuestas por el Plan Parcial Fábrica Bavaria

VIV - LICENCIA DE URBANISMO			
VIV VIP	VIV VIS	VIV T4	No. Total Viviendas
		286	286
		281	281
		317	317
		188	188
		221	221
	880		880
	892		892
	978		978
800			800
		1147	1147
		894	894
		885	885
		953	953
		1058	1058
		1137	1137
		1630	1630
		864	864
		889	889
800	2.750	10.750	14.300

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

5. ACCESIBILIDAD

El Plan Parcial Fábrica Bavaria plantea su esquema de accesibilidad vehicular, peatonal y de ciclistas, a partir de la malla vial arterial y local existente en la zona. Los accesos y conectividad del proyecto con el entorno se describen en los siguientes numerales.

Se dispondrá de dispositivos semafóricos y puentes peatonales para conectar el proyecto con el entorno.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Internamente el proyecto prevé el desarrollo de redes vehiculares, peatonales y de ciclistas que conectarán las diferentes manzanas del predio y los sectores externos adyacentes al proyecto.

5.1 Accesibilidad peatonal

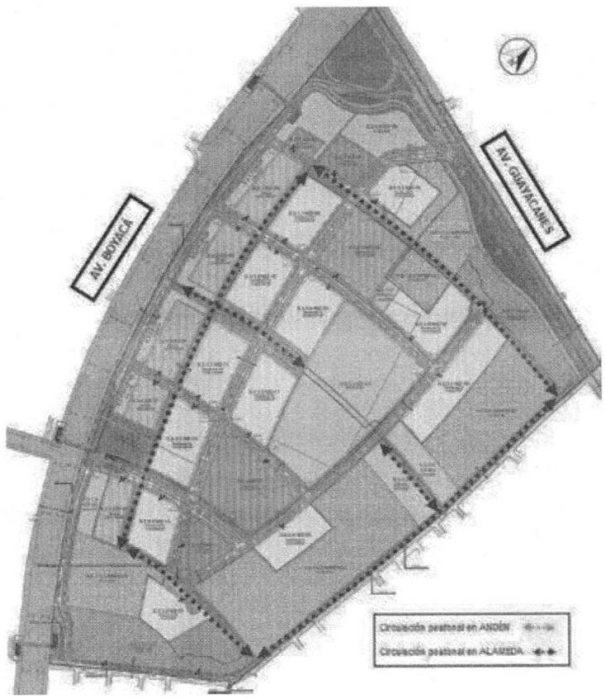
Para la articulación del proyecto con el entorno, el Plan contempla la construcción de alamedas, puentes peatonales y pasos peatonales semaforizados.

Al interior del proyecto también se prevén alamedas y vías peatonales continuas con prelación en el cruce con las vías vehiculares, a través de señalización y demarcación, cambios de textura y pompeyanos.

Las redes peatonales están soportadas en anillos que permiten recorrer las diferentes áreas del plan parcial y a la vez con un sistema radial que permite comunicarse de manera transversal, como se muestra en la siguiente figura.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Figura 5 – Corredores e infraestructura peatonal Plan Parcial Fábrica Bavaria



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Entre la salida del Plan Parcial Bavaria Fábrica hacia la Av. Guayacanes y la Transversal 71B se tienen propuestas tres (3) intersecciones semaforizadas y las inter distancias entre las intersecciones es de 214 m para el sector de la salida del Plan Parcial a la intersección propuesta por el Contrato IDU-1539 de 2018 y 315 m desde esta intersección a la Transversal 71B, considerando lo siguiente:

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

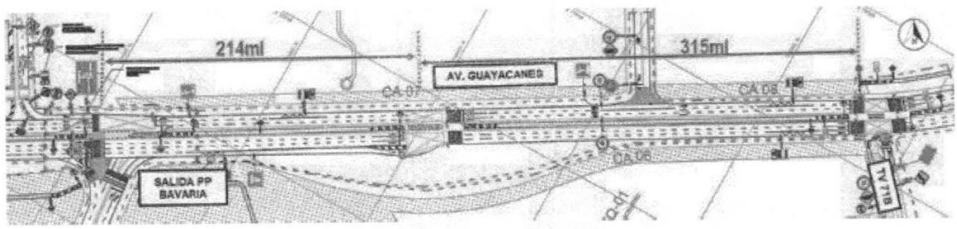
PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

- El Contrato IDU-1539 de 2018 plantea la implementación de un control semaforizado que incluye paso peatonal con fase exclusiva.
- Las trayectorias peatonales del Plan Parcial inducen a los usuarios del proyecto a utilizar la nueva intersección de la Carrera 71D, en donde se tiene previsto el paso peatonal con semáforo.
- La intersección de la Tv. 71B tiene propuesto un paso seguro de peatones con semáforo y que induce a los residentes del Barrio Marsella por su cercanía a cruzar de forma segura por esta zona.
- Con las tres (3) intersecciones semaforizadas se garantiza el paso peatonal de Norte a Sur y viceversa en un tramo de 529m, como se observa en la siguiente imagen.

Figura 6 – Ubicación de pasos peatonales sobre la Av. Guayacanes



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

5.2 Accesibilidad de ciclistas

Con el fin de articular el proyecto con la zona de influencia, durante cada etapa constructiva, se llevará a cabo la construcción de la cicloinfraestructura propuesta, entre la cual se propone ciclo-puentes en la Avenida Boyacá a la altura de la Calle 7, Calle 8 y Calle 11B Bis y en la Av. Guayacanes a la altura de la Carrera 71C, para conectar el proyecto con el entorno. La figura a continuación presenta la red para los ciclistas.

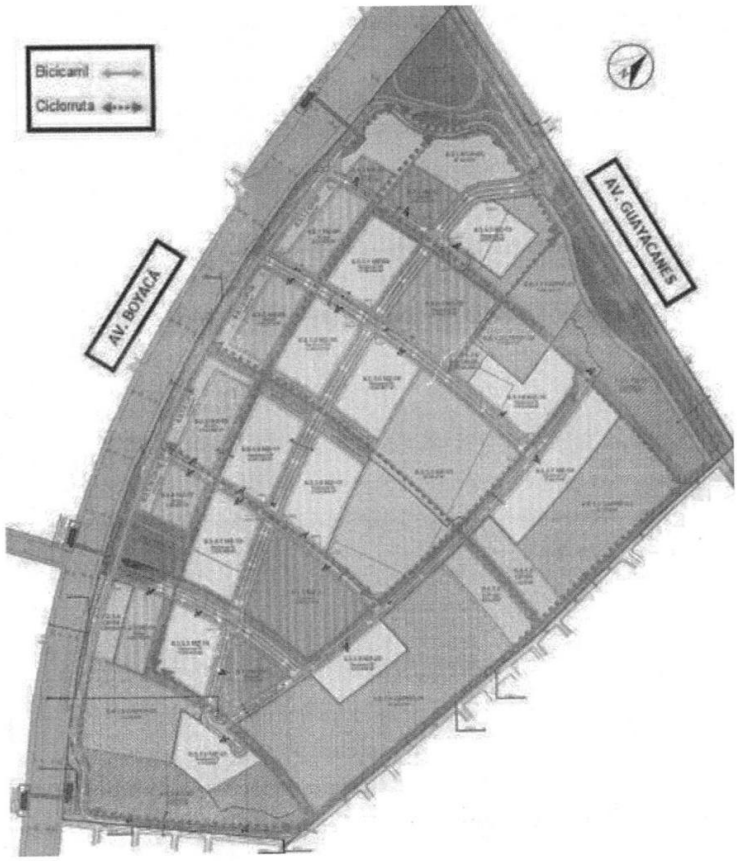
Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Figura 7 – Corredores de ciclorruta Plan Parcial Fábrica Bavaria



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

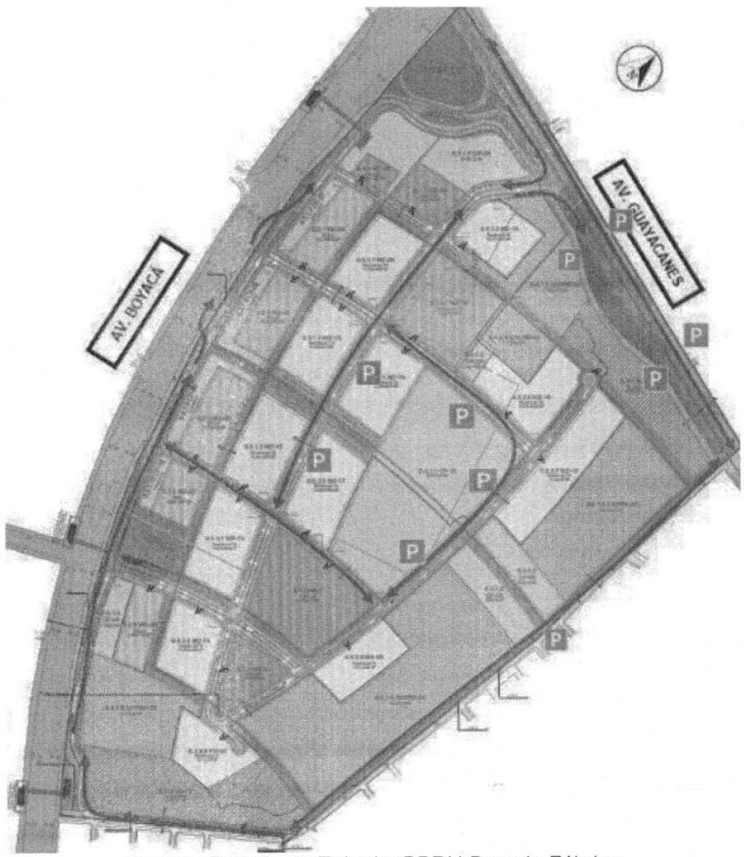
Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

5.3 Accesibilidad de transporte público

De acuerdo con la gradualidad de las etapas en las cuales se plantea el desarrollo constructivo del Plan Parcial y los usos que se ofrecen en las 22 manzanas que hacen parte del proyecto, y teniendo en cuenta lo solicitado desde Transmilenio, se propone de forma preliminar el posible trazado de las futuras rutas de transporte público y la posible ubicación de los paraderos, lo cual deberá ser evaluado por parte de TransMilenio S.A., de acuerdo con la necesidad de atención de la demanda de usuarios del servicio y los parámetros operativos de la entidad para cada etapa de desarrollo propuesta por el Plan Parcial y una vez se realicen los trámites correspondientes ante las entidades distritales competentes para tal fin.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Figura 8 – Corredores y paraderos de transporte público Plan Parcial Fábrica Bavaria



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

5.4 Accesibilidad vehicular

El proyecto prevé un acceso vehicular por la Av. Boyacá para acceder a las áreas comerciales y de servicios, a través de una vía de servicio que permitirá aislar los usuarios del proyecto del tráfico de la Avenida Boyacá.

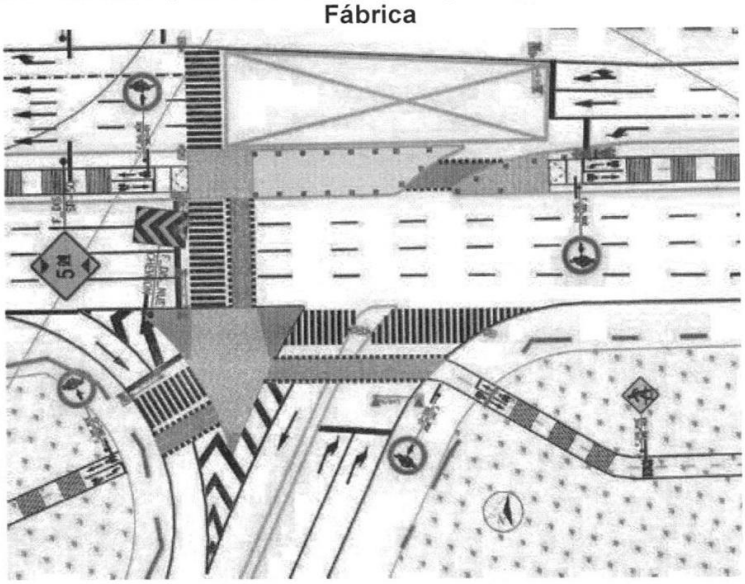
Teniendo en cuenta que la propuesta de accesibilidad por la Avenida Alsacia (ahora Av. Guayacanes) presenta un ajuste en los diseños previamente aprobados y ejecutados en el Contrato IDU-1539 de 2018 en cumplimiento de la medida cautelar interpuesta por la comunidad al Plan Parcial Bavaria Fábrica y al sector de la Av. Boyacá a la Tv. 71B, como producto de las mesas de trabajo entre el promotor del Plan Parcial y las entidades distritales (IDU,SDM, SDP, SDHT) se planteó por parte del promotor la alternativa que permite la conexión al Plan Parcial por este sector y le da continuidad al trazado de la Av. Guayacanes, la cual tendrá que tener en cuenta para su armonización el control de cambios aprobado por la SDM de las obras que se ejecutan bajo el contrato IDU-1539 de 2018, la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, a la fecha no se cuenta con diseños de detalle aprobados para ser intervenidos y armonizados con el contrato IDU 1539-2018.

Como alternativa de ingreso y salida del Plan Parcial hacia la Av. Guayacanes y armonizando los diseños que están en construcción mediante Contrato IDU-1539 de 2018 en el tramo de la Av. Boyacá a la Tv 71B, se construirá al costado sur a la altura de la Carrera 71D la intersección semaforizada con la configuración que se ilustra en la siguiente figura:

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Figura 9 – Acceso y salida sobre Av. Guayacanes Plan Parcial Bavaria Fábrica



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Medidas provisionales de accesibilidad por fase de construcción

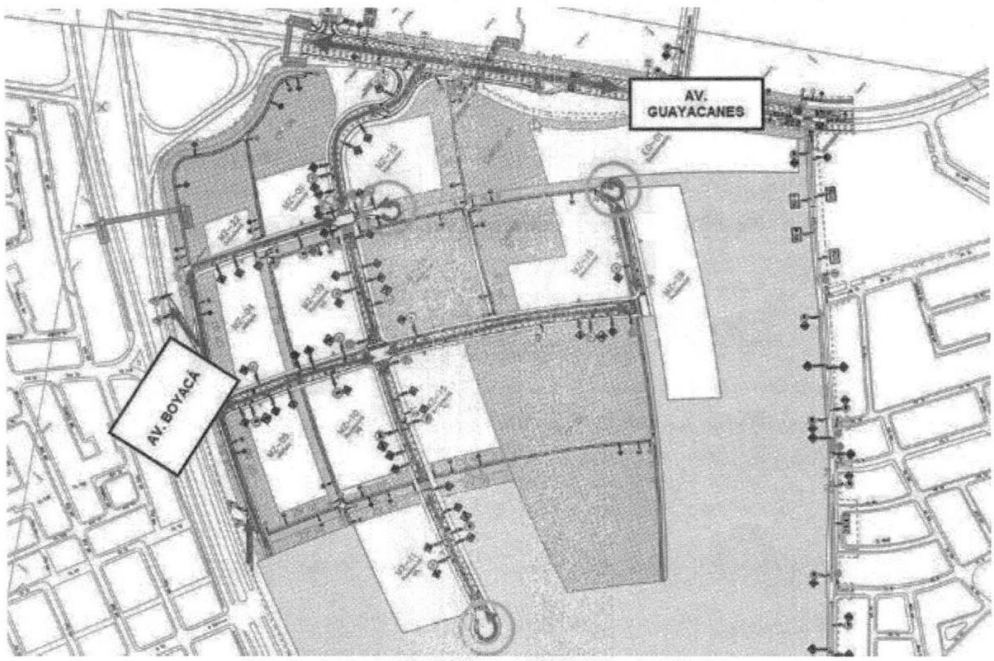
Dado que las acciones de mitigación de movilidad del Plan Parcial se realizarán en tres fases de construcción, se requieren algunas medidas para garantizar la accesibilidad de las manzanas que se van desarrollando. Por tal razón se plantean algunas medidas provisionales las cuales consisten en la adecuación de la infraestructura mediante retornos o volteaderos, apertura de separadores y demarcación, entre otras.

Una de esas medidas es la construcción de volteaderos operacionales durante la fase 1 de construcción, tal como se muestran en la siguiente figura. Con esto se

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

busca que los vehículos puedan realizar los retornos en las vías cuya continuación se da en la fase 2 de construcción.

Figura 10 – Medidas provisionales de accesibilidad – Retornos provisionales

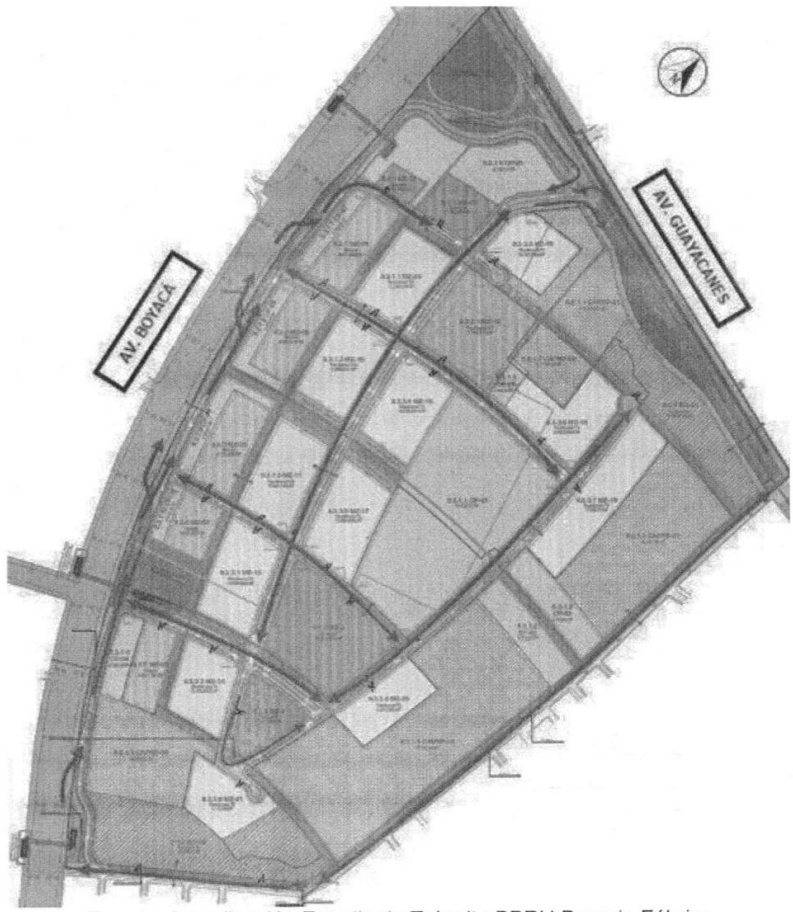


Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

A continuación, se ilustra el esquema de circulación vehicular de acuerdo con las vías internas que se habilitarán en el Plan Parcial.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Figura 11 - Esquema de circulación vehicular del Plan Parcial Bavaria Fábrica



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

6. CUPOS DE ESTACIONAMIENTO

A continuación se incluye la información de los cupos de estacionamiento evaluados para cada uso previsto en el Plan Parcial Bavaria Fábrica, considerando el Cuadro Anexo 4 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial y los aprobados para el Plan Parcial.

Tabla 4 – Resumen Cupos de estacionamientos Plan Parcial Bavaria Fábrica

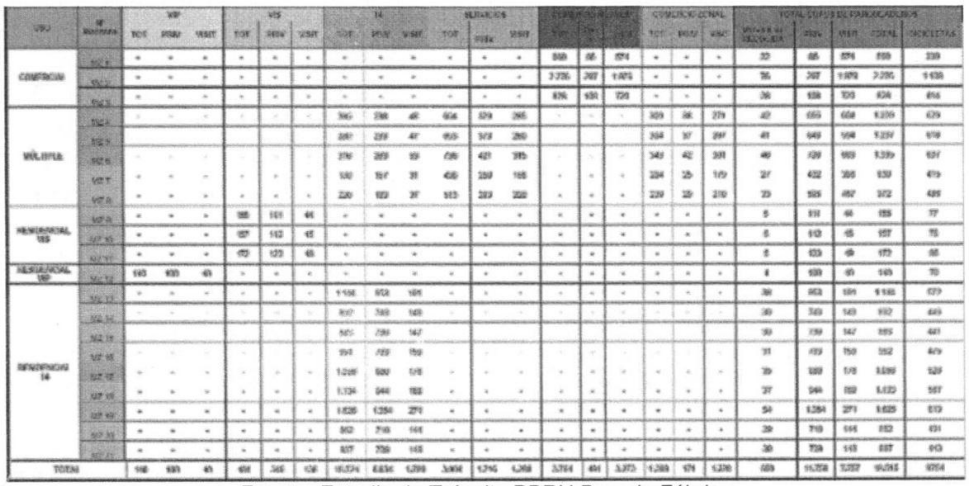
USO	NORMA POT	APROBADOS POR SDM
TOTAL COMERCIAL	5.163	5.163
OFICINAS	3.004	3.004
VIVIENDA E4	5.157	10.724
VIP	285	285
VIS	338	339
TOTAL	**13.948**	**19.515**

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Los cupos de estacionamientos para el proyecto Plan Parcial Bavaria Fábrica están conforme el Decreto 190 de 2004 para los usos de comercio, oficinas y vivienda VIS y VIP. Sin embargo, para el uso de vivienda estrato 4, el Decreto 190 de 2004 establece una cuota igual a un cupo por cada dos viviendas (estrato 4).

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Tabla 5 – Cupos de estacionamientos desagregados por uso Plan Parcial Bavaria Fábrica



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

7. INDICADORES OPERATIVOS DE INGENIERÍA DE TRÁNSITO

7.1 Calibración por Volúmenes

A partir de la información primaria tomada en campo, se procede a validar el modelo para comprobar que los resultados de asignación de flujos en los arcos seleccionados se aproximan a los volúmenes tomados en campo, específicamente, los volúmenes obtenidos en la HMD.

Cuando el error, global y ponderado, entre los valores contrastados es suficientemente bueno, inferior a un 15%-30%, se considera que el modelo está calibrado. Los puntos de control adoptados para la calibración del presente modelo junto con los valores de tráfico de estas estaciones de aforo, así también como los resultados obtenidos para la calibración del escenario base, se obtienen a partir de la definición de puntos (Data Collection Points), los cuales se ubican en los mismos

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

puntos donde se tomó información de campo, recolectando información de todos los posibles flujos presentes en las intersecciones analizadas y permitiendo así, comparar a partir del parámetro GEH los resultados.

Como resultado del proceso de calibración, se definen las rutas de decisión en las intersecciones, obteniendo así, valores de GEH inferiores a 5, lo cual demuestra un alto nivel de calibración del modelo. El GEH se determina utilizando la siguiente ecuación:

$$GEH = \sqrt{\frac{(q_{obs} - q_{sim})^2}{0.5(q_{obs} + q_{sim})}}$$

Donde:

q_{obs}: Flujo vehicular en el periodo considerado

q_{sim}: flujo vehicular simulado en el periodo considerado

Tabla 6. Resultados calibración – Vehículos livianos

60.421	67.609	3.1	94%	95%	71%	97%
TOTAL OBSERVADO	TOTAL MODELADO	GEH	% ACEPTACIÓN	% ACEPTACIÓN INT. 1	% ACEPTACIÓN INT. 2	% ACEPTACIÓN INT. 3

5%	1	Flujos de arcos individuales
ERROR PRECISIÓN	2	Suma de todos los flujos por arco
	3	GEH para flujos por arco individual
	4	GEH para suma sobre flujos de arco

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Tabla 7. Resultados calibración – Motocicletas

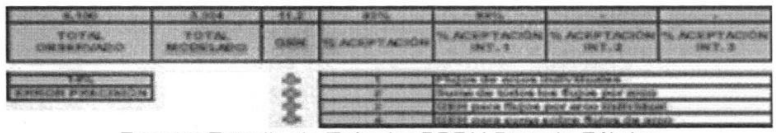
34.023	33.849	0.8	97%	94%	94%	100%
TOTAL OBSERVADO	TOTAL MODELADO	GEH	% ACEPTACIÓN	% ACEPTACIÓN INT. 1	% ACEPTACIÓN INT. 2	% ACEPTACIÓN INT. 3

5%	1	Flujos de arcos individuales
ERROR PRECISIÓN	2	Suma de todos los flujos por arco
	3	GEH para flujos por arco individual
	4	GEH para suma sobre flujos de arco

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Tabla 8. Resultados calibración – Vehículos pesados



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

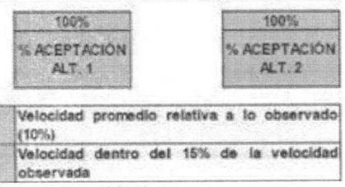
7.2 Calibración por tiempo de viaje y velocidad

Como segundo parámetro de calibración se tuvo en cuenta la velocidad de operación en la red vial analizada para el proyecto, para dicho fin se evaluaron los corredores de la Avenida Boyacá (todas las calzadas) y la Avenida Centenario.

La metodología de toma de velocidad en campo se realizó mediante el método de vehículo flotante, por lo tanto, el registro de velocidad capturado en campo será comparable con los indicadores de velocidad de los vehículos de tipología liviana que serán integrados al modelo, los tramos de análisis se presentan a continuación:

Tabla 9 - Calibración por tiempos de viaje

No.	PUNTO - ARCO	VELOCIDAD OBSERVADA	VELOCIDAD RESULTANTE MODELO	CALIBRACIÓN ALT 1		CALIBRACIÓN ALT 2	
				DIFERENCIA	ACEPTACIÓN	DIFERENCIA	ACEPTACIÓN
1	Boyacá SN L	22.65	24.82	2.2	1	2.2	1
2	Boyacá SN R	33.00	30.38	2.6	1	2.6	1
3	Boyacá NS R	29.30	29.24	0.1	1	0.1	1
4	Boyacá NS L	14.80	16.18	1.4	1	1.4	1
5	Av Centenario WE	53.20	56.45	3.3	1	3.3	1
6	Av Centenario EW	35.60	37.34	1.7	1	1.7	1



Fuente: Estudio de Transito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

De acuerdo con lo anterior se observa que la calibración por velocidades para vehículos livianos es consistente con los registros tomados en campo observándose una menor velocidad de operación en las calzadas lentas en relación con las calzadas rápidas de la Av. Boyacá, mientras la Av. Centenario presenta mejores velocidades en sentido Occidente - Oriente.

7.3 Longitud de Colas

Para estimar las condiciones operacionales del acceso se plantea la aplicación de la distribución de Poisson en cuanto a la atención de clientes en el sistema. La teoría de colas se caracteriza por tres procesos:

- El proceso de llegada de los clientes,
- El mecanismo de atención y
- La disciplina de cola

Para facilitar la interpretación del modelo de Poisson es necesario la definición de las siguientes variables y fórmulas de cálculo:

- Canales (c): número de puntos de atención requeridos en función del tiempo de atención de los usuarios.
- Promedio de atención (μ): número de vehículos atendidos por hora.
- Promedio de arribo (λ): número de vehículos por hora que ingresan al sistema.
- Factor de ocupación del servicio (ρ): relación entre la tasa de arribo y la tasa de atención, el cual mide el nivel de ocupación en la hora de análisis y debe ser menor que uno (1), para su estimación se utiliza la siguiente formula $\rho = \lambda / \mu$.
- Número promedio de vehículos en el sistema (μR): corresponde al número de vehículos en el sistema, para su estimación se utiliza la siguiente formula $\mu R=\rho/(1-\rho)$.
- Número promedio de vehículos en la cola (μq): corresponde al número de vehículos esperando en el sistema para ser atendidos, para su estimación se utiliza la siguiente formula $\mu q=\rho^2/(1-\rho)$.
- Tiempo en el sistema (μT): corresponde al tiempo promedio del vehículo en el sistema, para su estimación se utiliza la siguiente formula $\mu T=1/(\mu-\lambda)$.
- Tiempo en la cola (μW): corresponde al tiempo promedio del vehículo en la cola, para su estimación se utiliza la siguiente formula $\mu W =\rho/(\mu-\lambda)$.

Este documento está suscrito con firma mecanica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Tabla 10 - Resultados del Análisis de Colas por Etapas Constructivas

MANZANA	USO	Tiempo de atención (seg)	Número de canales	μ Tasa promedio servicio (veh/h)	λ Tasa promedio llegada (veh/h)	Intensidad del tráfico ρ = λ / cμ	Probabilidad de que no haya vehículos en sistema (Po)	Número promedio de vehículos en cola (X3)	Tiempo promedio que un cliente está en cola (X5)
ETAPA 1									
9	Vivienda VIS	25	1	144.0	44	0.306	69.4%	0.1	0.003
10	Vivienda VIS	25	1	144.0	44	0.306	69.4%	0.1	0.003
11	Vivienda VIS	25	1	144.0	49	0.340	66.0%	0.2	0.004
12	Vivienda VIP	25	1	144.0	40	0.278	72.2%	0.1	0.003
15	Vivienda T4	25	1	144.0	38	0.264	73.6%	0.1	0.002
16	Vivienda T4	25	1	144.0	39	0.271	72.9%	0.1	0.003
18	Vivienda T4	25	1	144.0	48	0.333	66.7%	0.2	0.003
19	Vivienda T4	25	1	144.0	71	0.493	50.7%	0.5	0.007
ETAPA 2									
1	Comercio Metropolitano	25	2	144.0	42	0.146	74.5%	0.0	0.000
4	Vivienda T4	25	1	144.0	12	0.083	91.7%	0.0	0.001
	Servicios+Comercio Zonal	11	2	327.3	422	0.645	21.6%	0.9	0.002
5	Vivienda T4	25	1	144.0	12	0.083	91.7%	0.0	0.001
	Servicios+Comercio Zonal	11	2	327.3	414	0.633	22.5%	0.8	0.002
6	Vivienda T4	25	1	144.0	12	0.083	91.7%	0.0	0.001
	Servicios+Comercio Zonal	10	2	360.0	468	0.650	21.2%	1.0	0.002
17	Vivienda T4	25	1	144.0	46	0.319	68.1%	0.1	0.003
ETAPA 3									
2	Comercio Metropolitano	25	2	144.0	128	0.444	38.5%	0.2	0.002
3	Comercio Metropolitano	25	2	144.0	50	0.174	70.4%	0.0	0.000
7	Vivienda T4	25	1	144.0	10	0.069	93.1%	0.0	0.001
	Servicios+Comercio Zonal	13	2	276.9	279	0.504	33.0%	0.3	0.001
8	Vivienda T4	25	1	144.0	10	0.069	93.1%	0.0	0.001
	Servicios+Comercio Zonal	13	2	276.9	329	0.594	25.5%	0.6	0.002
13	Vivienda T4	25	1	144.0	49	0.340	66.0%	0.2	0.004
14	Vivienda T4	25	1	144.0	38	0.264	73.6%	0.1	0.002
20	Vivienda T4	25	1	144.0	36	0.250	75.0%	0.1	0.002
21	Vivienda T4	25	1	144.0	38	0.264	73.6%	0.1	0.002

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

7.4 Infraestructura peatonal

En la siguiente tabla se presenta el resumen de los resultados obtenidos para los andenes adyacentes al proyecto, en el cual se presentan también los datos utilizados en el cálculo en las condiciones de movilidad peatonal propuestas por el Plan Parcial.

Tabla 11 - Resultados del Análisis de capacidad de los andenes con Plan Parcial

Manzana	Vía	Estado de la vía en el que se encuentra el andén	Ancho (m)	Ancho efectivo (m)	Volumen peatonal Actual (peatones/hora)	Volumen peatonal en 15 minutos	Flujo peatonal q (peatones/min/m)	Nivel de servicio
MZ-2	V-4 01	Occidental	6.5	6	783	196	2.2	A
	AL-07	Sur	4.75	4.25	783	196	3.1	A
	V-5 01	Norte	4.2	3.7	783	196	3.5	A
	V-5 02	Oriental	5.5	5	783	196	2.6	A
MZ-3	V-4 07	Norte	4	3.5	285	71	1.4	A
	V-4 01	Occidental	6.5	6	285	71	0.8	A
	V-5 02	Oriental	5.5	5	285	71	1.0	A
MZ-7	V-5 01	Norte	4.2	3.7	1829	457	8.2	A
	V-7 01	Occidental	3	2.5	1829	457	12.2	A
	AL-03	Oriental	4	3.5	1829	457	8.7	A
MZ-8	V-4 07	Norte	4	3.5	2145	536	10.2	A
	AL-04	Oriental	4.75	4.25	2145	536	8.4	A
MZ-13	V-4 05	Oriental	4.5	4	509	127	2.1	A
	V-5 01	Norte	4.2	3.7	509	127	2.3	A
	AL-07	Sur	4	3.5	509	127	2.4	A
	AL-03	Oriental	4.75	4.25	509	127	2.0	A
MZ-14	V-4 07	Norte	4	3.5	397	99	1.9	A
	V-5 02	Oriental	4.5	4	397	99	1.7	A
	AL-04	Occidental	4	3.5	397	99	1.9	A
	AL-04	Occidental	4	3.5	397	99	1.9	A
MZ-20	V-6 04	Occidental	4.75	4.25	384	96	1.5	A
MZ-21	V-5 02	Oriental	5.5	5	394	99	1.3	A

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Bajo las condiciones críticas asumidas, se obtiene nivel de servicio A para la circulación peatonal sobre los andenes perimetrales proyectados. Dicho nivel de servicio corresponde a condiciones donde el peatón puede circular a una velocidad normal de marcha sin conflictos.

7.5 Infraestructura vehicular

A continuación, se presentan los resultados del escenario de modelación con proyecto:

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Tabla 12 - Resultados de modelación a 5 años – Intersección semaforizada

Nodo	Dirección	Ritsi	Cola Media (m)	Cola Máxima (m)	Total Vehículos	Livianos	Livianos Pr	Buses	Camiones	Motos	Motos Pr	NS
Av Boyaca x Av Américas	E-E	10 4	0,01	2,81	0	0	0	0	0	0	0	A
	E-W	4	0,01	2,81	5907	3967	0	70	152	1717	0	A
	E-N	9 4	0,01	2,81	602	347	110	0	14	118	13	A
	E-S	8	0,01	2,81	1598	1035	0	6	48	509	0	C
	W-E	3	0,36	36,38	5383	3140	0	55	140	2049	0	A
	W-W	10 3	0,36	36,38	0	0	0	0	0	0	0	A
	W-N	7	0,36	36,38	1401	836	92	2	30	425	17	B
	W-S	9 3	0,36	36,38	587	330	0	0	92	166	0	A
	S-E	9 2	0,02	12,92	249	160	0	5	17	67	0	A
	S-W	6	0,02	12,92	924	710	0	1	48	165	0	C
	S-N	2	0,02	12,92	824	348	83	101	209	77	6	A
	S-S	10 2	0,02	12,92	0	0	0	0	0	0	0	A
	S-N	2	3,53	25,95	3591	2701	0	12	171	708	0	B
	N-S	1	0,2	59,33	6439	3209	34	125	307	2761	3	A
	N-E	9 1	0,46	54,29	602	261	37	1	4	296	4	C
	N-W	5	0,46	54,29	734	260	70	4	7	386	7	A
	N-N	10 1	0,46	54,29	7	0	5	0	0	0	2	C
	N-S	1	0,46	54,29	570	175	0	149	137	110	0	A
	S-N	2	0,06	8,43	303	143	15	0	0	144	1	A
	Total		0,66	77,78	29722	17621	445	532	1374	9698	53	A
Av Boyaca x Calle 6	S-N	2	115,98	494,03	3324	2502	0	12	150	661	0	B
	S-N	2	149,09	442,67	3582	1945	255	113	303	932	35	B
	W-S	9 3	24,43	81,36	661	403	0	4	30	224	0	D
	S-W	6	172,19	493,28	765	327	14	0	21	192	1	E
	N-S	1	41	186,26	5679	2955	1	34	156	2532	0	B
	N-S	1	55,36	309,89	2446	897	162	241	270	859	17	B
	NE-W	9 1	53,53	305,76	296	182	8	34	4	69	1	B
	Total		97,97	505,97	16547	9210	441	438	934	5469	54	B
Av Boyaca x Calle 9	SW-NE	2	12,47	143,49	3324	2502	0	12	150	660	0	A
	SW-NE	2	79,59	314	3585	1953	257	114	304	933	35	B
	NW-NE	7	29,63	93,73	782	558	0	0	4	221	0	D
	NW-NE	7	29,63	93,73	157	55	19	8	8	65	2	D
	NW-SW	9 3	29,63	93,73	147	93	1	0	5	48	0	D
	NW-SW	9 3	29,63	93,73	160	66	0	1	18	76	0	D
	NE-SW	1	231,55	513,44	5537	2861	0	34	153	2489	0	B
	NE-SW	1	186,41	482,03	2574	1009	170	274	254	849	18	C
	Total		107,93	514,28	16276	9096	447	442	894	5341	55	B
Av Boyaca x Calle 11F	SW-NE	2	5,56	210,81	4113	3066	0	12	154	882	0	A
	SW-NE	2	26,7	341,09	2053	1133	112	77	180	537	15	C
	NW-SW	9 3	0	4,22	369	220	0	11	18	120	0	A
	NE-SW	1	4,24	144,18	5507	2856	0	35	153	2483	0	A
	NE-NW	9 1	1,3	97,02	909	203	107	37	59	186	16	A
	NE-SW	1	1,3	97,02	2230	800	170	269	236	738	18	A
	S-NE	7	294,7	506,05	1011	517	6	41	79	367	1	F
	Total		55,42	506,05	15910	8794	395	481	879	5312	50	A
Av Boyaca x Calle 12B	NE-SW	1	489,8	516,22	5526	2856	0	35	153	2483	0	A
	SW-NE	2	259,26	353,05	2089	1367	74	117	256	846	10	C
	SW-SE	9 2	259,26	353,05	655	458	51	2	21	117	6	C
	NE-SW	1	483,53	515,22	2759	1061	104	307	324	947	16	C
	SE-NE	9 4	7,96	38,24	177	136	8	0	2	29	2	D
	SW-NE	2	77,84	348,05	4114	3066	0	13	154	882	0	A
	Total		263,68	516,22	15902	8944	236	473	911	5303	35	B
Av Boyaca x Av Cen tena rio	NE-NW	9 1	22,97	309,31	179	92	0	3	21	64	0	A
	NE-SE	5	22,97	309,31	1183	962	30	1	29	135	6	D
	NE-SW	1	22,97	309,31	1413	531	61	218	222	371	11	E

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Para el caso de la alternativa con la intersección semaforizada, se observa que el escenario a 5 años cuenta con resultados aceptables en los diferentes accesos propuestos para el Plan Parcial, con niveles de servicio que no superan valor de C, en este punto se espera que la disposición de la intersección mediante control semaforizado provea formas de movilidad que ayuden a priorizar el tránsito de modos sostenibles sin afectar en mayor medida la movilidad de vehículos en la red.

Tabla 13 - Resultados de modelación a 10 años – Intersección semaforizada

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Nodo	Dirección	Ribs	Cola Media (m)	Cola Máxima (m)	Total Vehículos	Livianos	Livianos Pr	Buses	Camiones	Motos	Motos Pr	NS	NS	Demoras (s)
Av Boyacá x Av Américas	E-E	10 4	141,36	420,3	0	0	0	0	0	0	0	A		
	E-W	4	141,36	420,3	6432	4266	0	68	186	1922	0	D	4	27,7
	E-N	9 4	141,36	420,3	689	374	155	0	16	124	20	E	5	37,1
	E-S	8	141,36	420,3	1722	1099	0	5	56	562	0	F	6	101,1
	W-E	3	48,45	253,13	5663	3463	0	54	170	2287	0	C	3	21,87
	W-W	10 3	48,45	253,13	0	0	0	0	0	0	0	A		
	W-N	7	48,45	253,13	1524	880	120	2	34	466	22	F	6	148,95
	W-S	9 3	48,45	253,13	656	361	0	0	105	187	0	B	2	9,3
	S-E	9 2	182,84	266,31	227	133	0	5	15	74	0	E	5	43,69
	S-W	6	182,84	266,31	794	574	0	1	40	179	0	F	6	170,89
	S-N	2	182,84	266,31	764	392	120	55	175	94	9	F	6	128,52
	S-S	10 2	182,84	266,31	0	0	0	0	0	0	0	A		
	S-N	2	29,97	71,54	3806	2821	0	12	197	776	0	F	6	50,34
	N-S	1	0,04	12,54	8622	5101	34	114	355	3015	3	A	1	4,8
	N-E	9 1	0,67	69,13	731	343	37	1	4	343	3	F	6	57,67
	N-W	5	0,67	69,13	781	281	71	4	8	430	7	A	1	4,51
	N-N	10 1	0,67	69,13	0	0	0	0	0	0	0	F	6	168,1
	N-S	1	0,67	69,13	588	176	0	144	147	121	0	D	4	26,89
	S-N	2	183,34	267,92	281	122	0	0	0	159	0	F	6	53,17
	Total		83,81	498,93	31599	18256	535	494	1511	10738	64	E	5	40,47
Av Boyacá x Calle 8	S-N	2	213,63	514,34	3531	2602	0	12	174	743	0	B	2	11,27
	S-N	2	264,55	451,54	3565	1947	391	115	307	855	51	C	3	22,12
	W-S	9 3	27,29	90,95	715	422	0	4	36	251	0	E	5	56,26
	S-W	6	344,98	515,92	579	338	0	0	24	217	0	F	6	80,22
	N-S	1	44,33	206,43	5834	2944	1	32	181	2776	0	B	2	10,88
	N-S	1	66,19	324,55	2541	904	155	226	297	946	14	B	2	13,32
	NE-W	9 1	54,36	320,62	305	135	13	26	4	76	2	B	2	13,23
	Total		168,79	516,21	17069	9142	559	415	1024	5863	67	B	2	17,97
Av Boyacá x Calle 9	SW-NE	2	17,66	248,34	3541	2611	0	12	174	744	0	A	1	6,31
	SW-NE	2	106,07	314,93	3555	1848	392	114	309	855	50	B	2	18,77
	NW-NE	7	30,76	96,33	803	560	0	0	4	238	0	D	4	52,02
	NW-NE	7	30,76	96,33	166	56	12	8	8	70	2	D	4	47,41
	NW-SW	9 3	30,76	96,33	151	94	0	0	5	52	0	D	4	49,83
	NW-SW	9 3	30,76	96,33	171	96	0	1	21	84	0	D	4	45,61
	NE-SW	1	337,04	516,21	5678	2750	1	32	177	2719	0	B	2	16,06
	NE-SW	1	133,61	476,56	2677	1022	167	268	279	942	18	C	3	20,65
	Total		125,09	516,21	16742	9004	572	419	976	5703	67	B	2	17,93
Av Boyacá x Calle 11F	SW-NE	2	22,33	316,29	4357	3184	0	12	179	983	0	A	1	4,26
	SW-NE	2	20,95	282,09	1998	1104	124	77	181	494	19	C	3	17,25
	NW-SW	9 3	0,01	9,26	413	245	0	11	22	135	0	A	1	0,86
	NE-SW	1	103,17	315,37	5684	2746	1	33	178	2727	0	C	3	15,92
	NE-NW	9 1	0,58	85,35	697	198	169	34	63	204	30	B	2	10
	NE-SW	1	0,58	85,35	2250	772	165	244	253	808	18	A	1	3,58
	S-NE	7	248,14	494,97	1065	539	0	43	87	396	0	E	5	48,55
	Total		65,91	512,95	16474	8787	481	453	962	5747	65	B	2	12,76
Av Boyacá x Calle 12B	NE-SW	1	495,04	516,22	5699	2747	1	33	178	2741	0	B	2	14,75
	SW-NE	2	234,81	352,00	2699	1363	91	129	282	838	13	C	3	21,23
	SW-SE	9 2	234,81	352,02	616	447	32	2	22	108	6	C	3	26,89
	NE-SW	1	480,15	516,22	2873	1007	153	279	348	1038	29	F	2	19,43
	SE-NE	9 4	7,93	37,73	184	139	10	0	2	33	1	D	4	50,99
	SW-NE	2	89,89	347,95	4360	3185	0	12	178	984	0	A	1	9,95
	Total		261,56	516,22	16419	8908	286	446	991	5740	48	B	2	15,96
Av Boyacá x Av Centenario	NE-NW	9 1	149,44	371,75	193	88	0	3	24	71	0	C	3	19,03
	NE-SE	5	149,44	371,75	1226	1040	0	1	34	151	0	E	5	50,5
	NE-SW	1	140,44	371,75	1602	566	121	215	255	422	24	F	6	83,88
	NE-NE	10 1	149,44	371,75	0	0	0	0	0	0	0	A		
	NE-SW	1	104,96	193,98	5390	2472	0	34	178	2757	0	F	6	49,88
	SW-NW	8	12,88	121,38	1149	679	44	7	57	359	4	F	6	151,49
	SW-SE	9 2	12,88	121,38	0	0	0	0	0	0	0	A		

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Nodo		Dirección	Rho	Cola Media (m)	Cola Máxima (m)	Total Vehículos	Llegadas	Llegadas Pr	Bolas	Demoradas	Motos	Moto Pr	NS	NS	Demoras (s)
		SW-SW	10.2	12.68	121.38	3	0	2	0	0	0	0	F	6	351,35
		SW-NE	2	12.68	121.38	1094	877	25	100	147	127	5	E	2	8,69
		NW-NW	10.3	444.57	489.73	0	0	0	0	0	0	0	A		
		NW-SE	3	444.57	489.73	2669	1459	82	114	94	829	10	C	3	23,47
		NW-SW	9.3	444.57	489.73	1014	505	1	8	69	440	0	F	6	348,07
		NW-NE	7	444.57	489.73	764	586	0	19	40	181	0	E	5	55,34
		SE-NW	4	383.8	516.22	4426	2755	0	213	397	1040	0	E	5	45,96
		SE-SE	10.1	383.8	516.22	34	0	30	0	0	0	4	F	6	277,12
		SE-SW	6	383.8	516.22	616	302	29	56	33	190	4	F	6	421,8
		SE-NE	9.4	383.8	516.22	177	85	0	2	27	64	0	D	4	26,76
		SW-SE	9.2	0	0	289	113	0	12	60	103	0	A	1	1,9
		SW-NE	2	5.61	167.86	4993	3179	26	13	178	1246	4	B	2	10,65
		Total		167.29	516.22	25308	14304	390	798	1653	6039	86	F	6	62,55
	Av Centenario x Constitución	SE-NW	4	85.22	173.29	3052	1894	66	33	229	841	8	D	4	41,17
		NW-SE	3	60.05	334.61	2360	1535	12	39	108	668	2	C	3	31,99
		SE-NW	4	107.24	248.43	1406	462	0	229	106	249	0	F	6	79,64
		S-NW	6	108.23	220.17	102	14	0	6	72	7	0	F	6	114,12
		S-SE	9.2	108.23	220.17	10	2	6	0	0	2	1	F	6	127,17
		S-NE	3	108.23	220.17	992	651	0	0	3	338	0	F	6	119,41
		NW-SE	3	66.26	663.04	1080	599	7	90	72	311	1	D	4	41,67
		NW-S	9.3	66.26	663.04	202	113	80	1	29	19	10	E	5	56,61
		NE-SE	5	278.05	310.2	795	408	0	5	42	340	0	F	6	148,92
		NE-NW	9.1	278.05	310.2	93	45	0	1	10	37	0	F	6	138,55
		NE-S	1	278.05	310.2	172	61	0	1	37	69	0	F	6	163,28
		Total		122.84	324.7	9003	5779	170	415	707	2801	22	F	6	69,47
	Calle 8 x Cra 78	NW-E	3	22.04	85.17	386	234	0	0	30	122	0	D	4	45,54
		NW-SW	9.3	22.04	85.17	174	118	0	0	12	43	0	D	4	32,94
		E-NW	4	38.01	154.69	398	267	0	17	15	131	0	D	4	48,33
		E-NE	9.4	38.01	154.69	155	89	19	0	3	39	2	D	4	50,38
		SW-E	9.2	67.56	117.86	62	42	0	0	0	19	0	E	5	78,13
		SW-NW	6	67.56	117.86	357	279	0	0	15	63	0	E	5	79,64
		SW-NE	2	67.56	117.86	702	479	0	6	27	191	0	E	5	75,81
		NE-E	6	24.8	82.16	243	122	0	4	7	109	0	D	4	46,5
		NE-NW	9.1	24.8	82.16	51	30	0	0	0	21	0	D	4	36,75
		NE-SW	1	24.8	82.16	777	280	0	5	37	455	0	D	4	37,71
		E-SW	8	95.47	187.21	310	172	0	9	14	115	0	F	6	180,69
		NW-NE	7	5.92	34.33	68	52	0	1	4	31	0	D	4	50,12
		Total		42.3	187.24	3718	2188	12	43	168	1343	2	E	5	65,93
	Calle 9 x Cra 78	NW-NE	7	116.47	139.53	10	4	0	0	0	6	0	F	6	185,97
		NW-SW	9.3	116.47	139.53	386	145	0	2	12	228	0	F	6	196,63
		NW-SE	3	116.47	139.53	517	194	0	4	12	299	0	F	6	196,22
		SW-NE	2	34.52	140.08	660	544	0	4	16	128	0	C	3	31,82
		SW-SE	9.2	34.52	140.08	726	564	13	4	16	177	2	C	3	30,46
		SW-NW	6	40.06	153.49	44	35	0	0	1	8	0	C	3	28,18
		NE-SW	1	186.98	205.7	678	288	0	7	31	356	0	F	6	189,18
		NE-SE	5	199.27	211.99	35	15	0	0	2	18	0	F	6	184,68
		NE-NW	9.1	186.98	205.7	300	126	0	3	15	156	0	F	6	186,38
		Total		114.26	215.99	3356	1912	13	24	113	1323	2	F	6	122,62
	Acceso Alsacia	NW-SE	3	30.51	278.35	3571	2128	1	75	245	1122	0	B	2	17,05
		NW-W	9.3	4.48	160.12	243	0	205	0	0	0	35	B	2	11,02
		SE-NW	4	6.41	55.38	1579	972	166	20	109	398	15	A	1	4,89
		SE-W	8	6.41	55.38	133	72	80	0	0	15	10	C	3	31,07
		W-SE	9.2	7.55	32.66	188	0	172	0	0	0	16	D	4	43,84
		Total		12.74	278.35	5713	3025	627	95	353	1535	76	B	2	14,64
	Transversal 71B x Alsacia	SW-NW	6	10.64	57.13	225	170	0	0	4	51	0	D	4	35,63
		SW-SE	9.2	10.64	57.13	0	0	0	0	0	0	0	A		
		NW-SW	9.3	15.06	89.39	862	495	0	32	88	246	0	B	2	10,17
		NW-SE	3	15.06	89.39	2434	1484	7	37	128	778	1	A	1	8,29
		SE-NW	4	11.92	80.72	1033	583	80	11	75	275	10	B	2	17,83
		Total		12.54	97.7	4555	2733	86	80	295	1350	11	B	2	12,11
	Tr 71 x Boyacá	S-N	1	414,03	508,84	2748	1374	393	86	221	623	51	D	4	35,14
		S-E	9.1	414,03	508,84	225	170	0	0	4	52	0	C	3	24,39
		E-N	9.4	283,68	492,17	824	475	0	29	85	235	0	F	6	55,71
		Total		348,86	500,35	3797	2018	393	116	310	910	51	D	4	31,7

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Nodo	Dirección	Ritat	Cola Media (m)	Cola Máxima (m)	Total Vehículos	Livianos	LMMania Pr	Buses	Camiones	Motos	Motos Pe	NS	NB	Demora (s)
Intersección Interna ET1	SW-NE	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	A		
	SW-SE	9 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	A		
	SW-NW	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	A		
	NE-SW	1	11,74	60,96	118	0	102	0	0	0	16	C	3	31,9
	NE-SE	5	11,74	60,96	148	17	108	0	0	9	14	C	3	23,99
	NE-NW	9 1	11,74	60,96	166	10	133	0	0	6	19	C	3	30,94
	NW-NE	7	12,22	54,89	58	0	50	0	0	0	8	D	4	38,75
	NW-SW	9 3	12,22	54,89	98	0	86	0	0	0	13	D	4	40,48
	NW-SE	3	12,22	54,89	176	0	158	0	0	0	18	D	4	38,94
	SE-NE	9 4	7,92	38,13	103	0	98	0	0	0	5	D	4	39,47
	SE-SW	8	7,92	38,13	0	0	0	0	0	0	0	A		
	SE-NW	4	7,92	38,13	55	0	52	0	0	0	3	D	4	40,11
	Total		7,97	61,49	923	27	784	0	0	15	97	C	3	34,47
Calzada 1 de Servicio x Calle 02	SE-NE	9 4	0,09	14,5	153	0	131	0	0	1	21	A	1	1,48
	SW-SE	9 2	0	0	392	0	350	0	0	0	42	A	1	0,43
	SW-NE	2	0	0	160	0	135	0	0	0	25	A	1	0,11
	Total		0,05	14,5	704	0	616	0	0	1	88	A	1	0,58
CLL 01 x CRA 03	SW-NE	2	0	2,89	134	0	124	0	0	0	11	A	1	0,97
	SW-SE	9 2	0	2,89	26	0	24	0	0	0	3	A	1	0,09
	NE-SW	1	0	2,56	374	27	288	0	0	15	45	A	1	1,78
	NW-NE	7	0	0,87	25	0	20	0	0	0	5	A	1	0,33
	NW-SW	9 3	0	0,87	52	0	47	0	0	0	5	A	1	1,51
	NW-SE	3	0,07	11,66	43	0	38	0	0	0	4	A	1	2,12
	SE-NE	9 4	0	0	31	0	31	0	0	0	0	A	1	0,18
	SE-SW	8	0	5,39	6	0	6	0	0	0	0	A	1	3,4
	Total		0,01	12,73	891	27	577	0	0	15	72	A	1	1,45

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

El escenario a 10 años, al igual que para las alternativas previamente analizadas es el punto de inflexión en la capacidad vial de los corredores y en el punto en el cual se evidencia la necesidad de infraestructura para la loción de las cogestiones y conflictos viales en el sector.

De acuerdo con los resultados se pueden identificar disminución de los niveles de servicio especialmente en la intersección de la Avenida Boyacá con Avenida Américas y la intersección de la Avenida Alsacia (Av. Guayacanes). Finalmente, el estado de congestión. Para este horizonte se aprecia que las congestiones sobre la malla vial de la Avenida Boyacá limitan la circulación de vehículos hacia las conectantes a causa de la saturación de las calzadas lentas y los entrecruzamientos en los puentes vehiculares.

Respecto al comportamiento de la infraestructura del Plan Parcial se aprecia que los accesos son funcionales, con capacidad remanente para flujos a pesar de la

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

regulación de velocidad dispuesta, los controles semaforizados permiten regular las prioridades de salida del plan parcial, generando brechas seguras para la circulación de los diferentes usuarios.

Tabla 14 - Resultados de modelación a 20 años – Intersección semaforizada

Nodo	Dirección	Ritos	Cola Media (m)	Cola Máxima (m)	Total Vehículos	Livianos	Buses	Camiones	Motos	NS	NS	Demoras (s)
Av Boyacá x Av Ambrosio	E-E	10.4	486.89	516.22	0	0	0	0	0	0	A	
	E-W	4	486.89	516.22	3661	2113	0	30	143	1666	0	F	6	120.33
	E-N	9.4	486.89	516.22	440	178	118	9	13	112	10	C	3	21.39
	E-S	6	486.89	516.22	820	420	0	2	30	368	0	F	6	382.73
	W-E	3	804.96	516.22	4176	1646	0	22	107	2402	0	F	6	127.3
	W-W	10.3	804.96	516.22	0	0	0	0	0	0	A			
	W-N	7	804.96	516.22	896	369	102	1	35	389	25	F	6	384.39
	W-S	9.3	804.96	516.22	414	153	0	8	32	168	3	C	5	155.87
	S-E	9.2	222.19	266.49	169	81	0	3	10	74	0	F	6	106.02
	S-W	6	222.19	266.49	424	291	0	6	24	110	2	F	6	532.1
	S-N	7	222.19	266.49	546	183	62	53	118	97	7	F	6	212.8
	S-S	10.2	222.19	266.49	0	0	0	0	0	0	A			
	N-N	2	37.53	70.84	3764	2551	0	12	218	983	0	F	6	61.54
	N-S	1	12.4	61.73	6787	3462	76	86	376	3781	5	A	1	7.19
	N-E	9.1	255.29	516.21	516	219	57	5	3	229	3	F	6	341.01
	N-W	5	255.29	516.21	525	174	0	2	8	348	0	F	5	48.54
	N-N	10.1	255.29	516.21	1	0	1	0	0	0	0	F	6	893.03
	N-S	1	255.29	516.21	361	106	0	79	96	91	0	F	6	180.17
	S-W	2	227.71	266.1	259	179	0	0	0	176	0	F	6	85.59
	TOTAL		248.58	516.22	24040	11013	436	352	1243	10992	64	F	6	107.51
Av Boyacá x Calle 6	S-S	2	247.36	333.06	3459	2343	0	12	199	931	0	F	2	11.86
	S-N	2	6.06	108.66	810	384	12	26	72	315	3	A	1	9.47
	W-S	9.3	132.72	432.83	629	357	0	3	41	246	0	F	6	133.26
	S-W	6	366.58	515.59	502	301	0	9	27	274	0	F	6	92.03
	N-S	1	52.71	273.69	6219	2294	74	33	236	3568	3	B	2	18.41
	N-E	1	161.24	344.26	1639	614	99	145	178	793	11	D	4	43.64
	NE-W	9.1	158.55	368.31	255	130	16	13	3	63	1	D	4	37.84
	TOTAL		182.97	515.6	13908	6360	201	231	776	6191	29	C	3	25.29
Av Boyacá x Calle 9	SW-NE	2	15.99	201.54	3485	2341	0	12	200	932	0	A	1	5.68
	SW-NE	2	21.6	179.37	1648	717	136	66	160	547	24	B	2	13.75
	NW-NE	7	50.45	162.12	851	567	0	9	8	276	0	C	5	65.06
	NW-NE	7	50.45	162.12	154	54	0	7	11	81	0	E	5	64.94
	NW-SW	9.3	50.45	162.12	181	94	17	5	7	52	1	E	5	67.06
	NW-SW	9.3	50.45	162.12	189	53	0	1	27	98	0	E	5	83.36
	NE-SW	1	434.71	515.21	6636	2152	84	33	245	3518	4	B	2	17.67
	NE-SW	1	248.43	515.36	1943	713	120	160	159	799	12	D	4	46.16
	TOTAL		176.13	516.22	14508	6730	329	277	822	6307	42	C	3	22.47
Av Boyacá x Calle 11F	SW-NE	2	39.48	468.04	4429	2913	64	13	208	1217	14	A	1	8.71
	SW-NE	2	10.76	190.56	1472	531	359	47	102	383	50	B	2	14.05
	NW-SW	9.3	39.2	206.96	406	232	0	9	25	141	0	C	3	20.86
	NE-SW	1	121.39	516.62	6033	2163	54	34	256	3516	5	C	3	20.22
	NE-NW	9.1	54.01	360.95	514	140	177	26	38	198	37	C	3	53.87
	NE-SW	1	54.01	360.95	1776	644	133	170	149	786	14	C	3	54.79
	S-NE	7	336.87	516.22	1315	883	0	33	96	497	0	C	4	31.07
	TOTAL		115.22	516.22	16040	7210	787	328	877	6717	120	C	3	16.71
Av Boyacá x Calle 13D	NE-SW	1	502.49	516.22	6636	2163	54	33	256	3524	5	B	2	17.87
	SW-NE	2	183	381.62	3604	1958	290	81	208	966	32	C	3	26.41
	SW-SE	9.2	183	381.62	432	228	95	1	13	80	17	C	3	28.44
	NE-SW	1	493.31	516.22	3427	765	156	209	221	1044	33	C	3	27.94
	SW-NE	9.4	13.3	60.44	236	119	68	0	1	38	10	B	5	66.76
	SW-NE	2	95.19	347.75	4424	2917	85	13	206	1210	14	B	2	10.29
	TOTAL		257.26	516.22	16169	7247	698	337	907	6789	111	B	2	19.06
Av Boyacá x Av Centenario	NE-NW	9.1	242.57	371.94	126	76	0	3	17	78	0	F	6	39.96
	NE-SE	5	242.57	371.94	1616	830	0	1	22	762	0	F	6	96.06
	NE-SW	1	242.57	371.94	1423	445	151	178	171	441	33	F	6	72.45
	NE-NE	10.1	424.57	371.94	0	0	0	0	0	0	A			
	NE-SW	1	128.49	194.27	5727	1868	0	36	366	3389	0	F	6	66.53
	SW-NW	6	134.85	414.12	1616	512	107	3	41	341	16	F	6	202.67
	SW-SE	9.3	134.85	414.12	0	0	0	0	0	0	A			
	SW-SW	10.2	134.85	414.12	59	0	55	0	0	0	4	F	6	534.41
	SW-NE	2	134.85	414.12	937	543	76	56	111	126	15	F	5	51.37
	NW-NW	10.1	460.23	460.89	0	0	0	0	0	0	A			

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

El escenario a 20 años presenta una continuidad en la afectación de la movilidad arterial que ha sido agravada en cada uno de los escenarios evaluados, dicha condición de colapso de red, como se manifestó antes requiere soluciones especialmente en relación con el manejo de las conectantes y la capacidad de las intersecciones, en donde se debe buscar proteger a los usuarios no motorizados y reducir el impacto que generar la priorización de dichos flujos.

Por otra parte, con relación a la infraestructura concerniente al plan parcial, se observa que la intersección semaforizada sobre la Avenida Alsacia (Av. Guayacanes) cuenta con niveles de servicio máximos que no superan el nivel D, condición aceptable teniendo en cuenta que la alternativa con glorieta sin control semafórico presentaba niveles de servicio similares con una menor carga de infraestructura y un mejor manejo de flujo no motorizados.

Finalmente se observa que en todos los escenarios la infraestructura interna del Plan Parcial es suficiente para garantizar la circulación de los usuarios de este, esta condición es funcional siempre y cuando no existan disminución en la capacidad de los corredores debido a estacionamiento y exista un control de acceso al Plan Parcial mediante pacificación del tránsito.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Tabla 15 - Cuadro comparativo de resultados de las evaluaciones realizadas

ESCENARIO	ACTUAL			[illegible]								
				PP + IDU 5 AÑOS			PP + IDU 10 AÑOS			PP + IDU 20 AÑOS		
NODO	TOTAL VEH	DEMORA	NS	TOTAL VEH	DEMORA	NS	TOTAL VEH	DEMORA	NS	TOTAL VEH	DEMORA	NS
Av Boyaca x Av Americas	25140	34,969	D	29722	6,07	A	31569	40,47	E	34840	107,51	F
Av Boyaca x Calle 9	11904	18,252	B	16547	16,63	B	17069	17,97	B	13000	25,29	C
Av Boyaca x Calle 9	11718	18,953	B	16276	16,88	B	16742	17,93	B	14508	22,47	C
Av Boyaca x Calle 11F	12030	35,640	D	15910	8,27	A	16474	12,76	B	16840	16,71	C
Av Boyaca x Calle 12B	13472	20,933	C	15902	14,31	B	16410	15,95	B	16159	19,34	D
Av Boyaca x Av Centenario	18067	64,642	F	24935	29,52	D	26308	62,55	F	23865	87,29	F
Av Centenario x Constitución	6595	43,374	D	9257	44,20	D	9963	62,7	E	9971	90,22	F
Calle 6 x Cra 78	3100	52,428	D	3473	57,4	E	3718	65,93	E	3895	78	E
Calle 9 x Cra 78	2950	83,494	F	3257	96,26	F	3386	122,62	F	3720	140,72	F
semáforo Alameda Alsacia				5839	13,84	B	5713	14,64	B	5437	14,51	B
Transversal 71B x Alsacia				3696	12,98	B	4555	12,11	B	5279	13,26	B
Tr 71 x Boyacá				3846	11,49	B	3797	31,7	D	1889	3,31	A
Intersección Interna L11				800	31,04	C	923	34,47	C	715	33,79	C
Calzada de Servicio				493	0,62	A	704	0,60	A	283	0,37	A
CLL 01 x CRA 03				621	1,45	A	691	1,45	A	779	1,31	A
Retorno Alsacia				5262	8,29	A	5809	11,16	B	5722	9,01	A
Intersección Interna E2										574	0,26	A
Intersección Interna E2 B										361	0,28	A

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Revisados los valores de los resultados de las distintas evaluaciones realizadas existe una correspondencia entre todas ellas, evidenciándose una disminución sustancial de los niveles de servicio en las intersecciones principales para los escenarios de 10 y 20 años principalmente, pasando a niveles de servicio E y F en la Avenida Boyacá con Américas, y Avenida Centenario, lo que se traduce en una afectación a los corredores viales y la conexiones a los mismos.

Sin embargo, respecto a la infraestructura interna del Plan Parcial, muestra niveles de servicio aceptable en todos los escenarios, siendo la intersección semaforizada interna del plan parcial el punto con mayor acumulación vehicular, sin embargo, las demoras no superan tiempos 40 seg, tiempos de detención provistos por la programación planteada para misma.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PA01-PR15-MD01 V3.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Ahora bien, la propuesta de accesibilidad al Plan Parcial y más específicamente la intersección sobre la Avenida Alsacia (Av. Guayacanes) cuenta con resultados aceptables en ambos casos, se observan parte niveles de servicio que no superan el nivel D en accesos de la intersección y accesos específicos que no superan niveles D, lo que supone una movilidad buena en relaciones al horizonte temporal evaluado.

8. COMPROMISOS DEL TITULAR DEL PROYECTO

Las acciones de mitigación del Plan Parcial se encuentran consignados en el Acta de Compromiso que hace parte integral de la aprobación de la Actualización del Estudio de Tránsito para la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, 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.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Teniendo en cuenta la magnitud de la tipología de los usos del Plan Parcial y con el objeto de mitigar su impacto sobre la seguridad vial y la movilidad, se requiere presentar ante la Secretaría Distrital de Movilidad los Estudios de Movilidad específicos para mitigación de impactos de los usos residenciales, dotacionales, de comercio y servicios (oficinas), de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente al momento de la expedición de las respectivas licencias de construcción.

Asimismo, se requiere presentar Informes de Seguimiento previo al inicio de construcción de cada etapa, en el cual se presente el avance en la ejecución de las acciones de mitigación en infraestructura vehicular, peatonal y de ciclistas, semaforización y señalización específicas y su conectividad con la infraestructura existente.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Es responsabilidad del titular del proyecto o de los titulares de las licencias de urbanización 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 obras viales, de señalización y de semaforización estén operando y hayan sido recibidas por el Distrito, al momento de iniciar la operación (total o parcial) de cualquiera de los usos 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 dieron 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 o existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deberán radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para revisión y estudio.

Esta Entidad como autoridad de tránsito y transporte, una vez inicie la ejecución del Plan Parcial, podrá realizar acciones de seguimiento tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas del proyecto sobre las vías adyacentes según lo consignado en el documento de Actualización del Estudio de Tránsito para la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica y en caso que cualquier uso genere afectaciones sobre la movilidad peatonal, de ciclistas o vehicular en el área de influencia, requerirá al urbanizador responsable para que aplique las medidas correctivas del caso y adopte las medidas de mitigación y de restricción del tránsito generado por el desarrollo, que a juicio de la Secretaría Distrital de Movilidad considere pertinentes, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.[3]

[3] Se da alcance al artículo 7 del Decreto 596 de 2007, el cual establece: "*Si durante la operación del proyecto se observa impacto negativo sobre la movilidad del sector, superior al previsto en el estudio de tránsito o de demanda y atención de usuarios, la Secretaría Distrital de Movilidad podrá solicitar al titular un nuevo estudio, en el cual propondrá las medidas para corregir la situación presentada...*"

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

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 la Actualización del Estudio de Tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad solicitará al titular del proyecto o titulares de las licencias de urbanismo la presentación de un nuevo Estudio en el que se ajusten y se implementen de manera oportuna las medidas necesarias para solucionar los conflictos evidenciados.

El presente concepto se expide con base en el análisis de la información contenida en el documento y anexos de la Actualización del Estudio de Tránsito para la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica radicado ante esta Entidad, el cual se revisó bajo el principio Constitucional de la Buena Fe, cualquier inconsistencia en la misma, será responsabilidad del solicitante.

Cordialmente,

Diego Andres Suarez Gomez
Subdirector de Infraestructura
Firma mecánica generada en 06-06-2023 05:59 PM

Anexos: ACTA DE COMPROMISO EN PDF
Cc Empresa De Transporte Del Tercer Milenio Transmilenio S.a. -Zoranyi Sierra Diaz- - Avenida El Dorado No 69 - 76 Edificio Elemento, Torre 1 CP: Radicacion@transmilenio.gov.co-(Bogota-D.C.)
cc Instituto De Desarrollo Urbano - Idu -Jose Felix Gomez Pantoja- - Calle 22 # 6 -27 CP: Atnciudadano@idu.gov.co-(BOGOTA-D.C.)
cc Secretaría Distrital De Planeación -Diego Mauricio Cala Rodr?guez- - Cra 30 No. 25-90 CP: Secretariasdp@sdp.gov.co-)GOTA-D.C.)
Secretaría Distrital Del Habitat -Jaime Andr?s S?nchez- - Calle 52 N? 13-64 CP: rvicioalciudadano@habitatbogota.gov.co-(BOGOTA-D.C.)
Nathaly Patiño Gonzalez - Subdirección de Semaforización
Mario Gabriel Carbonell Gutiérrez - Subdirección de Señalización

Elaboró: Ana Patricia Herrera Medina-Subdirección De Infraestructura

Remitente
Nombre/Razón Social: RADICADOR3E8E0D7A Spanish Zone(Bogota)
Dirección: Calle 13 N 37 - 35
Ciudad: BOGOTA D.C.
Departamento: BOGOTA D.C.
Codigo postal: 111311000
Envío: RA426818426CO

Destinatario
Nombre/Razón Social: DIEGO MAURICIO CALA RODRIGUEZ - S
Dirección: CRA 30 No. 25-90
Ciudad: BOGOTA D.C.
Departamento: BOGOTA D.C.
Codigo postal: 111311390
Fecha admisión

Servicios Postales Nacionales S.A NIt 900.062.917-9 DG 25 G 95 A 55
Atención al usuario (57-1) 4722000 - 018000 111210 - servicioalcliente@4-72.com.co
Mintic Concesión de Correo

4-72

40

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVLz4x24iJU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ACTA DE COMPROMISO
ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TRÁNSITO PARA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BAVARIA FÁBRICA

LEONARDO ZULUAGA GONZALEZ identificado con C.C. 79.947.500, promotor responsable del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica, actuando en calidad de Representante Legal de **MASTERPLAN S.A.S**, en virtud de la Certificación de Existencia y Representación Legal expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá de fecha 24 de abril de 2023 (la cual hace parte integral de la presente acta), y **DIEGO ANDRÉS SUÁREZ GÓMEZ** 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 la Actualización del Estudio de Tránsito y a partir de las mesas de trabajo de armonización con los proyectos de infraestructura colindantes, a continuación, se relaciona la temporalidad para la ejecución de las acciones de intervención en la malla vial circundante que el Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica se compromete a implementar para mitigar impactos sobre la movilidad y la seguridad vial peatonal, de ciclistas y vehicular pueda generar la puesta en operación de este.

COMPROMISOS DEL TITULAR DEL PROYECTO

De acuerdo con la modificación del Plan Parcial en donde se realizó un redistribución interna de los usos y manzanas, se verificaron y validaron los puntos críticos que fueron identificados en el Estudio de Tránsito aprobado inicialmente mediante oficio SDM-DSVCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016, con el fin de complementar las medidas de mitigación aprobadas, frente a lo cual se aclara que se mantiene la propuesta de conectividad peatonal y de ciclistas, con las ciclorrutas y bicicarriles ajustada a la nueva propuesta urbanística.

Teniendo en cuenta que la propuesta de accesibilidad por la Avenida Alsacia (ahora Av. Guayacanes) presenta un ajuste en los diseños previamente aprobados y ejecutados en el Contrato IDU-1539 de 2018 en cumplimiento de la medida cautelar interpuesta por la comunidad al Plan Parcial Bavaria Fábrica y al sector de la Av. Boyacá a la Tv. 71B, como producto de las mesas de trabajo entre el promotor del Plan Parcial y las entidades distritales (IDU,SDM, SDP, SDHT) se planteó por parte del promotor la alternativa que permite la conexión al Plan Parcial por este sector y le da continuidad al trazado de la Av. Guayacanes, la cual tendrá que tener en cuenta para su armonización el control de cambios aprobado por la SDM de las obras que se ejecutan bajo el contrato IDU-1539 de 2018, la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018. Lo anterior, teniendo en cuenta que, a la fecha no se cuenta con diseños de detalle aprobados para ser intervenidos y armonizados con el contrato IDU 1539-2018.

Entre las medidas de mitigación sobre la movilidad definidas en el Plan Parcial aprobado y que están incluidas en el Convenio de Cooperación 1551 de 2018 suscrito entre el IDU y el Fidecomiso del Plan Parcial, se mencionan las siguientes:

- Solución a desnivel de la intersección vehicular de la Avenida Alsacia por la Avenida Boyacá (Acta de compromiso oficio SDM-DSVCT-162454-16, numeral 4.15).
- Conectante sur-oriental de la intersección de la Avenida Boyacá por Avenida Alsacia (Acta de compromiso oficio SDM-DSVCT-162454-16, numeral 4.16).
- Construcción de la calzada sur de la Avenida Alsacia, empatándose longitudinalmente con la Avenida Alsacia existente a la altura de la Carrera 71D hasta la Avenida Constitución y transversalmente con la calzada norte a cargo del Centro Comercial El Edén y la Clínica La Paz. (Acta de compromiso oficio SDM-DSVCT-162454-16, numeral 4.17)

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

- Infraestructura vehicular que dé continuidad al perfil vial de la calzada sur de la Avenida Alsacia para el cruce del río Fucha (Acta de compromiso oficio SDMDSVCT-162454-16, numeral 4.18)

• Se conservan y mantienen las áreas totales previamente aprobadas.

• No se modifican los usos aprobados comercio, servicios y vivienda VIP/VIS y Tipo 4.

• La cantidad de cupos de parqueo aprobados previamente, se mantienen sin modificación.

• Se elimina la propuesta de ampliación y conectividad en la Tv 71B acatando la medida cautelar de los individuos arbóreos localizados en la parte oriental del predio.

• Considerando que la intersección de la Tv. 71B con Av. Alsacia fue construida bajo el Contrato IDU-1531 de 2018 acorde con la aprobación del control de cambios de ese contrato bajo el oficio SDM 20212241211281 del 12 de marzo de 2021, y se encuentra operando al servicio de la comunidad, se ajusta y armoniza la conexión vial de la Av. Alsacia (Av. Guayacanes) de acuerdo con el control de cambios del Contrato IDU-1531 de 2018, de acuerdo con los planos record y las obras construidas en ese punto.

• Se ajusta la cantidad de etapas de desarrollo, pasando de seis (6) etapas a dos (2) Etapas en la nueva propuesta.

• Se eliminan los puentes peatonales sobre la Av. Alsacia (hoy Guayacanes) aprobados en el Decreto 364 de 2017 y se mantiene la conectividad peatonal con los tres (3) puentes previamente aprobados sobre la Av. Boyacá.

• Por último, se mejora y complementa la propuesta interna de circulación segura de peatones y ciclistas con pasos pompeyanos, señalización y demarcación en los corredores viales e implementación de los paraderos del SITP ajustados teniendo en cuenta los recorridos internos del Plan Parcial.

• Se plantea un tiempo de desarrollo del Plan Parcial a 20 años y de acuerdo con las fases de construcción, se establecieron tres escenarios:

- Escenario 1 (5 años): Manzanas 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19 y 22.
- Escenario 2 (10 años): Manzanas 1, 4, 5, 6 y 17.
- Escenario 3 (20 años): Manzanas 2, 3, 7, 8, 13, 14, 20 y 21.

Nota: En el DTS, así como en el Estudio de Tránsito y sus anexos, se hace referencia a dos 2 Etapas (para licenciamiento del Plan Parcial a 10 y 20 años), así como a 3 escenarios o fases de construcción de las obras a su cargo (5,10 y 20 años) soportado en el Estudio de Tránsito.

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

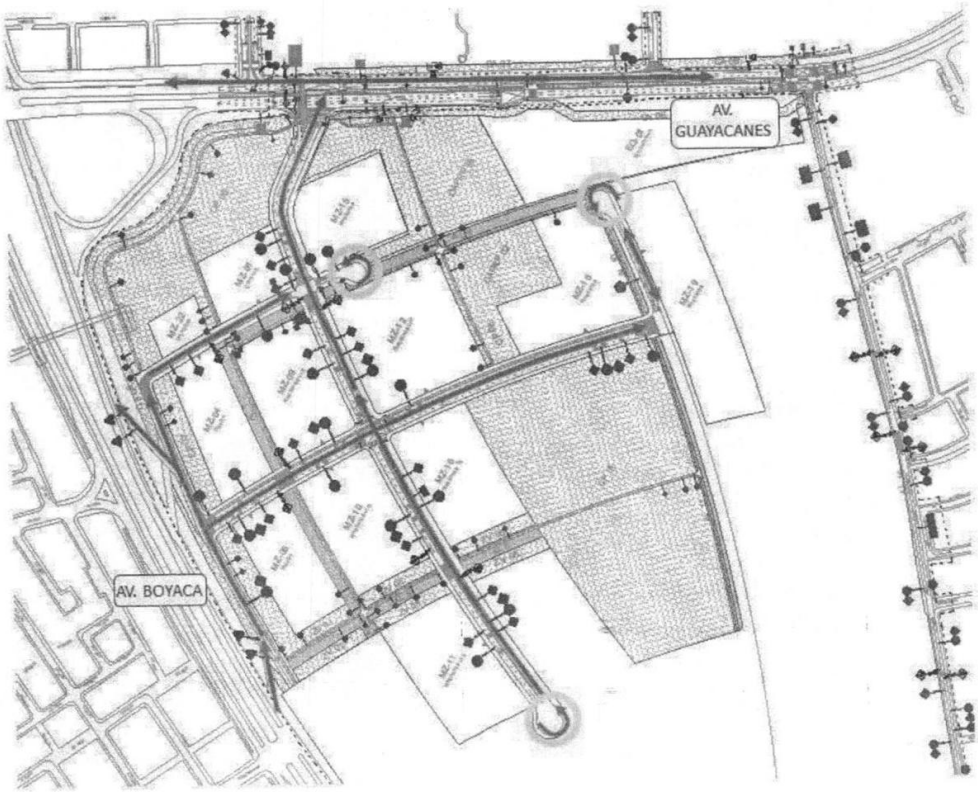
ejecutar las acciones de mitigación definidas en la Actualización del Estudio de Tránsito de conformidad con los compromisos y condiciones señaladas en la presente Acta, como se consigna a continuación:

Medidas provisionales de accesibilidad por fase de construcción

Dado que las acciones de mitigación de movilidad del Plan Parcial se realizarán en tres fases de construcción, se requieren algunas medidas para garantizar la accesibilidad de las manzanas que se van desarrollando. Por tal razón se plantean algunas medidas provisionales las cuales consisten en la adecuación de la infraestructura mediante retornos o volteaderos, apertura de separadores y demarcación, entre otras.

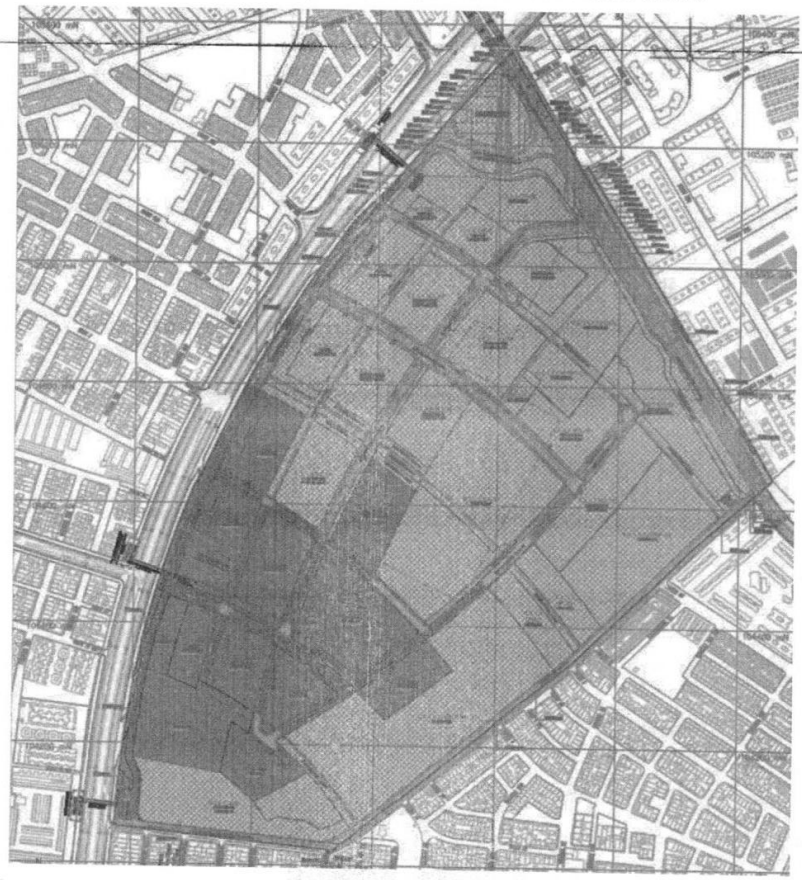
• Una de esas medidas es la construcción de volteaderos operacionales durante la fase 1, tal como se muestran en la siguiente figura. Con esto se busca que los vehículos puedan realizar los retornos en las vías cuya continuación se da en la fase 2.

Figura 2. Medidas provisionales de accesibilidad – Retornos provisionales



Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Figura 1. Etapas de Desarrollo PPRU Bavaria Fábrica



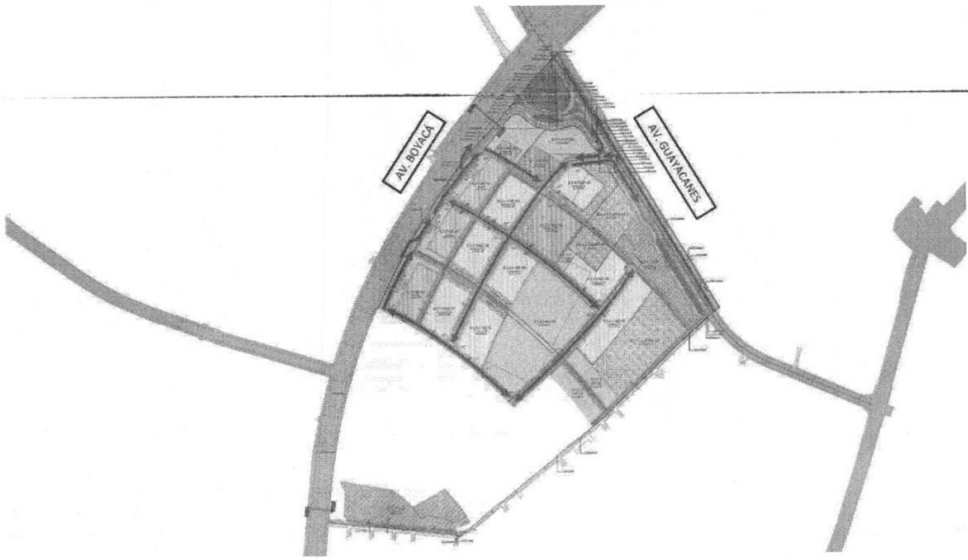
Fuente: Anexo J Propuesta Urbanística F10 Etapas de Desarrollo Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica propone su desarrollo a través de dos etapas y cada una deberá solicitar una licencia de urbanismo en las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

Es importante resaltar que la delimitación de las etapas propuestas corresponde a el objetivo de garantizar la accesibilidad, movilidad, así como las obligaciones de cesiones de espacio público y equipamientos del tratamiento de desarrollo y los intereses de la comunidad sobre los diferentes elementos urbanos que se incluyen en la propuesta de modificación del Plan Parcial.

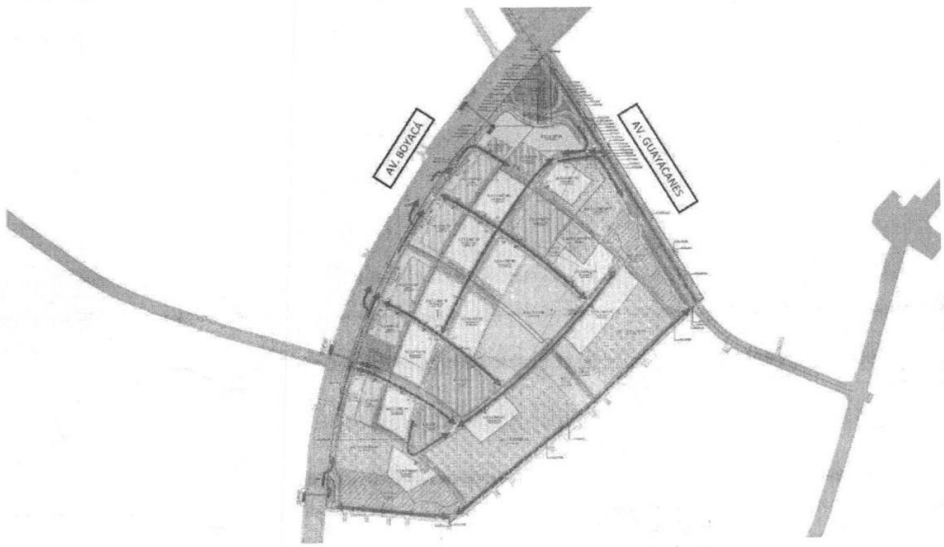
Para la entrada en operación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, de acuerdo con el desarrollo de las etapas propuestas, se requiere que el promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del mismo se comprometan a

Figura 4. Esquema de circulación vehicular para la fase 2 de construcción del Plan Parcial Bavaria Fábrica



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

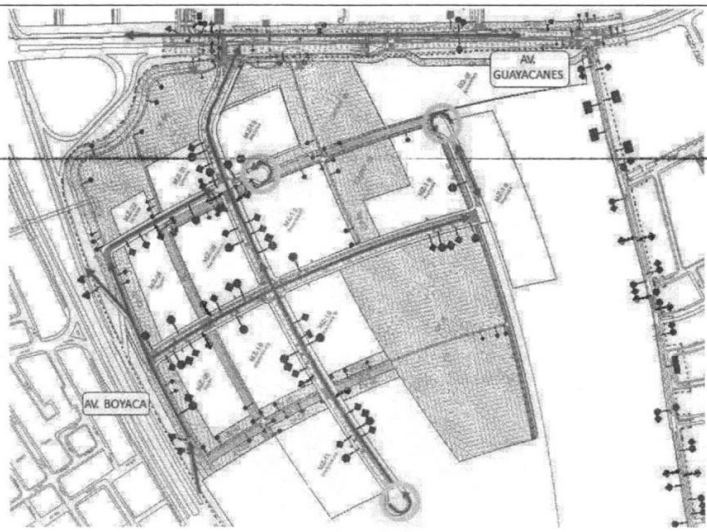
Figura 5. Esquema de circulación vehicular para la fase 3 de construcción del Plan Parcial Bavaria Fábrica



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Plan de circulación vehicular, peatonal y de bicicletas

En los numerales 1.3, 1.7 y 1.9 se muestran los esquemas de circulación vehicular, peatonal y de bicicletas de acuerdo con las vías que se construyen en cada etapa del Plan Parcial

Figura 3. Esquema de circulación vehicular para la fase 1 de construcción del Plan Parcial Bavaria Fábrica



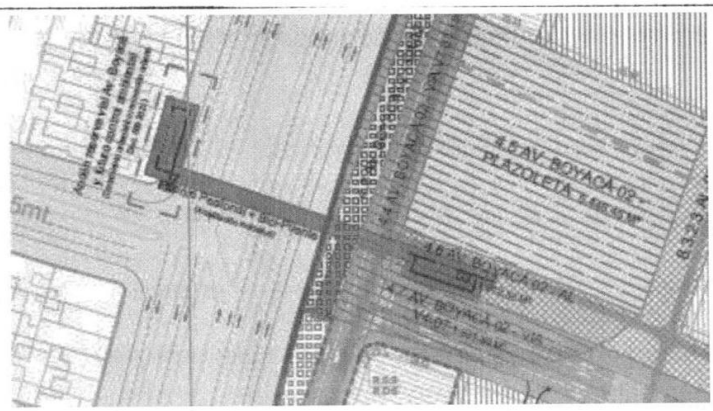
Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

1.2 Estudios, diseños, interventoría, adquisición predial que se requiera para la construcción del ciclopuente peatonal en la Calle 8 sobre la Av. Boyacá con conexión a la Alameda del Plan Parcial Bavaria Fábrica y a los andenes de la Avenida Boyacá que permitan la funcionalidad del ciclopuente peatonal.

Enlace peatonal y de ciclistas a desnivel en la Calle 8



Notas:

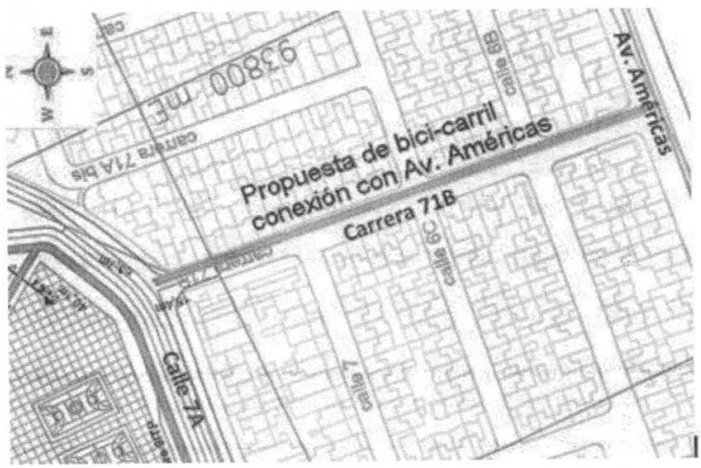
La ubicación del paso peatonal en la presente Acta es de carácter indicativo y su disposición final quedará establecida en los estudios que debe adelantar el promotor del proyecto o los titulares de las licencias de urbanismo que deberán contar con la viabilidad técnica de la Secretaría Distrital Movilidad y demás entidades competentes.

Durante el proceso de gestión y adquisición predial que se debe adelantar para la localización y construcción de los puentes peatonales a cargo del plan parcial, se requerirá del acompañamiento y apoyo con las entidades del distrito encargadas del espacio público y privado, en los casos que aplique.

1.3 Estudios, diseños y construcción del bicicarril en calzada sobre la Carrera 71B desde el límite del Plan Parcial Bavaria Fábrica hasta la ciclorruta que se encuentra localizada sobre el andén norte de la Av. Américas con el fin de ofrecer condiciones de conectividad y accesibilidad a ciclistas.

Se debe realizar diagnóstico del estado de la calzada y coordinación con entidades ejecutoras.

Ubicación de bicicarril en calzada sobre Carrera 71B



Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Así mismo, el Representante Legal del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica como responsable del proyecto, se compromete a ejecutar el 100% de las acciones establecidas en la aprobación de la Actualización del Estudio de Tránsito de conformidad con los compromisos y condiciones en la presente Acta.

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 el Manual de Intervención de Urbanizadores del Instituto de Desarrollo Urbano en los casos que apliquen y que sean competencia del IDU 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 las acciones a realizar al interior de los predios privados, tales como vías locales - previa expedición de la respectiva licencia de urbanización, como las acciones en espacio público y/o malla vial arterial, derivadas de la presente Acta de Compromiso.

Es responsabilidad del promotor o titular de la licencia de urbanización adelantar la solicitud de acompañamiento y seguimiento técnico a las diferentes etapas del proyecto (estudios y diseños, ejecución de obras, entre otros) para el recibo de los proyectos de infraestructura vial y espacio público, ante el Instituto de Desarrollo Urbano de acuerdo con los manuales y guías vigentes para tal fin, en el marco de las competencias de dicha entidad.

A continuación, se señalan las acciones de mitigación de movilidad a implementar por parte del promotor del proyecto consignadas en la Actualización del Estudio de Tránsito presentado:

1. INFRAESTRUCTURA

El Representante Legal del proyecto, deberá adelantar para la totalidad de obras de infraestructura propuestas, los estudios técnicos, diseños, interventoría (en los casos que aplique) y construcción de las obras propuestas en la Actualización del Estudio de Tránsito para la Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica. Las obras relacionadas, 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, Empresas de Servicios Públicos y demás entidades del Distrito y adelantar las gestiones pertinentes con las entidades competentes para su implementación.

Medidas de mitigación Fase 1 de Construcción

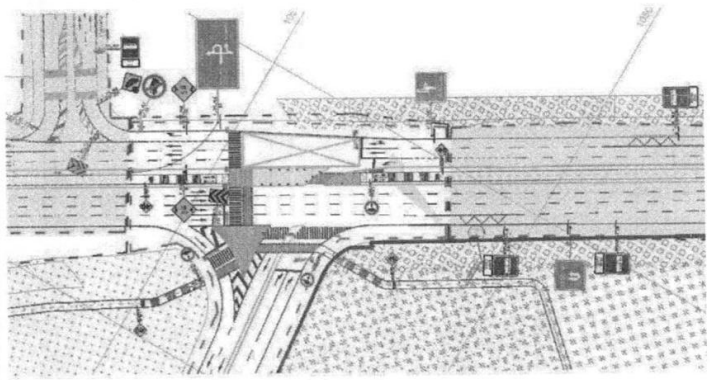
1.1 Estudios, diseños, y obras civiles para la intervención de los andenes de los costados oriental y occidental de la Carrera 71F desde la Av. Américas hasta la Calle 7ª, de tal manera que se ajusten a las disposiciones del Decreto 308 de 2018 "*Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones*", con el fin de ofrecer condiciones de conectividad y accesibilidad a sus usuarios hasta la estación Mundo Aventura del Sistema TransMilenio.	***Andenes de la Carrera 71F*** 

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

1.6 Conexión con la Av. Alsacia (Av. Guayacanes)

Como alternativa de ingreso y salida del Plan Parcial hacia la Av. Guayacanes y armonizando los diseños que están en construcción mediante Contrato IDU-1539 de 2018 en el tramo de la Av. Boyacá a la Tv 71B, teniendo en cuenta para su armonización el control de cambios aprobado por la SDM de las obras que se ejecutan bajo el contrato IDU-1539 de 2018, la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018. Lo anterior, teniendo en cuenta que, a la fecha no se cuenta con diseños de detalle aprobados para ser intervenidos y armonizados con el contrato IDU 1539-2018. Se construirá al costado sur a la altura de la Carrera 71D la intersección semaforizada que se muestra de forma gráfica, para lo cual modificará de forma parcial la geometría de la zona y adelantar los respectivos trámites ante la secretaria Distrital de Movilidad los siguientes ajustes en el diseño implementado en la Av. Guayacanes que se relacionan a continuación:



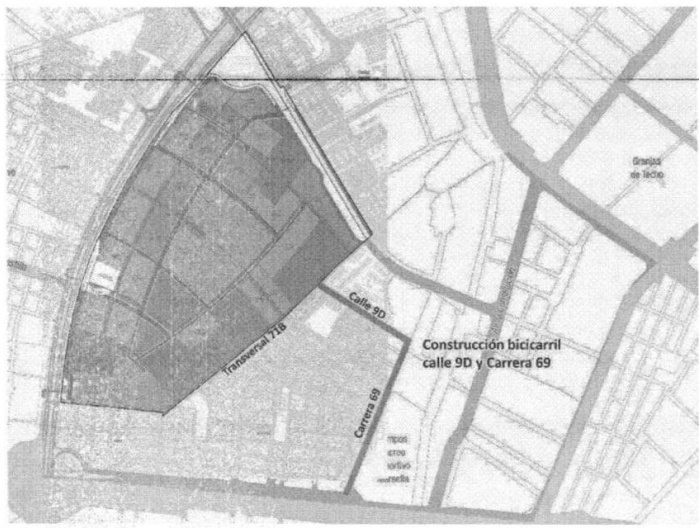
- Traslado del paradero SITP costado sur
- Traslado de la señalización vertical (señales elevadas, reglamentarias e informativas) en la zona a intervenir por el Plan Parcial.
- Redemarcación de la zona colindante con el nuevo semáforo.
- Adecuaciones en el separador central para conexión y apertura del giro ES y paso de ciclorruta.

Adicionalmente se tiene la obligación a cargo del promotor, de tener en cuenta las pólizas de garantía de los andenes e infraestructura construida de la Av.

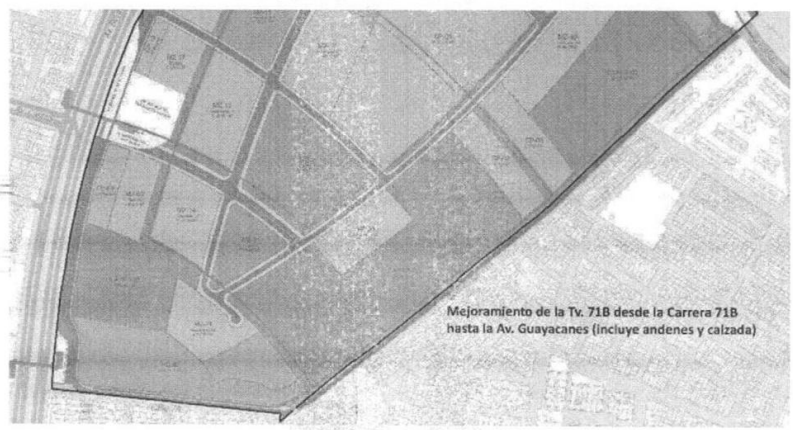
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

1.4 Estudios, diseños y construcción del bicicarril sobre Calle 9D entre Tv 71B y Carrera 69 y en la Carrera 69 entre Calle 9D y la Av. Américas.

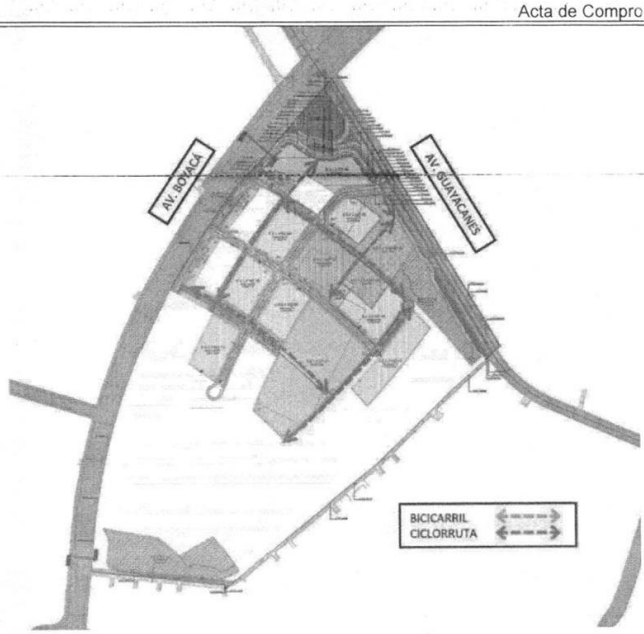
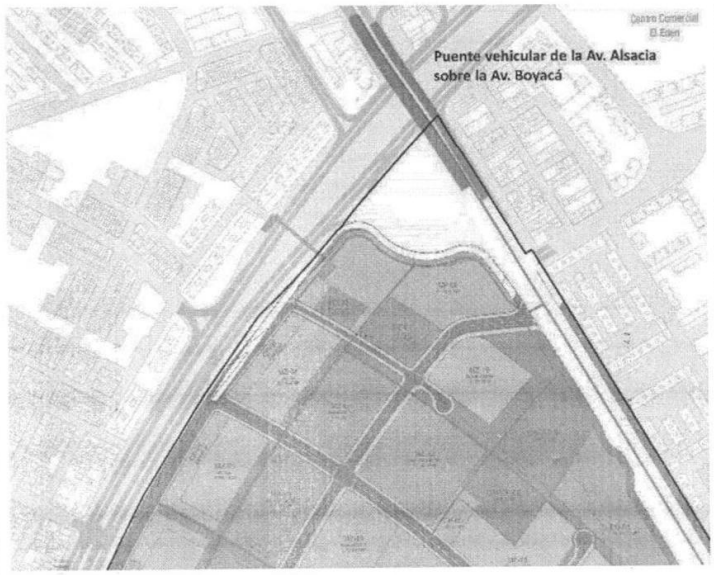
Ubicación de bicicarril en calzada sobre Calle 9D y Carrera 69



1.5 Acciones de mejoramiento de la Tv. 71B desde la Carrera 71B hasta la Av. Guayacanes, las cuales deberán empalmarse con lo construido por el contrato IDU-1531 de 2018. (Incluye, diseño y ejecución de medidas de mitigación para el flujo vehicular garantizando la restricción de tráfico pesado y una velocidad acorde para una vía escala barrial. Tales como, pompeyanos semaforización señalización reductores de velocidad y otros que pudieran requerirse, excluye pavimentación, reconstrucción e intervención de andenes). No obstante, estas acciones corresponderán al resultado de los estudios y diagnóstico de la infraestructura vial existente y su empalme con la intersección construida por el contrato IDU -1531 de 2018.

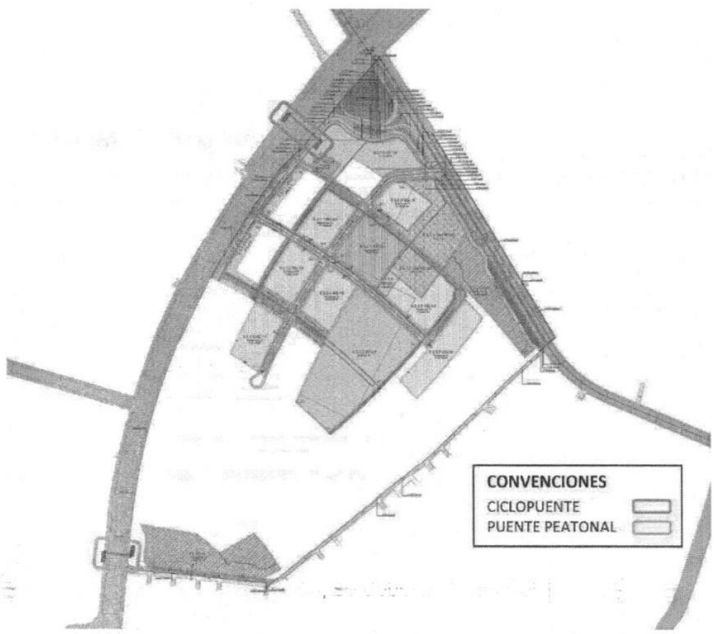


Ubicación de mejoramiento la Carrera 71B hasta la Av. Guayacanes

En la imagen se muestran los trazados propuestos para ambas infraestructuras durante la operación de la Etapa 1 del Plan Parcial.	
1.9 Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá. Aporte en dinero para la construcción del puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá.	

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Guayacanes una vez se surtan todos los tramites de aprobación del Plan Parcial y previo a la etapa de construcción de la Etapa 1. **Nota:** En el caso en que el desarrollador intervenga segmentos o elementos construidos de la Av. Alsacia/Guayacanes en el ámbito del plan parcial antes del plazo (5 años) deberá responsabilizarse de las pólizas correspondientes siempre que sea necesario. Por medio de la presente acta y bajo el condicionamiento de la Secretaría Distrital de Planeación, se modifica la geometría de la reserva vial de la Av. Alsacia/Guayacanes adoptada mediante resolución 1180 de 2014.	
1.7 Puentes Peatonales El Plan Parcial Bavaria Fábrica propone la implementación de dos (2) puentes en la Etapa 1: un (1) ciclopuente a la altura de la calle 11B Bis con Av. Boyacá y un (1) puente peatonal a la altura de la Calle 7 A Bis sobre la Av. Boyacá los cuales permitirán a los peatones la conexión entre: - El lote a intervenir por la Av. Boyacá a la altura de la Calle 11B Bis y - La conexión por la Av. Guayacanes a la altura de la Carrera 71C. Para ello, se deberá adelantar estudios, diseños, construcción y de requerirse adquisición predial para la implantación de los elementos que darán funcionalidad a los puentes.	
1.8 Bicicarriles y Ciclorrutas Estudios, diseños y construcción de una red para ciclistas, que consiste en espacios de ciclorrutas y bicicarriles que garanticen la conexión desde y hacia la Av. Guayacanes y la Av. Boyacá.	

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

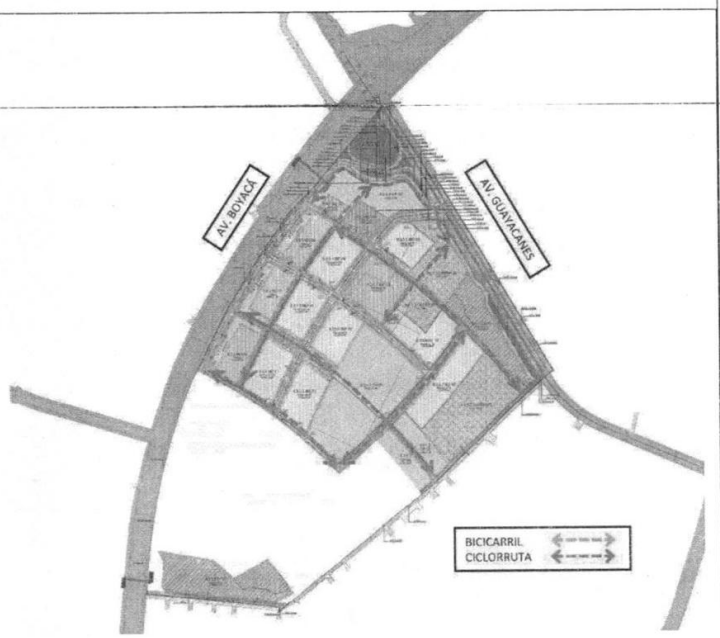
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Medidas de mitigación Fase 2 de Construcción

1.12 Bicicarriles y Ciclorrutas

Estudios, diseños y construcción de infraestructura para ciclistas, que consiste en ciclorrutas y bicicarriles.

En el siguiente esquema se observan los trazados propuestos para ambas infraestructuras durante la operación de la Etapa 2 del Plan Parcial.

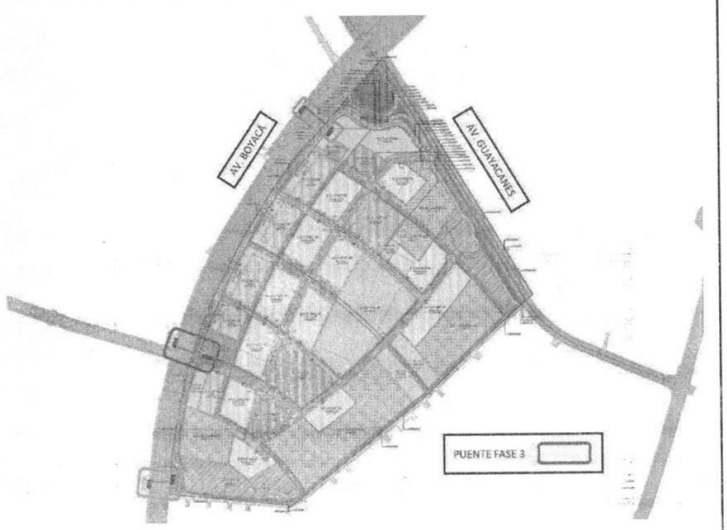


Medidas de mitigación Fase 3 de Construcción

1.13 Puente Fase 3

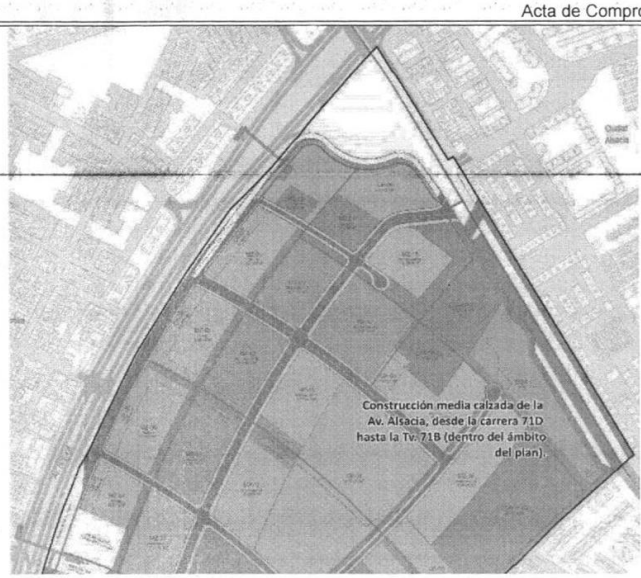
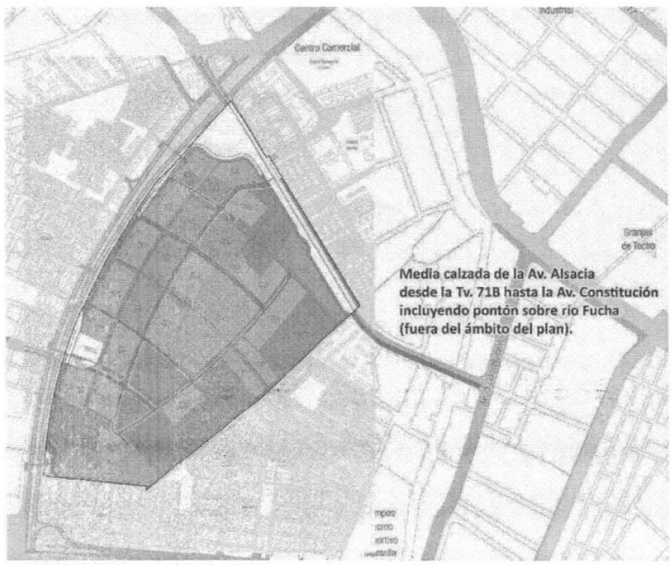
Para la Fase 3 de Construcción se tiene planeada la construcción del ciclopuente peatonal sobre la Av. Boyacá a la altura de la Calle 8, con base en los estudios y diseños adelantados en el numeral 1.2.

Con esta acción, se deberá eliminar el semáforo de la Calle 8 con Av. Boyacá, para lo cual se propone la solución de acceso Sur-Occidente como se ilustra en la siguiente Figura.



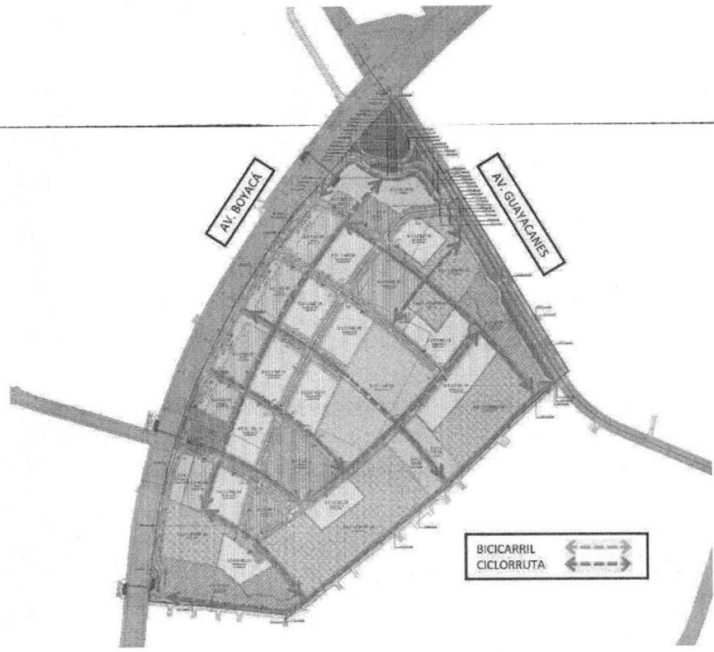
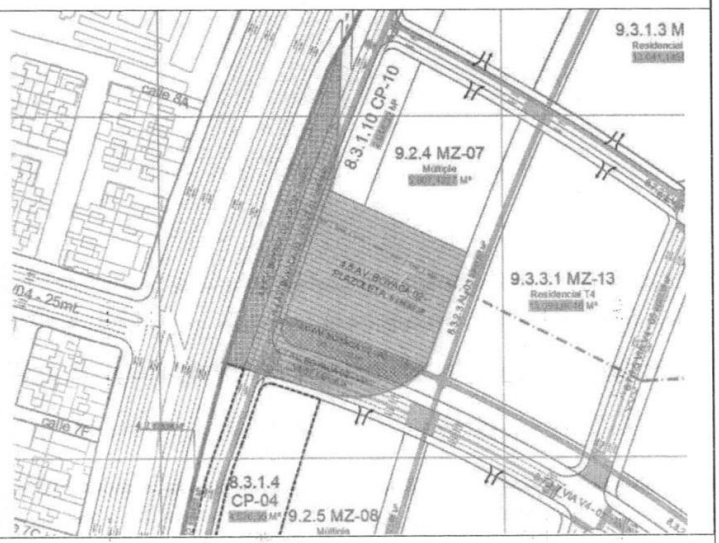
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

1.10 Construcción media calzada de la Av. Alsacia, desde la carrera 71D hasta la Tv. 71B (dentro del ámbito del plan). Aporte en dinero para la construcción de la media calzada de la Av. Alsacia, desde la carrera 71D hasta la Tv. 71B (dentro del ámbito del plan).	
1.11 Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv. 71B hasta la Av. Constitución incluyendo pontón sobre río Fucha (fuera del ámbito del plan). Aporte en dinero para la construcción de media calzada de la Av. Alsacia, desde la Tv. 71B hasta la Av. Constitución (fuera del ámbito del plan).	

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

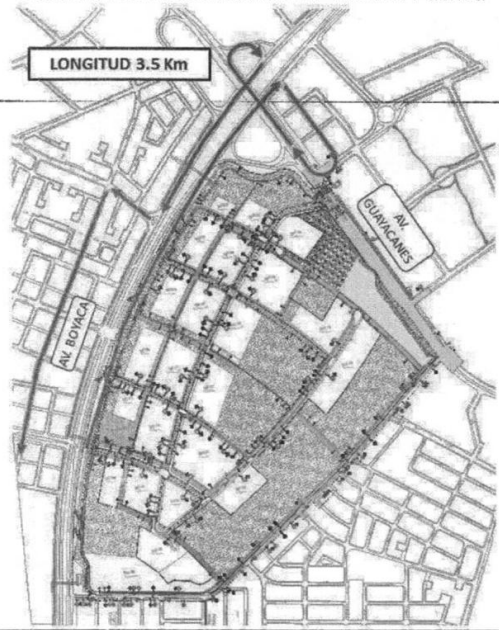
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

1.14 Bicicarriles y Ciclorrutas Estudios, diseños y construcción de infraestructura para ciclistas, que consiste en ciclorrutas y bicicarriles. En el siguiente esquema se muestran los trazados propuestos para ambas infraestructuras durante la operación de la Fase 3 de Construcción del Plan Parcial.	
1.15 Carga General Av. Boyacá 02: Construcción de las siguientes obras dentro de la malla vial arterial: - Av Boyacá 02 – Via V7 01 - Av Boyacá 02 – Plazoleta - Av. Boyacá 02 – AL 03 - Av. Boyacá 02 – Via V4 07 - Av Boyacá 02 – CA 02 Para la adecuación de vías locales, controles ambientales y alamedas.	

Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

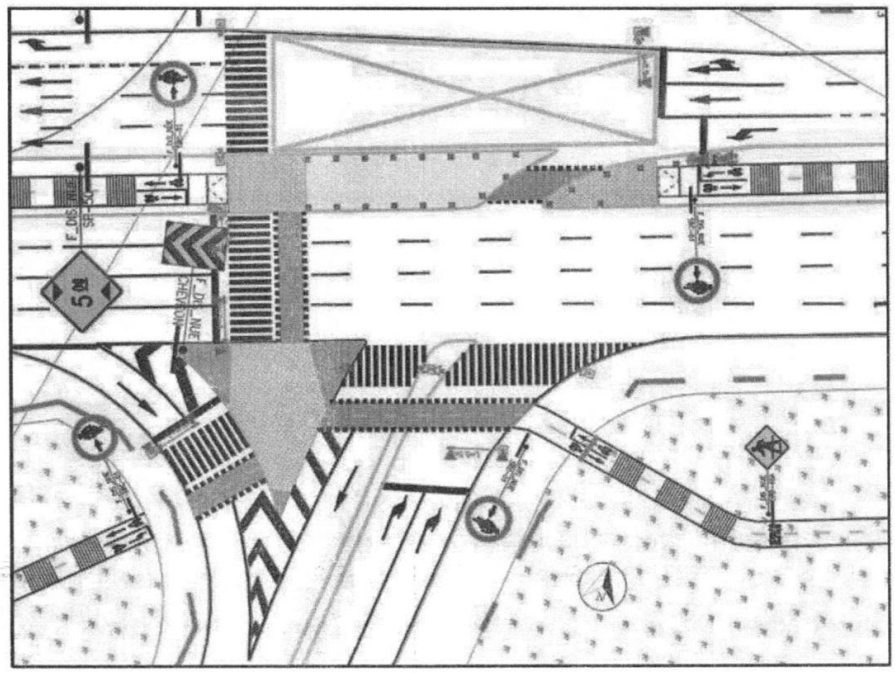
Alternativa de recorrido y conexión al eliminar el movimiento Sur-Occidente con la entrada del PP Bavaria Fábrica



control de cambios aprobado por la SDM de las obras que se ejecutan bajo el contrato IDU-1539 de 2018, la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018. Lo anterior, teniendo en cuenta que, a la fecha no se cuenta con diseños de detalle aprobados para ser intervenidos y armonizados con el contrato IDU 1539-2018.

En el siguiente esquema se presenta la alternativa que se acordó de forma coordinada con las entidades distritales para cada una de las etapas en la parte de la conexión con la Av. Guayacanes y que garantiza la movilidad y conectividad del Plan Parcial a lo largo del desarrollo de la propuesta urbanística, pero que no se pudo tener en cuenta para la armonización de las obras con el Contrato IDU-1539 de 2018, toda vez que este contrato se encontraba en ejecución y no existían diseños de detalle para que el IDU pudiera realizar esa armonización. Por lo que se reitera que dichas obras a cargo del promotor se podrán realizar teniendo en cuenta la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018.

Figura 6. Esquema intersección Av. Guayacanes por ingreso al Plan Parcial



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

2.2 Implementación de control semafórico nuevo al interior del Plan Parcial

Teniendo en cuenta la tipología de las nuevas vías a implementar al interior del Plan Parcial y de acuerdo con el componente de seguridad vial se plantea un control semafórico en la intersección que une las manzanas 9, 10, 12 y 16, aun cuando por demoras y nivel de servicio no se considera necesario semaforizar.

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

NOTAS:

1. Estos esquemas son indicativos y están sujetos a las determinaciones que se adopten en el trámite de la Licencia de Urbanización correspondiente.
2. 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, Empresas de Servicios Públicos y demás entidades competentes, para lo cual el Representante Legal deberá adelantar las gestiones pertinentes para su implementación.
3. Durante el proceso de ejecución de las acciones de mitigación el promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica deberá presentar al IDU el diagnóstico y la propuesta a realizar en los andenes y vías por adecuar, con el fin de que esta entidad de conformidad con sus lineamientos técnicos defina el tipo de intervención que se requiere adelantar.
4. En el caso que las obras de infraestructura vial y 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 Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica como prioritaria, el IDU podrá solicitar su priorización en el cronograma y establecerá el mecanismo para su implementación.

2. SEMAFORIZACIÓN

Los diseños de semaforización se deberán presentar para su revisión y aprobación ante la Subdirección de Semaforización de la Secretaría Distrital de Movilidad. Aprobado el diseño, se debe proceder a la construcción de obras civiles, suministro e instalación del mobiliario semafórico (equipo de control de tráfico, postes, semáforos, cableado, módulos sonoros y dispositivos de demanda), lo anterior debe estar acorde con las especificaciones técnicas establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Para las intervenciones de semaforización, el promotor deberá adelantar las siguientes acciones:

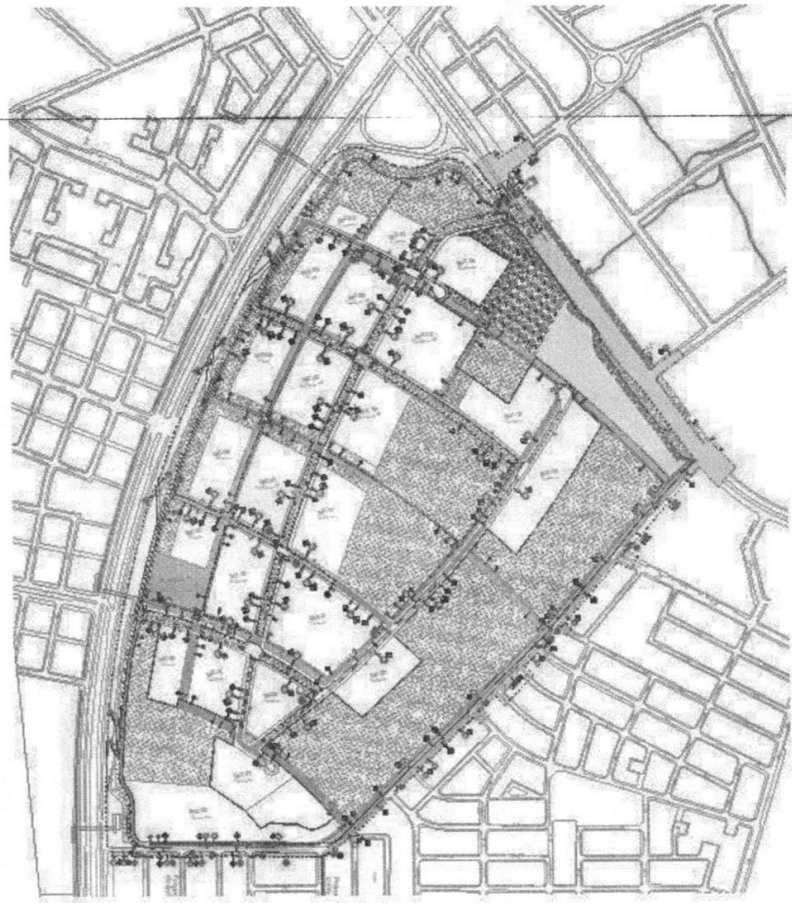
- Estudios y diseños que definan de manera precisa las características de regulación y control semafórico: movimientos vehiculares habilitados, pasos peatonales y de ciclistas protegidos, la estructura básica del planeamiento semafórico, adecuaciones geométricas y de infraestructura a que haya lugar para dicha instalación.
- Diseño y construcción de las adecuaciones geométricas y obras civiles para la implementación de redes y mobiliario semafórico.
- Suministro del Mobiliario semafórico (equipo de control de tráfico, postes, semáforos, cableado, módulos sonoros y dispositivos de demanda) de acuerdo con las especificaciones técnicas y tecnológicas requeridas al momento de la implementación, las cuales serán establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Diseño, suministro e implementación de la señalización horizontal y vertical de la intersección.
- Se requieren los estudios técnicos, diseño, suministro, obras civiles, construcción, mobiliario e implementación de la intersección semaforizada con módulo sonoro y botones de demanda.

2.1 Intersección Av. Guayacanes por ingreso al Plan Parcial

De manera complementaria a los compromisos de Infraestructura de la Etapa 1 descritos en el numeral 1.6 se plantea la implementación de un control semaforizado que permita el paso peatonal y de ciclistas sobre la Av. Guayacanes y de occidente a oriente y viceversa, adicionalmente se plantea el giro izquierdo desde el oriente al sur para ingresar al Plan Parcial y se da continuidad a la ciclorruta que circula por el separador central de la Av. Guayacanes, lo anterior armonizado con lo propuesto por Contrato IDU-1539 de 2018 actualmente en construcción en donde se instalará un control semaforizado que permite el giro en U para el sentido occidente -occidente aproximadamente en el mitad del tramo de la Av. Guayacanes entre la Av. Boyacá y la Tv 71B. Se debe tener en cuenta para su armonización el

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Figura 8. Área de influencia de Señalización PPRU Bavaria Fábrica



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

3.2. Medidas de pacificación de tránsito:

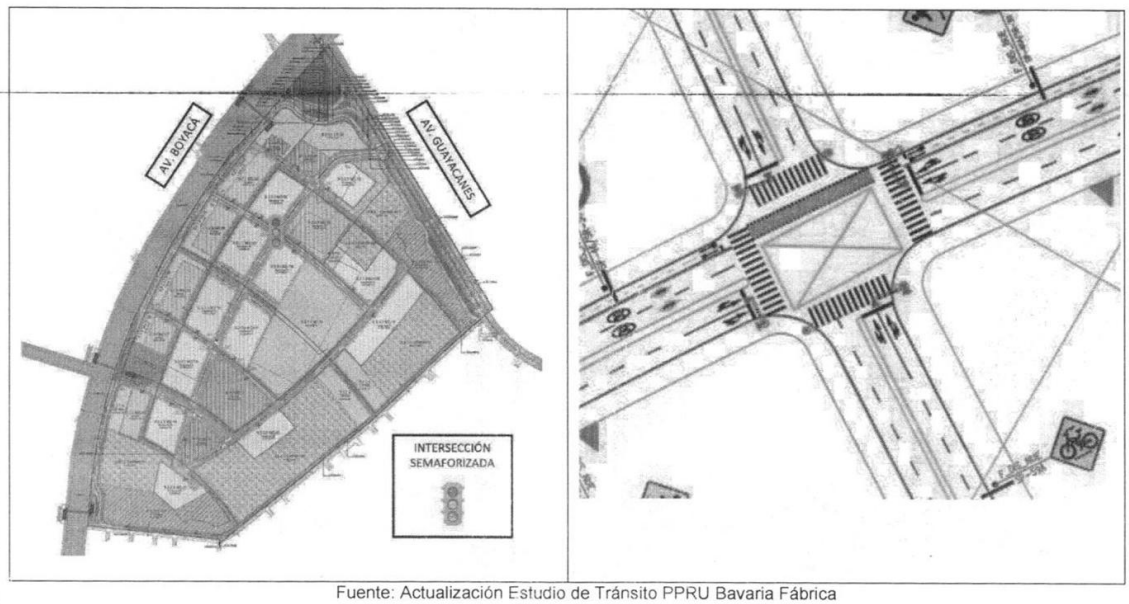
Se plantea la construcción de pasos pompeyanos, realces de calzada y de resaltos parabólicos en diferentes intersecciones de las vías internas del Plan Parcial. Dichas medidas obligan a los conductores de los vehículos a reducir la velocidad a la que circulan en cercanías a las intersecciones. Esto mejora las condiciones de seguridad vial de los peatones y ciclistas.

En el corredor de la Tv. 71B y Calle 7 entre la Av. Boyacá y la Av. Alsacia con el fin de garantizar la seguridad del paso de peatones y desincentivar el posible tráfico que se desvíe por la congestión sobre la Av. Boyacá por esta vía, se plantean resaltos parabólicos y pasos pompeyanos.

En el esquema se muestra la ubicación de los resaltos parabólicos y de los pasos pompeyanos.

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Figura 7. Esquema intersección nueva al interior del Plan Parcial



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

3. SEÑALIZACIÓN

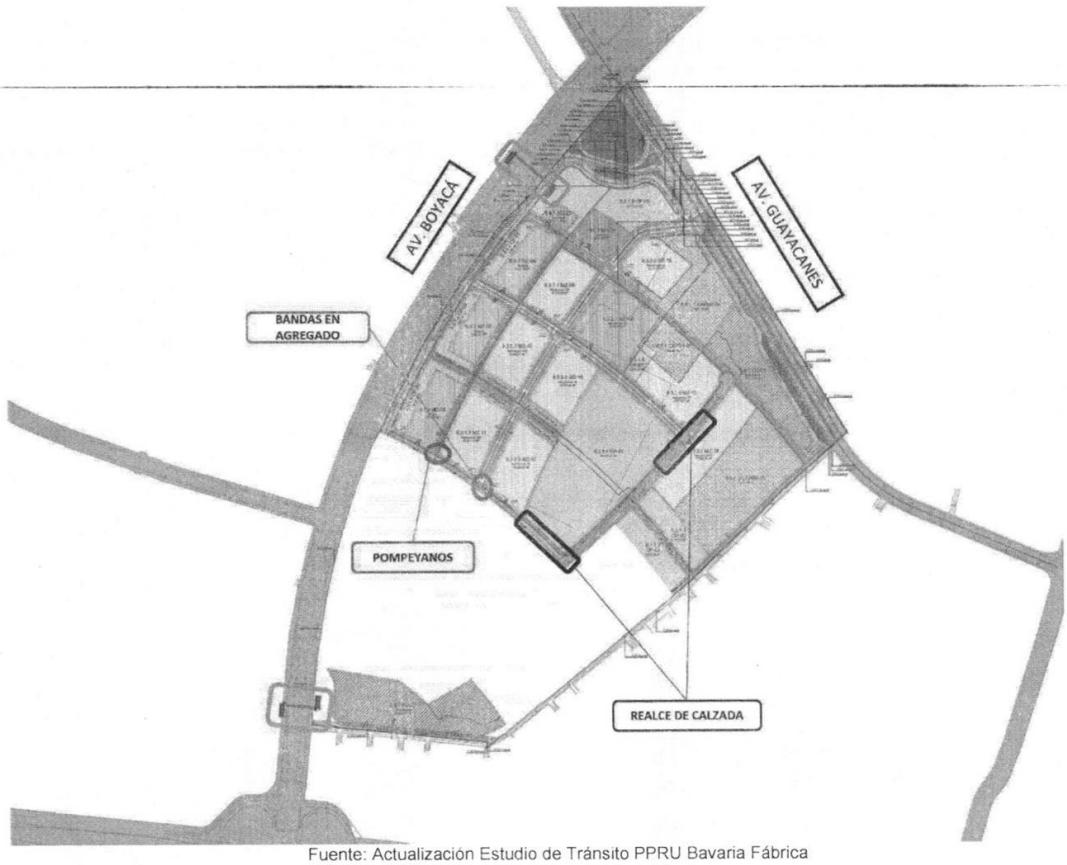
Se realizó el prediseño de la demarcación y señalización de los pasos peatonales en los accesos de acuerdo con el planteamiento urbanístico, además de proponer la implementación de dispositivos de pacificación del tráfico sobre la Tv 71B y al interior del Plan Parcial con el fin de controlar la velocidad para el sector residencial a 30 Km/h. Frente a este producto, el promotor deberá presentar los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal que permita la implementación y puesta en operación de las acciones contenidas en las obras a implementar, así como las demás necesidades de señalización que se llegaren a identificar en la zona de influencia como consecuencia de ajustes que se puedan generar en el proceso de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica.

3.1. Elaboración, ajuste y complementación de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular en el área de influencia directa del proyecto 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 la Actualización del Estudio de Tránsito señalada en la figura a continuación:

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Figura 10. Medidas de pacificación de tránsito Fase 2 de Construcción PPRU Bavaria Fábrica



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

En el siguiente esquema se muestra la ubicación de los resaltos parabólicos y de los pasos pompeyanos para la Fase 3 de Construcción del Plan Parcial.

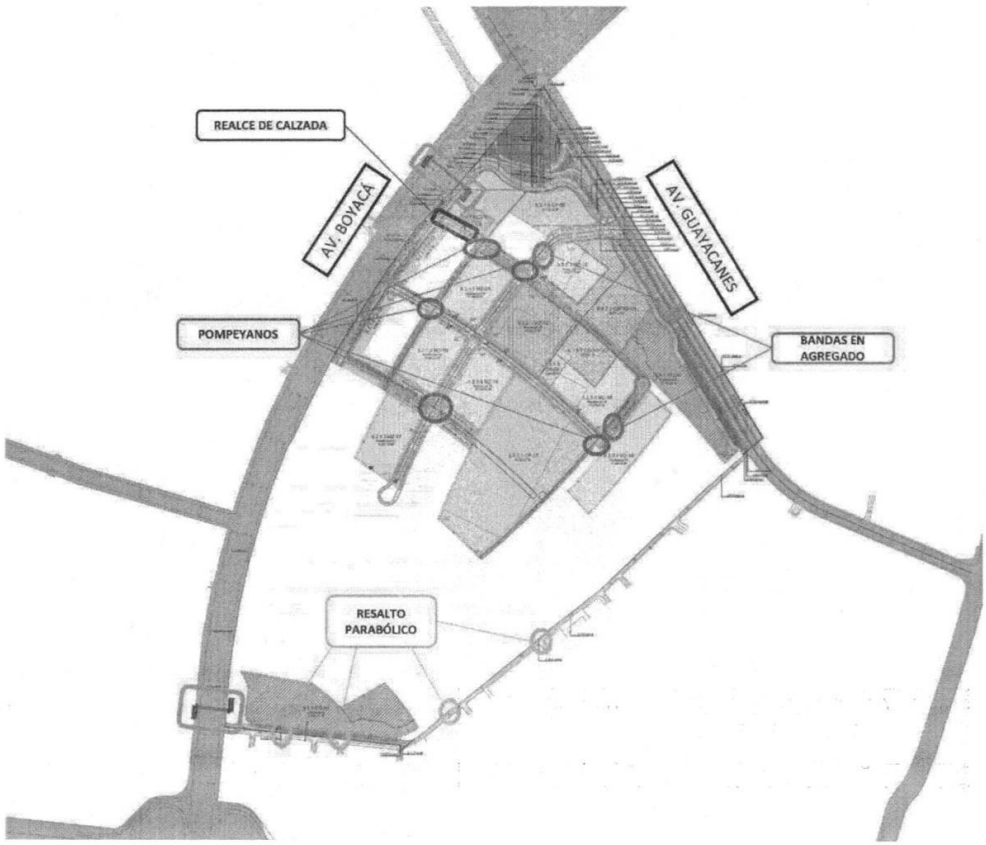
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Adicionalmente se hace el planteamiento de zonas con bandas en agregado en los sectores con alto tráfico peatonal y que se consideran sectores críticos, en donde es necesario la reducción de la velocidad de los vehículos.

Estos elementos tienen un efecto sonoro y/o vibratorio en el vehículo y ayudan a mejorar la seguridad de los distintos actores viales. En el siguiente esquema se muestra la ubicación propuesta para las bandas durante la primera etapa del Plan Parcial.

Para la etapa de diseños definitivos se deberán implementar los vados y rampas peatonales en las esquinas de las intersecciones internas del Plan Parcial acogiendo los lineamientos de accesibilidad, diseño vial urbano y seguridad vial.

Figura 9. Medidas de pacificación de tránsito Fase 1 de Construcción PPRU Bavaria Fábrica



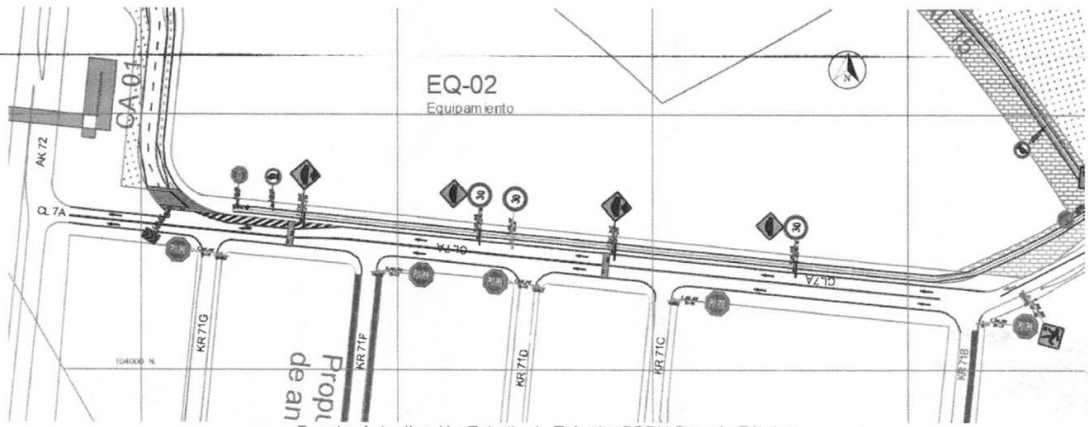
Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

En el siguiente esquema se muestra la ubicación de los resaltos parabólicos y de los pasos pompeyanos a ejecutar durante la Etapa 2 del Plan Parcial.

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Figura 12. Esquema cambio sentido vial Calle 7 entre Av. Boyacá y TV 71B



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

NOTAS:

1. Se incluye el mantenimiento de la señalización tanto horizontal como vertical, diseñada en el área de influencia directa del proyecto, este mantenimiento se realizará durante la ejecución de las obras del Plan Parcial con el acompañamiento de la Subdirección de Señalización y finalizará con la entrega a la Secretaría Distrital de Movilidad, de conformidad con lo que establezca la viabilidad de los diseños de señalización.
2. Para la implementación de las acciones de mitigación relacionadas con la señalización horizontal o demarcación de la infraestructura vial, el promotor del proyecto 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, de conformidad con los lineamientos técnicos definidos por esta Entidad.

4. CONDICIONES OPERATIVAS DEL PROYECTO

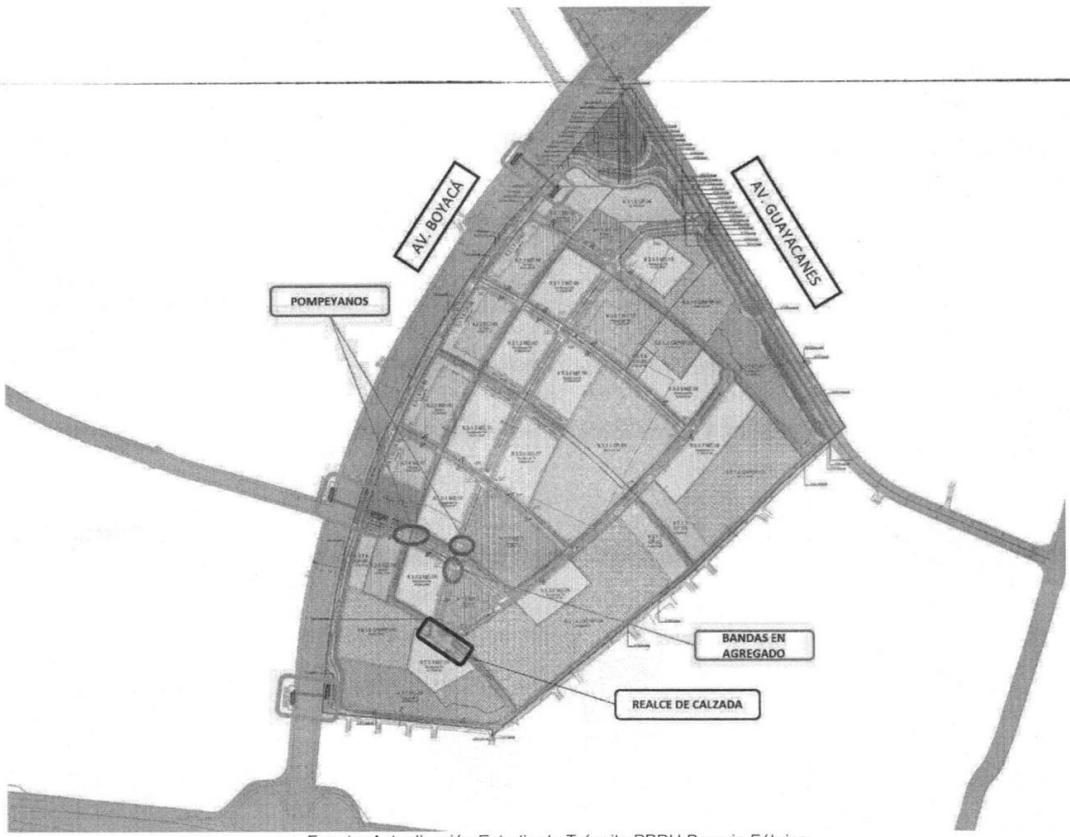
4.1. Para el uso de comercio se deberá adoptar un protocolo de operación y manejo de los vehículos de carga generados por el proyecto, de manera que el arribo de estos vehículos se realice de manera programada y coordinada, acogiendo la normativa vigente.

4.2. El uso de comercio 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 se realice de manera programada y coordinada, con el fin de que el ascenso y descenso de pasajeros se realice dentro de las instalaciones del proyecto, con el fin de evitar congestionamientos en las vías.

4.3. En la implementación del sistema de registro y control de las zonas de parqueadero, se deberá garantizar que el ingreso vehicular a la zona de estacionamientos siempre prevalezca sobre la salida de estos, impidiendo cruces conflictivos en la zona de registro y control y garantizando que no se generan colas en espacio público.

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Figura 11. Medidas de pacificación de tránsito Fase 3 de Construcción PPRU Bavaria Fábrica



Fuente: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

3.3. Presentar evaluación técnica de la alternativa de modificar el doble sentido vial (EW y WE) de la Calle 7A entre la Av. Boyacá y la Tv 71B que tiene actualmente, con el fin de desestimular a futuro el uso de esta vía como desvío del tráfico que viene de la Av. Boyacá y que podría tomar la Calle 7A para continuar al oriente por la TV 71B y tendría impacto en el incremento del flujo vehicular y se podrían ver afectados los residentes del Barrio Marsella y demás predios colindantes con el sector oriental del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

5. SEGUIMIENTO DE LA OPERACIÓN

La Secretaría Distrital de Movilidad requiere que el Representante Legal del proyecto presente informes de seguimiento tanto a la operación como a la totalidad de medidas de mitigación propuestas en la Actualización del Estudio de Tránsito, con la siguiente temporalidad:

Los informes de seguimiento se entregarán cada dos meses durante el primer año a partir de la entrada en operación de cada Etapa del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica.

Cada informe de seguimiento deberá incluir el análisis de los siguientes parámetros en las condiciones de máxima demanda del proyecto:

- Análisis de seguridad vial y evaluación de puntos críticos potenciales generados por la operación del proyecto.
- Seguimiento a la siniestralidad vial en el área de influencia.
- 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.

En caso de evidenciar que las medidas propuestas e implementadas no presentan los resultados esperados o se generan impactos no previstos en el Estudio de Tránsito, el promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica deberá proponer e implementar otra solución a la situación presentada.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

6.1. La ejecución de las obras definidas en la presente acta será gestionada por el urbanizador responsable del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica y su Representante Legal actuando como responsable del proyecto, 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 incluyendo las diferentes etapas y componentes técnicos para que las intervenciones desarrolladas sean funcionales, permitan la conectividad con la infraestructura vial y el espacio público existente y se alcance la mitigación de los impactos.

6.2. En caso de que las obras de infraestructura vial y espacio público de la presente acta se localicen en una misma área de influencia o sobre un mismo corredor vial, con obras a cargo de titulares de otros instrumentos de planeamiento o a cargo de otra Entidad pública, la Administración Distrital podrá solicitar dicha articulación, priorización y coordinación de la ejecución de las obras o entrega de suelo a cargo del titular de la licencia de urbanización y construcción del proyecto.

6.3. Es responsabilidad del titular de la licencia de urbanización y construcción del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica y su Representante Legal actuando como responsable 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.

DIEGO ANDRÉS SUÁREZ GÓMEZ C.C. 1.053.607.068 Subdirector de Infraestructura SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD	**LEONARDO ZULUAGA GONZALEZ** C.C. 79.947.500 Representante Legal MASTERPLAN S.A.S

Anexo: Certificación de Existencia y Representación Legal, Copia de la Cédula de Ciudadanía

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ANEXO 4. ACCIONES DE MITIGACIÓN PARA USOS COMERCIALES DE ESCALA METROPOLITANA Y URBANA.

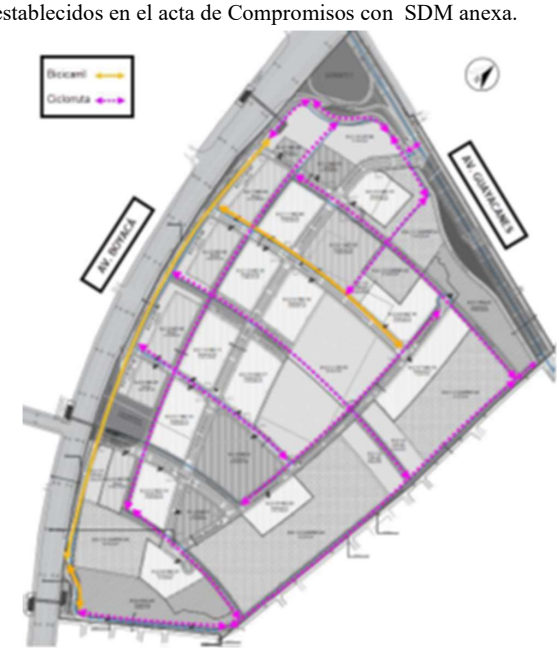
Las acciones de mitigación para el uso comercial de escala Urbana Y Metropolitana permitidos en la Manzanas MZ1, MZ2, y MZ3 son las siguientes:

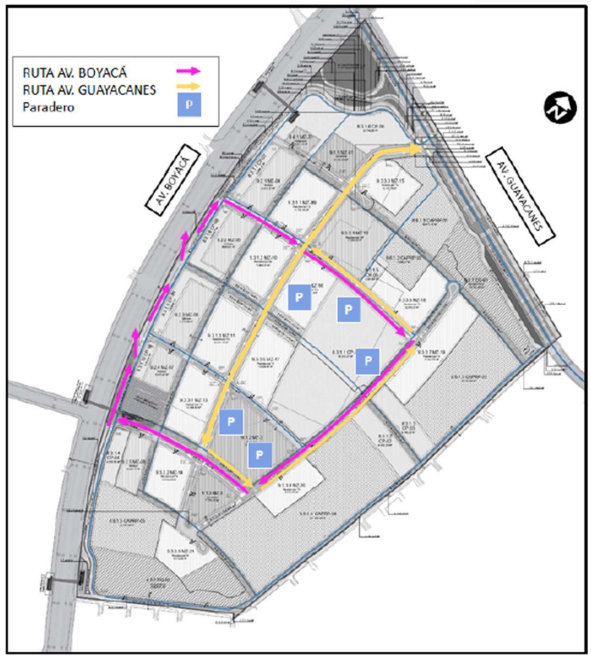
MEJORAMIENTO Y ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
PROPÓSITOS	**ACCIONES**	**MOMENTO**
Evitar la aglomeración de personas en hora pico de ingreso o salida de usuarios	Se deberá destinar como mínimo un 40% del área útil como *áreas privadas afectas al uso público para las manzanas* MZ1, MZ2, y MZ3, las cuales podrán contemplar el Uso de Comercio Metropolitano. Dichas áreas serán calculadas durante el proceso de licenciamiento urbanístico, que deben corresponder a zonas verdes y recreativas al aire libre, de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 080 de 2016.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.
Conformar áreas de transición entre el espacio privado y público	Evitar que se obstaculice el paso en las vías públicas de las manzanas: El diseño arquitectónico de las manzanas deberá incluir en su área útil las zonas de cargue y descargue necesarias para su adecuado funcionamiento. En el diseño arquitectónico, las manzanas se deberán respetar las distancias mínimas de la entrada a los parqueaderos, así como el número de canales establecidos en el Estudio de Tránsito, sin generar colas o afectación en el espacio público. Estas distancias mínimas podrán incluir el retroceso definido en el literal "c" del Artículo 29 del decreto 364 de 2017.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Construcción.

Conformar espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones	En cuanto al diseño del espacio público de las manzanas: Deberán incluir elementos de señalización y mobiliario urbano. Se destinará como mínimo el 30% del total de su área en la construcción de terrazas verdes, que contribuyan a la generación de espacios contemplativos, disminución del efecto invernadero y construcción con criterios de sostenibilidad. 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. Se permite el desarrollo de actividades generadoras de aprovechamiento económico, por medio de infraestructuras temporales no permanentes tipo bulevares o similares, únicamente en los casos en que no se trate de áreas dispuestas para la mitigación de impactos urbanísticos por la aglomeración de personas sobre el espacio público.	
Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del espacio público	Garantizar la conexión del Espacio Público de las manzanas, estas deberán tener como mínimo dos conexiones espaciales que generen conectividad al sistema de parques, *cesiones adicionales para parques de recreación pasiva (CAPRP*) y equipamientos como se puede ver en la siguiente imagen.  *Fuente: Modificación Formulación Documento Técnico de Soporte, 2022.* Se debe garantizar la conexión desde el proyecto con el corredor ecológico del río Fucha por medio de los controles ambientales sobre la Avenida Alsacia (Guayacanes) y con el sistema de Espacio Público al interior del plan.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.

Cualificar el espacio público existente	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 del proyecto.	Implementación para la entrada en operación de la etapa respectiva.
Contribuir a la consolidación del espacio público circundante existente	Cualificar el espacio público para mejorar la movilidad entre el proyecto y la Avenida Américas, en especial el mejoramiento de andenes de la KR 71F.	
Contribuir al estándar de 6m2 de espacio público por habitante residente	El sistema de espacio público conformado por plazoletas, parques, alamedas, los corredores ecológicos ambientales, además de las áreas cesiones adicionales para parques de recreación pasiva (CAPRP), contribuyen a la meta de 6 m2/habitante.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.
Garantizar el uso peatonal de la red de andenes	Los andenes proyectados y en proceso de mejoramiento deben cumplir con las normas específicas en la materia: Especificaciones Técnicas Generales de materiales y construcción para proyectos de Infraestructura vial y espacio público IDU ET-2005. Cartilla de Mobiliario Urbano IDU y DAPD (hoy SDP), Cartilla de Andenes IDU y Manual de Espacio Público.	Implementación para la entrada en operación de la etapa respectiva.

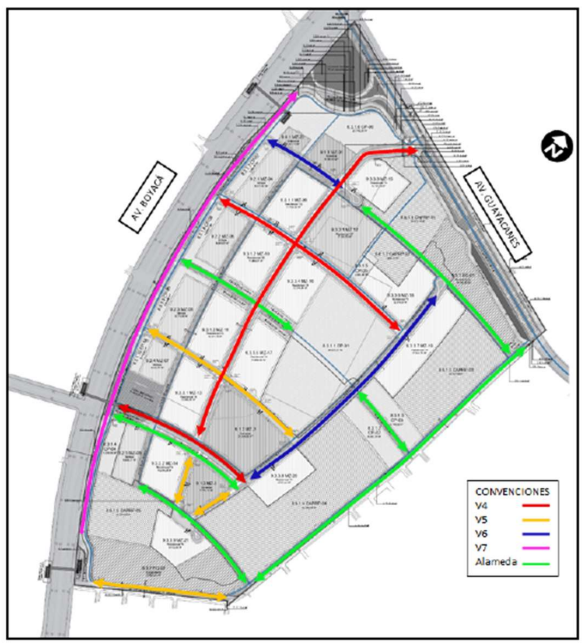
MOVILIDAD		
PROPOSITOS	**ACCIONES**	**MOMENTO**

	El plan parcial establece la implantación de ciclo-rutas y bici-carriles que brindan accesibilidad a la totalidad de las manzanas del plan parcial. A continuación se presenta el planteamiento urbano de redes de bici-carriles y ciclo-rutas y sus respectivas conexiones con la malla existente, de acuerdo a los compromisos establecidos en el acta de Compromisos con SDM anexa.  *Fuente: Acta de Compromisos. SDM SI - SDM-SI 202322404988791 del 06 de Junio de 2023* El plan parcial mediante el estudio de tránsito analizó e involucró dentro de la propuesta de movilidad 5 paraderos para el SITP que trabajan articuladamente:	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo. Implementación para la entrada en operación de la etapa que adopte el Estudio de Transito.



Fuente:Acta de Compromisos. SDM SI - SDM-SI 202322404988791 del 06 de Junio de 2023

Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia	El proyecto prioriza el acceso a través de la Avenida Guayacanes y la Av. Boyacá para las áreas comerciales y de servicios, en esta zona de la Av. Boyacá se plantea una vía de servicio para mitigar el impacto sobre la Avenida, al igual este carril rodea las áreas comerciales con el fin de no congestionar la Av. Boyacá y la Alsacia. Para disminuir el impacto del proyecto sobre la movilidad vehicular de la zona de influencia el plan parcial plantea: 1. El aporte para construcción de la calzada de la Avenida Alsacia en su tramo sur desde la Avenida Boyacá hasta la Avenida Constitución. 2. El aporte para la construcción del pontón de la misma calzada sobre el río Fucha. 3. El aporte para la construcción del puente vehicular de la Avenida Alsacia sobre la Avenida Boyacá, que incluye ciclo-puente y paso seguro peatonal. 4. La construcción de una Alameda para completar el perfil de la Transversal 71B, acatando la medida cautelar de los individuos arbóreos y demás medidas del Estudio de Tránsito. 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, de acuerdo a la norma aplicable y lo establecido en la aprobación de la modificación del estudio de tránsito del plan parcial.. Así mismo se deberá contar con un protocolo de operación y manejo para la prestación del servicio de transporte público individual (taxis).	

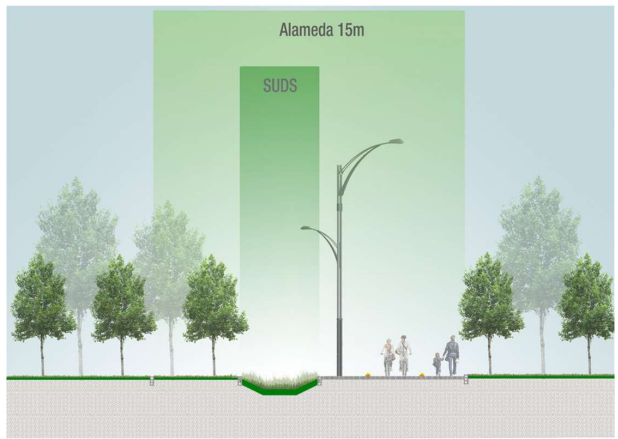
Garantizar la seguridad peatonal de los accesos	El plan parcial establece como prioridad la movilidad peatonal sobre todos los demás tipos. Es así como se proyecta una red de alamedas y vías peatonales que estructuran el proyecto dando accesibilidad a todas las manzanas peatonalmente. A continuación se presenta el planteamiento urbano de redes de alamedas y vías peatonales con sus respectivas conexiones con la malla existente.  Fuente: Red de vías y Alamedas. Acta de Compromisos. SDM SI - SDM-SI 202322404988791 del 06 de Junio de 2023. Así mismo, el proyecto deberá garantizar todas las acciones detalladas en el decreto que adopta la modificación y el anexo 3 Acta de Compromisos SDM SI - SDM-SI 202322404988791 del 06 de junio de 2023 y comunicado anexo al mismo, que incluye los escenarios de ejecución obligatorios a 5, 10 y 20 años como requisito para entrada en operación de las diferentes manzanas del plan. Las manzanas con uso de comercio y múltiple deberán dar cumplimiento a las recomendaciones dadas por el estudio de tránsito, con respecto a la seguridad peatonal. Se debe atender las siguientes acciones para garantizar seguridad peatonal en accesos: ● Toda la infraestructura y espacio público que se construya debe proporcionar las facilidades para la población en condición de discapacidad, atendiendo lo establecido en la normatividad vigente, así como las especificaciones técnicas de la Cartilla de Andenes (Decreto 308 de 2018 o norma que lo modifique).	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo. Implementación para la entrada en operación de la etapa que adopte el Estudio de Tránsito.

	● 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. ● Implementación de pasos pompeyanos, reductores de velocidad, cambio de textura, entre otros, para garantizar la seguridad vial. ● Implementación de la señalización y demarcación en las vías internas del Plan Parcial y externas determinadas en el Estudio de tránsito.	
Adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso	Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la modificación del 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.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo. Implementación para la entrada en operación de la etapa que adopte el Estudio de Transito.
Articular el desarrollo del uso con los subsistemas vial, de transporte y control del tráfico	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.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo. Implementación para la entrada en operación de la etapa que adopte el Estudio de Transito.
Garantizar la seguridad vial en el área de influencia	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.	

Complementar la malla vial existente	Complementación de la malla vial al interior del ámbito del plan parcial: - El proyecto da continuidad vial a la calle 8 con un perfil V4. - Complementación de la Transversal 71B con una Alameda. Complementación de la malla vial por fuera del ámbito del plan parcial: - La construcción o aporte en dinero para completar la calzada de la Avenida Alsacia en su tramo sur desde la Avenida Boyacá hasta la Avenida Constitución. - La construcción o aporte en dinero del pontón de la misma calzada sobre el río Fucha. - La construcción o aporte en dinero del puente vehicular de la Avenida Alsacia sobre la Avenida Boyacá, que incluye ciclo-puente y paso seguro peatonal. Todas las acciones anteriores fueron estructuradas desde el Estudio de Tránsito donde se específica la entrada en operación, documento que complementa este Anexo	
Reducción de los conflictos de tránsito	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.	

Mejorar la accesibilidad y conectividad	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 la vías según el tráfico vial que se generara con la entrada en operación de las diferentes etapas del Plan Parcial y garantizando la accesibilidad y conectividad peatonal que es principalmente a lo que le apunta el Plan Parcial a nivel general. Las conexiones peatonales principales se dan a través de las alamedas que además de integrar las manzanas con el proyecto, generan conexiones externas con las redes del espacio público del área de influencia. Dentro de las acciones para mejorar la accesibilidad al Plan Parcial, se encuentran: - Estudios, diseños y obras para intervención de andenes del costado oriental y occidental de la Carrera 71F desde la Av. Américas hasta la Calle 7ª. - Garantizar conexión vial para ingreso y salida por conexión con Avenida Alsacia. - Estudios, diseños y construcción del bicicarril sobre Calle 9D entre Tv 71B y Carrera 69 y en la Carrera 69 entre Calle 9D y la Av. Américas. - Acciones de mejoramiento de la TV 71B desde la Carrera 71B hasta la Avenida Alsacia o Guayacanes, las cuales deberán empalmarse funcionalmente con los construido por el contrato IDU 1531 de 2018,. - Construcción de bicicarril en calzada sobre la Carrera 71B desde el límite del Plan Parcial Bavaria Fábrica hasta la ciclorruta que se encuentra localizada sobre el andén norte de la Av. Américas. Con el fin de generar una adecuada conexión peatonal en los mayores atractores de flujo no motorizado (Usos comerciales y múltiples) se propone la implementación de conexión peatonal a desnivel por medio de 2 bici-puentes (incluye acceso peatonal) sobre la Avenida Boyacá y un puente peatonal sobre la Avenida Boyacá.Ver estudio de tránsito. 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. Se deben ejecutar las medidas provisionales de accesibilidad por fase de construcción establecidas en el estudio de tránsito para garantizar la funcionalidad y conectividad de cada manzana del plan parcial.	

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 Componente 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**
Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos	Los aspectos enumerados a continuación se encuentran detallados en el Componente Ambiental: EN OBRA ● 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. EN EL DISEÑO URBANO. ● El promotor garantizará 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 reciclaje de residuos sólidos en el polígono del plan parcial, con señalización y explicación para uso adecuado. EN EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO ● Cada proyecto planificado y diseñado, dentro del plan parcial 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. 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. ● El mobiliario en áreas comunes debe incluir canecas para residuos urbanos reciclables, con señalización y explicación para uso adecuado.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo y Construcción. Durante la ejecución de las obras urbanísticas y arquitectónicas

Garantizar el manejo sostenible de los recursos naturales	De acuerdo con el Componente Ambiental, el Plan Parcial debe cumplir con: AGUA Se plantea la implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible – SUDS en el espacio público del proyecto y particularmente a lo largo de las alamedas planteadas en el mismo. La impermeabilización del espacio público, y la implementación de zonas verdes como elemento constitutivo de las zonas verdes y espacio público, favorece el proceso de infiltración del agua, favoreciendo el flujo de aguas subterráneas y evitando el encharcamiento y las inundaciones en el proyecto. El principal elemento de los SUDS para el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", será la conformación de un espejo permanente de agua en el Parque Central (CP-1) donde se localiza lo que se ha denominado como el "Parque del Agua".  *Fuente: MasterPlan, 2022* ● 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. ENERGÍA ● 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 proyectará 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, avaladas 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 doméstico	
Garantizar la valoración, conservación y/o recuperación de la estructura ecológica principal	● Para los elementos significativos pertenecientes a la EEP y con valor ecológico, como son los Corredores Ecológicos viales, se plantea una articulación ecológica mediante la propuesta de implantación de las franjas de control ambiental sobre los respectivos ejes viales, fortaleciendo con esto las condiciones ecológicas existentes de los respectivos corredores y su conectividad ecológica con el plan parcial, adicionalmente al interior de ámbito, se generarán vías internas vehiculares, las cuales serán diseñadas con separadores viales, provistos de cobertura vegetal y arborización urbana, según lo define el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá DC, para las áreas actualmente arborizadas, se buscara la definición e implementación de diseños paisajísticos que mejoren las condiciones bióticas del sector e incremente la presencia de arbolado nativo. ● El promotor del proyecto urbano, deberá garantizar el diseño de alamedas en las franjas de control ambiental, con doble franja de arbolado, las zonas de espacio público y los parques a definir con el incremento en el número de árboles en el área de influencia directa. Adicionalmente, se arborizarán los separadores viales de las vías internas del plan, siguiendo los lineamientos establecidos en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá DC. ● El diseño de alamedas se realizará con doble franja de arborización con base en diseños paisajísticos que serán avalados por la Secretaria Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico José Celestino Mutis, y serán responsabilidad del promotor o constructor de los diferentes proyectos urbanos y arquitectónicos.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.
Garantizar los niveles de ruido al interior de la edificación	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 aplicarán de acuerdo al código de construcción vigente (Acuerdo 20/95 Capítulo B.6 – Aislamiento y control de vibraciones) y a nuevas disposiciones en la materia.	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Construcción.

Incorporar acciones ecoeficientes en las intervenciones	ORIENTACIÓN SOLAR: El diseño arquitectónico debe desarrollarse con criterios de diseño para arquitectura bioclimática, garantizando con esto una adecuada orientación solar en la volumetría e implantación. VENTILACIÓN CRUZADA: Se debe generar al interior de la edificación una estrategia de ventilación cruzada con las corrientes aire natural. Para lograr baja velocidad del viento al interior del proyecto, se deben generar barreras aerodinámicas que garanticen el confort climático y habitacional. MATERIALES DE ALTA REFLEXIÓN 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. CUBIERTAS VERDES 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. CLIMA Se debe generar al interior de la edificación una estrategia volumetría 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 fachadas, 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.	

Garantizar el manejo integral de los escombros	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.	
Garantizar el control a los factores de deterioro ambiental relacionados con la publicidad exterior visual, ruido y calidad del aire	El diseño y desarrollo del proyecto en especial las manzanas Mz01, Mz02, Mz03, Mz04, Mz05, Mz06, Mz07, Mz09 y Mz10 deberá dar cumplimiento a lo establecido en las fichas técnicas del Componente Ambiental, en las que se identifican los posibles impactos del proyecto y se plantean sus medidas de mitigación.	

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		
PROPOSITOS	**ACCIONES**	**MOMENTO**
Garantizar que la infraestructura de servicios públicos domiciliarios básicos existente soporta la edificabilidad propuesta	El plan parcial en su totalidad cuenta con factibilidad de servicios públicos: ● EAAB ● ENEL CODENSA ● RED DE GAS NATURAL ● RED DE TELEFONÍA PÚBLICA ETB En desarrollo del Plan Parcial, es responsabilidad del urbanizador y/o constructor adelantar las gestiones pertinentes para garantizar la disponibilidad y suministro de los servicios públicos, por parte de las respectivas empresas prestadoras y deberá dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tiene el Plan Parcial, en los términos de la Leyes 142 de 1994 y 1341 de 2009 y los Decretos Nacionales 3050 de 2013, 1078 de 2015, en concordancia con lo establecido en los artículos 201 a 229 del Decreto Distrital 190 de 2004. Para cada Sistema de servicios públicos, se desarrolla así: a. **Sistema de Acueducto y Alcantarillado:** La reglamentación técnica del orden nacional: Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) -2000 y demás normatividad que regule la materia. b. **Sistema para el Manejo Integral de Residuos Sólidos:** El Decreto Nacional 281 de 2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo" compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015. A nivel Distrital, el Plan Maestro Integral de Residuos Sólidos: Decretos Distritales (312 de 2006, 620 de 2007, 261 de 2010, 456 de 2010, 113 de 2013 y 469 de 2015). c. **Sistema de Energía:** El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 expedido por el Ministerio de Minas y Energía), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP (Resolución No 180540 del 30 de marzo de 2010 del Ministerio de Minas y Energía), El Plan Maestro de Energía (Decretos Distritales 309 de 2006 y 087 de 2010), el Manual Único de Alumbrado Público-MUAP, Decreto 500 de 2003 de la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Resolución 17 de Febrero 10 de 2004 de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos UAESP. d. **Sistema de Gas Natural Domiciliario:** La normatividad que regule la materia. e. **Frente a la Subterranización de Redes:** La Resolución SDP No 011 del 4 de enero de 2013 *"Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá, Distrito Capital.*	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de urbanismo y Construcción.
Garantizar la disponibilidad de servicios públicos	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.	

ANEXO – BOSQUE URBANO BAVARIA
(Septiembre 8 de 2023)

1. Antecedentes

A partir del desarrollo de varios estudios ambientales que se desarrollaron en el proceso de formulación de la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica que ha sido un proceso en el cual la comunidad local ha sido parte fundamental de su construcción, se identificó una cobertura vegetal que abarca el bosque Bavaria que se ha denominado Arbolado Denso y Continuo, que abarca 25,91 hectáreas, el cual ha sido soportado en el inventario forestal que se adjunta al presente Plan Parcial pero también en la adición de áreas que se ha priorizado la creación de núcleos de biodiversidad urbana en la propuesta urbanística que propone la implementación de una Ciudad Biofílica.

La propuesta de de arbolado denso y continuo está compuesta de tres áreas:

a) Área con prioridad de conservación: zona caracterizada por arbolado denso y continuo, identificado por la comunidad como “bosque Bavaria”. Esta área contiene la mayoría de los árboles reconocidos por el inventario forestal y aquellos incluidos por la adecuación de la reserva vial de la Av. Alsacia/Guayacanes.

b) Área con prioridad de conformación de corredor verde y desarrollo urbano: zona con arbolado de baja densidad y algunas edificaciones y zonas duras.

c) Área con prioridad de desarrollo urbano: zona caracterizada por árboles dispersos y localización de las instalaciones de la antigua Fábrica de Bavaria en desuso.

Siendo esta cobertura de arbolado denso y continuo la base del futuro Bosque Urbano Bavaria incentivando la protección, manejo y restauración ecológica de esta área de la ciudad.

2. Marco Normativo

Los Bosques Urbanos son una figura que ha sido planteada desde hace varios años en Bogotá para reconocer la importancia de la biodiversidad urbana en la sostenibilidad de la ciudad, estando hoy soportado normativamente en primera medida en el Acuerdo Distrital 859 de 2022 que define a un Bosque Urbano como un área con cobertura vegetal multiestrato y multiespecie nativa y/o adaptada que actúa como conector ecológico, estrategia de gestión del suelo, adaptación y mitigación ante el cambio climático, y que se

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

integra a la dinámica espacial, funcional, y socioecológica de la ciudad contribuyendo a los siguientes propósitos:

- Mejorar y aumentar la oferta de los servicios ecosistémicos y la conectividad ecológica.
- Contribuir al patrimonio natural urbano de los espacios verdes planificados.
- Coadyuvar en el mejoramiento de la calidad del aire.
- Promover el sentido de apropiación, gobernanza ambiental y participación ciudadana.
- Consolidar y generar nuevos espacios verdes, micro hábitats y flujos de biodiversidad en el Distrito Capital.
- Aportar al mejoramiento de la salud ambiental en el Distrito Capital.
- Incidir como parte de la estrategia de mitigación y adaptación ante los efectos del cambio climático, en especial en lo relacionado a las islas de calor.
- Generar espacios dirigidos a la recreación pasiva, educación e investigación.
- Contribuir en la estrategia de renovación urbana verde, mediante la reconversión de suelo duro a suelo blando privilegiando las especies nativas del Distrito Capital.
- Contribuir a superar la desigualdad territorial de acceso a áreas naturales, la injusticia climática, así como cualificar los hábitats de los sectores altamente densificados.

Seguida de esta decisión del Concejo de Bogotá, la Secretaria Distrital de Ambiente adoptó la Resolución 5531 de 2022, por medio de la cual se establecen los lineamientos para la implementación de los Bosques Urbanos en el Distrito Capital.

En la resolución mencionada la autoridad ambiental del suelo urbano en Bogotá define que los Bosques urbanos son una estrategia de manejo silvicultural que propicia el establecimiento de especies con alta biodiversidad de vegetación multiestrato, privilegiando las especies nativas e incorporando especies de crecimiento rápido y crecimiento lento, que se integran a su dinámica espacial, funcional y socio-ecológica.

Entre los temas reglamentados por la resolución se encuentran:

- Aspectos para la intervención del Bosque urbano
- Postulación de Bosque Urbano
- Tipologías
- Indicadores

Con respecto al instrumento de manejo de los bosques urbanos define la resolución que dependerá del área donde se localice cada bosque urbano, pero que deberá tener en cuenta los siguientes aspectos los instrumentos de manejo:

1. Cobertura vegetal.
2. Morfología.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

3. Enfoque, apropiación social, identidad y memoria.
4. Responsabilidad y competencias en la gestión y manejo de la cobertura.
5. Orientaciones de diseño paisajístico florístico, de distanciamiento, cruce de copas, podas, manejo de limpieza del área.

3. Bosque Urbano Bavaria en el Plan Parcial Bavaria Fábrica

- Composición del Bosque urbano Bavaria

Teniendo en cuenta tanto lo propuesto en la formulación como arbolado denso y continuo junto a la normatividad distrital que soporta la futura postulación del Bosque Urbano Bavaria, el Plan Parcial acogerá la figura de Bosque Urbano para identificar los siguientes elementos:

- El conjunto de Parques Urbanos de Escala Zonal CAPRP y Parque Zonal CP-01
- Los Controles ambientales CA-01 y CA-02
- Parte del área de los Equipamientos EQ-01 y EQ-02.
- Parte del parque CP-05
- La totalidad de los parques CP-02, CP-03, y CP-04.
- La Zona verde adicional ZV-07.
- Parte de la alameda AL-04 y las alamedas AL-09, AL-13, AL-14 y AL-15

Con el fin de garantizar que esta visión de ciudad biofílica a partir de un Bosque urbano se ha definido que antes del término de los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia del acto administrativo que adopta la modificación del Plan Parcial, los propietarios de los inmuebles en el ámbito del plan parcial deberán adelantar la postulación de este conjunto de elementos como Bosques Urbano de acuerdo con lo definido en la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

- Conectividad Ecosistémica

La visión de un Bosque Urbano se da para que se constituya una red ecológica al interior del Plan Parcial entendiendo que se encuentra en un entorno urbano en el cual tanto flora como fauna se han integrado a las dinámicas propias de la ciudad, pero que requieren de núcleos de biodiversidad que les permitan transitar o habitar en dichos entornos.

Por ende, se protegerá, mantendrá y restaurará el área definida como arbolado denso y continuo que es la base de la conectividad ecosistémica en esta zona de la ciudad que tiene una representatividad en los parques urbanos, corredores ecológicos viales, alamedas, zonas verdes y demás elementos que conforman el espacio público del ámbito del plan parcial, que complementaran la red ecológica existente en el área de la ciudad

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

donde se ubica Bavaria Fábrica, tales como el Río Fucha, los Humedales y los relictos boscosos existentes en parques cercanos.

Para alcanzar este propósito de la red ecológica se desarrollará a partir de 5 acciones concretas:

- La estrategia silvicultural denominada Bosques Urbanos definidos en el Acuerdo Distrital 859 de 2022
- Aplicación de los Manuales de Espacio Público y Coberturas Vegetales de Bogotá para que el diseño del espacio público sea con especies nativas, coberturas vegetales arbustivas y arbóreas melíferas y ornitócoras que atraigan fauna nativa y migratoria, consolidando una red ecosistémica en el ámbito del Plan Parcial que favorezca la visión de ciudad biofílica.
- Incluir la obligación de contar al menos un árbol por cada habitante del proyecto, con el propósito de asegurar la sostenibilidad ambiental y la mejora de la calidad de vida de los nuevos residentes y vecinos del proyecto. Para efectos del cálculo que asegure el cumplimiento de esta obligación se utilizará un indicador de 2.98 habitantes por vivienda y los árboles preexistentes en el predio que sean conservados y hagan parte del inventario forestal presentado ante la Secretaria Distrital de Ambiente.
- Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de los individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía siguiendo las recomendaciones definidas por el Jardín Botánico de Bogotá.
- Se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuo semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización con el fin de ser protegidos en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008, mediante la presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente con las especies que cumplan estas condiciones.

- Estructura Ecológica Principal

Parte del Bosque Urbano Bavaria hará parte de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad y esta estructura estará constituida por Parques Urbanos y Corredores Ecológicos.

Componente	Subcomponente	Nombre	Área (Ha)
Parques Urbanos	Parque Zonal	CAPRP 1 y CAPRP 2	2,6
		CAPRP 3	3.3
		CAPRP 4	6.2

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

		CAPRP 5	2
		CP - 1	5,6
Corredores Ecológicos	Corredor Ecológico Vial (Art.100,Dec.190/04)	Avenida Boyacá V-l	0.59
		Avenida V-3 Alsacia	1.01

- Espacio Publico

El Bosque Urbano Bavaria está compuesto de áreas del espacio público tales como el conjunto de Parques Urbanos de Escala Zonal CAPRP, Parque Zonal CP-01, los Controles ambientales CA-01 y CA-02, parte del área de los Equipamientos EQ-01 y EQ-02, parte del parque CP-05, la totalidad de los parques CP-02, CP-03, CP-04, la Zona verde adicional ZV-07, parte de la alameda AL-04 y las alamedas AL-09, AL-13, AL-14 y AL-15.

En especial para los Parques Urbanos Zonales identificado CAPRP se les aplicaran los siguientes índice para proteger, mantener y restaurar ecológicamente el bosque en esta zona:

ELEMENTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	SUPERFICIES			COBERTURA VEGETAL			ÍNDICES PARA EDIFICACIONES PERMANENTES O TEMPORALES	
	% SUPERFICIE VERDE NATURAL (MÍNIMA)	% SUPERFICIE DURA SEMIPERMEABLE E IMPERMEABLE (MÁXIMA)	TOTAL SUPERFICIES	BOSQUE URBANO EN SUPERFICIE VERDE NATURAL	COBERTURA ARBÓREA EN SUPERFICIE DURA (MÍNIMA)	TOTAL COBERTURA VEGETAL	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (MÁXIMO) IO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (MÁXIMO) IC

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

	S1	S2		(MÍNIMA) C1	C2			
Parque Zonal	85%	15%	100%	75%	10%	85 %	0.05	0.05

S1 Superficie verde natural: Superficies naturales en césped o cubresuelos que permite la infiltración natural y el paso de aguas lluvias hacia el suelo natural en plena tierra. En los casos en que existen cuerpos lénticos naturales o artificiales en los elementos del sistema, su área será cuantificada dentro de este tipo de superficie.En Franjas de Paisajismo y para la calidad urbana el mínimo de superficie verde natural varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo Franjas Funcionales del Público para la Movilidad.

S2 Superficie dura: En todos los elementos señalados, se deberá destinar un porcentaje mínimo del 10% de la superficie dura en materiales semipermeables como decks, pavimentos permeables, adoquín ecológico y pisos filtrantes que permiten la retención y/o infiltración del agua lluvia hacia el suelo, entre ellas las tipologías mayores y menores de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS.
En Franjas de Paisajismo y para la Calidad Urbana el máximo de superficie dura varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad.

C1 Bosques Urbanos: Cobertura arbórea y arbustiva agrupada en masa o lineal con entrelazado o superposición de las copas, con una composición vegetal diferencial, que integra especies nativas y naturalizadas con diferentes portes (Árboles altura superior a 5 m), los cuales facilitan el tránsito, la anidación y el refugio de fauna silvestre. Contribuyen a la protección del patrimonio natural y cultural de la ciudad y aumentan la calidad del paisaje, reducen la contaminación del aire, aportan a la regulación climática, brindan sombra y proporcionan beneficios para la salud mental y física de las personas. Este tipo de coberturas se puede acompañar de arbustos, jardines y/o huertas y cobertura arbórea.

C2 Cobertura vegetal en superficie dura: Porcentajes mínimos del área total del espacio público peatonal para el encuentro cubiertos por árboles en contenedores o maneras. Estas coberturas son medidas con base en el 50% de la proyección del diámetro de copa de los individuos en edad adulta.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

IO índice de ocupación: índice máximo calculado sobre el área total del parque para la implantación de edificaciones, y construcciones temporales-de soporte al espacio público. En todo caso, este índice se contabilizará dentro de las superficies duras y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del parque.
IC Índice de construcción: Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio.

- Instrumentos y Financiación

Junto al conjunto de áreas que conforman el Bosque Urbano Bavaria esto se complementara con una serie de instrumentos para direccionar las acciones de protección, manejo y restauración ecológica, junto a la financiación de estas acciones.

Con respecto a los instrumentos para direccionar las acciones asociadas al Bosque Urbano Bavaria se deberá dar aplicación a lo definido para Bosques Urbanos en el Manual de Espacio Público adoptado a través del Decreto Distrital 263 de 2023, en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C.; junto a los manuales se aplicará para cada parque urbano el instrumento de Proyecto Específico que deberá ser presnetado para aprobación ante el IDRD, previamente avalado por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá “José Celestino Mutis”, proyecto en el que se precisen las características de diseño y las intervenciones propuestas, siguiendo los lineamientos ambientales del Plan Parcial y los manuales antes mencionados.

Además, los Proyectos Específicos deberán adicionalmente aplicar lo señalado en el Acuerdo Distrital 859 de 2022 y en la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente con respecto a Bosques Urbanos, en especial lo relacionado con: definición de la Tipología de Manejo de los Bosques urbanos, información de las coberturas vegetales, morfología, enfoque, apropiación social, identidad y memoria, responsabilidad y competencias en la gestión y manejo de la cobertura y orientaciones de diseño paisajístico florístico.

Ahora bien, para la financiación del Bosque Urbano Bavaria se ha definido como una carga del Plan Parcial el Proyecto Bosque Urbano con $40 mil millones que para su administración deberá estructura un mecanismo financiero que defina la administración de los recursos destinados para el Bosque Urbano, las acciones que sean necesarias para el desarrollo de dichos mecanismos, y la definición de los responsables encargados del manejo y administración.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

El mecanismo de administración que se defina para administrar los recursos destinados al proyecto Bosque Urbano podrá destinar recursos para el manejo silvicultural de las áreas que conforman el Bosque Urbano Bavaria.

4. Decisiones Finales

- Medidas Ambientales Complementarias

Con el fin que se consolide la visión de Ciudad Biofílica en el Plan Parcial se han incorporado una serie de normas ambientales para que complementen lo propuesto para el Bosque Urbano Bavaria en cuanto a los siguientes temas:

a. Cesiones: Las cesiones relacionadas con franjas de control ambiental, alamedas, parques, zonas verdes y los separadores de la malla vial local establecen la conectividad ecológica del Plan Parcial con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del Plan Parcial constituyendo 461.728 m2 de cesiones de las cuales 89.392 m2 corresponden a malla vial local y 48.217 m2 corresponde a cesiones para equipamientos.

   De estas áreas mínimo el 70% de las cesiones para parques y controles ambientales serán permeables, 38,236 m2 de la cesión pública.

   Los separadores de la malla vial local deberán ser arborizados y completamente verdes, siguiendo los lineamientos del Manual del Espacio Público y el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá, y presentados los diseños paisajísticos a la Secretaria Distrital de Ambiente y al Jardín Botánico de Bogotá.

   Para las cesiones de equipamientos deberá protegerse el área bajo cobertura arbolado denso y continuo lo cual deberá ser verificado y aprobado por la Secretaría Distrital de Ambiente previo al licenciamiento urbanístico correspondiente.

b. Vías: las franjas de control ambiental en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 deberán implementar la Guía técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental. Los andenes en cumplimiento del Decreto Distrital 561 de 2015 deberán cumplir con lo definido en la cartilla de Andenes, presentando los diseños paisajísticos para ser revisados y aprobados por la Secretaria Distrital de Ambiente y al Jardín Botánico de Bogotá, además de cumplir con lo definido para Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible señalado en la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 579 de 2015 y la Norma Técnica de la EAAB NS 166.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

c. Espacio Público de Uso Privado: Los parqueaderos descubiertos deben realizarse sobre superficies permeables. Las zonas públicas de uso privado exterior deben permanecer por lo menos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura urbana y Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá.

d. Componente Hidrosférico: Se deberá eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo, implementando medidas de reducción del consumo de agua como siembra de especies vegetales de bajo consumo de agua, usar el agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 579 de 2015 y la Norma Técnica de la EAAB NS 166 en lo relacionado son Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

e. Componente Atmosférico: El responsable de las etapas del proyecto durare la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá garantiza que los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control del ruido cumplan con lo determinado en la Resolución 6918 de 2010, Resolución 625 de 2006 y Resolución 8321 de 1983. En el caso que cuente con un mapa de ruido ambiental realizado por la Secretaria Distrital de Ambiente y si a la fecha se encuentra actualizado, el constructor podrá considerarlo para realizar o complementar sus diseños respectivos. Se deberán realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los habitantes.

f. Ahorro y uso eficiente del agua y energía: Se deben incorporar sistemas o mecanismos que permitan el reúso de las aguas grises en duchas y puntos de lavado de la forma que permita el reusó previo tratamiento para su nuevo uso en descarga de aparatos sanitarios, lavado de áreas comunes, riego de zonas verdes, entre otros con base en lo definido en la Ley 373 de 1997 y Ley 1207 de 2014. Con base en el CONPES 3934 y la Ley 715 de 2014 las edificaciones para vivienda multifamiliar deberán implementar mecanismos y condiciones que permitan sustituir a partir de fuentes renovables como mínimo el 30% del consumo de energía eléctrica en áreas comunes de las edificaciones y en un 20% en zonas de cesión. Dar cumplimiento a los porcentajes de ahorro de agua y energía señalados en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para los usos previstos dentro del PP. De acuerdo con la Ley 1964 de 2019 las edificaciones nuevas para usos residenciales, comercio, servicios y equipamientos con excepción de vivienda VIS o VIP, los estacionamientos para

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

vehículos privados deberán contar con acometidas de electricidad para carga o repostaje de vehículos eléctricos como mínimo en un 5% de los parqueaderos.

g. Materiales y residuos: Se debe dar cumplimiento al Decreto Distrital 442 de 2015 y la Resolución 1115 de 2012 con respecto a aprovechamiento de llantas recicladas y RCD reutilizando el 25% del volumen de RCD. Se generará un 20% de sombras sobre las superficies del proyecto, a través del diseño urbanístico, paisajístico, y la arborización de andenes en los términos establecidos en el Manual de Silvicultura urbana, Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá y la Cartilla de Andenes. Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos ordinarios producidos en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo con la normatividad vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados. Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos peligrosos (RESPEL) en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo con la normatividad vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados. En las edificaciones del Plan Parcial se contará con puntos posconsumo o puntos verdes para la gestión de residuos tales como: Fármacos y medicamentos, bombillas, computadores, baterías, envases de plaguicidas, llantas usadas, aceite vegetal usado, etc, cuya disposición final es de responsabilidad extendida del productor o fabricante.

h. Implementación de techos verdes y jardines verticales: En caso de que los usos residenciales destinen las cubiertas a equipamiento comunal privado se implementará mínimo un 20% de esa área de cubierta con techos verdes; mientras que para las edificaciones comerciales se dispondrá de mínimo un 20% de las áreas de cubierta en techos verdes, y en los equipamientos públicos este porcentaje será de mínimo el 30%.

i. Componente socioeconómico y cultural: La vivienda multifamiliar deberá garantizar que por cada unidad de vivienda exista un parqueadero de bicicleta o patineta eléctrica, en usos de comercio, servicios, y dotacionales se deberá garantizar que por cada 20 m2 del área neta de uso exista un parqueadero para bicicleta o patineta eléctrica y estos parqueaderos deberán usar como mínimo el 15% de los materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos. Para el uso residencial no se exigirán más de 4 cupos por unidad de vivienda, al interior de las unidades de vivienda se podrán localizar máximo 1 estacionamiento de bicicletas por cada 20m2 de unidad de vivienda.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

j. Manejo de Impactos Ambientales: se deberá culminar el Plan de desmantelamiento de las edificaciones de la Fábrica de Bavaria aprobado por la Secretaria Distrital de Ambiente. Dar cumplimiento del 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la construcción, previstas en la "Guía del Sector de la Construcción" de la Secretaría Distrital de Ambiente. Cumplimiento del 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la operación, previstas en el Componente Ambiental del Plan Parcial.

- Comité de Gobernanza

Mediante el presente Plan Parcial se crea el Comité de Gobernanza del Bosque Urbano Bavaria que velará por la sostenibilidad física, financiera y social del bosque y que será conformado por las entidades que el distrito disponga, el promotor del plan parcial y por la comunidad así: Un (1) miembro designado por el Distrito, un (1) miembro designado por el promotor y (1) un miembro designado por la Comunidad.

El miembro designado por el promotor será requerido únicamente durante los primeros diez (10) años, a partir de dicho momento lo remplazará un miembro adicional del Distrito.

La participación en el Comité y el desarrollo de sus funciones será ad honorem y no se podrá causar ninguna relación laboral o de prestación de servicios entre la fiducia y los miembros del Comité.
Los miembros que hagan parte del Comité de Gobernanza serán elegidos para prestar sus funciones por periodos anuales, bajo el reglamento que el mismo comité defina.

El comité permanecerá activo únicamente durante la vigencia de la fiducia, es decir, por un término de veinte (20) años, una vez cumplido este periodo de tiempo, las funciones serán asignadas a la entidad Distrital que ostente la titularidad del predio del Bosque Urbano Bavaria.

El Comité tendrá como función principal administrar los recursos de la fiducia, decidir sobre su inversión, velar por la correcta intervención silvicultural y reforestación en el marco de la renovación ecológica, ser responsable del mantenimiento del arbolado, invertir en la seguridad y dirigir los estudios científicos que se adelanten, entre otras.

El Comité deberá sesionar como mínimo una vez cada dos meses con el fin de hacer seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del plan parcial con respecto al Bosque Urbano Bavaria, establecer las acciones que deba adelantar la administración municipal con el fin de proteger el arbolado del Bosque y generar la apropiación social de la comunidad, entre otros. El comité deberá dictarsesu propio reglamento de funcionamiento.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Titulo
PLAN PARCIAL “BAVARIA FÁBRICA”
MODIFICACIÓN

Autor
MasterPlan - Desarrollo Urbano

Edición
Número 2, 2022
No. de paginas 478
Bogotá, Colombia

Ficha ***Técnica***

Promotor	FIDEICOMISO DE URBANISMO “EL TECHO”
Gerencia de Proyecto	MasterPlan
Gerente	*Arq. Leonardo Zuluaga*
Gerencia Técnica	*Arq. Sofia Odorici*
	Arq. Simón Torres
Director de Proyecto	*Arq. Santiago Acosta*
Gestor Urbano	*G.U. Mateo Méndez*
Arquitectos de Apoyo	*Arq. Juliana Venegas*
	Arq. Santiago Ruiz
	Arq. Sebastian Aldana
	Arq. Luis Díaz
Fotografía, Renders y Diseño	*Dis. Ind. Miguel Escobar*
Economía Urbana y Estructuración Financiera	MasterPlan
	Arq. Leonardo Zuluaga
	Arq. Sofia Odorici
Estudio Ambiental	Gerencia Ambiental de Proyectos Ltda.
	Ing. Mauricio Wiesner
Inventario Forestal	Línea Arquitectura
	Arq. Beatriz Estrada
Estructuración juridica ambiental	URBANA AMBIENTAL SAS
	Abg. Claudia Mora
Estudio de Moviilidad	T&T Tránsito y Transporte Ingeniería S.A.S.
	Ing. Nidia Castellanos
	FS Proyectos de Ingeniería S.A.S.
	Ing. Fabián Tafur
Estudio de Redes Hidrosanitarias	Grupo Fluxo
	Ing. Edgardo Herrera
Estudio Social	Desmarginalizar
	Hernando Salazar
	Nicolás Oviedo
	Maria Luisa Knudsen

El presente Documento Técnico de Soporte para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Bavaria Fábrica”, localizado en la ciudad de Bogotá, Cundinamarca, tiene como objetivo establecer las condiciones de partida y criterios de diseño del proyecto, partiendo de explicar las condiciones evaluadas durante la fase de análisis y diagnóstico, para establecer su pertinencia y procedencia, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la fase de formulación del proyecto; para finalmente presentar un planteamiento urbanístico soportado en instrumentos legales, de gestión y financiación que soportan el Plan Parcial.


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Gerencia y Dirección de Proyecto y
Documento Técnico de Soporte

MasterPlan
DESARROLLO URBANO

Modificación:
Plan Parcial de Renovación Urbana
"Bavaria Fábrica"
Formulación Documento Técnico de Soporte

Noviembre 2022
Bogotá D.C.

Pertinencia del Proyecto

Justificación 14

1. Antecedentes

Proceso de Formulación 20
Diseño Urbanístico Del Plan Parcial – Administración Bogotá Humana 22
Plan Parcial Bavaria Fábrica Adoptado Mediante Decreto 364 De 2017 24
Planteamiento Urbanístico 24
Obligaciones derivadas del Plan Parcial Adoptado 30
El Proceso Judicial 32
Derechos colectivos cuya protección se pretende: 32
Hechos y fundamentos de la presunta vulneración según la demanda: 32
Pretensiones 32
Medida cautelar 33
El Pacto ambiental por el "Bosque Bavaria" 34
Estrategia de Gestión Social - Proceso de Participación Ciudadana 35
Etapa De Participación Ciudadana Previa A La Adopción Del Plan Parcial 35
Etapa De Participación Ciudadana Posterior A La Adopción Del Plan Parcial 35
Visita De La Alcaldesa Al Predio De La Fábrica Bavaria 36
Audiencia Pública "Nos Escuchamos Y Entre Todos Construimos" 36
Temas Más Relevantes Mencionados En Las Intervenciones 37
Mesas De Diálogo Con Los Diferentes Actores Sociales 38
Sistematización De Las Solicitudes De La Comunidad 38
Peticiones Generales 38
Aportes Y Solicitudes De La Comunidad Frente Al Plan Parcial Bavaria Fábrica 39
Mesas Temáticas – Presentación De Nuevo Proyecto 40
Temas más relevantes mencionados en las intervenciones 41
Cierre Proceso De Diálogo Ciudadano 41
Conclusiones 41
Documentos Técnicos Aportados Por La Comunidad 42
Marco 44
Normativo 44
Norma Nacional 45
Ley 388 De 1997 45
Decreto 1077 De 2015 45
Norma Distrital 47
Plan de Desarrollo Distrital "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI" 48

2. Diagnóstico

Ámbito del Plan Parcial 52
Localización y delimitación 53
Delimitación Plan Parcial Bavaria Fábrica 56
Delimitación Plan Parcial Bavaria Fábrica 57
Planos topográficos incorporados 57
Predios Privados 58
Predios Públicos 59
Predios objeto de Saneamiento Catastral 62
Conformación Predial Modificación Plan Parcial Bavaria Fábrica 63
Saneamiento Predial 66
Análisis de Mutación Catastral 67
Estructura Ambiental 70
Estructura Ecológica Principal 71
Bogotá 71
Localidad área de influencia indirecta 74
UPZ Bavaria – Área de Influencia Directa 75
Conectividad Ambiental 76
Cobertura Vegetal Rasante 77
Obligaciones derivadas del Plan Parcial adoptado 79
Inventario Forestal 82
Inventario forestal 2018 82
Impacto ambiental del plan de aprovechamiento forestal del Decreto 364 de 2017. 85
Inventario forestal 2021 85
Levantamiento de fustales y latizales aislados 86
Levantamiento por Estadística 90
Conclusiones 92
Estudio de Avifauna 94
Reporte de Avifauna de la comunidad 95
Plan de Desmantelamiento 96
Evaluación ambiental Fase I y fase II 96
Evaluación ambiental Fase I 96
Evaluación ambiental Fase II 98
Pozos de extracción de aguas subterráneas 98
Registro de Vertimientos 99
Análisis Acústico 99
Plan de manejo ambiental 99
Estudios adicionales a los requeridos por el Plan Parcial 100
Estudio de Entomofauna y Aracnofauna 100
Estudio de Captación de Carbono y Emisión de Oxigeno 100
Otros Estudios a realizar 101
Amenazas 102
Amenaza por inundación 102
Amenaza por Movimientos en masa 102
Estructura funcional y Servicios Públicos 104
Sistema de Movilidad 105
Subsistema Vial 105
Localidad Kennedy – Área de Influencia Indirecta 105
Avenida Boyacá 108
Avenida Alsacia (Avenida Guayacanes) 111
Reserva Vial y Diseño Técnico Original 112
Proceso Judicial y Ajustes al Diseño Técnico 113
Vías Locales e Intermedias Colindantes con el Plan Parcial 115
Transversal 71 B 115
Calle 7A 115
Subsistema de Transporte Público 117
Localidad Kennedy – Área de Influencia Indirecta 117
Paraderos Sistema Integrado de Transporte Público 118
UPZ Bavaria – Área de Influencia Directa 119
Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible – DOTS 120
Diagnóstico DOTS - Estado Actual del Sector 120
Conclusiones y recomendaciones para ser implementadas en la propuesta urbanística 121
Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios 122
Área de influencia directa – UPZ 113 Bavaria 122
Conclusiones o recomendaciones según las factibilidades de Servicios Públicos Domiciliarios 126
Sistema De Espacio Público 127
Localidad-Área de influencia indirecta 127
Bavaria – Área de influencia directa 128
Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante 129
Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante – Localidad Kennedy 129
Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante – UPZ No. 113 Bavaria 129
Indicador de árboles por habitante – Localidad Kennedy 130
Indicador de árboles por habitante – UPZ No. 113 131
Sistema de Equipamientos 132
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 133
Estructura 134
Socioeconómica y Espacial 134
Análisis de la Densidad Poblaciónal 135
Localidad - Área de influencia indirecta 135
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 136

Estructura poblaciónal 137
Localidad-Área de influencia indirecta 137
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 138
Nivel educativo 139
Localidad - Área de influencia indirecta 139
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 139
Empleo 139
Localidad - Área de influencia indirecta 139
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 139
Estratificación 140
Localidad - Área de influencia indirecta 140
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 141
Déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas 142
Localidad - Área de influencia indirecta 142
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 142
Tratamientos urbanísticos 143
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 143
Usos 144
UPZ Bavaria – Área de influencia directa 144
Alturas 145
Localidad - Área de influencia indirecta 145
UPZ Bavaria - Área de influencia indirecta 146
Conclusiones y recomendaciones 147

3. Modificación

Modificación 150
Objetivo - Alcance 150
Objetivos generales 151
Objetivos específicos 151
Objetivos Ambientales 151
Objetivos Sociales 151
Objetivos Económicos 152
Objetivos de Hábitat 152
Objetivos de Espacio Público 152
Objetivos de Movilidad 152
Marco 154
Teórico y Conceptal 154
del proyecto 154
Ecotono 155
Ecourbanismo y ciudad biofílica 156
Principios de sostenibilidad 157
Ejemplo y no excepción 158
Áreas Generales 160
Área bruta decreto 364 de 2017 161
Área bruta modificación 161
Áreas de manejo diferenciado no objeto de reparto decreto 364 de 2017 163
Áreas de manejo diferenciado no objeto de reparto modificación 165
Redefinición Áreas de Manejo Diferenciado 168
RUPI 620-1 168
RUPI 620-2 168
RUPI 620-3 168
RUPI 620-4 169
RUPI 620-5 169
RUPI 1302-1 170
RUPI 1302-2 170
RUPI 786-5 170
RUPI 2241-6 171
RUPI 2241-7 171
Cargas generales 173
Malla vial arterial principal decreto 364 de 2017 173
Malla vial arterial principal modificación 175
Área neta urbanizable y área base para cálculo de cesiones 178
Controles ambientales decreto 364 de 2017 178
Controles ambientales modificación 180
Cesiones Públicas 182
Cesión para Parques decreto 364 de 2017 182
Cesión propuesta para Parques modificación 184
Cesión propuesta para Equipamiento comunal público decreto 364 de 2017 186
Cesión propuesta para Equipamiento comunal público modificación 188
Cesión malla vial intermedia y local decreto 364 de 2017 192
Cesión malla vial intermedia y local modificación 194
Cesiones públicas adicionales decreto 364 de 2017 196
Cesiones públicas adicionales modificación 198
Cesiones adicionales de zonas verdes modificación 198
Cesiones adicionales de parque de recreación pasiva modificación 198
Total cesiones públicas decreto 364 de 2017 200
Total cesiones públicas en la modificación 203
Propuesta urbanística decreto 364 de 2017 206
Propuesta urbanística de la modificación 210
Obligaciones Urbanísticas 216
Tratamiento de Desarollo 216
Cesiones para Cargas Locales 217
Decreto 364 de 2017 217
Propuesta modificación 224
Cálculo de cesiones para zonas verdes 232
Decreto 364 de 2017 232
Propuesta modificación 234
Cesiones para cargas generales 236
Cálculo del área neta urbanizable por uso 236
Decreto 364 de 2017 236
Propuesta modificación 237
Cesiones obligatorias de cargas generales por índice de construcción resultante y adicional 238
Decreto 364 de 2017 238
Propuesta modificación 239
Cumplimiento de Cesiones Obligatorias por Índice de Construcción resultante y Adicional 240
Decreto 364 de 2017 240
Propuesta modificación 241
Área total Construida en la modificación frente al decreto 364 de 2017 243
No. de viviendas propuestas en la modificación frente al decreto 364 de 2017 243
Obligaciones Urbanísticas 244
Tratamiento de 244
Renovación Urbana 244
Calculo de índice de construcción 246
Decreto 364 de 2017 246
Propuesta modificación 246
Cálculo del Factor de Obligación "ki" 247
Decreto 364 de 2017 247
Propuesta modificación 247
Cálculo área a ceder 248
Decreto 364 de 2017 248
Propuesta modificación 248
Cesiones para Cargas Generales 249
Decreto 364 de 2017 249
Propuesta modificación 249
Cesiones para Cargas Locales 250
Decreto 364 de 2017 250
Propuesta modificación 252
Obligaciones para Servicios Públicos Domiciliarios 254
Decreto 364 de 2017 254
Propuesta modificación 254
Sistemas 256
Estructurantes 256
Estructura ambiental 257
Zonificación de áreas para el manejo ambiental en el proyecto urbano 257
Área con prioridad de conservación 258

Intervenciones en el área de arbolado denso y continuo 260
Amojonamiento y delimitación en Campo 260
Adiciones en el área de arbolado denso y continuo 260
La sostenibilidad del arbolado denso y continuo 264
Área con prioridad de conformación de corredor verde y desarrollo urbano 264
Área con prioridad de desarrollo urbano 266
Zonificación de áreas para el manejo ambiental en el proyecto urbano 270
Malla ambiental resultante 272
Programa de Plantación 274
Plantación interna al plan parcial 274
Plantación en el área de influencia del plan parcial 275
Indicador de árboles por habitante 276
Vivero del plan parcial Bavaria fábrica 276
Renovación Ecológica 277
Conectividad Ambiental 278
Cobertura Vegetal Rasante 282
Ciudad Biofílica y Ecourbanismo 284
Matriz resumen Ambiental 284
Medidas de prevención, control, mitigación y compensación a los impactos 291
ambientales del proyecto 291
Componente A: Sistema de Gestión Ambiental 292
Permisos requeridos 292
Organización de la obra 292
Monitoreo y seguimiento 292
Componente B: Plan de Gestión Social 293
Líneamientos del plan 294
Componente C: Manejo de la vegetación y paisajismo 295
Componente D: Actividades de pre construcción y construcción 297
Componente E: Programa de atención de contingencias 298
Componente F: Actividades de operación 298
Estructura Funcional y de Servicios 300
Sistema de equipamientos 300
Propuesta de equipamientos 301
Caracterización de áreas de Equipamientos 302
Sistema de espacio público 303
Líneamientos generales de diseño 304
Localización general de Espacio Público 304
Caracterización de los elementos de espacio público 306
Controles ambientales 306
Parques 308
Parque Central 310
Corredor verde paralelo Av. Boyacá 312
Alamedas 314
Alameda Cultural Transversal 71b 316
Áreas de arbolado denso y continuo en cesiones públicas de parques y alamedas propuesta 318
Cesión Adicional de Parques de Recreación Pasiva 320
Indicador de Espacio Público Efectivo 326
Ejecución del Sistema de Espacio Público y Equipamientos por etapas 328
Sistema de espacio Público y Equipamientos - Etapa 1 328
Sistema de espacio Público y Equipamientos - Etapa 2 330
Sistema de movilidad 332
Sistema de Movilidad - Estudio de Tránsito 332
Sistema de Movilidad Propuesto 332
Vías de la Malla Vial Arterial 333
Avenida Boyacá 334
Avenida Alsacia/ Guayacanes 334
Vías de la Malla Vial Intermedia y Local 336
Vía V-7 340
Vías Locales Externas al Plan Parcial 340
Accesos a manzanas 344
Movilidad Alternativa 346
Transporte Público 348
Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible con Proyecto 350
Cronograma de ejecución de cargas locales y generales 350
Ejecución 5 años 350
Ejecución 10 años 352
Ejecución 20 años 354
Marco normativo del sistema de movilidad 356
Normatividad Nacional 356
Ley 1346 del 2009 356
Normatividad Distrital 356
Decreto 324 del 2014 356
Decreto Distrital 308 de 2018 356
Norma Técnica Colombiana-NTC 356
NTC 6047 356
Ley 1618 de 2013 356
Resolución 269 de 2020 356
NTC 5610 356
NTC 4143 357
NTC 4695 357
NTC 4902 357
NTC 4774 357
Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios 358
Factibilidades de Servicios públicos 358
Sistema de Acueducto y Alcantarillado 358
Sistema de acueducto 358
Sistema de alcantarillado sanitario 362
Sistema de drenaje pluvial 364
SUDS y parque del agua 365
Redes de energía y telecomunicaciones 366
Plan maestro eléctrico y comunicaciones 366
Red eléctrica 367
Red de telecomunicaciones 369
Servicio de Gas Natural 370
Articulación del Plan Parcial con los Proyectos de Infraestructura Vial 370
y de Espacio Público Distritales 370
Articulación del Plan Parcial con otros instrumentos de Gestión del Suelo 374
Estructura Socioeconómica y espacial 376
Criterios Generales para la definición de Usos 376
Sistema de Usos Propuestos 377
Subdivisión Espacial Producto del Proceso de Urbanización 378
Cumplimiento normativo de la configuración de manzanas 382
Usos del Suelo Específicos 384
Áreas Privadas Afectas al Uso Público 384
Compatibilidad de Usos del Suelo 385
Cumplimiento de Obligación VIP en Tratamiento de Desarrollo 386
Aporte de suelo útil para Vivienda de Interés Social 388
Edificabilidad 390
Índice de Construcción y Ocupación – Área total construida 390
Norma volumétrica 392
Condiciones generales para los estacionamientos 393
Distribución de estacionamientos 393
Programas 396

4. Estrategia de Gestión y Financiación

Sociales 396
Estrategia de Gestión 402
Unidad de gestión 403
Etapas de desarrollo 404
Decreto 364 de 2017 404
Propuesta Modificación 405
Cronograma de Etapas y Ejecución 409
Etapa 1 409
Etapa 2 413

Estrategia de Financiación - Reparto de Cargas y Beneficios 416
Indexación 416
SMMLV y Topes Vivienda VIP y VIS 418
Precio Venta Productos Inmobiliarios 418
Costos Unitarios Obras de Urbanismo 418
Identificación de áreas 419
Cargas Urbanísticas Generales 419
Decreto 364 de 2017 419
Propuesta de Modificación 420
Obras de Cargas Generales a Construir 421
Cargas Urbanísticas Locales 424
Decreto 364 de 2017 424
Propuesta de Modificación 425
Aprovechamientos 428
Decreto 364 de 2017 428
Propuesta Modificación 430
Beneficios 432
Decreto 364 de 2017 432
Propuesta de modificación 432
Costos directos, indirectos y utilidad de la construcción 433
Valor residual del suelo 435
Factores de intercambio 436
Decreto 364 de 2017 436
Propuesta de modificación 436
Límites para intercambio de usos 437
Decreto 364 de 2017 437
Propuesta de modificación 437
Plusvalía 440
Maqueta escala 444
1:1250 444

Índice de Figuras

Figura 1: Planteamiento Urbanístico 2015 22
Figura 2: Planteamiento urbanístico - Decreto 364 de 2017 24
Figura 3: Sistema de Espacio Público adoptado mediante Decreto 364 de 2017 26
Figura 4: Sistema de Equipamientos Públicos adoptado mediante Decreto 364 de 2017 27
Figura 5: Sistema de Movilidad adoptado mediante Decreto 364 de 2017 28
Figura 6: Sistema de Usos adoptado mediante Decreto 364 de 2017 29
Figura 7: Momentos del proceso de diálogo y participación 36
Figura 8: Posición de los diferentes actores de la comunidad frente al Decreto 364 de 2017 41
Figura 9: Posición de los diferentes actores de la comunidad frente a la nueva propuesta para la modificación 42
Figura 10: Localización Plan Parcial Bavaria Fábrica – Bogotá 53
Figura 11: Localización Plan Parcial Bavaria Fábrica – Kennedy 54
Figura 12: Localización Plan Parcial Bavaria Fábrica – UPZ 113 Bavaria 55
Figura 13: Delimitación Modificación PP Bavaria Fábrica. 56
Figura 14: Composición Predios Catastrales Modificación PP Bavaria Fábrica. 58
Figura 15: Composición Predios Públicos Modificación PP Bavaria Fábrica. 60
Figura 16: Predios en Proceso de Saneamiento Modificación PP Bavaria Fábrica. 62
Figura 17: Conformación Predial Modificación PP Bavaria Fábrica. 63
Figura 18: Montaje predio fábrica Bavaria 1945 67
Figura 19: Areas Remanentes del Predio Matriz 68
Figura 20: Estructura ecológica principal - Bogotá 72
Figura 21: Estructura ecológica principal - Localidad 8 Kennedy 74
Figura 22: Estructura Ecológica Principal - UPZ No 113 Bavaria 75
Figura 23: Elementos ambientales relevantes 76
Figura 24: Cobertura vegetal existente 78
Figura 25: Plan de aprovechamiento forestal 84
Figura 26: Inventario Forestal 2021 86
Figura 27: Altura Árboles 89
Figura 28: Regeneración por especie 91
Figura 29: Localización de árboles aislados y áreas de regeneración natural 93
Figura 30: Estudio de aves planta Bavaria techo 95
Figura 31: Ubicación general de las áreas de interés (ADI) 97
Figura 32: Amenaza por inundación en Kennedy - Resolución 1060 de 2018 102
Figura 33: Subsistema vial - Kennedy 106
Figura 34: Subsistema vial UPZ No. 113 107
Figura 35: Perfil avenida Boyacá estado actual 108
Figura 36: Reserva Vial Avenida Boyacá 110
Figura 37: Construcción Avenida Alsacia – Tintal 111
Figura 38: Avenida Alsacia Resolución 1180 de 2014 112
Figura 39: Trazado Avenida Alsacia en el Decreto 364 de 2017 112
Figura 40: Plano 2 de 2. Consorcio de infraestructura Rover 009. Intersección Av. Alsacia por Av. Boyacá ajuste Tramo 5A 113
Figura 41: Trazado Avenida Alsacia Resolución 1180 de 2014 114
Figura 42: Vías locales e intermedias colindantes con el Plan Parcial 116
Figura 43: Subsistema de transporte localidad 117
Figura 44: Paraderos SITP - Kennedy 118
Figura 45: Movilidad UPZ No. 113 - Bavaria 119
Figura 46: Estado actual UPZ No. 113 - Bavaria 120
Figura 47: Línea de Acueducto UPZ No 113. Bavaria 122
Figura 48: Línea de Alcantarillado Sanitario UPZ No 113. Bavaria 123
Figura 49: Línea de Alcantarillado Pluvial UPZ No 113. Bavaria 124
Figura 50: Red eléctrica UPZ No 113. Bavaria 125
Figura 51: Sistema de espacio público – localidad 127
Figura 52: Sistema de espacio público – UPZ 128
Figura 53: Espacio público Efectivo por habitante - Localidades 129
Figura 54: FEspacio Público Efectivo por habitante UPZ 129
Figura 55: FArbolado Urbano Kennedy 130
Figura 56: Arbolado Urbano UPZ No. 113 Bavaria 131
Figura 57: Sistema de equipamientos Kennedy 132
Figura 58: Sistema de equipamientos UPZ No. 113 Bavaria 133
Figura 59: Densidad poblaciónal en Kennedy (Hab/Ha) 135
Figura 60: Densidad poblaciónal UPZ No. 113 (Hab/Ha) 136
Figura 61: Distribución por género - Kennedy 137
Figura 62: Grupos etarios - Kennedy 137
Figura 63: Pertenencia étnica – Kennedy 137
Figura 64: Distribución por género - UPZ No. 113 138
Figura 65: Grupos etarios UPZ No. 113 138
Figura 66: Grupos etarios UPZ No. 113 138
Figura 67: Nivel educativo - Kennedy 139
Figura 68: Nivel educativo - UPZ No. 113 139
Figura 69: Estratificación – Kennedy 140
Figura 70: Estratificación – UPZ No. 113 141
Figura 71: Actividad- UPZ No. 113 Bavaria 143
Figura 72: Áreas de actividad- UPZ No. 113 Bavaria 144
Figura 73: Alturas – Kennedy 145
Figura 74: Alturas – UPZ No. 113 146
Figura 75: Área bruta del Plan Parcial 162
Figura 76: Áreas de manejo diferenciado en el decreto 364 164
Figura 77: Malla vial arterial principal 167
Figura 78: RUPI 620-1 168
Figura 79: RUPI 620-2 168
Figura 80: RUPI 620-3 169
Figura 81: RUPI 620-4 169
Figura 82: RUPI 620-5 169
Figura 83: RUPI 1302-1 170
Figura 84: RUPI 1302-2 170
Figura 85: RUPI 786-5 170
Figura 86: RUPI 2241-6 171
Figura 87: RUPI 2241-7 171
Figura 88: Áreas de manejo diferenciado redefinidas 172
Figura 89: Cargas generales en el decreto 364 174
Figura 90: Cargas generales 176
Figura 91: Controles ambientales en el decreto 364 179
Figura 92: Controles ambientales 181
Figura 93: Cesión para parques en el decreto 364 183
Figura 94: Cesión propuesta para parques 185
Figura 95: Cesión para equipamientos en el decreto 364 187
Figura 96: Controles ambientales 189
Figura 97: Equipamientos con área de arbolado 191
Figura 98: Cesión malla vial intermedia y local en el decreto 364 193
Figura 99: Cesión malla vial intermedia y local 195
Figura 100: Cesiones públicas adicionales decreto 364 de 2017 197
Figura 101: Cesión adicional propuesta 199
Figura 102: Total cesiones públicas decreto 364 202
Figura 103: Total cesiones públicas 205
Figura 104: Propuesta urbanística del decreto 364 209
Figura 105: Total cesiones públicas 214
Figura 106: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo del

decreto 364 218
Figura 107: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto 219
Figura 108: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto 364 221
Figura 109: Cumplimiento cesión de equipamientos - Tratamiento de desarrollo decreto 364 222
Figura 110: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo 225
Figura 111: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo 227
Figura 112: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo 229
Figura 113: Cumplimiento cesión de equipamientos 230
Figura 114: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante en el decreto 364 233
Figura 115: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante 235
Figura 116: Cesiones carga local - Renovación urbana en el decreto 364 de 2017 251
Figura 117: Cesiones carga local - Renovación urbana 253
Figura 118: Zonificación del estado actual del predio 257
Figura 119: Área de arbolado denso y continuo 259
Figura 120: Amojonamiento y delimitación de campo 260
Figura 121: Intervenciones y adiciones al área de arbolado denso y continuo 261
Figura 122: Área de arbolado denso resultante 263
Figura 123: Área con prioridad de conformación de corredor verde y desarrollo urbano 265
Figura 124: Antigua fábrica de Bavaria en desuso 266
Figura 125: Área con prioridad de desarrollo urbano 267
Figura 126: Área con prioridad de desarrollo urbano propuesta 269
Figura 127: Zonificación del estado actual del predio 270
Figura 128: Zonificación resultante del proyecto urbanístico 271
Figura 129: Malla ambiental 273
Figura 130: Fases de Plantación 274
Figura 131: Fotografías estado actual vivero 277
Figura 132: Conectividad ambiental 279
Figura 133: Conectividad Ambiental 281
Figura 134: Cobertura vegetal existente 282
Figura 135: Cobertura vegetal propuesta 283
Figura 136: Conectividad equipamientos 300
Figura 137: Equipamientos propuestos 301
Figura 138: Equipamientos con área de arbolado 302
Figura 139: Conectividad de espacio público 303
Figura 140: Espacio público 305
Figura 141: Controles ambientales 307
Figura 142: Cesión de parques 309
Figura 143: Parque central 311
Figura 144: Corredor verde paralelo Av. Boyacá 313
Figura 145: Perfil alameda tipo con SUDS 314
Figura 146: Cesión de alamedas 315
Figura 148: Perfil transversal 71B Decreto 364 de 2017 316
Figura 147: Perfil alameda 71B (AL- 16) propuesta 316
Figura 149: Alameda cultural calle 71B (AL-16) 317
Figura 150: Sobreposición árboles en espacio publico 319
Figura 151: Parques de recreación pasiva Bavaria 321
Figura 152: Zonas verdes adicionales 323
Figura 153: Área de arbolado denso y continuo 325
Figura 154: Índice espacio público efectivo 326
Figura 155: Espacio público efectivo 327
Figura 156: Cesiones públicas etapa 1 329
Figura 157: Cesiones públicas etapa 2 331
Figura 158: Malla vial arterial 333
Figura 159: Perfil Av. Boyacá 334
Figura 160: Avenida Alsacia propuesta 335
Figura 161: Perfil Av. Alsacia 336
Figura 162: Malla vial local e intermedia 337
Figura 163: Perfil 3 - Vía V-4 1 338
Figura 164: Perfil 4 - Vía V-4 2 338
Figura 165: Perfil 5 - Vía V-5 1 339
Figura 167: Perfil 8 - Vía V-6 1 339
Figura 166: Perfil 6 - Vía V-5 2 339
Figura 168: Perfil 9 - Vía V-7 1 340
Figura 169: Perfil 7 - Vía V-5 3 341
Figura 170: Perfil Tv. 71B y Alameda cultural (AL-16) 342
Figura 171: Perfil Tv. 71B y Alameda cultural (AL-16) 342
Figura 172: Accesos a manzanas 345
Figura 173: Movilidad alternativa 347
Figura 174: Paradero típico - resolución 269 de 2020. 348
Figura 175: Transporte público 349
Figura 176: Ejecución 5 años 351
Figura 177: Ejecución 10 años 353
Figura 178: Ejecución 20 años 355
Figura 179: Red matriz de acueducto 359
Figura 180: Red de acueducto propuesta 361
Figura 181: Alcantarillado sanitario propuesto 363
Figura 182: Alcantarillado pluvial propuesto 364
Figura 183: Patio propuesto Transmilenio AT - MT 367
Figura 184: Etapas de intervención 367
Figura 185: Esquema general de conexión propuesto 368
Figura 186: Esquema Troncal de Telecomunicaciones 369
Figura 187: Articulación del Plan parcial con los proyectos de infraestructura vial y de espacio público distritales. 370
Figura 188: Articulación del Plan Parcial con otros instrumentos de Gestión del Suelo 374
Figura 189: Sistema de usos propuestos 379
Figura 190: Sistema de usos propuestos 381
Figura 191: Compatibilidad de usos del Plan Parcial 385
Figura 192: Usos en tratamiento de desarrollo urbano 387
Figura 193: Usos en tratamiento de renovación urbana 389
Figura 194: Priorización de viviendas 398
Figura 195: Unidad de gestión 403
Figura 196: Etapas de desarrollo Decreto 364 404
Figura 197: Etapas de desarrollo 405
Figura 198: Cronograma de etapas 409
Figura 199: Etapa 1 412
Figura 200: Etapa 2 415
Figura 201: Obras de Cargas Urbanísticas Generales Propuestas 423
Figura 202: Cargas urbanisticas locales 427
Figura 203: Zonas generadoras de plusvalía 442

Índice de Tablas

Tabla 1: Posturas frente al Decreto 364 de 2017 37
Tabla 2: Posturas frente al nuevo proyecto 41
Tabla 3: Planos Urbanísticos Ámbito del Plan Parcial 57
Tabla 4: Planos Topográficos Incorporados Ámbito del Plan Parcial 57
Tabla 5: Composición Predios Catastrales Modificación PP Bavaria Fábrica. 59
Tabla 6: Composición Predios Públicos Modificación PP Bavaria Fábrica. 61
Tabla 7: Conformación Predial Modificación PP Bavaria Fábrica. 64
Tabla 8: Áreas remanentes 69
Tabla 9: Normas de Manejo Ambiental 79
Tabla 10: Criterios de eco-eficiencia 80
Tabla 11: Predios privados 83
Tabla 12: Total bruto de árboles inventariados al 100% 86
Tabla 13: Total bruto de árboles inventariados al 100% 87
Tabla 15: Cantidad y porcentajes de especie y familias encontradas en los predios según el inventariado al 100% 87
Tabla 14: Árboles vivos inventariados 87
Tabla 16: Cantidad de árboles por rangos de altura 88
Tabla 17: Cantidad De Árboles Por Rangos Diamétricos Y Tipo Por Tamaño O Grado De Desarrollo 90
Tabla 18: Zonas de regeneración por especie 90
Tabla 19: Consolidado de datos hallados mediante análisis estadístico 92
Tabla 20: Estudio Avifauna 94
Tabla 21: Conceptos emitidos por las empresas prestadoras de servicios 126
Tabla 22: Indicador árboles por habitante - localidad 130
Tabla 23: IIndicador árboles por habitante - UPZ 131
Tabla 24: Empleo – Kennedy 139
Tabla 25: Empleo – UPZ No. 113 139
Tabla 26: Déficit habitacional por localidad 142
Tabla 27: Áreas de actividad - UPZ No. 113 Bavaria 144
Tabla 28: Área bruta del Plan Parcial 162
Tabla 29: Áreas de manejo diferenciado en el decreto 364 163
Tabla 30: Categorización de RUPIS según DADEP 166
Tabla 31: RUPI 620-1 168
Tabla 32: RUPI 620-2 168
Tabla 33: RUPI 620-3 169
Tabla 34: RUPI 620-4 169
Tabla 35: RUPI 620-5 169

Tabla 36: RUPI 1302-1 170
Tabla 37: RUPI 1302-2 170
Tabla 38: RUPI 786-5 170
Tabla 39: RUPI 2241-6 171
Tabla 40: RUPI 2241-7 171
Tabla 41: Cargas generales en el decreto 364 173
Tabla 42: Cargas generales 175
Tabla 43: Controles ambientales en el decreto 364 178
Tabla 44: Controles ambientales 180
Tabla 45: Cesión para parques en el decreto 364 182
Tabla 46: Cesión propuesta para parques 184
Tabla 47: Cesión para equipamientos en el decreto 364 186
Tabla 48: Cesión propuesta para parques 188
Tabla 49: Cesión malla vial intermedia y local en el decreto 192
Tabla 50: Cesión malla vial intermedia y local 194
Tabla 51: Cesiones públicas adicionales decreto 364 de 2017 196
Tabla 52: Cesión adicional propuesta 198
Tabla 53: Total cesiones públicas decreto 364 201
Tabla 54: Total cesiones públicas 204
Tabla 55: Propuesta urbanística del decreto 364 208
Tabla 56: Cuadro de áreas 213
Tabla 57: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo del decreto 364 217
Tabla 58: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto 364 218
Tabla 59: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto 364 220
Tabla 60: Cumplimiento cesión de equipamientos - Tratamiento de desarrollo decreto 364 222
Tabla 61: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo 224
Tabla 62: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo 226
Tabla 63: Cumplimiento de cesión de parques modificado 228
Tabla 64: Cumplimiento de cesión de parques modificado 230
Tabla 65: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante en el decreto 364 232
Tabla 66: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante 234
Tabla 67: ANU por manzana - tratamiento de desarrollo del decreto 364 236
Tabla 69: ANU por manzana - tratamiento de desarrollo 237
Tabla 68: Área neta urbanizable por uso - tratamiento de desarrollo del decreto 364 237
Tabla 70: Área neta urbanizable por uso - tratamiento de desarrollo 238
Tabla 71: Cesión obligatoria de carga general por I.C resultante - tratamiento de desarrollo del decreto 364 238
Tabla 72: Cesión obligatoria de carga general para ceder a la edificabilidad adicional del decreto 364 239
Tabla 73: Cesión obligatoria de carga general por I.C resultante - tratamiento de desarrollo 239
Tabla 74: Cesión obligatoria de carga general para ceder a la edificabilidad adicional 240
Tabla 75: Cumplimiento de obligaciones urbanísticas en suelo del decreto 364 240
Tabla 76: Cumplimiento de obligación urbanísticas mediante pago compensatorio del decreto 364 241
Tabla 77: Valor residual para pago compensatorio del decreto 364 241
Tabla 78: Cumplimiento de obligaciones urbanísticas en suelo 242
Tabla 79: Cumplimiento de obligación urbanísticas mediante pago compensatorio 242
Tabla 80: Valor residual para pago compensatorio 242
Tabla 81: Comparativo número de vivindas propuestas tratamiento de desarrollo 243
Tabla 82: Área total construida del plan parcial del decreto 364 246
Tabla 84: Área total construida del plan parcial 246
Tabla 83: Índice de construcción - tratamiento de renovación urbana del decreto 364 246
Tabla 85: Índice de construcción - tratamiento de renovación urbana 246
Tabla 86: Factores de obligación "KI" renovación urbana 247
Tabla 87: Factores de obligación "KI" renovación urbana 247
Tabla 89: Cálculo área a ceder - renovación urbana 248
Tabla 88: Cálculo área a ceder - renovación urbana en el decreto 364 248
Tabla 90: Suelo de la malla vial arterial cedido renovación urbana en el decreto 364 249
Tabla 91: Suelo de la malla vial arterial cedido renovación urbana 249
Tabla 92: Cesiones renovación urbana en el decreto 364 de 2017 250
Tabla 93: Cesiones renovación urbana 252
Tabla 94: Obligaciones para servicios públicos domiciliarios - renovación urbana en el decreto 364 de 2017 254
Tabla 95: Obligaciones para servicios públicos domiciliarios - renovación urbana 254
Tabla 96: Especies árboles nativos en el vivero 276
Tabla 97: Equipamientos propuestos 301
Tabla 98: Elementos del Espacio Público 305
Tabla 99: Controles Ambientales 306
Tabla 100: Cesión de parques 308
Tabla 101: Cesión de alamedas 314
Tabla 102: Tabla 61. 320
Tabla 103: Zonas verdes adicionales 322
Tabla 104: Área de arbolado denso y continuo propuesta 324
Tabla 105: Espacio público efectivo 326
Tabla 106: Espacio público efectivo en el decreto 364. 326
Tabla 107: Cesiones públicas etapa 1 328
Tabla 108: Cesiones públicas etapa 2 330
Tabla 109: Factibilidades servicios públicos 358
Tabla 110: Carga total obtenida por manzana. 366
Tabla 111: Carga total obtenida parques y equipamientos. 366
Tabla 112: Ancho de la zona de servidumbre 368
Tabla 113: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Boyacá 371
Tabla 114: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Guayacanes 371
Tabla 115: Proyectos de la Malla vial arterial Av. De las Américas 372
Tabla 116: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Centenario 372
Tabla 117: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Congreso Eucarístico 372
Tabla 118: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Constitución 373
Tabla 119: Proyectos de la Malla vial local-intermedia Transversal 71B – Calle 7A 373
Tabla 120: Usos permitidos 376
Tabla 121: Sistema de usos propuestos 378
Tabla 122: Sistema de usos Decreto 364 de 2017 380
Tabla 123: Cumplimiento de norma por manzana 382
Tabla 124: Usos Permitidos 384
Tabla 125: Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de VIP 386
Tabla 126: Cumplimiento obligación VIP decreto 364. 386
Tabla 127: Cumplimiento obligación VIP modificación 386
Tabla 129: Cumplimiento obligación VIS decreto 364. 388
Tabla 128: Cumplimiento obligación VIS 388
Tabla 130: Edificabilidad - área total construida Decreto 364 de 2017 390
Tabla 131: Edificabilidad - área total construida 391
Tabla 132: Norma volumétrica 392
Tabla 133: Distribución de estacionamientos Privados y Visitantes por uso. 393
Tabla 134: Distribución de estacionamientos para personas con movilidad reducida. 394
Tabla 135: Distribución de estacionamientos para bicicletas. 394
Tabla 136: Cuadro de áreas por etapa 409
Tabla 137: Cuadro de áreas etapa 1 411
Tabla 138: Cuadro de áreas etapa 2 414
Tabla 140: Indexación precios venta IPVN 418
Tabla 139: Indexación SMMLV y Topes VIP VIS 418
Tabla 141: ICCV 418
Tabla 142: Cargas Urbanísticas Generales Decreto 364 de 2017 419
Tabla 143: Obras de Cargas Urbanísticas Generales Decreto 364 de 2017 420
Tabla 144: Cargas Urbanísticas Generales 421
Tabla 145: Obras de Cargas Urbanísticas Generales 423
Tabla 146: Cargas Urbanísticas Locales Decreto 364 de 2017 425
Tabla 147: Cargas Urbanísticas Locales 427
Tabla 148: Área vendible – Productos Inmobiliarios (desarrollo + renovación) Decreto 364 de 2017 428
Tabla 149: Área vendible – Productos Inmobiliarios (renovación) Decreto 364 de 2017 429
Tabla 150: Área vendible – Productos Inmobiliarios (desarrollo) Decreto 364 de 2017 430
Tabla 151: Área vendible – Productos Inmobiliarios (desarrollo + renovación) 430
Tabla 152: Área construida – Productos Inmobiliarios (renovación) 431
Tabla 153: Área construida – Productos Inmobiliarios (desarrollo) 431
Tabla 154: Aprovechamientos 431
Tabla 155: Beneficios Decreto 364 de 2017 432
Tabla 156: Beneficios 432
Tabla 157: Costos directos, indirectos y utilidad de la construcción 434
Tabla 158: Valor Residual Compensación 435
Tabla 159: Valor Residual del Suelo 435
Tabla 160: Factores de Intercambio Decreto 364 de 2017 436
Tabla 161: Factores de Intercambio 437
Tabla 162: Limite Intercambio de usos Decreto 364 de 2017 437
Tabla 163: Limite Intercambio de usos 438
Tabla 164: Zonas generadoras de Plusvalía 441

BAVARIA FÁBRICA

Pertinencia del Proyecto

Justificación

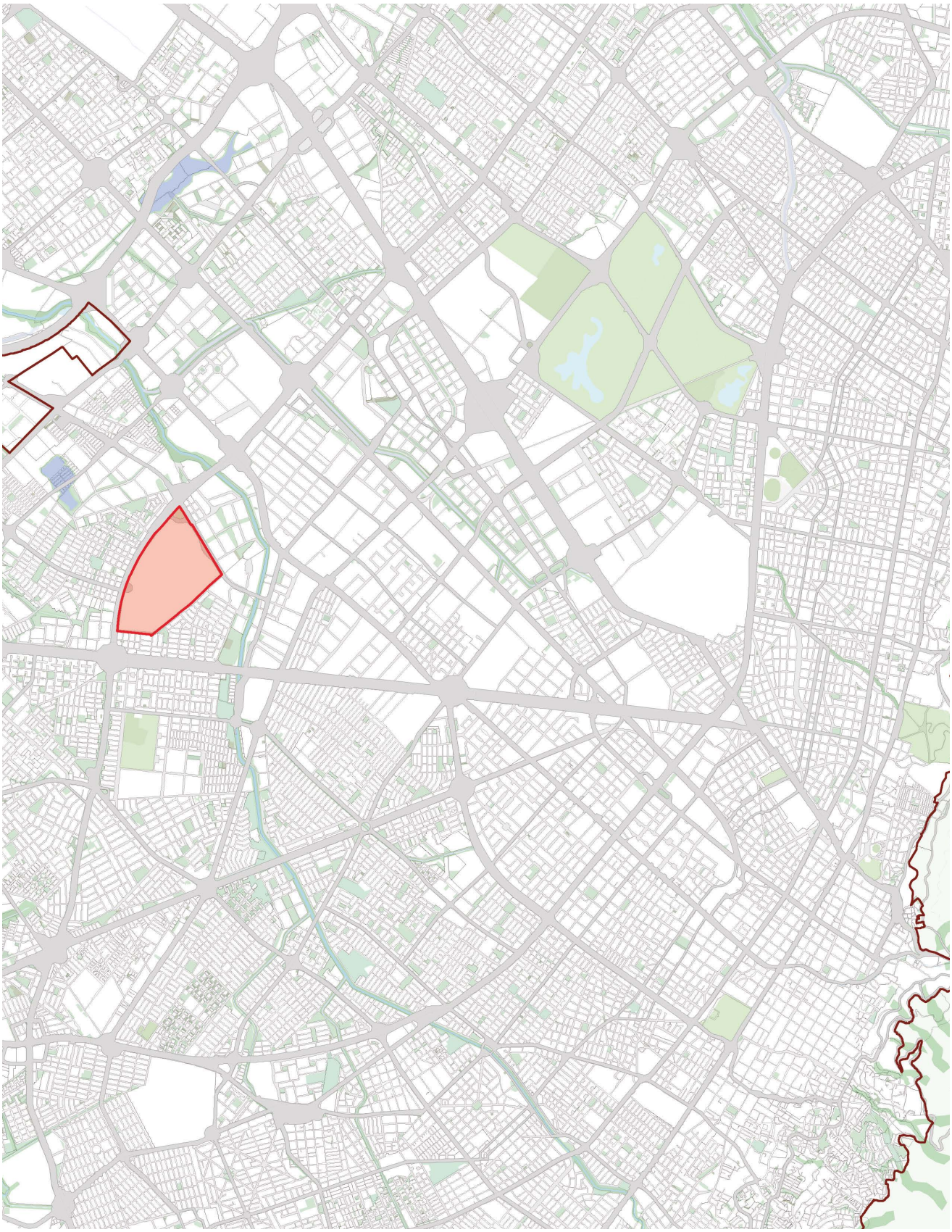
El Plan Parcial Bavaria Fábrica empezó su proceso de formulación en el año 2015 y obtuvo su adopción en el año 2017 mediante el Decreto Distrital 364. Sin embargo, varios sectores de la comunidad local y distrital se manifestaron en contra del proyecto por presentar un fuerte impacto ambiental debido al aprovechamiento forestal que debería ser llevado a cabo para el desarrollo del proyecto.

Lo anterior conllevó a que se iniciara un proceso de construcción colectiva de una nueva propuesta entre los desarrolladores, promotores, la administración distrital y los diferentes actores de la comunidad, a través de múltiples espacios de participación, donde el objetivo siempre estuvo en torno a poder viabilizar la preservación ambiental sin detener el desarrollo urbano.

El presente documento técnico de soporte para la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica es el resultado de dicho proceso de participación, un nuevo proyecto urbano que recoge los intereses de todas las partes y encuentra a través de los instrumentos de gestión y planificación una propuesta ejemplar de desarrollo urbano que se constituirá en hito y ejemplo para futuros desarrollos urbanos en la capital y el país, demostrando que es posible llevar el discurso de la sostenibilidad a la práctica y materializar un mejora ambiental, económica y social, y que la urbanización cuando se hace de manera adecuada puede incluso llegar a potenciar las condiciones ambientales.








MasterPlan

BAVARIA FÁBRICA

Antecedentes

En este apartado del Documento Técnico de Soporte ***se describen los antecedentes del Plan Parcial Bavaria Fábrica (adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017), a partir del proceso de formulación, revisión y socialización que ha surtido el proyecto, señalando sus características más relevantes.*** *Sucesivamente se hace una reseña de las actuaciones a las cuales ha estado sujeto desde su adopción hasta la fecha actual, destacando el proceso judicial que verte sobre el mismo y el proceso de participación ciudadana llevado a cabo como resultado del Pacto Ambiental por el "Bosque Bavaria".*

Proceso de Formulación

La formulación del Plan Parcial Bavaria Fábrica ha tenido desde sus inicios la finalidad consolidar una estrategia de gestión del suelo que articule la transformación de esta área industrial en una pieza urbana con vivienda y mezcla de usos para diversas actividades económicas, donde convivan diferentes sectores de la sociedad, creando un espacio equilibrado y moderno; generando a su vez, una continuidad en el espacio público, que promueva el desarrollo de una infraestructura de transporte en donde se privilegie al peatón y la provisión de suelo para la implantación de equipamientos colectivos.

El proceso de formulación del Plan Parcial Bavaria Fábrica tuvo su inicio en marzo del 2015 durante la administración "Bogotá Humana", momento en el cual la Empresa Metrovivienda en su calidad de promotor, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del proyecto conforme a los compromisos del memorando de entendimiento suscrito entre Metrovivienda y Bavaria S.A. a título de propietario del predio.

Desde este entonces, inició el proceso de socialización, revisión y ajustes de la formulación del Plan Parcial previo a su adopción y cuyo resumen se encuentra descrito en el Decreto 364 de 2017. A continuación, se presenta un breve recuento del proceso en mención y se destacan las variaciones que ha surtido el Plan Parcial entre los años 2015/2016, momento en el cual se presentó el cambio de administración distrital.

El proceso formulación del Plan Parcial contó con dos versiones distintas del planteamiento urbanístico. La primera fue presentada durante el año 2015 por parte de la Empresa Metrovivienda durante la administración "Bogotá Humana", y sucesivamente el diseño urbano fue actualizado y ajustado en abril de 2016 durante la administración "Bogotá Mejor Para todos" para finalmente ser adoptado mediante el Decreto 364 de 2017.

A continuación, se presenta una breve reseña del planteamiento urbanístico que fue elaborado durante la administración del alcalde Petro, para sucesivamente profundizar con más detenimiento en la descripción del Plan Parcial adoptado y que es objeto de la presente modificación.

Diseño Urbanístico Del Plan Parcial – Administración Bogotá Humana

En la siguiente imagen se sintetiza el planteamiento urbanístico del proyecto presentado en 2015 por parte de la Empresa Metrovivienda.

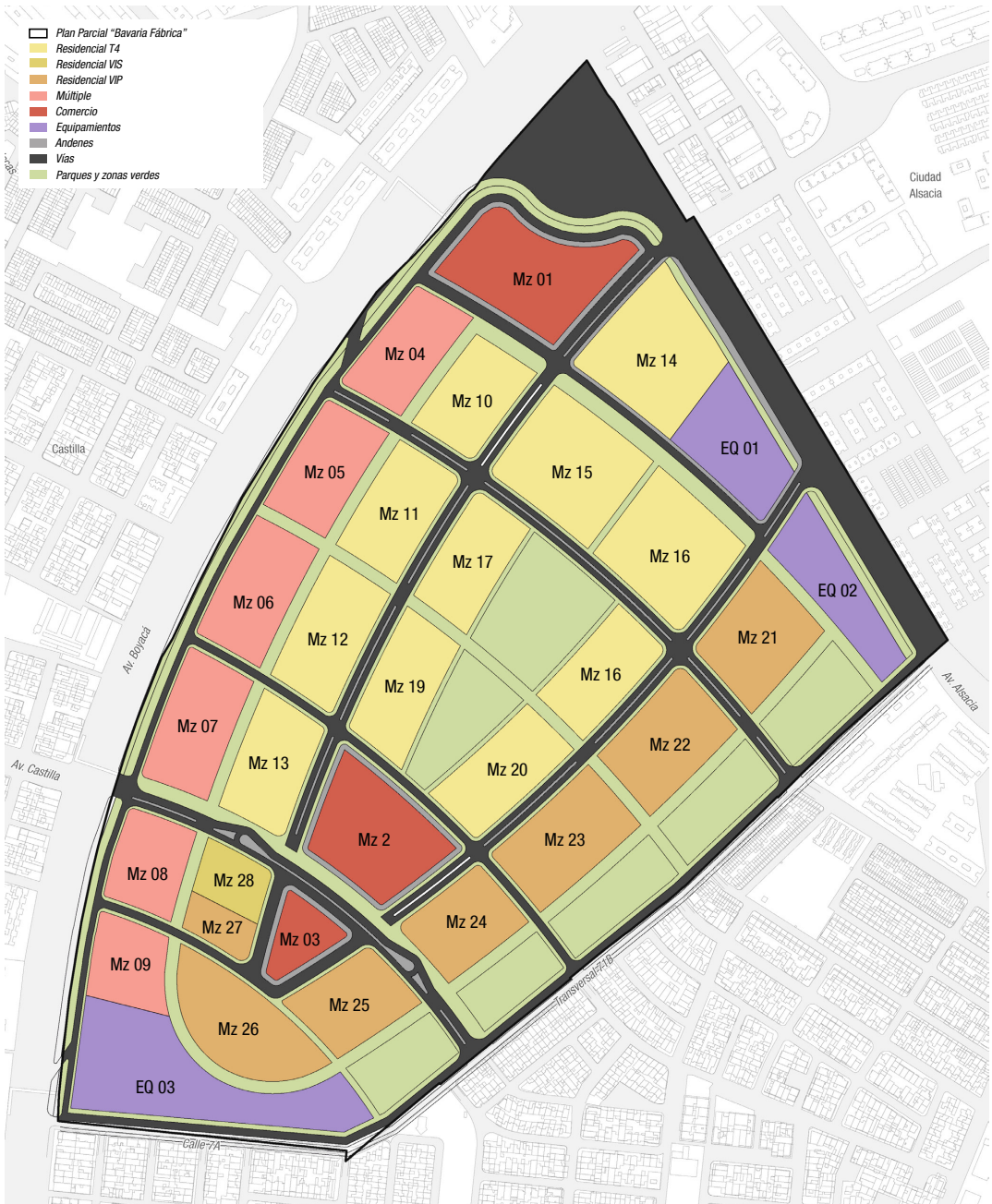


Figura 1: Planteamiento Urbanístico 2015

Fuente: Documento Técnico de Soporte elaborado por Metrovivienda - Bogotá Humana

A continuación, se presentan los Líneamientos con los cuales fue estructurado el planteamiento urbanístico del Plan Parcial Bavaria, de acuerdo con la descripción incluida en el Documento Técnico de Soporte original.

- ***Conservación del denominado "Bosque Bavaria" por parte de la comunidad como un elemento estructurante del sistema de espacio público***

- *Una apuesta de morfología urbana no ortogonal que genere nuevas dinámicas de caminar y pedalear en la ciudad*

- *Redes de movilidad prioritarias para peatones y bici usuarios*

- ***Un sistema de espacio público apoyado en las redes peatonales y de bici usuarios entorno a un espacio público central y el denominado "Bosque Bavaria" por parte de la comunidad.***

- *Una red de centros de manzana y plazoletas de carácter barrial que crean una serie de espacios asociados a equipamientos comunales para descubrir dentro de la propuesta.*

- *Se diseñaron las redes peatonales y de espacios públicos en concordancia con las piezas vecinas para crear continuidad y romper el efecto isla de la fábrica.*

- *El proyecto plantea en los espacios públicos, redes peatonales y redes vehiculares una apuesta de retención y filtración de aguas lluvias que devuelva al piso la capacidad de filtración y no recargue el caudal del Río Fucha durante los incrementos de lluvias.*

- *Un sistema de nodos de equipamientos con edificabilidades que permitan la construcción en altura, integrados a la red de espacios públicos y ubicados en los límites del plan como estrategia de atractor de flujos al interior del plan".*

Al respecto, se puede afirmar que el objetivo principal del Plan Parcial Bavaria Fábrica era la conservación del denominado "Bosque Bavaria" por parte de la comunidad, así como su coexistencia con el desarrollo urbano. Esta intención se fue perdiendo en el trascurso de los ajustes hasta la adopción del proyecto con las disposiciones normativas generadas en el Decreto 364. Dicha circunstancia, hoy en día, conlleva a presentar la modificación del proyecto, en búsqueda del equilibrio entre el medio ambiente y el desarrollo urbanístico, como resultado de la eficaz lucha que la comunidad ha dado durante más de una década propendiendo por la protección del ecosistema.

Plan Parcial Bavaria Fábrica Adoptado Mediante Decreto 364 De 2017

En el presente capitulo se trae una breve descripción del planteamiento urbanístico adoptado mediante el Decreto 364 de 2017 y de las disposiciones más relevantes contenidas en el acto administrativo. Durante el desarrollo del Presente Documento Técnico de Soporte se hará la respectiva comparación entre las disposiciones adoptadas mediante Decreto 364 de 2017 y la propuesta de modificación, indicando los cambios propuestos y su justificación correspondiente.

Planteamiento Urbanístico

En la siguiente imagen se sintetiza el planteamiento urbanístico del proyecto adoptado mediante el Decreto 364 de 2017.

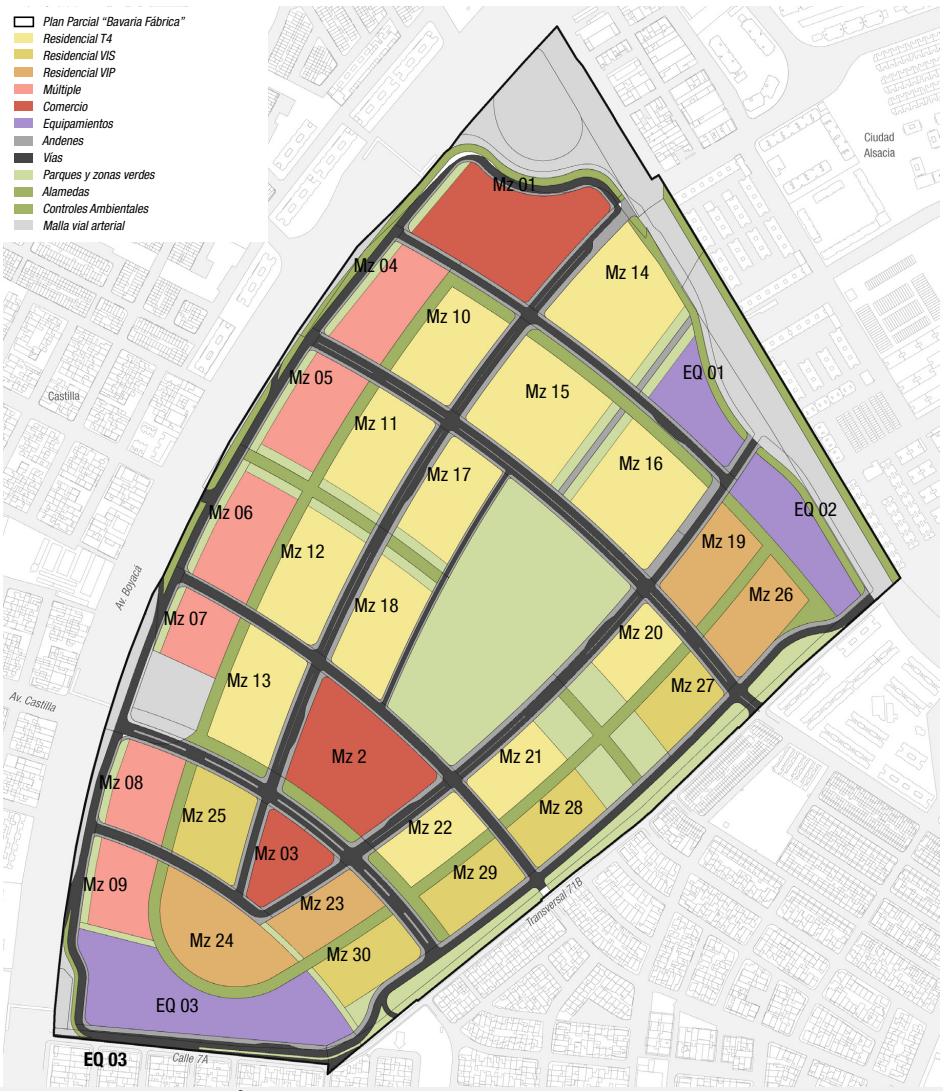


Figura 2: Planteamiento urbanístico - Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 364 de 2017

A continuación, se presentan los líneamientos principales con los cuales fue estructurado el Plan Parcial Bavaria Fábrica, de acuerdo con la descripción incluida en el Documento Técnico de Soporte del Decreto 364 de 2017:

- *"Generar un parque central que sirva al encuentro y la recreación activa así como una red de parques sobre la Transversal 71b, el cual sirva como elemento de transición entre los barrios del Marsella y el proyecto Fábrica Bavaria.*

- *Generar un sistema de alamedas que permita una conexión rápida y efectiva entre estos espacios.*

- *Desarrollar una morfología urbana no ortogonal que genere nuevas dinámicas de interactuar al caminar y pedalear con la ciudad.*

- *Plantear redes de movilidad prioritarias para peatones y bici usuarios.*

- *Generar una red de centros de manzana y plazoletas de carácter barrial a través de las áreas privadas afectas al espacio público propuestas.*

- *Generar una red de Sistemas urbanos de drenaje sostenibles en las zonas verdes proyectadas en el plan parcial, como una apuesta de retención y filtración de aguas lluvias que devuelvan al suelo la capacidad de filtración evitando recargar el alcantarillado pluvial que desemboca sobre río Fucha."*

Como es evidente, los lineamientos del proyecto urbanístico adoptado propenden por un desarrollo urbano que incentive la presencia de amplios espacios públicos, jerarquizados e interconectados entre ellos y con los barrios aledaños, en los cuales se implemente una red de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible como apuesta a la retención y filtración de las aguas lluvias.

El **sistema de espacio público** del Plan Parcial Fábrica Bavaria se concibió como el centro articulador e integrador del proyecto urbanístico, en donde a partir de lo público se articula y define lo privado. El diseño contempla la generación de elementos de espacio público integrales que permiten que el proyecto sea permeable y se integre con sus barrios vecinos, generando un sistema de recorridos donde se prioriza el peatón y se concibe el espacio público como un escenario propicio para el desarrollo de diferentes actividades sociales.

Por otro lado, la red de alamedas propuesta se planteó como un elemento que articula las cesiones para parques

y equipamientos del Plan Parcial con las áreas privadas proyectadas, y sobre las mismas estaba prevista la circulación de las redes que alimentan los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible propuestos en el Plan Parcial, a su vez sobre su perfil se proyecta el desarrollo de una red de bici-carriles/ciclo-rutas.

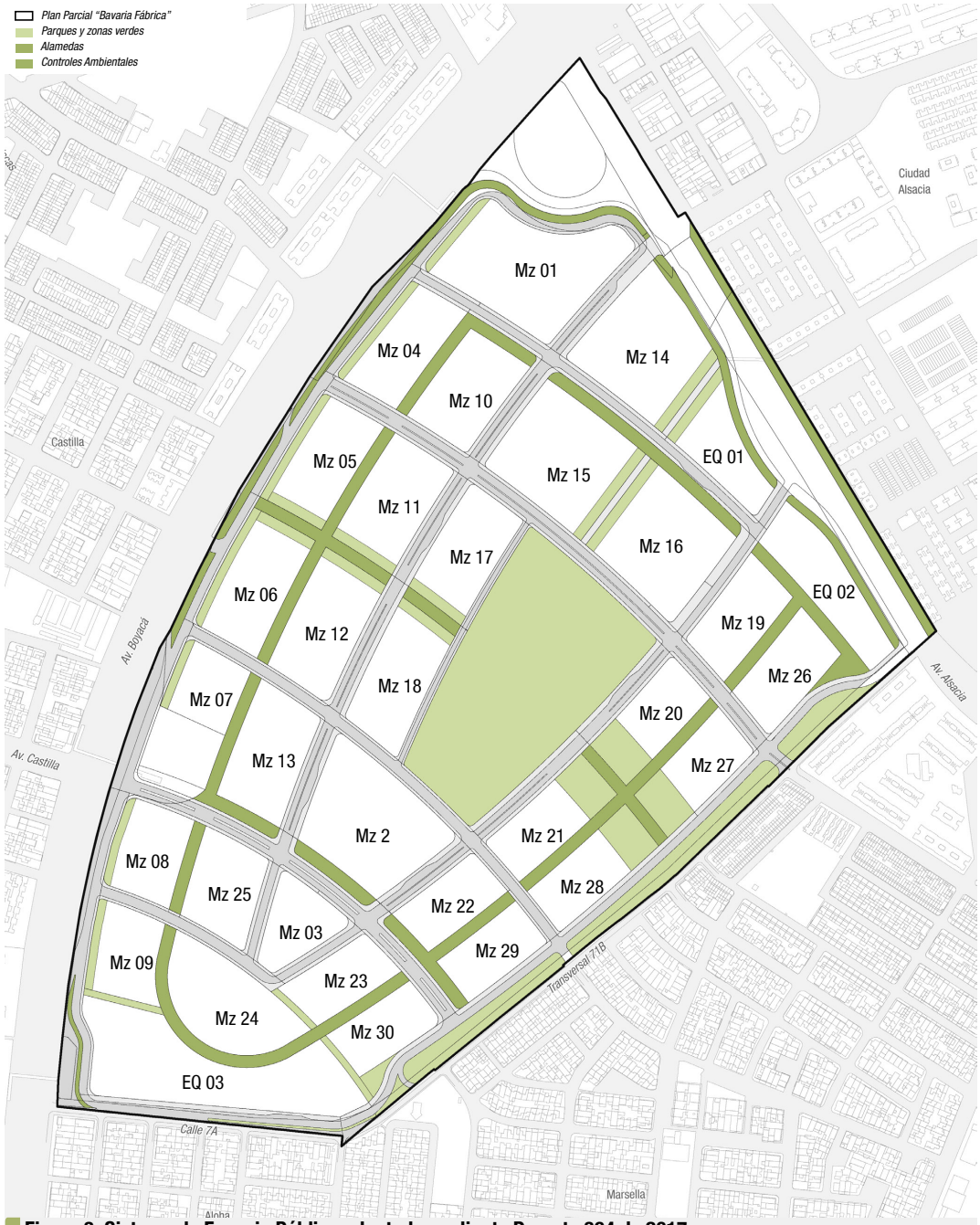


Figura 3: Sistema de Espacio Público adoptado mediante Decreto 364 de 2017

Fuente: DOEP Metrovivienda 2016 – Documento Técnico de Soporte

La propuesta de localización de los equipamientos se vincula a la estructura de espacio público a partir de su articulación con el parque del borde oriental y la red de alamedas, garantizando la conectividad peatonal y de bici usuarios con los demás espacios a lo largo del proyecto urbanístico.

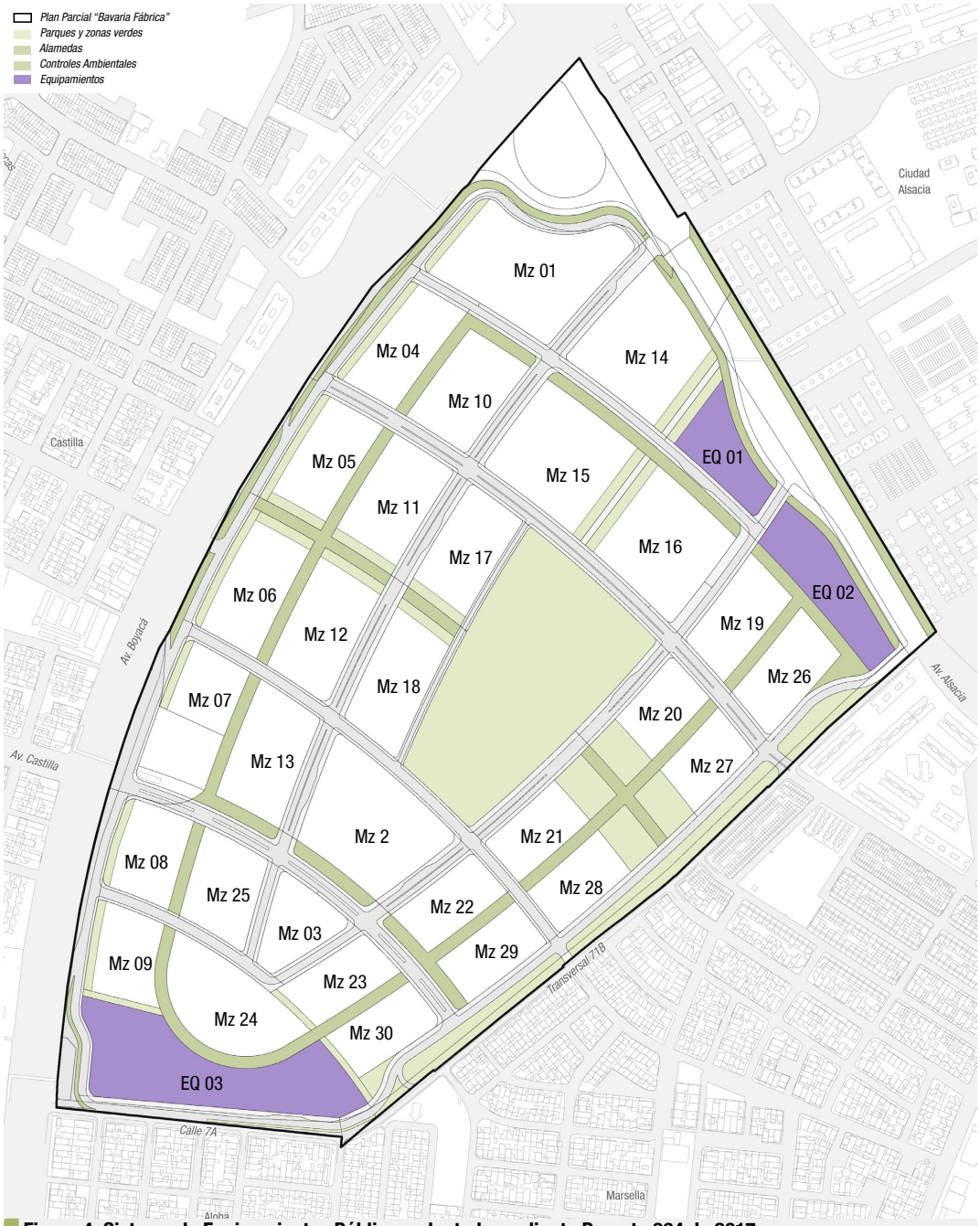


Figura 4: Sistema de Equipamientos Públicos adoptado mediante Decreto 364 de 2017

4. Sistema de Equipamientos Públicos adoptado mediante Decreto 364 de 2017

En cuanto a la concepción del **sistema de movilidad,** la Av. Boyacá proporciona al proyecto una excelente conectividad con el resto de la malla vial de la ciudad aportando una gran oferta de transporte, mediante los buses de transporte público que actualmente circulan por esta vía, conectados al sistema de transporte público interno del proyecto en el cual se planificó el desarrollo de 8 paraderos del Sistema Integrado de Transporte de la ciudad SITP.

El acceso sobre la Avenida Alsacia (hoy Av. Guayacanes) se proyectó a través de una vía que comunica los anillos viales interiores y le da acceso de manera rápida a las diferentes manzanas del proyecto. En el sector oriental se planteó un acceso sobre la Transversal 71B, conectando la Av. Boyacá con el barrio Nueva Marsella a través de la infraestructura intermedia y local propuesta en el proyecto. Las características de la Transversal 71B se consideran muy relevantes, debido a la ampliación del perfil existente, con la proyección de una vía con doble calzada y dos carriles en cada sentido y un amplio separador central destinado a cesión de parque.

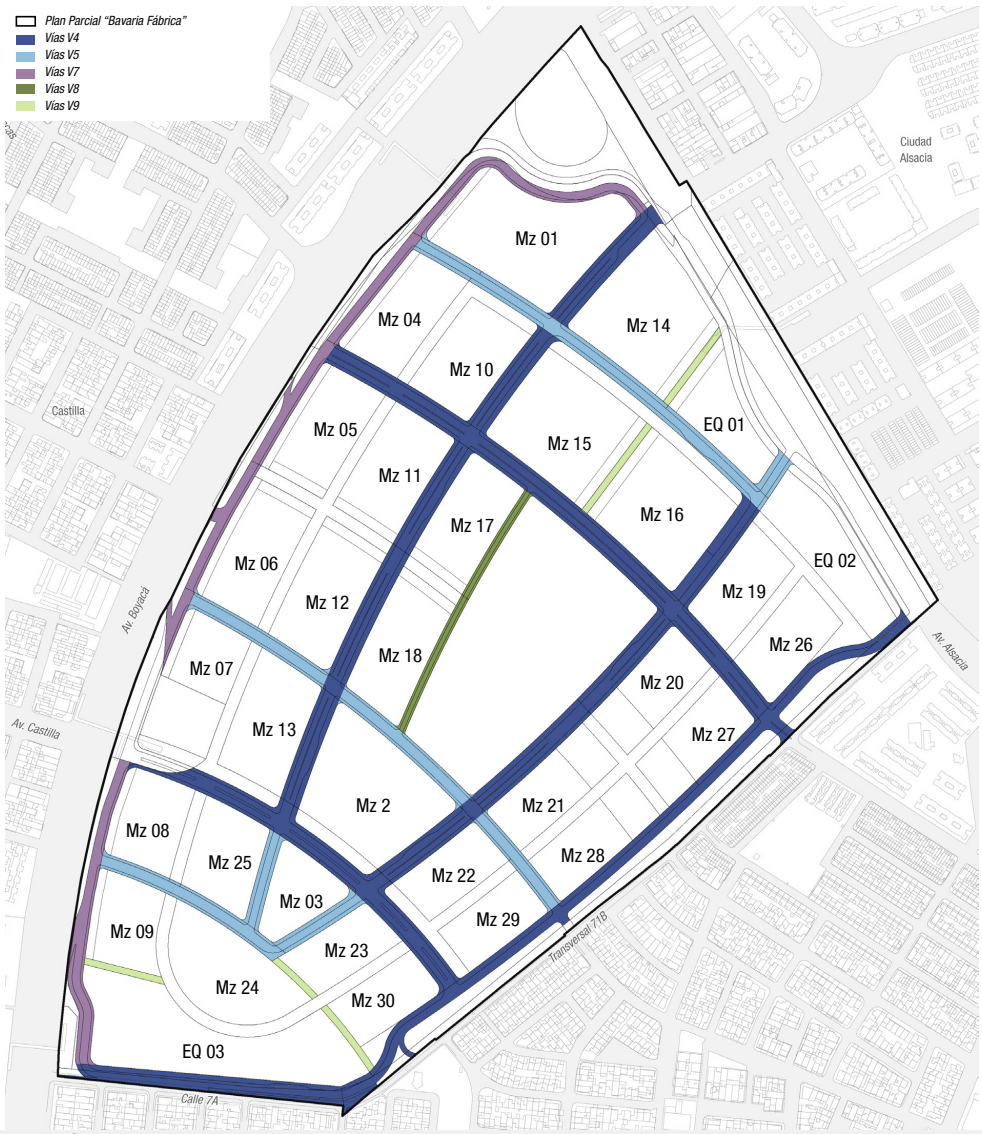


Figura 5: Sistema de Movilidad adoptado mediante Decreto 364 de 2017

4. Sistema de Equipamientos Públicos adoptado mediante Decreto 364 de 2017

Por lo que corresponde al sistema de usos que fue propuesto en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", se propendió por la mezcla de usos que permita romper la dinámica del desarrollo urbanístico estrictamente residencial.

Los análisis de diagnóstico del proyecto adoptado arrojaron que, en una escala amplia del sector, el uso predominantemente existente es residencial, razón por la cual se propuso una zona de servicios y comercio de escala zonal/urbana que genere dinámicas con las áreas de servicios de ciudad Salitre y plaza de las Américas, creando un corredor occidental más diverso.

Las áreas comerciales se distribuyeron en el sector norte y sur del plan. La manzana localizada en el sector norte responde a los flujos de la Ciudad Alsacia y permite crear una zona de fácil accesibilidad, en la que se puedan dar rápido acceso a los servicios zonales y urbanos proyectados en el plan parcial. Es importante anotar que, si bien en este corredor están proyectados los centros comerciales del Edén y La Felicidad, en el momento de la formulación se previó que los desarrollos urbanísticos asociados a estos centros comerciales sumen en su totalidad más de 100 mil habitantes, adicionalmente se estima que en el área de influencia residen cerca de 300 mil habitantes más. De acuerdo con esto, se concluyó que en el sector se cuenta con las demandas requeridas para la localización de nuevas superficies comerciales, que permitan consolidar un corredor de estas condiciones.

Luego se encuentra un área comercial en el sector sur del plan parcial, vinculada al parque, con rápida accesibilidad al BRT de las Américas y a las líneas de transporte público internas al plan.

El ámbito del plan parcial "Fábrica Bavaria" se encuentra distribuido en treinta (30) manzanas, de las cuales veintiuna (21) se destinarán al uso residencial, seis (6) tendrán mezcla de usos y tres (3) se destinarán al uso comercial, tal como se muestra en la siguiente imagen:

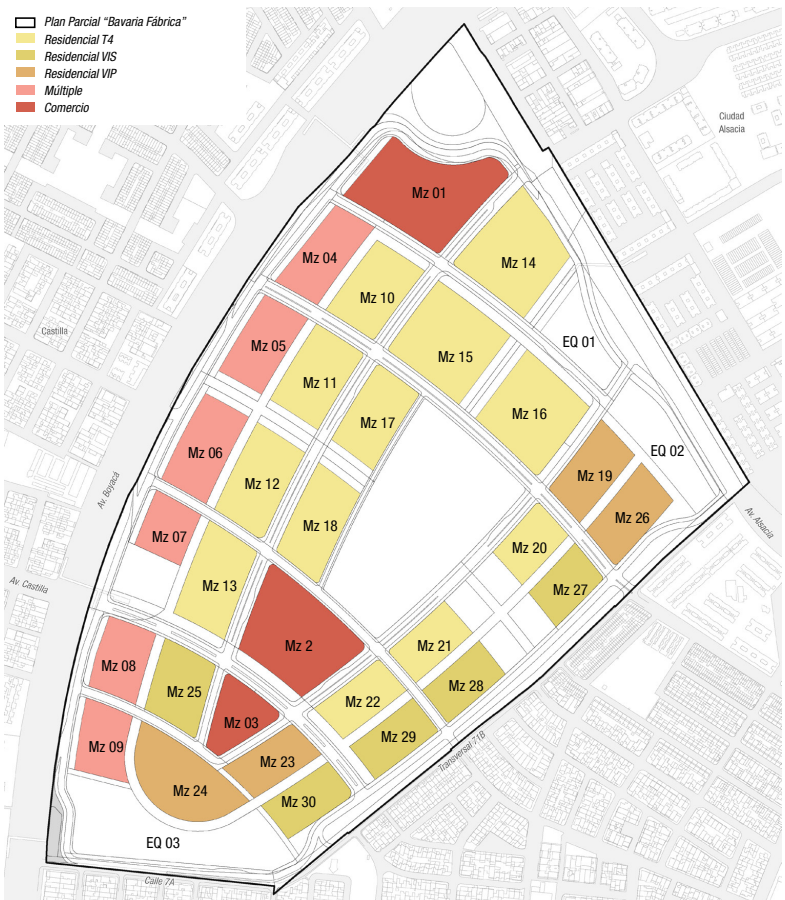


Figura 6: Sistema de Usos adoptado mediante Decreto 364 de 2017

4. Sistema de Equipamientos Públicos adoptado mediante Decreto 364 de 2017

Obligaciones derivadas del Plan Parcial Adoptado

Para dar una descripción más completa del Plan Parcial adoptado y conllevar al entendimiento de las razones de su modificación, se considera importante de línear algunas de las **obligaciones derivadas del Plan Parcial adoptado, principalmente en materia ambiental.**

El artículo 33 "Normas de Manejo Ambiental" del Decreto 364 del 2017 define las acciones previstas en relación con los asuntos ambientales posteriores a la adopción del Plan Parcial y previas a la expedición de las Licencias Urbanísticas, entre las cuales cabe destacar las elaboración y aprobación de los siguientes planes, entre otros:

- **Plan de Remediación** para determinar si hay presencia de contaminantes con ocasión de la industria que funcionaba en el ámbito del proyecto.
- **Plan de Desmantelamiento de la antigua fábrica.**
- **Plan de Gestión Integral de residuos o desechos peligroso.**
- **Inventario Forestal.**
- **Plan de Aprovechamiento Forestal.**
- **Plan de Sustitución Progresiva del arbolado.**
- **Plan de Manejo Ambiental.**
- **Estudio de Avifauna.**
- **Análisis de los cinco (5) pozos profundos** presentes en el predio.

Ahora bien, una vez adoptado al Plan Parcial y consignadas estas obligaciones en el Decreto, los promotores del proyecto han avanzado en la contratación de las consultorías expertas en la elaboración de los estudios requeridos. En efecto, **actualmente algunos de los planes mencionados se encuentran elaborados total o parcialmente .**

Los hallazgos resultantes sobre el estado actual del predio, nos permiten hoy en día contar con un mayor conocimiento sobre el proyecto y finalmente han nutrido la estructuración de la modificación del Plan Parcial, de la cual se tratará más adelante.

En esta parte introductoria del Documento Técnico de Soporte, se considera fundamental mencionar en específico, una de las obligaciones consignadas en el Decreto 364 sobre el Plan de Sustitución Progresiva del arbolado:

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

Como se puede observar, el mismo Decreto de adopción del Plan Parcial establece una acción de sustitución de las especies arbóreas que no estén recomendadas en el Manual de Silvicultura Urbana de Bogotá, entre las cuales se destaca el eucalipto común, una de las especies con mayor presencia en el predio de la antigua fábrica de Techo.

Ahora, es oportuno atar este lineamiento en materia ambiental con el diseño urbanístico del Plan Parcial Bavaria Fábrica. **Se resalta que el planteamiento urbano anteriormente descrito, por un lado, contempla la generación de elementos de espacio público integrales que permiten que el proyecto sea permeable y se integre con sus barrios vecinos y, por otro lado, desconoce la prexistencia de una amplia área de arbolado denso y continuo al interior del predio que, según las disposiciones del Decreto 364 de 2017, estaba sujeta al aprovechamiento forestal y a la sustitución progresiva con especies nativas.**

Este contexto, nos encamina a resumir otros antecedentes relevantes del Plan Parcial Bavaria Fábrica: el rol estratégico que ha tenido y tiene la comunidad vecina en la lucha por el denominado "Bosque Bavaria", el proceso de participación ciudadana previo y posterior a la adopción del proyecto y, por otro lado, las instancias judiciales a las cuales el proyecto está sujeto.


BA
VA
RIA
FÁBRICA

El Proceso Judicial

Después de que el Plan Parcial "Bavaria Fabrica" fue adoptado por el Decreto 364 de 2017, algunos sectores de la comunidad se organizaron para defender el arbolado existente en el predio al que denominan "Bosque Bavaria", llegando a instancias judiciales, interponiendo una acción popular en el juzgado 22 que dio como resultado el dictamen de una medida cautelar para el cuidado de los árboles del predio.

Derechos colectivos cuya protección se pretende:

Los demandantes señalaron que los derechos colectivos presuntamente vulnerados son contenidos en los literales a), c), d), g) y m) del artículo 4 de la ley 472 de 1998, que corresponden a:

1. *"a) El goce de un ambiente sano, de conformidad con lo establecido en la Constitución, la ley y las disposiciones reglamentarias".*

2. *"c) La existencia del equilibrio ecológico y el manejo y aprovechamiento racional de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. La conservación de las especies animales y vegetales, la protección de áreas de especial importancia ecológica, de los ecosistemas situados en las zonas fronterizas, así como los demás intereses de la comunidad relacionados con la preservación y restauración del medio ambiente".*

3. *"d) El goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público".*

4. *"g) La seguridad y salubridad públicas".*

5. *"m) La realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes"*

Hechos y fundamentos de la presunta vulneración según la demanda:

1. Autorización por parte de la Secretaria Distrital de Ambiente de la tala de 350 árboles en el predio de la antigua fábrica de Bavaria, sin contar con un inventario de arbolado del predio.

2. El arbolado existente en el predio actúa como un escudo de protección contra el tráfico y la contaminación que genera, y proporciona *"aire limpio"* al sector.

3. Afectación del sistema hídrico por la intervención de los *"5 acuíferos"* existentes en el predio.

4. No debe realizarse tala de ningún individuo arbóreo en el predio de la antigua fábrica de Bavaria, pues se consideran como un escudo protector contra los niveles de contaminación atmosférica y como regulador de temperatura y radiación solar; además de considerarlo, también, como un *"eficaz sumideros de considerables volúmenes de dióxido de carbono".*

5. No hay credibilidad de que se vaya a realizar la compensación de las talas aprobadas.

6. Existen 5 acuíferos en el área del predio que junto con la gran zona verde y arbórea conforman un ecosistema hídrico que se vería afectado por el desarrollo urbanístico aprobado por el plan parcial.

7. La localidad de Kennedy presenta altos índices de contaminación y por ende la tala de los árboles del predio puede generar un impacto negativo en la calidad del aire de la localidad.

8. Protección o generación del "Bosque Bavaria".

Pretensiones

1. Suspender el plan parcial hasta "que se vuelvan a presentar unos diseños que involucren la protección del "bosque" y su "ecología".

2. Suspender la tala de árboles en el predio.

3. Elaborar un inventario de los árboles existentes.

4. Declarar el "Bosque Bavaria" como área protegida.

Medida cautelar

1. Solicitud:

a) Suspensión de la tala.

b) Suspensión del Decreto Distrital 364 de 2017 hasta que se hagan estudios rigurosos respecto al impacto ambiental y participación de actores.

c) Tomar medidas a corto y mediano plazo para mejorar las condiciones del aire de la localidad.

d) Suspensión del Decreto Distrital 364 de 2017 hasta tanto no se concerte con la comunidad.

2. Decisión:

a) Suspender todo tipo de actividad que implique tala o deforestación, salvo en el área del predio destinada a la construcción de la Av. Guayacanes.

b) Aplicación del principio de precaución por encontrase el predio en una localidad que cuenta con precarias condiciones de calidad en el aire.

3. Complementaria:

a) Ordenar control y vigilancia, garantizando que no se efectúe ningún tipo de intervención en el predio.

b) Jardín Botánico levante un inventario con registro fotográfico de los individuos vegetales.

c) Secretaria de Ambiente comparará el inventario del jardín botánico con el presentado por el propietario del predio.

d) SDA y JB elaboren y envíen al despacho un informe trimestral con registro fotográfico sobre el estado de los individuos vegetales inventariados, indicando las recomendaciones para su tratamiento y la técnica que debe utilizar.

4. Modificación de la medida cautelar definida por el TAC en segunda instancia:

a) Ordenar que el inventario de arbolado lo presenten los titulares del predio y desarrolladores del proyecto.

b) Ordeno a la Corporación Autónoma Regional (CAR), a que realice un acompañamiento técnico, en la elaboración del inventario.

c) Ordeno a la Secretaría Distrital de Ambiente y al Jardín Botánico José Celestino Mutis, que realicen de manera coordinada y con expertos una visita presencial al área de planificación.

El Pacto ambiental por el “Bosque Bavaria”

Una vez dado el contexto general del Plan Parcial Bavaria Fábrica adoptado mediante el Decreto 364 de 2017, de las obligaciones en materia ambiental establecidas por el mismo y las instancias judiciales, es oportuno entrar en materia de la modificación del Plan Parcial.

Con el objetivo de iniciar un proceso de modificación del Plan Parcial con amplia participación ciudadana y que garantizara el equilibrio entre el medio ambiente y el desarrollo urbanístico, los desarrolladores del Plan Parcial han establecido y definido unos puntos de partida, líneamientos y compromisos que fueran la guía para la modificación del proyecto y que sentaran las bases para el diálogo con la comunidad.

La voluntad de los promotores del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” ha sido consignada en un **PACTO AMBIENTAL POR EL “BOSQUE BAVARIA”,** cuyo contenido se resume a continuación:

1 SE RADICARÁ ANTE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN UN NUEVO PROYECTO PARA EL PLAN PARCIAL BAVARIA FÁBRICA. Compartimos la preocupación por asegurar el desarrollo de nuestra ciudad a través de un urbanismo social y ambientalmente consciente, por lo tanto, procederemos a presentar formalmente ante la Secretaria Distrital de Planeación un nuevo proyecto para el Plan Parcial Bavaria Fábrica, el cual, una vez aprobado, modificará y sustituirá el decreto actualmente vigente y nos permitirá no ejecutar el Plan Parcial adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017.

2 EL ÁREA DE CESIÓN DE PARQUE DESTINADA A LA PERMANENCIA DEL Arbolado DENSO Y CONTINUO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SE DELIMITARÁ Y RECONOCERÁ, se estudiará, se definirán los Líneamientos para mejorar sus prestaciones ecológicas y se establecerán los mecanismos públicos o privados para su sostenibilidad jurídica, física y financiera a través de los instrumentos que se reglamenten en el nuevo decreto, siempre en el marco del desarrollo de un proyecto urbanístico con uso residencial predominante.

3 TRABAJAREMOS CON LA COMUNIDAD en un proceso de participación ciudadana formal en el cual serán recibidas todas las observaciones, aportes técnicos, propuestas e ideas, así como sus inquietudes y preocupaciones, las cuales serán evaluadas en el proceso de modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

Con el objetivo de dar cumplimiento a dicho pacto, se ha iniciado el proceso de modificación del Plan Parcial, tal como se presenta en el presente documento. Sin embargo, antes de profundizar en el contenido técnico de la modificación, se debe reseñar el proceso de participación ciudadana que se ha dado previo al trámite de modificación del plan parcial y como resultado del pacto ambiental por el “Bosque Bavaria”.

Estrategia de Gestión Social - Proceso de Participación Ciudadana

Se podría afirmar que el proceso de participación ciudadana que se ha llevado a cabo hasta la fecha se compone de tres grandes momentos:

1) La etapa de participación ciudadana y socialización que se ha llevado por iniciativa de la Secretaría Distrital de Planeación previo a la adopción del Plan Parcial en año 2017, conforme los términos de Ley en el marco del proceso del instrumento del plan parcial mismo.

2) El proceso de socialización del Plan Parcial ya adoptado que ha sido promovido por los desarrolladores del proyecto entre el año 2018 y 2020.

3) El proceso de socialización como compromiso del Pacto Ambiental por el "Bosque Bavaria", previo a la modificación del Plan Parcial.

Etapa De Participación Ciudadana Previa A La Adopción Del Plan Parcial

Conforme lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.4.1.1.8 "Información pública, citación a propietarios y vecinos", una vez radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

En el marco de lo anterior, se llevó a cabo el proceso de participación ciudadana, previo a la adopción del plan parcial y su reseña se encuentra descrita en el Decreto 364 de 2017. A continuación, se trae un breve resumen del mismo.

La etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos inició por medio de invitación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación al único propietario de los predios incluidos en el ámbito de Plan Parcial y a los vecinos colindantes, lo anterior, pese a ser un área rodeada actualmente por vías públicas. La convocatoria fue adicionalmente extendida a la comunidad de la zona de influencia para que conocieran el proyecto y presentaran recomendaciones y observaciones sobre el mismo.

En este contexto, la Secretaría Distrital de Planeación invitó la comunidad a varias jornadas de participación y socialización, parte de las cuales fueron canceladas, hasta que, finalmente, se llevaron a cabo dos jornadas informativas los días 25 y 31 de mayo de 2016 en el salón comunal del barrio Marsella con asistencia de aproximadamente 800 vecinos colindantes de la zona de influencia del proyecto.

La otra instancia en la cual la comunidad tuvo la oportunidad de conocer la formulación del Plan Parcial, se generó cuando se realizó la publicación del proyecto de acto administrativo y se invitó a la comunidad en general para que presentara comentarios, aportes y observaciones, en el marco de una jornada de participación convocada para el 11 de marzo de 2017, a partir de una audiencia pública que contó con el acompañamiento de la Personería de Bogotá, la Secretaría Distrital de Planeación, a la que asistieron alrededor de 600 ciudadanos y que tuvo lugar en el Salón Comunal del Barrio Marsella.

Etapa De Participación Ciudadana Posterior A La Adopción Del Plan Parcial

Después de que el Plan Parcial "Bavaria Fabrica" fue adoptado por el Decreto 364 de 2017, algunos sectores de la comunidad se organizaron con el objetivo de defender los intereses generales enfocados en temas y problemáticas que afectan la Localidad de Kennedy, así como el contexto inmediato del proyecto. Temas como la movilidad, el medio ambiente, el espacio público, los equipamientos, el desarrollo urbano, la seguridad, entre otros, resaltan en los objetivos de los diferentes grupos interesados en el desarrollo y modificación del proyecto.

Algunos sectores de la comunidad se organizaron para defender el arbolado existente en el predio al que denominan "Bosque Bavaria", llegando a instancias judiciales, en donde se interpuso una acción popular en el juzgado 22 que dio como resultado el dictamen de una medida cautelar para el cuidado de los árboles del predio. Adicionalmente, la Avenida Guayacanes, en el tramo vecino del predio, también fue objeto de una medida cautelar por parte del juzgado 63 para proteger el arbolado.

A raíz de las diferentes posturas de la comunidad, se determinó la necesidad de iniciar un diálogo con el objetivo de hacer un proyecto que incluyera la solicitud de conservar el arbolado, hacer un proyecto ambientalmente sostenible y en donde se recogieran otras preocupaciones y necesidades de la comunidad.

Es por esta razón que, en el marco de la modificación del Plan Parcial, se tomó la iniciativa de convocar a un proceso de participación **Anexo 4. Gestión Social, y 4.1 Informes de Diálogos con la Comunidad** junto con el apoyo de la Secretaría de Hábitat y de la Alcaldía Mayor de Bogotá y de diferentes entidades: IDPAC, Secretaría Distrital de Ambiente, Secretaría Distrital de Planeación, Personería Distrital, Veeduría Distrital, Defensoría del Pueblo, Alcaldía Local de Kennedy y la Junta de Acción local de Kennedy, en el que estuvieron involucrados todos aquellos grupos de la comunidad interesados en socializar sus ideas, inquietudes, temores y solicitudes:

- Juntas de Acción Comunal de Marsella, Bavaria, Alsacia y Aloha.
- Veeduría UPZ 113 Bavaria.
- Colectivos Salvemos Bosque, Somos Bosque, Somos Maleza, Techotiva Ambiental, Yo vivo o viví en Marsella.
- Residentes y habitantes de la UPZ 113 Bavaria.

En el proceso de diálogo y participación, se identifican 4 fases:

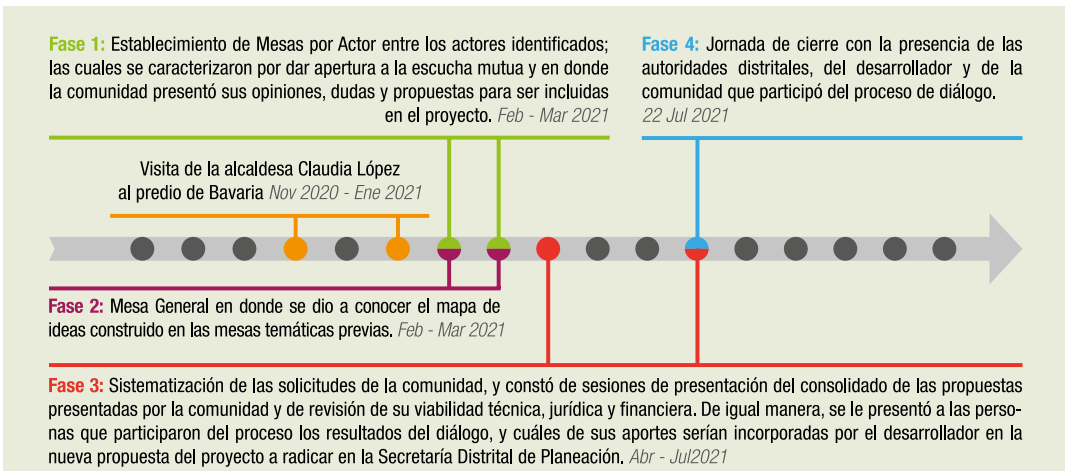


Figura 7: Momentos del proceso de diálogo y participación

Fuente: Elaboración propia con base en "Proceso de diálogo con la comunidad vecina al Plan Parcial Bavaria Fábrica para la modificación del Decreto". Desmarginalizar Consultores.

Visita De La Alcaldesa Al Predio De La Fábrica Bavaria

En ese primer momento en el que la alcaldesa Claudia López realiza la visita al predio de la Fabrica Bavaria, se da a conocer con mayor detalle la propuesta para modificar el Plan Parcial y se invita a la comunidad y diferentes grupos interesados a participar en el proceso. En este espacio, se presentaron los componentes estructurantes de la modificación y una propuesta inicial en donde se busca conservar al menos el 70% del arbolado y la huella verde.

Audiencia Pública "Nos Escuchamos Y Entre Todos Construimos"

Audiencia convocada por la Secretaría de Hábitat en compañía de la Secretaría de Ambiente, la Alcaldía Local, y el IDPAC, con el fin de escuchar a la comunidad y así conocer sus opiniones comentarios, y apreciaciones sobre el plan parcial Bavaria Fabrica.

Principalmente, las intervenciones estuvieron relacionadas con el arbolado del "Bosque Bavaria", la participación ciudadana, la calidad del aire y la crisis climática, la movilidad, los equipamientos y la valorización a realizar sobre los 4 barrios vecinos que mencionó la alcaldesa en su visita al predio. En menor medida hubo también pronunciamientos sobre el espacio público, los acuíferos, la vivienda VIS y VIP y la seguridad.

Temas Más Relevantes Mencionados En Las Intervenciones

A continuación, se presenta un breve resumen de las intervenciones más importantes a resaltar en la Audiencia Pública "Nos escuchamos y entre todos construimos", cada una de las intervenciones realizadas por la comunidad se pueden encontrar en el **Anexo 4. Gestión Social, y 4.1 Informes de Diálogos con la Comunidad.**

POSTURAS FRENTE AL DECRETO 364 DE 2017		
TEMA	**A FAVOR DEL DECRETO 364 DE 2017**	**EN CONTRA DEL DECRETO 364 DE 2017**
Arbolado	La renovación ecológica brinda mayores beneficios para el medio ambienre al traer más árboles nativos al sector	Afecta la conectividad ambiental y los ecosistemas que ya fueron creados como el humedal Madre Agua. -Los eucaliptos tambien brindan servicios ecosistémicos. -El Bosque debería ser una zona protegida. -El paisaje tambien hace parte de los beneficios del bosque.
Participación Cuidadana	Si hubo socializaciones que ayudaron a que la comunidad tuviera informacion. Es necesario concertar y dialogar para que se realice el proyecto	No se garantizó el derecho a la participación ni antes ni ahora, ya que 5 minutos no es suficiente. -Se solicita hacer unas mesas de trabajo concertadas con la comunidad. -No se ha entregado información que ha sido solicitada.
Calidad del aire y crisis climática	Más árboles ayudarán a mejorar la captación de CO2 y la emisión de O2	Debido al aumento de tráfico, habrá más contaminación y éste ya es un problema crítico de la localidad. -Hay una necesidad de tener una ciudad biofílica
Movilidad	Vias como la Av. Guayacanes son una necesidad de la comunidad.	Las vias se congestionarán más debido a que se incrementará el número de habitantes al haber 14 mil viviendas
Educación - equipamiento	En el equipamiento puede haber un colegio con vocación ambiental que cubriría la necesidad de la comunidad	El bosque Bavaria hoy es un aula educativa y se deberá mantener su función a través de un segundo Jardín Botánico
Valorización	No se está de acuerdo con la valorización para los cuatro barrios	La valorización se cobrará a la ciudad y no únicamente a los 4 barrios colindantes.
Espacio Público	A través del proyecto urbanístico se ampliaría el Espacio Público de la localidad, lo que significa un beneficio y una necesidad.	El espacio público que se propone no es suficiente, teniendo en cuenta el déficit que tiene la localidad
Acuiferos	NA	Bavaria explotó los auiferos del predio y por eso tiene una deuda con la ciudad
Vivienda VIS y VIP	Es una necesidad y una oportunidad para el sector	Es una obligación de los constructores que en realidad no contribuye a mejorar el déficit de vivienda
Seguridad	Hoy en dia y a futuro el Bosque es inseguro, en donde hay robos, microtráfico, entre otros	NA

Tabla 1: Posturas frente al Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en "Proceso de diálogo con la comunidad vecina al Plan Parcial Bavaria Fábrica para la modificación del Decreto". Desmarginalizar Consultores.

Mesas De Diálogo Con Los Diferentes Actores Sociales

Posteriormente, se llevaron mesas independientes con los distintos actores de la comunidad con el fin de poder comprender a detalle sus propuestas, solicitudes e inquietudes referentes a la modificación del Plan Parcial y sobre las que se recibieron diferentes aportes que se podrán ver reflejados en la modificación del proyecto. Dentro de las mesas de diálogo, se contó con la presencia de grupos como:

1. Accionantes Juzgado 63: Jairo Piraquive, Herman Martínez, Byron Calvache y Norman Torres. 15 de febrero.

2. JAC Aloha y Veeduría UPZ 113 Bavaria: Ángela Sepúlveda, Janira Melgarejo, Fredy Rodríguez, William Rodríguez, Efrén Arévalo, Raúl Betancourt, Rigoberto Avellaneda. 22 de febrero. Se recibió documento soporte.

3. Colectivo Ciudadano Villa Alsacia Orlando Cárdenas, Claudia Panesso, Aura Luisa Celis, María Clemencia, Ligia Rodríguez. 25 de febrero. Se recibió documento soporte.

4. Ediles Junta de Acción Local Kennedy: Astrid Daza, Diana Castro. 26 de febrero.

5. Mesa de Trabajo Ciudad Tintal y líderes del Tintal: Hugo Herrera, Verónica Ayala, Mónica Gómez, Gustavo Quiroga, María Eugenia Ibagué. 27 de febrero. Se recibió documento soporte.

6. JAC Bavaria Techo Primer Sector: Rosaura González, María Mercedes Bautista, Isabel González Barrios, Margarita González. 02 de marzo. Se recibió documento soporte.

7. JAC Alsacia: Alicia Cárdenas. 03 de marzo. Se recibió documento soporte.

8. JAC Marsella: Nelson Velázquez, Giusseppe Nobile, José Vicente Nieto, Flor Vargas. 05 de marzo. Se recibió documento soporte.

9. Yo Vivo o Viví en Marsella: Alexandra Leal Roa. 06 de marzo. Se recibió documento soporte.

Comunicados públicos:

1. Somos Bosque: Andrés Linares. Video publicado en su página de Facebook "Comunicado Reunión con director del Plan Parcial". 13 de marzo.

2. Somos Bosque: Salvemos el Bosque Bavaria, Comunidad Cema, Somos Maleza, La Marcha de los Árboles. Comunicado publicado en redes sociales. 9 de abril.

Mesas con la comunidad y Master Plan:

1. Accionantes Juzgado 22: Ericsson Mena, Vladimir Lenin Rodríguez, Luz Miriam Arias, Alberto Ramírez.

2. Colectivo Somos Bosque: Andrés Linares, José Duván Moreno Caicedo.

3. Colectivo Salvemos el Bosque: José Torres, Luz Miriam Ramírez.

4. Concejal: Carlos Carrillo

5. Techotiva Ambiental.

Sistematización De Las Solicitudes De La Comunidad

Posteriormente, se consolidaron los aportes de la comunidad hechos en las mesas de diálogo, documentos, reuniones y visitas al predio para la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica. Para este fin, se tuvo en cuenta lo mencionado por 14 grupos de la comunidad. A continuación, dividido por categorías, se reflejan los intereses y solicitudes según la fase de diálogo para tener una mayor claridad del proceso:

- Postura inicial (PI): número de grupos (cantidad) que mencionan dicha solicitud previo al proceso de diálogo (octubre 2020).
- Postura durante los diálogos (PDD): número de grupos que expresan dicha petición durante las mesas con la comunidad y en comunicados públicos (febrero – marzo 2021).

Peticiones Generales

Proceso De Diálogo

La principal solicitud de la comunidad frente al proceso de diálogo es que se garantice un escenario de participación ciudadana efectivo (PI:3|PDD:8), ya que algunos mencionan que esto hasta el momento no

se ha dado. Otras refieren que la ruta de participación establecida por el Distrito resulta desgastante para la comunidad (PI:0|PDD:4) y que la participación debe ser respetuosa (PI:0|PDD:4).

Problemáticas De Kennedy

En cuanto a las problemáticas de la localidad, la comunidad menciona principalmente los grandes embotellamientos, la contaminación y calidad del aire, y el cambio climático.

En una menor medida refiere los altos índices de enfermedades respiratorias, la escasez de espacio público, la necesidad de una solución al déficit de transporte público y la alta densidad de habitantes.

Aportes Y Solicitudes De La Comunidad Frente Al Plan Parcial Bavaria Fábrica

Generales (Futuro Del Plan Parcial)

Antes de iniciar las mesas de diálogo, 4 entes comunitarios querían que se ejecutara el Plan Parcial adoptado, mientras los otros sectores solicitaban un nuevo proyecto, un cambio total en el diseño o la derogatoria del Plan Parcial. Durante los diálogos, los 14 entes comunitarios mencionaron que están de acuerdo con que un nuevo proyecto de plan parcial (PI:7|PDD:14).

Ambientales - Cómo Reconocer El Bosque

Durante los diálogos, 7 de los 14 entes comunitarios solicitan que se reconozca jurídicamente el Bosque (PI:7|PDD:8). Para este punto han expresado distintos mecanismos: incorporarlo a la Estructura Ecológica Principal (EEP), reconocerlo como Bosque Urbano, incorporarlo en el POT como suelo protegido, incluirlo en el Sistema de Áreas Protegidas, y/o a los inventarios del Distrito.

Ambientales

La comunidad solicita que haya más árboles para el predio y para Kennedy (PI:7|PDD:14), así como empezar por la siembra y no por la tala (siembra a corto plazo de los árboles del vivero) (PI:11|PDD:14). Igualmente, la mayoría de los entes comunitarios de la comunidad solicitan que se definan los mecanismos para el cuidado, mantenimiento y funcionamiento del Bosque Urbano. Por otro lado, en un inicio, 2 grupos pedían respetar cada uno de los árboles (PI:2|PDD:0), evitando así cualquier aprovechamiento. Una vez iniciado el diálogo, desisten de esta postura, manteniendo la solicitud de conservar la mayor cantidad del arbolado existente (PI:7|PDD:8). Igualmente sostienen la importancia de mantener la cobertura vegetal o área de suelo blando (PI:6|PDD:8) y el corredor biodiverso de la Av. Boyacá (PI:4|PDD:6).

Otros puntos importantes incluyen garantizar la permanencia del paisaje (PI:6|PDD:8), el hacer un desarrollo sostenible/ciudad biofílica (PI:7|PDD:9) y una renovación ecológica (sustitución y compensación paulatina) (PI:4|PDD:7). Finalmente, 7 de los grupos mencionados, manifestaban la importancia de mantener y cuidar los cinco acuíferos presentes en el predio (PI:7|PDD:1). Sin embargo, esto dejaron de solicitarlo para pedir proteger el recurso hídrico subterráneo (PI:2|PDD:5).

Movilidad

Un sector de la comunidad menciona que se debe mantener la huella compacta del Bosque, sin conexiones vehiculares con los barrios vecinos (PI:2|PDD:6), tanto por razones de movilidad como ambientales. Así pues, la conexión podría ser peatonal a través del Bosque (PI:3|PDD:5).

Por otro lado, otro sector de la comunidad, solicita una conexión vial entre los barrios vecinos y el Plan Parcial Bavaria y la Av. Boyacá (PI:3|PDD:3), así como la ampliación de la Transversal 71B a 4 carriles y mantener el parque Líneal (PI:4|PDD:4).

Espacio Público

En cuanto al espacio público, para un sector de la comunidad es importante que se mantenga el corredor cultural sobre la Trasversal 71B (PI:1|PDD:6). Igualmente, mencionan la necesidad de que el espacio público sea de calidad y cuente con una dotación (PI:4|PDD:5). Así mismo, que mantener la misma cantidad de áreas destinadas a parques al interior del proyecto, adicional a la conservación del Bosque Urbano (PI:0|PDD:6).

Equipamientos Públicos

La comunidad solicita equipamientos de tipo educativo, cultural, de seguridad, comunal, de culto y de salud. La solicitud por una sede de la Universidad Distrital (PI:5|PDD:7) es la que tiene mayor cantidad de menciones, seguido de un teatro-filarmónica (PI:4|PDD:5) y un centro cultural y ambiental en la infraestructura de la antigua fábrica (PI:0|PDD:4).

Urbanismo

Frente a las características del plan parcial, los 14 entes comunitarios aceptan que sea un proyecto inmobiliario con uso predominantemente residencial (PI:4|PDD:14). Este es uno de los cambios más significativos en la postura de la comunidad, ya que los 10 grupos que antes no lo apoyaban, ahora sí lo hacen.

Otras solicitudes importantes refieren compensar el impacto histórico de la Fábrica Bavaria mediante un proyecto que brinde beneficios a la comunidad (PI:4|PDD:8), así como a que los equipamientos, parques y vías se construyan antes que las viviendas (PI:3|PDD:7).

Seguridad

La comunidad manifiesta que un aspecto importante para ellos es que haya una buena seguridad en el plan parcial. Para esto se propone: tener un equipamiento de seguridad (CAI), mejorar la seguridad actual del predio y reforzar condiciones a futuro, instalar cámaras de seguridad y tener una buena la iluminación.

Estudios Ambientales Y De Tránsito

Para un sector de la comunidad es importante adelantar los siguientes estudios: análisis y mitigación de impactos ambientales, calidad del aire, hidrología, suelos y estabilidad del terreno, y tránsito. Adicionalmente, un grupo de la comunidad solicita que se haga un Plan de Movilidad de Tránsito durante la ejecución de las obras teniendo en cuenta el carácter residencial del sector.
Por otro lado, algunos grupos solicitan priorizar la contratación de las universidades públicas para la elaboración de estudios (PI:1|PDD:2), así como que los estudios se realicen con participación de los estudiantes de la U. Rosario y U. Distrital (PI:3|PDD:4).

Reactivación Económica

Un aspecto que surge durante los diálogos es cómo el Plan Parcial puede aportar a la reactivación económica del sector. Para esto la comunidad propone principalmente la priorización del empleo para los barrios vecinos (PI:4|PDD:6). Otras menciones corresponden a que la primera oportunidad de adquisición de vivienda sea para la comunidad, la promoción del proyecto como atractivo turístico, espacios destinados al desarrollo del uso comercial y finalmente que haya un espacio para una feria artesanal.

Conclusiones

1. Hay un consenso en la posibilidad de realizar un plan parcial que refleje un desarrollo sostenible en donde se reconozca jurídicamente el “Bosque Bavaria”, haya proyecto inmobiliario de uso predominantemente residencial con espacio público de calidad, equipamientos que brinden beneficios para la comunidad y que traiga mayor seguridad a la zona.

2. La comunidad quiere más árboles y empezar la siembra en el corto plazo, previo a los aprovechamientos forestales.

3. La conectividad ambiental se garantizaría a través del “Bosque Bavaria” y un corredor verde paralelo a la Av. Boyacá, con lo que además se garantizaría la permanencia del paisaje.

4. En cuanto a movilidad, se tendría que evaluar técnicamente la posibilidad de mantener la huella compacta del “Bosque Bavaria” y que no haya conexiones vehiculares con los barrios vecinos.

5. El plan parcial puede ser una oportunidad de reactivación económica, principalmente al priorizar oportunidades de empleo a la comunidad vecina o dándoles una prelación para la adquisición de vivienda.

6. Se deberán adelantar estudios complementarios que brinden mayor conocimiento a la comunidad sobre el estado actual y futuro sobre aquellos puntos de preocupación.

Estas son las razones principales desde el ámbito social y del proceso de participación ciudadana, del por qué la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica se concibe con el objetivo principal de atender los intereses del proyecto mismo, así como de la comunidad.

Mesas Temáticas – Presentación De Nuevo Proyecto

Así las cosas, la Secretaría Distrital del Hábitat convoca a unas mesas temáticas a la comunidad interesada en la modificación del Plan Parcial con el fin de presentar el nuevo proyecto y así conocer sus opiniones, comentarios y apreciaciones sobre el mismo.

Las diferentes jornadas se concentraron en temáticas de medio ambiente, específicamente en la conservación y potencial ampliación del arbolado, así como en la conexión del “Bosque Bavaria” con la estructura Ecológica Principal de la Localidad; así mismo en lo referente al desarrollo

urbanístico del proyecto, en donde se explicó el número de viviendas a construir, así como el desarrollo en términos de movilidad y espacio público que harán parte del Plan Parcial.

Principalmente las intervenciones realizadas durante las jornadas fueron a favor del nuevo proyecto, incluso por parte de grupos que históricamente venían mostrando su desacuerdo con el mismo. La mayoría de los participantes calificaron como "exitoso" el proceso de participación, ya que incluye la mayor cantidad de propuestas que realizó la comunidad.

Temas más relevantes mencionados en las intervenciones

POSTURAS FRENTE AL NUEVO PROYECTO		
TEMA	**ARGUMENTOS A FAVOR DEL NUEVO PROYECTO**	**OBSERVACIONES PARA REVISAR DEL NUEVO PROYECTO**
Arbolado	Se va a mantener el bosque. Se van a sembrar nuevos árboles. Es una cuidad biofílica.	No se debe talar ni un solo árbol
Movilidad	Nuevas vías. restablecer vías existentes.	Se debe tener cuidado con el aumento del tráfico por la transversal 71B
Viviendas	Vivienda VIP y VIS. Oportunidades de trabajo.	Abastecimiento de la energía para 14,000 viviendas nuevas

Tabla 2: Posturas frente al nuevo proyecto

Fuente: Elaboración propia con base en "Proceso de diálogo con la comunidad vecina al Plan Parcial Bavaria Fábrica para la modificación del Decreto". Desmarginalizar Consultores.

Cierre Proceso De Diálogo Ciudadano

De igual manera, la Secretaría Distrital del Hábitat convoca a un evento de cierre de participación ciudadana con el fin de concluir los espacios diálogo con la comunidad interesada en el proyecto. Por parte de las entidades Distritales, también participó la Secretaría de Ambiente, la alcaldía local de Kennedy y el IDEPAC.

Durante la jornada, las entidades del Distrito hicieron un recuento general del proceso que se ha llevado a cabo, y posteriormente, varios actores de la comunidad hicieron sus intervenciones, donde en su mayoría, se agradece por abrir la posibilidad de participación y se recalca la importancia de la conservación del arbolado y el cuidado del medio ambiente.

Conclusiones

A lo largo del proceso de diálogo con los diferentes actores de la comunidad, se ha hecho visible el alto valor que otorgan a ser escuchados y tenidos en cuenta, así como a su genuino interés por brindar propuestas para el desarrollo de la UPZ y su localidad. Asimismo, en la medida en la que el plan parcial va adoptando sus solicitudes, requerimientos, y comentarios, queda en evidencia la posibilidad de construir el mejor proyecto posible junto con el apoyo de la comunidad.

Previo a los diálogos de octubre de 2020, la comunidad se encontraba dividida, en partes iguales, entre quienes apoyaban el Decreto 364 de 2017 y los que no: 6 actores a favor del Plan Parcial y 6 en contra, principalmente por el interés de querer conservar el "Bosque Bavaria".

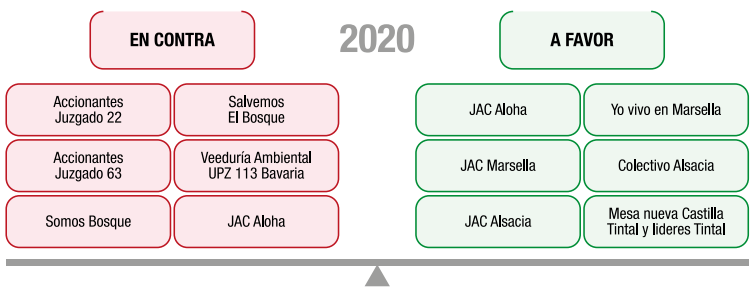


Figura 8: Posición de los diferentes actores de la comunidad frente al Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en "Proceso de diálogo con la comunidad vecina al Plan Parcial Bavaria Fábrica para la modificación del Decreto". Desmarginalizar Consultores.

Al cierre de los diálogos, tras presentar la nueva propuesta para modificar el decreto adoptado y acogiendo las propuestas de la comunidad, se evidencia un cambio significativo en la postura de los actores, como se muestra a continuación:

Se mantiene el apoyo firme de los 6 actores que desde el inicio han respaldado el Plan Parcial; de los 6 de los actores que estaban en contra, 3 se ahora están a favor, 2 como neutros, y sólo 1 actor permanezca en desacuerdo.

Así pues, luego de los diálogos en julio de 2021, 10 actores se encuentran a favor, 2 neutros y 1 en contra.

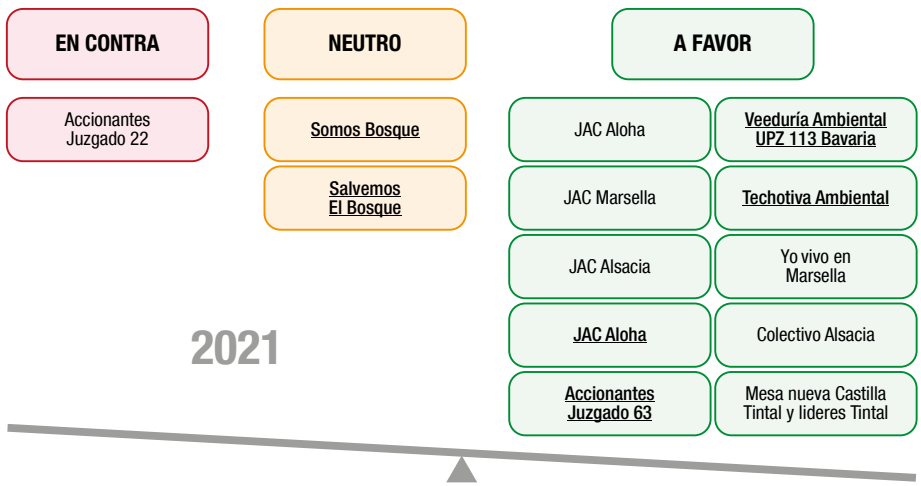


Figura 9: Posición de los diferentes actores de la comunidad frente a la nueva propuesta para la modificación

Fuente: Elaboración propia con base en "Proceso de diálogo con la comunidad vecina al Plan Parcial Bavaria Fábrica para la modificación del Decreto". Desmarginalizar Consultores.

Documentos Técnicos Aportados Por La Comunidad

Es importante resaltar que, a lo largo del proceso de participación ciudadana, la comunidad en su interés de hacer aportes significativos que respalden sus intereses en lo que pueda ser el proyecto de modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, hace entrega de algunos documentos técnicos que han sido producto del conocimiento de las comunidades y su objetivo de entender los posibles efectos del desarrollo urbano aquí propuesto.

Estos documentos son la síntesis de procesos de investigación recopilados por años de observación y recolección de información sobre las dinámicas del arbolado que se encuentra dentro del predio y de la importancia ecosistémica, estos documentos se pueden encontrar en el **Anexo 4.2 Documentos Técnicos Entregados por la Comunidad** y son:

- ALCANCES Y EFECTOS DEL PLAN PARCIAL BAVARIA FÁBRICA (Luz Miriam Ramírez Valencia, José Magner Torres, 2016).
- EL BOSQUE DE BAVARIA Y LOS EFECTOS DE UN MEGAPROYECTO DE EDIFICIOS RASCACIELOS (Luz Miriam Ramírez Valencia, José Magner Torres, 2016).
- CARACTERIZACIÓN DEL BOSQUE BAVARIA (Luz Miriam Ramírez Valencia, José Magner Torres, 2016).
- CARTILLA DE ESPECIES DE LA AVIFAUNA (Recopilación de la Comunidad).
- LOS GIGANTES GENTILES DEL BOSQUE BAVARIA: UN AULA EN RESISTENCIA


BAVARIA
FÁBRICA

Marco Normativo

El marco legal proporciona las bases sobre las cuales se formula el presente Plan Parcial dentro de la normatividad vigente y determinando así el alcance y naturaleza del proyecto.

Norma Nacional

Ley 388 De 1997

La Ley 388 de 1997 es el marco regulatorio de la reforma urbana. Dentro de sus objetivos generales consagra:

> *"el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes" y el de "garantizar que la utilizacizión del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastre".*

De acuerdo con lo dispuesto por la citada ley, los principios rectores del ordenamiento territorial en Colombia son; la prevalencia del interés general sobre el particular; el reparto equitativo de cargas y beneficios; y la función social y ecológica de la propiedad.

En ese marco legal se genera el instrumento de planificación en ejercicio, es decir, el Plan Parcial, definiéndolo en su artículo 19 como

> *"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 Gestión Urbanística o Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales".*

Por otro lado, el artículo 39 de la Ley 9a de 1989 establece que:

> *"(...) Son planes de renovación Urbana aquellos 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 (...)".*

Decreto 1077 De 2015

El Decreto 1077 de 2015, compilatorio de los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, consagra las disposiciones aplicables a todo el territorio nacional en materia de planes parciales, definiendo, entre otras cosas, el contenido de los planes parciales, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

El artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, define las etapas que un Plan Parcial debe surtir, de la siguiente manera:

> *"Etapas para la formulación y adopción de los planes parciales. Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes:*
>
> *1. Etapa de formulación y revisión*
>
> *2. Etapa de concertación y consulta*
>
> *3. Etapa de adopción"*

Por otro lado, se considera relevante traer a colación los artículos del decreto que disponen los documentos requeridos para la formulación de un plan parcial, así como los lineamientos para la modificación de los mismos, como es el caso del "Plan Parcial Bavaria-Fábrica".

> *"**ARTÍCULO 2.2.4.1.1.7 Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.** La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente capítulo.*

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 del presente decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en la sección 4 del presente capítulo.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.

1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo:

2.2 Planos del diagnóstico.

2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

2.2.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

2.3 Planos normativos de la formulación:

2.3.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

2.3.2 Plano de la red vial y perfiles viales.

2.3.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.3.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.3.5 Plano de usos y aprovechamientos.

2.3.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

2.3.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

2.3.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.3.9 Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.

5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva."

Es relevante citar el artículo 2.2.4.1.3.1"Expedición del decreto de adopción del plan parcial" del Decreto 1077 de 2015, en cuyo parágrafo se menciona el trámite de modificación de Planes Parciales:

*"**El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.** La solicitud de determinantes 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."*

Ahora bien, una vez descritas las etapas del procedimiento de manera general y los documentos requeridos para la modificación del Plan Parcial, es oportuno hacer énfasis en la etapa de "Información pública, citación a propietarios y vecinos" :

*"**ARTÍCULO 2.2.4.1.1.8 Información pública, citación a propietarios y vecinos.** Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,*

para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial."

Finalmente, en el marco del procedimiento establecido por el Decreto 1077 de 2015 y de acuerdo con lo señalado en el Decreto 364 de 2017, el Plan Parcial Bavaria Fábrica no es objeto de concertación ambiental ya que la propuesta urbana no se enmarca en ninguna de las causales determinadas:

"ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental. *Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:*

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

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

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

Norma Distrital

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica se fundamenta en el **Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Distrito de Bogotá, Decreto 190 de 2004**, el cual define 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".*

De acuerdo con el artículo 32, será obligatoria la formulación de plan parcial en los siguientes casos: *"(...) 2. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. (...) 3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo (...)",* ambas condiciones a las cuales está sujeto el Plan Parcial Bavaria Fábrica.

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

Conforme a lo señalado por el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Tratamiento de Desarrollo se define como *"(...) aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios...) "*.

Por otro lado, el artículo 373 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. 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 físico existentes, piara 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 "*.

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

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

Finalmente, el Decreto Distrital 067 de 2013 dispone en su artículo 6: *"Se incorpora el sector normativo número 4, al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto Distrital190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial (...)"*, lo cual conlleva a la inclusión del predio de Techo en el tratamiento de renovación.

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

Por lo que corresponde al **tratamiento de desarrollo**, el Decreto Distrital 436 de 2006 séñala disposiciones comunes para los planes parciales y las normas que lo desarrollan y complementan y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos. En su artículo 3o define el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Plan de Desarrollo Distrital "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI"

El área de arbolado denso y continuo localizada en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" toma como referencia el concepto de bosques urbanos, que se resume a continuación:

Los bosques urbanos adquieren relevancia a nivel mundial como una alternativa para mitigar el impacto del cambio climático y el aumento de la temperatura en las grandes ciudades del mundo.

Según la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO por sus siglas en inglés),

> *"Las zonas forestales, bosques y árboles en una ciudad y a sus alrededores realizan una amplia gama de funciones vitales, como almacenar carbono, eliminar contaminantes del aire, ayudar a obtener seguridad alimentaria, energía y agua, restaurar los suelos degradados y prevenir la sequía y las inundaciones. En una ciudad de tamaño medio, los árboles urbanos pueden -por ejemplo-, reducir la pérdida de suelo en alrededor de 10 000 toneladas al año.*
>
> *Los bosques urbanos y periurbanos permiten aumentar la resiliencia y calidad de las cuencas hidrográficas y las reservas de agua al evitar la erosión, limitar la evapotranspiración y filtrar los contaminantes" .*

Habilitar bosques urbanos y articularlos con elementos del espacio público y la estructura ecológica principal constituye hoy en día una inversión a largo plazo para la sostenibilidad y el aumento de la calidad de vida urbana.

Además de prestar servicios ecosistémicos, los bosques urbanos promueven dinámicas de inclusión e integración social. Su correcta implementación impulsa el cumplimiento de objetivos ambientales y urbanísticos adquiridos en el marco de convenios regionales y globales.

En relación con los bosques urbanos en el Distrito de Bogotá, **El Plan de Desarrollo Distrital "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI"**, fue aprobado mediante Acuerdo No. 761 de 2020 y está estructurado en torno a los siguientes propósitos:

1. Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política.

2. Cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar la crisis climática.

3. Inspirar confianza y legitimidad para vivir sin miedo y ser epicentro de cultura ciudadana, paz y reconciliación.

4. Hacer de Bogotá – Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.

5. Construir Bogotá – Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente.

El objetivo principal del propósito No. 2 es:

"Mejorar la calidad del medio ambiente natural y construido de Bogotá y la región, disminuyendo las afectaciones a la salud producidas por la contaminación del aire en niñas, niños, adolescentes, jóvenes y personas vulnerables y espacialmente segregadas y reduciendo los factores de riesgo que inciden en la fragilidad de la población expuesta al riesgo, en el deterioro de los ecosistemas y en la segregación socioeconómica y espacial del área urbana y rural. Implica también ocupar el territorio de una manera más ordenada y sostenible; cambiar la forma en que nos movilizamos, utilizar más energías y formas de movilidad limpias y modificar la manera que producimos, consumimos y reutilizamos".

Dentro de este propósito se desarrollan una serie de logros de ciudad, entre los cuales se encuentran algunos que soportan de manera directa la implementación de bosques urbanos en el distrito capital:

Logro No.15. Intervenir integralmente áreas estratégicas de Bogotá teniendo en cuenta las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales.

Logro No.16. Aumentar la oferta de espacio público y áreas verdes de Bogotá promoviendo su uso, goce y disfrute con acceso universal para la ciudadanía.

Logro No.17. Reconocer y proteger todas las formas de vida, en particular la fauna urbana.

Logro No.18. Reducir la contaminación ambiental atmosférica, visual y auditiva y el impacto en morbilidad y mortalidad por esos factores.

La delimitación y conformación de **bosques urbanos en la ciudad de Bogotá** se articula con el programa No. 33 "Más árboles y más y mejor espacio público" del Plan de Desarrollo 2020-2024 el cual consiste en:

"Reverdecer la ciudad para reducir su vulnerabilidad frente a la crisis climática, a través de la plantación de individuos vegetales y jardinería en la zona rural y urbana e intervención del espacio público, propendiendo por el mantenimiento de lo generado y lo existente usando como instrumento el fortalecimiento de las actuaciones de evaluación, seguimiento, control y prevención, mediante el uso de Sistemas de Información confiables y accesibles. Realizar un ejercicio de construcción social del espacio público basado en el respeto, el diálogo y en el acatamiento voluntario de las normas, promoviendo su uso, goce y disfrute con acceso universal para la ciudadanía. Gestionar iniciativas públicas y/o privadas para la administración del patrimonio inmobiliario distrital y el espacio público.

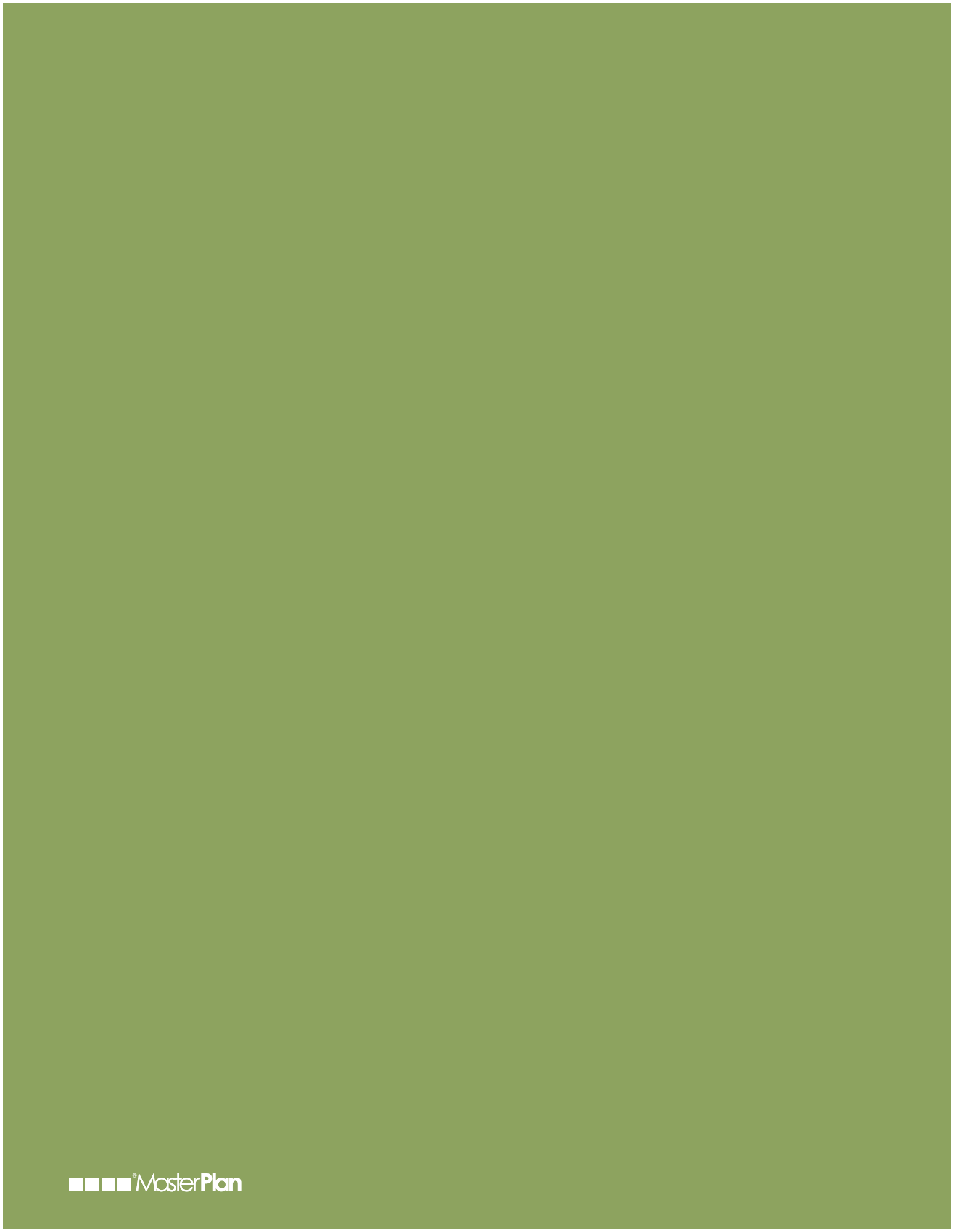
Incluye como herramienta de planificación para el Distrito, la formulación e implementación de una política pública de gestión integral de arbolado urbano, zonas verdes y jardinería para Bogotá. Paralelamente impulsando la mesa técnica de arbolado urbano y coberturas verdes que permita tener un mayor alcance con las entidades y grupos involucrados" .

El momento de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" coincide con un momento coyuntural para la ciudad de Bogotá. En septiembre 2021, la administración distrital radica ante Concejo Distrital el proyecto de modificación del Plan de Ordenamiento Territorial.

No obstante, el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial no sea una norma aplicable al Plan Parcial Bavaria Fábrica ni a su modificación, se considera relevante mencionar la visión de ciudad plasmada en este documento frente a los bosques urbanos, siendo esa compatible y coherente con la modificación del Plan Parcial.

La política de **"Reverdecimiento"** promovida por el futuro POT se entiende como el proceso que busca incrementar en cantidad y diversidad las coberturas vegetales al interior de la ciudad, para obtener mayores beneficios y servicios de la biodiversidad y los ecosistemas, y entre sus directrices se destaca la **consolidación bosques urbanos** como estrategia de manejo silvicultural para propiciar el establecimiento de especies con alta biodiversidad de vegetación multi estrato, privilegiando las especies nativas e incorporando especies de crecimiento rápido y crecimiento lento, que se integran a la dinámica espacial, funcional y socio-ecológica de la ciudad.

En conclusión, la consolidación de bosques urbanos como el denominado por la comunidad al interior del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" cobra relevancia en la medida en que ofrece la oportunidad de implementar una figura de gestión de recursos ecológicos que prestan servicios ambientales, sociales y económicos a la ciudad y, además, recupera el imaginario colectivo en torno a los elementos naturales que articulan los espacios urbanos.


MasterPlan

BAVARIA FÁBRICA

2 Diagnóstico

En este apartado del Documento Técnico de Soporte se describen los sistemas estructurantes del área objeto de modificación Plan Parcial, su área de influencia indirecta (Kennedy), y su área de influencia directa (UPZ 113. Bavaria). Se caracteriza la estructura ambiental, la funcional y de servicios, y la socioeconómica y espacial, y se concluye con una síntesis del diagnóstico.

Ámbito del Plan Parcial

El Plan Parcial Bavaria Fábrica se encuentra localizado en la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Kennedy, dentro del sector normativo 4 de la UPZ 113 Bavaria. Delimitado por la Futura Avenida Alsacia, la Transversal 71B, la Calle 7A y la Avenida Boyacá.

Localización y delimitación

El área objeto de modificación del Plan Parcial "Bavaria-Fábrica" se ubica al suroccidente de Bogotá, en la localidad de Kennedy. A continuación, se presentan dos imágenes que dan cuenta de la localización del proyecto en la ciudad y en la localidad.

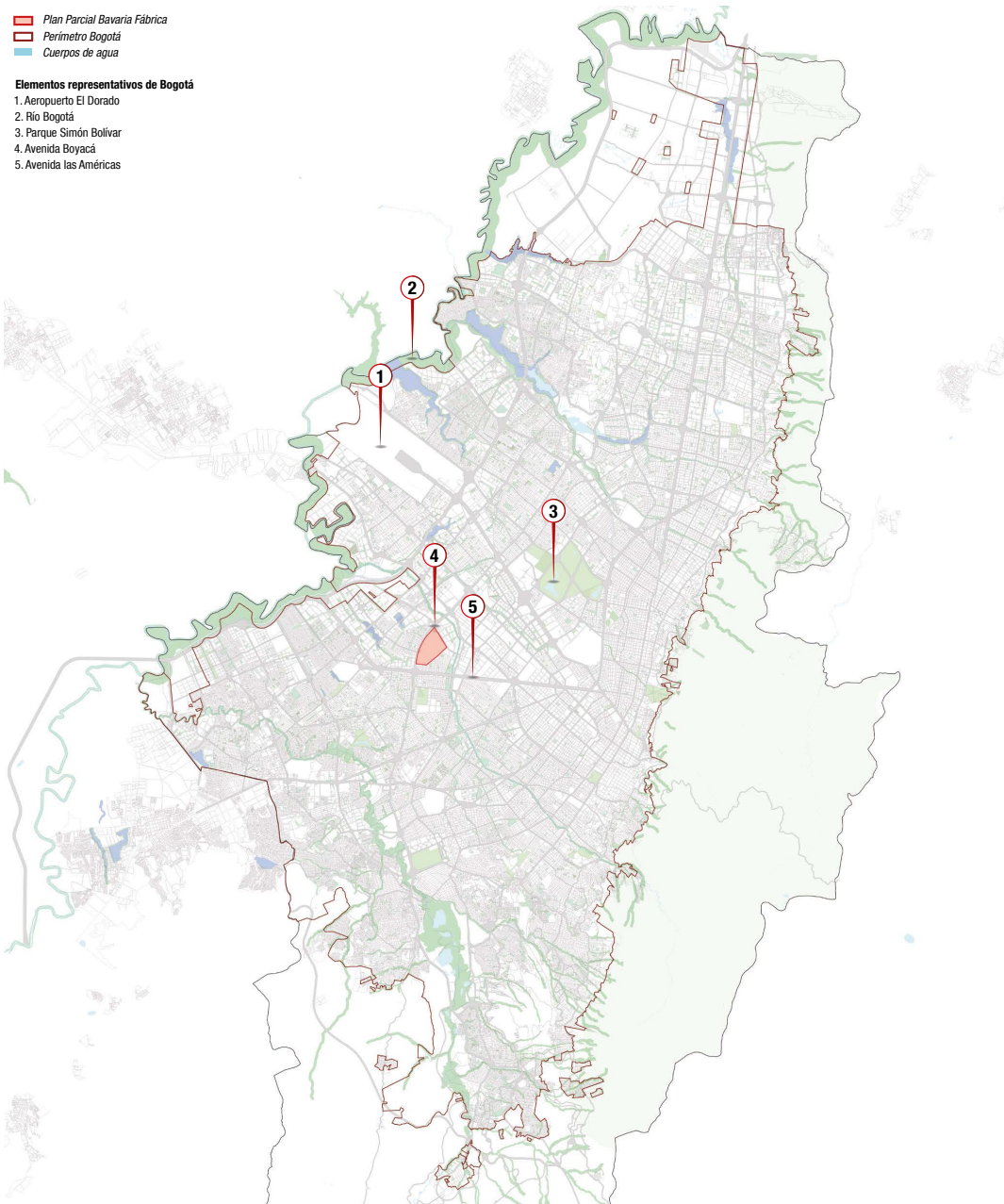


Figura 10: Localización Plan Parcial Bavaria Fábrica – Bogotá

Fuente: Elaboración propia

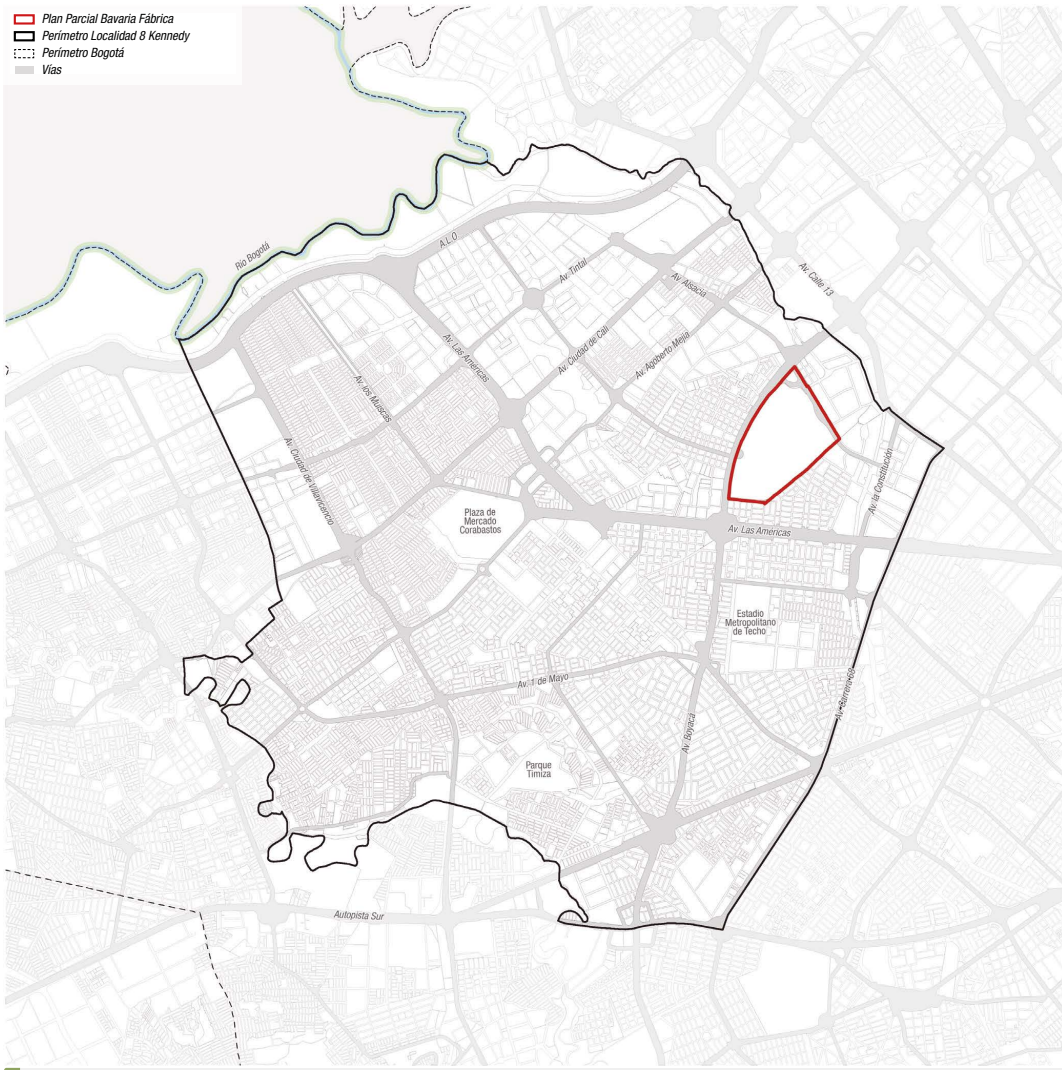


Figura 11: Localización Plan Parcial Bavaria Fábrica – Kennedy

Fuente: Elaboración propia

Kennedy cuenta con 12 Unidades de Planeamiento Zonal, dentro de las cuales se encuentra la UPZ 113 – Bavaria. El Plan Parcial "Bavaria Fábrica" contiene los predios en los cuales solía funcionar la Cervecería Bavaria Techo. Su delimitación está dada por las avenidas Alsacia y Boyacá, la Transversal 71 B y la Calle 7A.



Figura 12: Localización Plan Parcial Bavaria Fábrica – UPZ 113 Bavaria

Fuente: Elaboración propia

Delimitación Plan Parcial Bavaria Fábrica

La propuesta de Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, mantiene con exactitud el área de delimitación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 364 de 2017, correspondiente a un área de 782.543,80 m², concordante con los límites de los planos topográficos incorporados ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

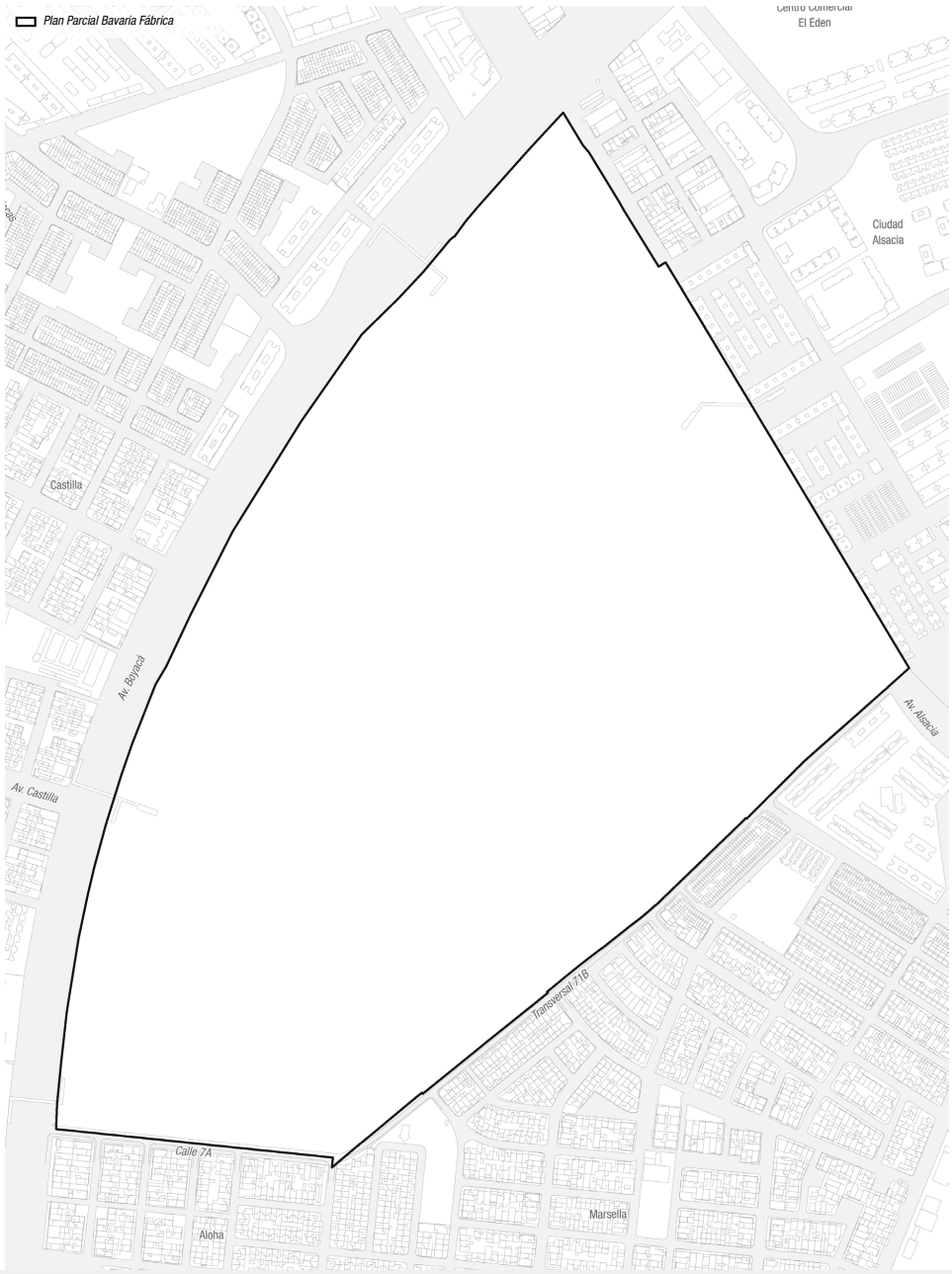


Figura 13: Delimitación Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Fuente: Elaboración Propia con base en Decreto 364 de 2017.

Delimitación Plan Parcial Bavaria Fábrica

A continuación, se hace un recuento de la información cartográfica con base en la cual se definió la delimitación del Plan Parcial, contenida en el Anexo 3.3 Estudio de Títulos.

Planos topográficos incorporados

De acuerdo con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, el ámbito de delimitación del Plan Parcial Bavaria Fábrica cuenta con los siguientes planos urbanísticos:

PLANOS URBANÍSTICOS					
PLANOS VIGENTES	**NOMBRE URBANIZACIÓN**	**LLAVE PLANO**	**ACTO**	**NÚMERO ACTO**	**FECHA**
F112/3	SECTOR INDUSTRIAL BAVARIA	080466D001	MEMO	5508	7/21/1982
394/3-01	NUEVA PLANA DE ENVASE	080616D001	RESOLUCIÓN	396	9/12/1990

Tabla 3: Planos Urbanísticos Ámbito del Plan Parcial

Fuente: Elaboración Propia con base en UAECD

Adicionalmente, cuenta con los siguientes planos topográficos incorporados correspondientes con los predios que componen el plan parcial:

PLANOS TOPOGRÁFICOS INCORPORADOS				
LLAVE PLANO	**15**	**ACTO**	**NÚMERO ACTO**	**FECHA**
080428A001	PROYECTO AVENIDA ALSACIA	MEMO	4929	7/19/1977
080753A100	LOTE FALATAS II AK 72 11 30	DNH *	DNH	9/12/1990
080754A100	LOTE TECHO MALTA AK72 8 38 IN 1	DNH	DNH	-
080467D001	SECTOR INDUSTRIAL BAVARIA - TECHO	MEMO	4107	9/13/1971
080466D002	SECTOR INDUSTRIAL BAVARIA - TECHO	DNH	DNH	-
080759A200	LOTE TECHITO (CERVECERÍA) AK 72 9 02	DNH	DNH	-
080466D100	LOTE TECHITO AK 72 9 02	DNH	DNH	-
080467D100	LOTE TAPAS AK 72 8 38	DNH	DNH	-

Tabla 4: Planos Topográficos Incorporados Ámbito del Plan Parcial

Fuente: Elaboración Propia con base en UAECD

Predios Privados

Los predios No. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 (predios propiedad de Fiduciaria Davivienda S.A. Vocera y titular del Fideicomiso EL TECHO) cuentan con certificaciones de cabida y linderos o certificado plano predial catastral expedidos por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital. Esta información es acorde con los predios catastrales contenidos en la Base de datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación.

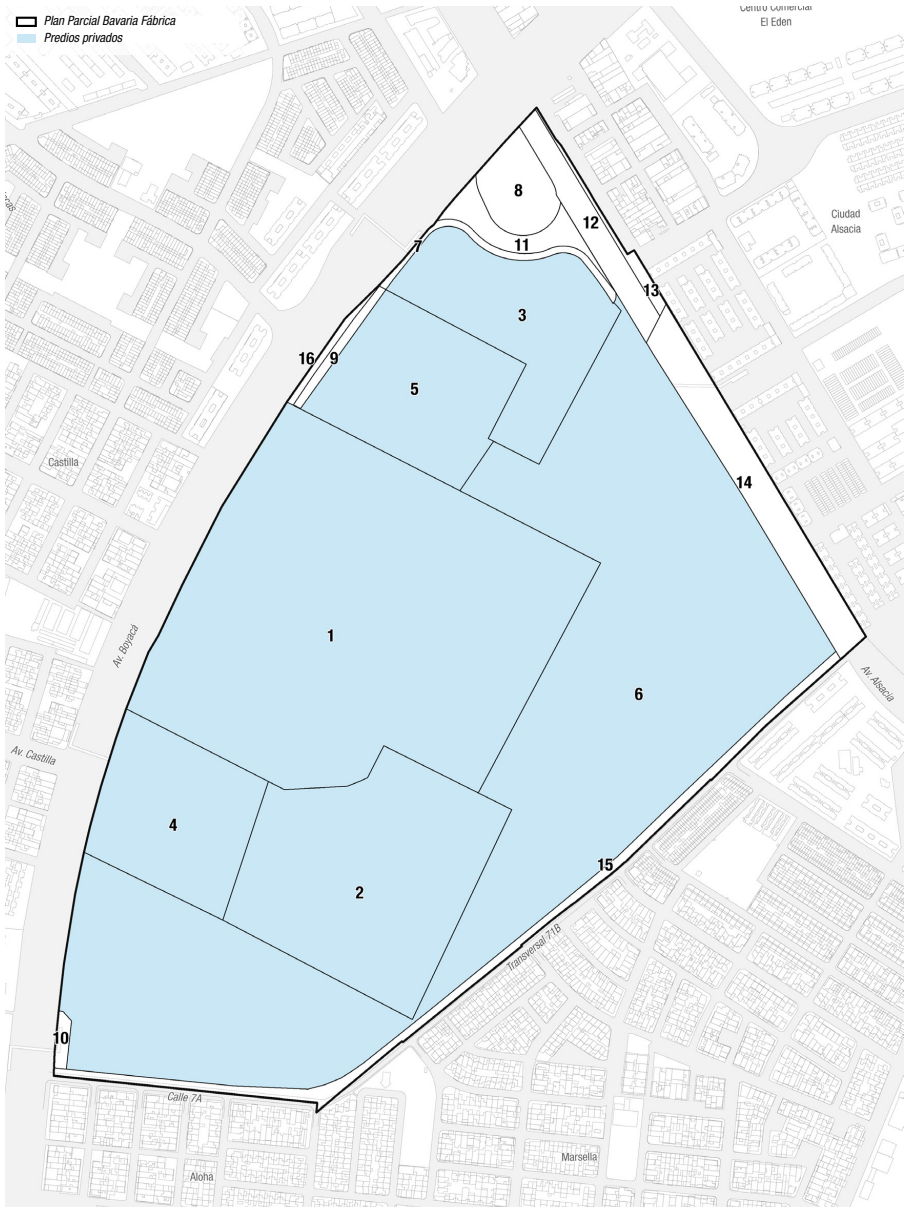


Figura 14: Composición Predios Catastrales Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Elaboración Propia con base en BDGC-SDP

COMPOSICIÓN PREDIOS CATASTRALES PP BAVARIA FÁBRICA						
ÍTEM	CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	CÓDIGO LOTE	FECHA RADICACIÓN	NO RADIACIÓN
1	AAA0080RWBS	050C00253918	LOTE TECHITO AK 72 9 02	65010103	12/17/2015	rad15_1630544
2	AAA0080RWEP	050C00244536	LOTE TECHOMALTA AK72 8 38 IN 1	65010106	12/17/2015	rad15_1630853
3	AAA0080RWDE	050C00724700	LOTE FALATAS AC 12 69G 57	65010105	12/17/2015	rad15_1630452
4	AAA0080RWAW	050C01448915	LOTE TAPAS AK 72 8 38	65010102	12/17/2015	rad15_1630849
5	AAA0080RWCN	050C00912414	LOTE FALATAS II AK 72 11 30	65010104	12/17/2015	rad15_1630624
6	AAA0080RUZE	050C00022394	LOTE TECHITO (CERVECERÍA) AK 72 7A 40	65010101	12/17/2015	rad15_1630540

Tabla 5: Composición Predios Catastrales Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Elaboración Propia con base en BDGC-SDP

Actualmente se está adelantando ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro la solicitud de corrección del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-22394 por cuanto se presentó un error en la inscripción de la sentencia del 13 de febrero de 2020, dictada dentro del proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio No. 11001210303920170080600 adelantado ante el Juzgado Treinta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá, por la cual se declaró a William Javier Camargo Cáceres propietario de un área de 2.373.80m² del predio de mayor extensión, pues en la anotación No. 362 del folio se encuentra inscrita la sentencia, no obstante en la anotación no se especificó el área objeto de la adquisición y se señaló como titular del derecho de dominio del predio a William Javier Camargo Cáceres, lo cual claramente constituye un error por cuanto el señor Camargo es propietario del área pretendida a la que se le asignó el folio matrícula inmobiliaria No. 50C-2098243. Dicha solicitud se presentó el 20 de septiembre del 2021 bajo el radicado No. SNR2021ER097756 y a la fecha se encuentra en trámite.

Predios Públicos

Los predios 7, 8, 9, 11, 12 y 13 hacen parte de las zonas de cesión pública de la urbanización “Nueva Plana de Envase – Fábrica de Latas” la cual fue incorporada como se menciona anteriormente, y cuenta con Registro Único de Patrimonio Inmobiliario RUPI tal como se explicará más adelante en el presente documento. Por su parte, el predio 10 no cuenta con RUPI, sin embargo, es parte de los bienes inmuebles del distrito, más explícitamente del Instituto de Desarrollo Urbano quien lo adquirió por compraventa a Bavaria S.A en el año 2013.

Estos predios constituyen “Áreas de Manejo Diferenciado (AMD)” que son propiedad del Distrito Capital y, en su momento, fueron cedidas para obras públicas asociadas a la malla vial arterial y otros componentes del sistema de movilidad. Estas áreas no hacen parte del reparto de cargas y beneficios y tampoco del área base para el cálculo de cesiones.

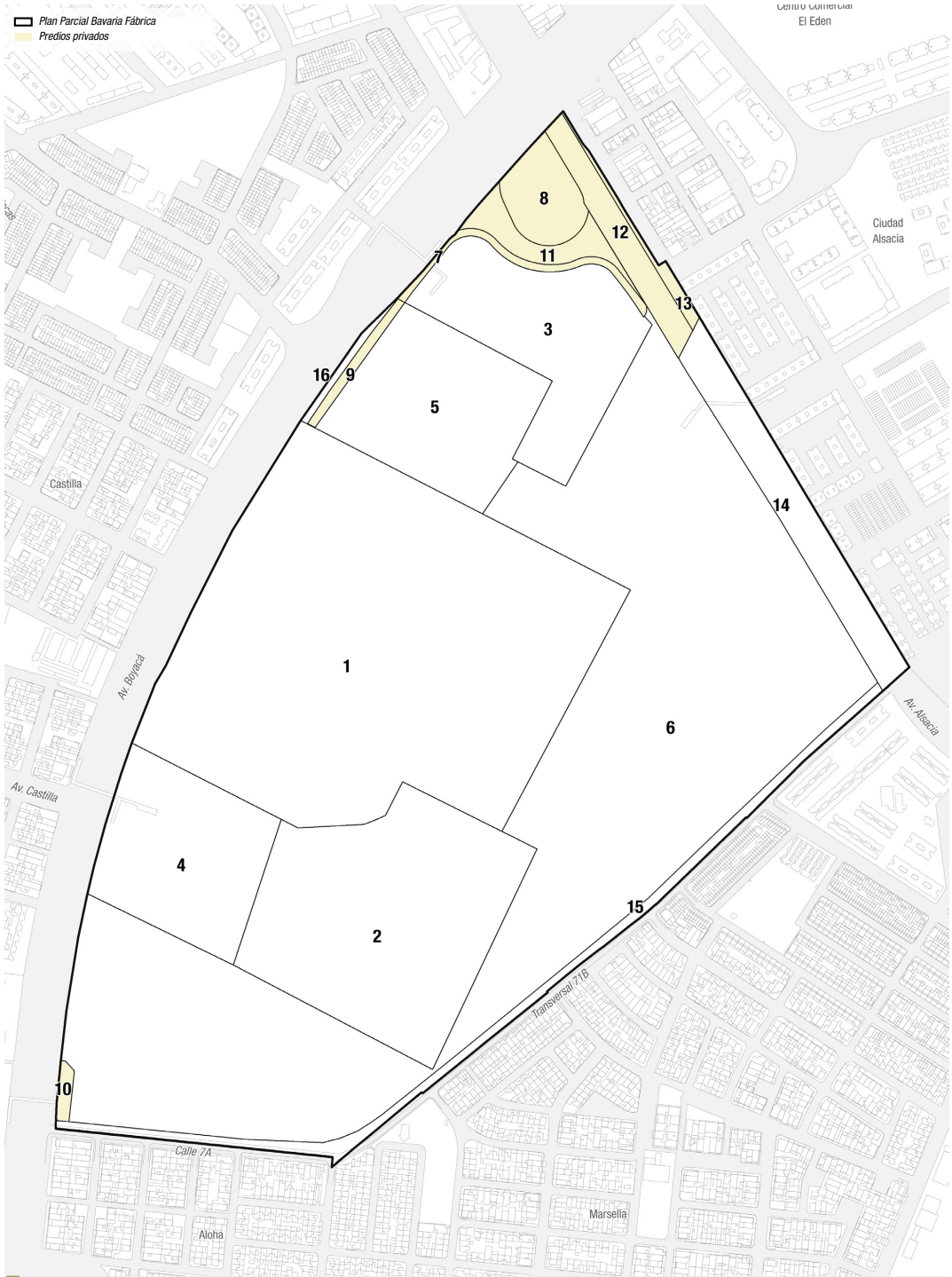


Figura 15: Composición Predios Públicos Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Elaboración Propia con base en DADEP y Folios de Matrícula.

60

PREDIOS PÚBLICOS PLAN PARCIAL FÁBRICA BAVARIA							
ÍTEM	CHIP	MATRÍCULA	LOTE CODIGO	RUPI	PROPIETARIO	ESCRITURA	ÁREA
7	AAA0212CHBR	050C01523857	006501001008	620-5	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	3.410,22
8	AAA0212CHCX	050C01525006	006501011001	620-2	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	10.291,88
9	AAA0212CHAF	050C01523860	006501001007	620-5	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	2.272,37
10	AAA0241JSAF	050C01890632	006501001009	N/A	INSTITUTO DE DESARRO-LLO URBANO I.D.U	3104 del 16-09-2013 NOTARIA 67 de BOGOTA DC	1.257,71
11	AAA-0212CHDM	050C01523859	006501011098	620-1	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	6.971,95
12	AAA0212CHEA	050C01523858	006501011099	230-3	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	10.893,11
13	AAA0080SAOE	050C01523856	NR	620-4	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	2.244,05

Tabla 6: Composición Predios Públicos Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Elaboración Propia con base en DADEP y Folios de Matrícula.

Predios objeto de Saneamiento Catastral

Los predios No. 14, 15 y 16, son áreas privadas que, al momento de la modificación del Decreto 364 de 2017, se encuentran en proceso de estudio y saneamiento catastral para su incorporación cartográfica, de tal manera que el tema predial este totalmente saneado, actualizados y los predios incorporados, para la etapa de licenciamiento urbanístico (etapa donde es obligatorio) luego de la adopción de la modificación .



Figura 16: Predios en Proceso de Saneamiento Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Elaboración Propia con base en Estudio de Títulos.

Conformación Predial Modificación Plan Parcial Bavaria Fábrica

Así las cosas, la propuesta de Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica esta compuesta por 16 predios cuyas áreas e identificación se presentan a continuación, consecuentes con el área de delimitación del Plan Parcial de 782.543,80m².

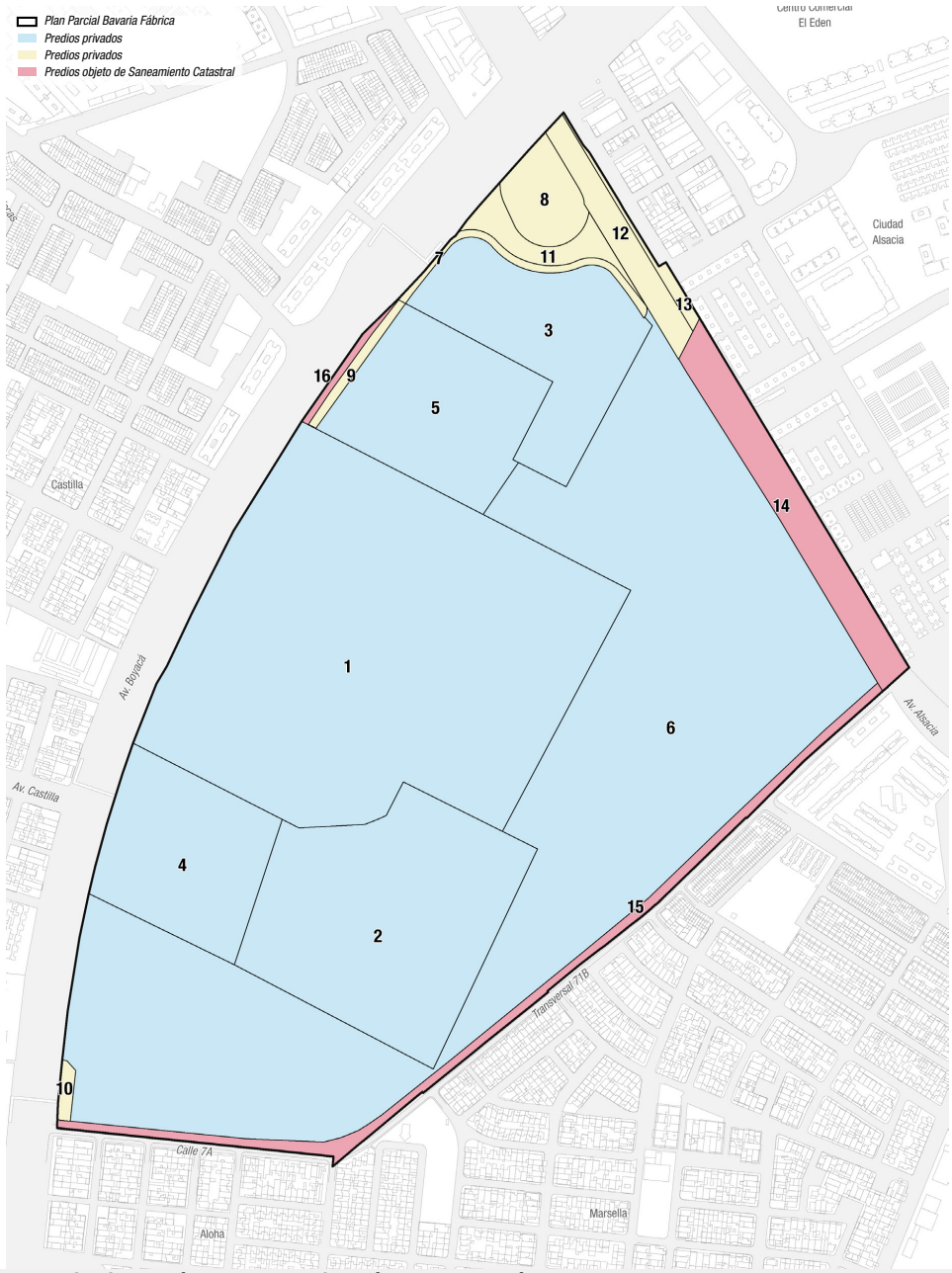


Figura 17: Conformación Predial Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Elaboración Propia con base en Estudio de Títulos.

PREDIOS PLAN PARCIAL FÁBRICA BAVARIA							
ÍTEM	CHIP	MATRÍCULA	LOTE CODIGO	DIRECCIÓN	PROPIETARIO	ESCRITURA	ÁREA
1	AAA0080RWBS	050C00253918	006501001003	AK 72 9 02	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	3628 del 30-11-2017 NOTARIA 47 de BOGOTA D. C	202.218,84
2	AAA0080RWEP	050C00244536	006501001006	AK 72 8 38	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	3623 del 30-11-2017 NOTARIA 47 de BOGOTA D. C	82.306,10
3	AAA0080RWDE	050C00724700	006501001005	AC 12 69G 57	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	3624 del 30-11-2017 NOTARIA 47 de BOGOTA D. C	44.532,43
4	AAA0080RWAW	050C01448915	006501001002	AK 72 8 38	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	3626 del 30-11-2017 NOTARIA 47 de BOGOTA D. C	41.195,55
5	AAA0080RWCN	050C00912414	006501001004	AK 72 11 30	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	3627 del 30-11-2017 NOTARIA 47 de BOGOTA D. C	43.966,37
6	AAA0080RUZE	050C00022394	006501001001	AK 72 7A 40	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO	3625 del 30-11-2017 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C	292.505,67
7	AAA0212CHBR	050C01523857	006501001008	AK 72 11 70	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	3.410,22
8	AAA0212CHCX	050C01525006	006501011001	AK 72 11F 90	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	10.291,88
9	AAA0212CHAF	050C01523860	006501001007	AK 72 11 50	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	2.272,37
10	AAA0241JSAF	050C01890632	006501001009	AK 72 7A 50	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U	3104 del 16-09-2013 NOTARIA 67 de BOGOTA DC	1.257,71
11	AAA0212CHDM	050C01523859	006501011098	AK 72 11 80	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	6.971,95
12	AAA0212CHEA	050C01523858	006501011099	AK 72 12 02	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	10.893,11
13	AAA0080SAOE	050C01523856	NR	AK 72 12 10	DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ	3991 del 23-10-2000 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C	2.244,05
14	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	22.958,17
15	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	14.023,49
16	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.495,89
TOTAL							782.543,80

Tabla 7: Conformación Predial Modificación PP Bavaria Fábrica.

Fuente: Elaboración Propia con base en Estudio de Títulos


BAVARIA
FÁBRICA

Según se observa en la anotación No. 357 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-22394 la titularidad del derecho de dominio del predio denominado Hacienda Techo está en cabeza del fideicomiso El Techo del cual FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. es vocera y administradora.

Mediante la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaría 38 de Bogotá registrada como anotación No. 356 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-22394 se realizó la actualización de cabida y linderos del citado predio. Esta actualización se hizo con fundamento en el Oficio No. 2016EE15273 del 01 de abril de 2016 de la UAECD en el cual se certificó la cabida y linderos asignándole un área de 292.441,90m^2. A través del Oficio No. 2016EE15276 del 01 de abril de 2016, se hizo la incorporación del plano topográfico de, entre otros, el citado predio. El predio de mayor extensión se identifica con el número 6 en la imagen del apartado anterior y está identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-22394.

Con posterioridad a la rectificación de área, actualización de cabida y linderos e incorporación de plano topográfico, el Alcalde Mayor de Bogotá expidió el Decreto Distrital 364 de 2017 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial denominado “Bavaria Fábrica”. Dentro del plano No. 07 que contiene las cargas del citado plan se señaló que existen áreas de espacio público entre las que están las Avenidas Alsacia (Hoy Guayacanes) y Boyacá que hacen parte del predio de mayor extensión que deben ser cedidas por el desarrollador para lo cual previamente se debe adelantar ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital los trámites correspondientes.

Con el fin de dar cumplimiento a lo anterior, durante el trámite de la presente Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, se procedió a recopilar la información histórica y jurídica del predio de mayor extensión (ver anexo), con base en la cual se realizó el análisis de mutación catastral.

De acuerdo con la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria 50C-22394 y de las escrituras públicas que reposan en el estudio de títulos del predio No. 6 (**Anexo 03 que hace parte integral del Decreto 364 de 2017**), especialmente del análisis de las ventas parciales, permutas y cesiones al Distrito efectuado previo a la aprobación del Plan Parcial, no se evidenció que las zonas de terreno correspondientes a la Avenida Alsacia y la Adyacente 71 B hayan sido segregadas del folio analizado.

Análisis de Mutación Catastral

A través de la Escritura Pública No. 998 del 15 de marzo de 1945 Otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Bogotá el Seminario Conciliar de San José de la Arquidiócesis de Bogotá vende al Consorcio de Cervecerías Bavaria S.A. la propiedad y posesión de un lote de terreno ubicado en el municipio de Fontibón con una extensión superficiaria de 320 Fanegadas.



Figura 18: Montaje predio fábrica Bavaria 1945

Fuente: Acosta Irreño & Asociados S.A.S.

Posteriormente, mediante la Escritura Pública No. 5.978 del 10 de diciembre de 1956 otorgada en la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá, Cervecería de Colombia S.A. vendió a Malterías de Colombia S.A. el mismo predio. Cabe señalar que las Escrituras Públicas Nos. 998 del 15 de marzo de 1954 otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Bogotá y la Escritura Pública No. 5.978 del 10 de diciembre de 1956 otorgada en la Notaría 7ª de Bogotá fueron registradas en el sistema de registro anterior que se hacía en libros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Según consta en la Escritura Pública No. 4267 del 13 de octubre de 1959, registrada como anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-22394 Malterías de Colombia S.A. vendió a Distribuidora Bavaria S.A. el citado Lote. En la escritura de compraventa se señala que el predio tiene un área de 320 fanegadas. Esta escritura apertura el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-22394 que corresponde al nuevo sistema registral.

Dicho folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-22394 tenía inscritas 311 anotaciones, de las que se lograron identificar actos que implicaron modificación de área y linderos iniciales del predio. Y tras su unificación con el Folio No. 50C-6323 (se unifica porque existía duplicidad) quedó vigente el folio No. 50C-22394 con un total de 362 anotaciones.

Con base en el análisis jurídico se realizó el análisis técnico con base en el cual se definió el área del predio objeto de la certificación que fue suministrada por el área técnica Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y con base en la cual se ajustó el plano topográfico (Anexo 3).



Figura 19: Areas Remanentes del Predio Matriz

Fuente: UAECD

AREAS REMANENTES	
No.	**MATRICULA**
1	50C1570171
2	50C724700
3	50C943435
4	50C486395
5	50C569335
6	50C338215
7	50C255138
8	50C676348
9	50C135268

Tabla 8: Áreas remanentes

Fuente: UAECD2017

De esta manera fue posible determinar las áreas remanentes preliminares (identificadas en color amarillo), concluyendo que existen zonas como la demarcada sobre la Avenida de las Américas, o al noroeste de la Avenida Boyacá, que aun hacen parte del Folio Matriz, por cuanto no cuentan con escritura de venta. No obstante, se trata de espacios públicos en los cuales es posible verificar en terreno sus linderos pues las zonas colindantes están totalmente urbanizadas y construidas y cuentan con planos topográficos o urbanísticos que permiten establecer los linderos.

Al restarle al área inicial del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-22394 las áreas inscritas que fueron vendidas parcialmente, desenglobadas, permutadas, cedidas y demás actos de segregación no es posible determinar de manera exacta matemáticamente el área del predio en la medida en que en este folio matriz no aparecen inscritos los descuentos de la totalidad de las áreas útiles y cesiones de urbanizaciones que ya están desarrolladas, según se puede verificar con los planos topográficos y urbanísticos de las urbanizaciones colindantes ubicadas dentro del predio de mayor extensión.

El lindero norte del predio aprobado en el plano topográfico incorporado de Lote Hacienda Techo objeto de la presente solicitud (plano con código topográfico de radicación No. 20151630540 y código de sector 006501001001 del 22 de marzo de 2016) aprobado mediante resolución No. 2016-20255 del 29 de marzo de 2016, no se incluyó el área de la Avenida Alsacia localizada al oriente de la Avenida Boyacá hasta el paramento norte (predio 14), ni la mitad de vía hoy conocida como Transversal 71B y el área de Calle 7 A (Predio 15), áreas que según el análisis de mutación catastral hacen parte del predio de mayor extensión Hacienda Techo y deben incluirse con el fin de que los desarrolladores del Plan Parcial Bavaria Fábrica puedan cumplir con las cesiones de espacio público previstas en el Decreto Distrital 364 de 2017.

En conclusión y de acuerdo con todo lo anterior, los predios 14 y 15, tienen titularidad privada y hacen parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 50c-22394, por lo tanto, deben hacer parte del Suelo Objeto de Reparto de la presente modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

Estructura Ambiental

Está conformada por los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal y las áreas en condición de amenaza.

Estructura Ecológica Principal

Bogotá

Los elementos principales de la Estructura Ecológica Principal de Bogotá son el Río Bogotá y la Reserva Forestal de los Cerros Orientales. El río facilita la integración ambiental de la ciudad con los municipios de borde, mientras que los Cerros Orientales conforman un anillo de protección ambiental del Distrito.

De acuerdo con la Secretaría Distrital de Planeación

> *"En el tramo de su cauce que bordea a Bogotá, el río interconecta y vertebra en su costado Oriental, que es un entorno urbano consolidado, a los humedales de Capellanía, Córdoba, El Burro, Jaboque, Tibabuyes, la Conejera, la Vaca, La Isla, Techo, Torca y Guaymaral, Salitre, Meandro del Say, Tibanica, Santa María del Lago y el Tunjo, entre otros, así como el Rio Tunjuelo y el rio Fucha, los canales de Salitre y Torca. En su costado occidental, en los municipios de Cota, Funza y Mosquera, que es un entorno rural y urbano en transformación, a los humedales la Florida, Gualí, Cacique, Galicia y el rio Subachoque-Balsillas."*
>
> *(Documento Diagnóstico-Plan de Ordenamiento Territorial El Renacer de Bogotá 2022-2035. Pg 13).*

La Estructura Ecológica Principal de la ciudad está conformado por elementos pertenecientes a las siguientes categorías:

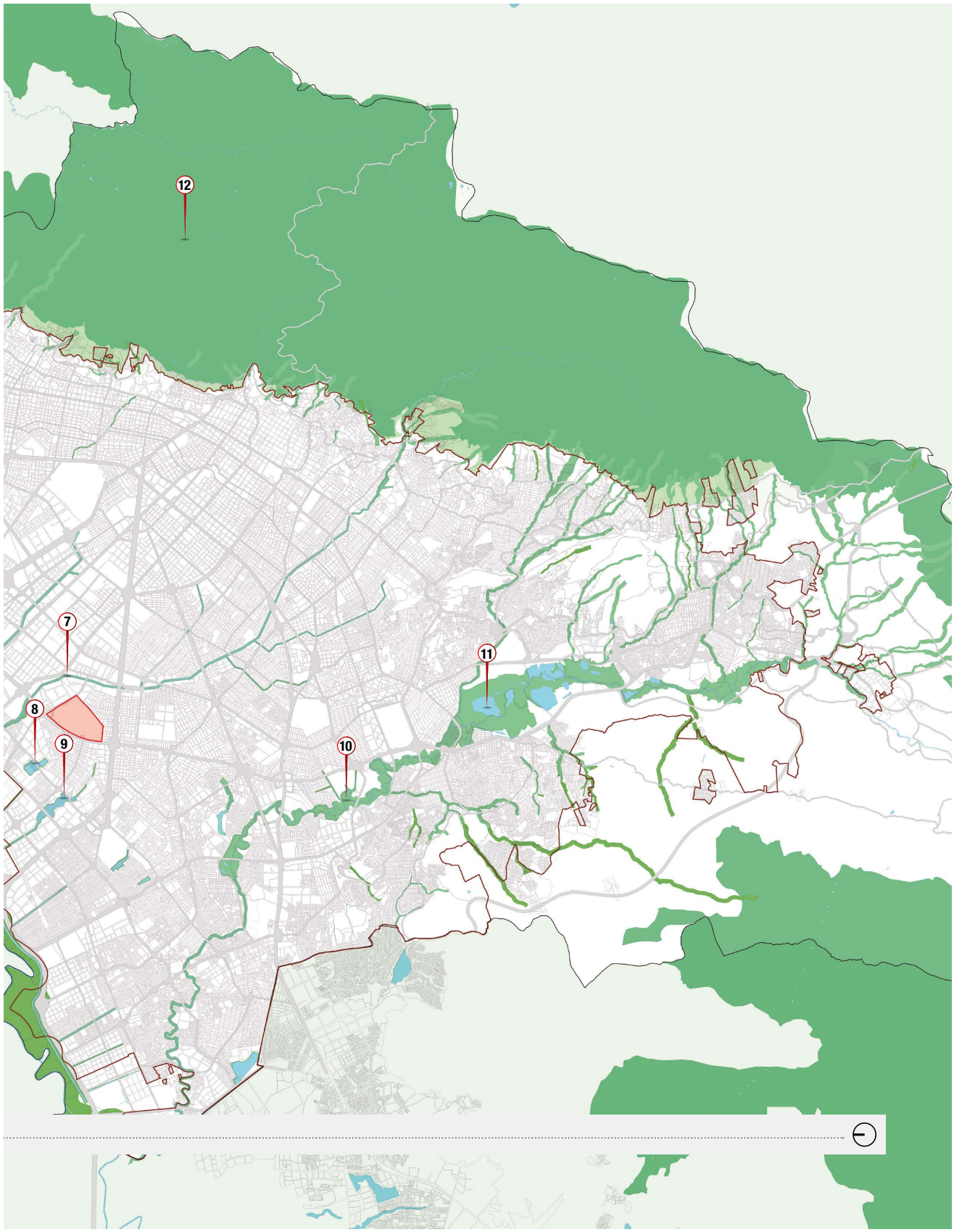
- Reserva Forestal Protectora
- Parque Nacional Natural
- Área de Manejo Especial
- Distrito de Manejo Integrado
- Reserva Forestal Protectora
- Reserva hídrica

A continuación, se presenta un plano en el que se identifican los principales elementos de la Estructura Ecológica Principal del Distrito.



Figura 20: Estructura ecológica principal - Bogotá

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP


12
7
8
9
10
11

Localidad área de influencia indirecta

Este apartado hace referencia a los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal y a la conectividad ambiental de Kennedy, localidad en la que se ubica el Plan Parcial Bavaria Fábrica

Kennedy limita hacia el sur con el cauce del Río Tunjuelo; al norte y al oriente por el Río Fucha; y al noroccidente por el Río Bogotá. Entre los principales cuerpos hídricos se puede identificar ríos (que ocupan 23,17 ha), canales (que ocupan 28,50 ha), lagunas (que ocupan 6,46 ha), humedales (que ocupan 29,01 ha). Adicionalmente, se puede identificar 354,80 ha de ZMPA y 58,29 ha de ronda hidráulica para algunos cuerpos hídricos. Estos elementos se representan en la siguiente imagen.

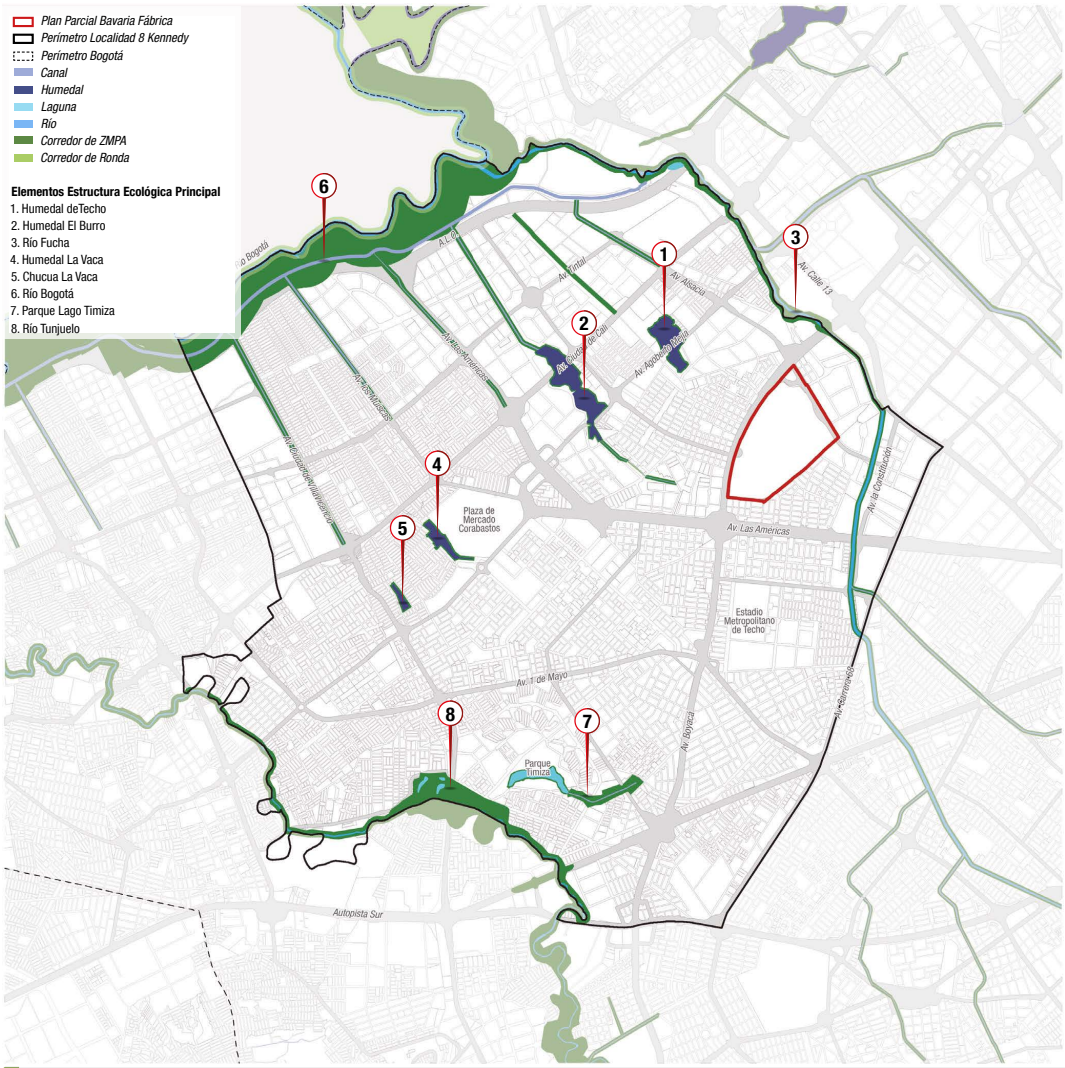


Figura 21: Estructura ecológica principal - Localidad 8 Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Como lo evidencia la imagen anterior, Kennedy cuenta con importantes elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal. Sobresalen cuerpos hídricos como el Humedal del Burro, el Humedal de la Vaca, el Humedal de Techo y el Lago Timiza, por su importancia ecosistémica y debido a que se constituyen como conectores entre los Cerros Orientales y el Río Bogotá.

UPZ Bavaria – Área de Influencia Directa

La Estructura Ecológica Principal de la UPZ Bavaria está conformada principalmente por el cauce y la ronda hidráulica del Río Fucha. El cauce del río ocupa 3,61 ha dentro de la UPZ, y mientras que la ronda hidráulica ocupa 9,57 ha y está conformada por el suelo localizado a 15 m desde el borde inundable del cuerpo hídrico.

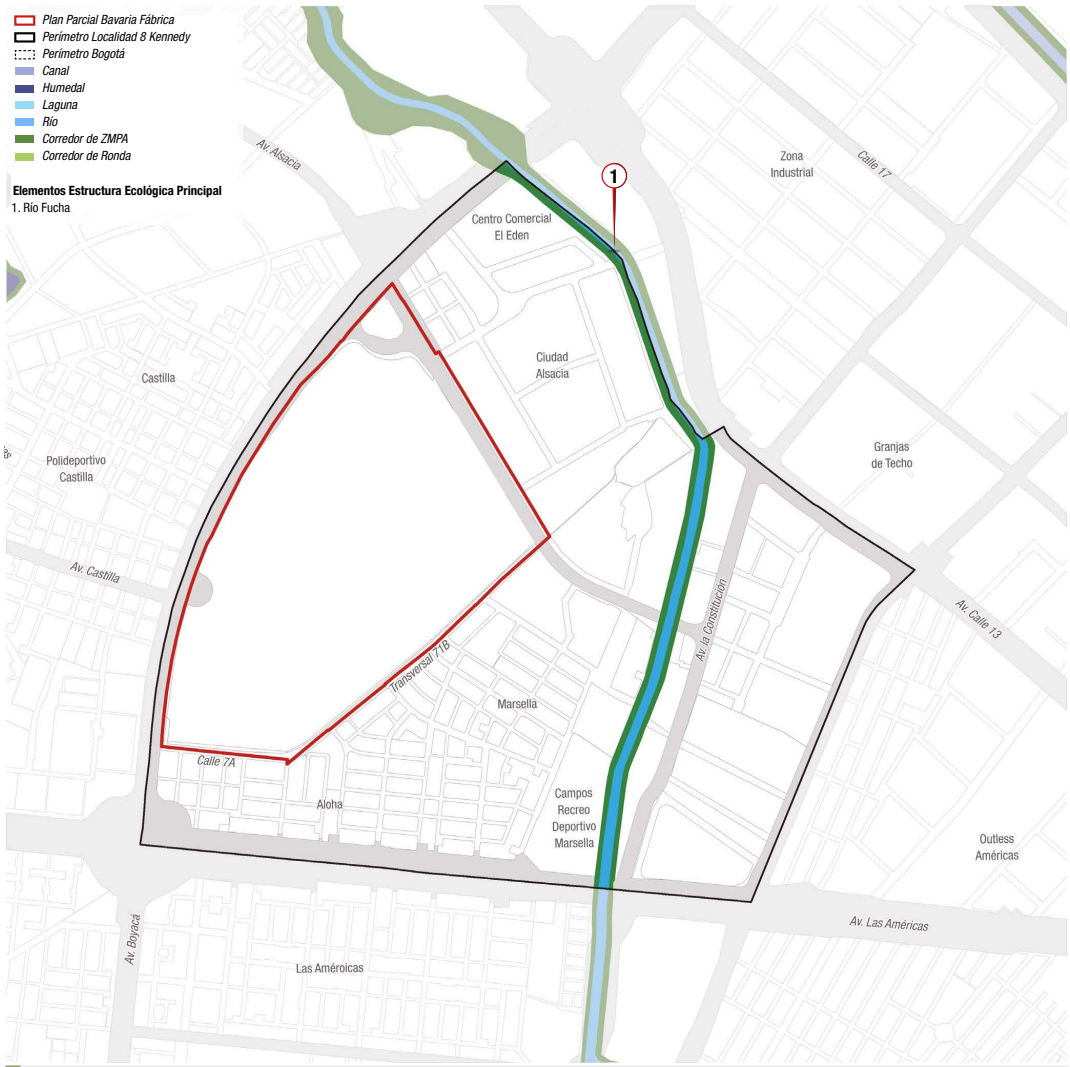


Figura 22: Estructura Ecológica Principal - UPZ No 113 Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Conectividad Ambiental

El área objeto de modificación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, se localiza estratégicamente entre los corredores que definen los elementos ecológicos cuya conservación e integración urbanística es relevante para la localidad de Kennedy. Estos elementos hacen parte de la Estructura Ecológica de Bogotá y se encuentran catalogados como áreas protegidas para el marco normativo en el Distrito Capital.

El río Fucha o río San Cristóbal nace en el páramo de Cruz Verde en los cerros orientales y desemboca en el Río Bogotá. Es un río de alta importancia metropolitana, pues sus principales afluentes atraviesan alrededor de diez localidades en la ciudad. El parque ecológico del río Fucha bordea el Plan Parcial “Bavaria Fábrica” a menos de 500 metros por su costado oriental. Su proximidad no solo representa una oportunidad de articulación peatonal sino de continuidad ecológica para la fauna y la flora.

Por el costado occidental del plan parcial, a través de los espacios públicos de escala zonal presentes en la localidad, el denominado “Bosque Bavaria” por la comunidad se conecta con los humedales de Techo, cuya extensión asciende a 11 hectáreas, aproximadamente y El Burro, de 18 hectáreas, aproximadamente. Los dos humedales hacían parte del gran humedal y zona de inundación de la laguna del Tintal.

La configuración de un corredor ecológico articulado mediante espacio público entre el denominado “Bosque Bavaria” por la comunidad y los humedales de Techo y El Burro, representa una oportunidad de aumento de la superficie permeable en las inmediaciones del plan parcial, mejorando la respuesta del tejido urbano a las altas precipitaciones, la conservación y recuperación de la biodiversidad y los recursos naturales y aumentando los servicios ambientales prestados por estos ecosistemas a la población del entorno inmediato y el entorno metropolitano.

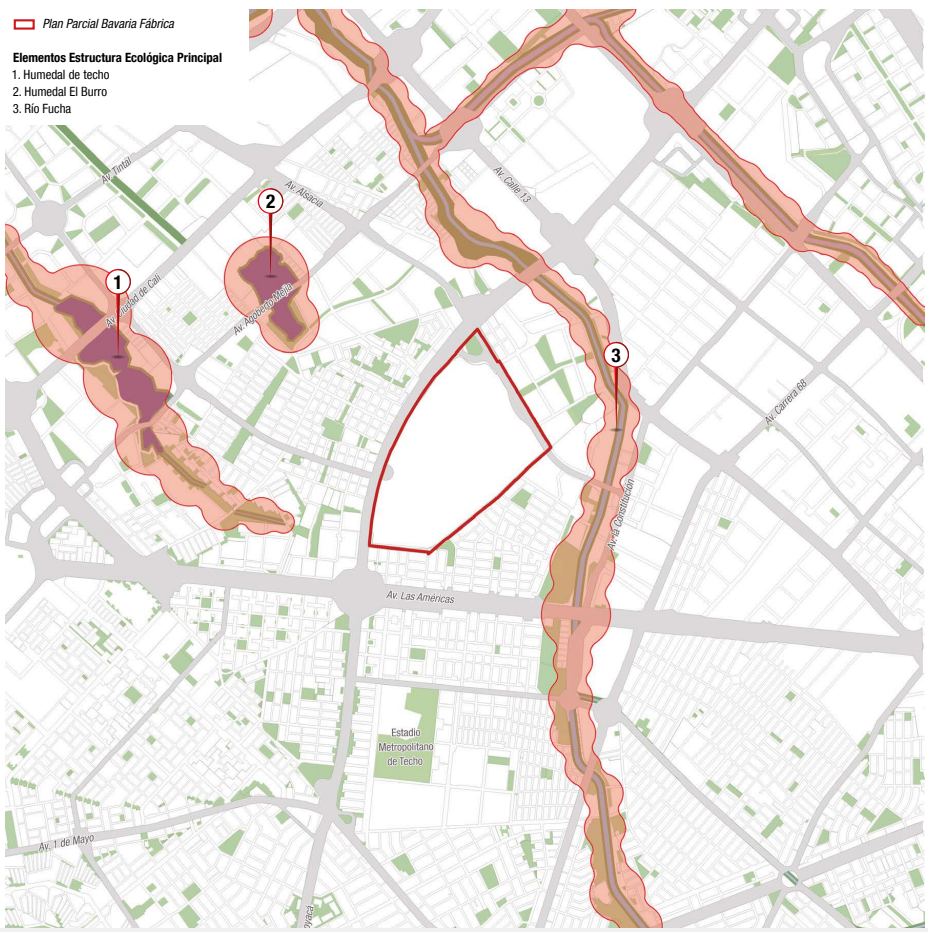


Figura 23: Elementos ambientales relevantes

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Cobertura Vegetal Rasante

Los procesos de urbanización tienden a caracterizarse por la artificialización de la cobertura del suelo, es decir, la transformación de suelos vegetales (cubiertos generalmente por pastos) a suelos de materiales duros e impermeables como lo son el asfalto y el concreto.

Lo anterior tiene impactos grandes en la biodiversidad, el ciclo del agua, y el fenómeno de la isla de calor urbano. Al reemplazar la cobertura vegetal por suelos artificiales, se elimina el hábitat de las especies animales y vegetales allí existentes, los cuales todos cumplen una función ecosistémica que mantiene el equilibrio del microhábitat. Adicionalmente, la impermeabilización del suelo obliga a la utilización de sistemas de alcantarillado pluvial, para el manejo de las aguas lluvias, lo cual impide que el agua penetre el suelo, recargue los acuíferos subterráneos, y cumpla su ciclo natural, lo cual, en eventos climáticos extremos como fuertes lluvias, puede generar la saturación de los sistemas de alcantarillado y la inundación repentina del entorno construido. Finalmente, la reflectancia de los materiales artificiales, su albedo y su calor específico interfieren en el fenómeno de la isla de calor urbano, generando un aumento de hasta 1 grado centígrado del lugar con respecto a las áreas circundantes.

Debido a lo anterior, una de las premisas para la definición del planteamiento urbanístico de la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, fue respetar en la mayor medida posible el área de cobertura vegetal existente actualmente, para garantizar un desarrollo urbano permeable, respetuoso con la naturaleza existente y resiliente frente al cambio climático.

Los predios del Plan Parcial Bavaria Fabrica, correspondían a las instalaciones industriales donde funcionaba la planta de la Cervecería Bavaria conocida como Techo. En la actualidad esta planta se encuentra fuera de funcionamiento y en ella se encuentran zonas endurecidas, desarrolladas mediante construcciones convencionales y no convencionales de elevaciones variables y vías en pavimento y concreto; así como zonas en tierra y áreas verdes con cobertura en pasto y gran presencia de arbolado.

Para poder cuantificar de manera exacta el área correspondiente a suelos vegetales existentes actualmente dentro de la Fábrica, se utilizaron ortofotografías de alta resolución (5 cms pixel) capturadas por dron, las cuales permiten mediante el uso de sistemas de información geográfico y un análisis ráster, calcular el índice VARI (Visible Atmospherically Resistant Index).

Este índice permite la identificación de las coberturas verdes con gran exactitud, mediante la utilización de la luz visible RGB sin dependencia de una banda infrarroja adicional. Una vez calculado el índice se procedió a vectorizar los resultados para poder cuantificar el área con exactitud.

De esta manera, fue posible determinar que el área de delimitación de Plan Parcial luego de descontar los suelos localizados en Áreas de Manejo Diferenciado y Cargas Generales cuenta actualmente con un total 373.858 m² de suelo con cobertura vegetal correspondientes a las áreas verdes actualmente existentes de arbolados y pastos, que nunca han sido artificializadas y que permiten la infiltración natural del agua al terreno.

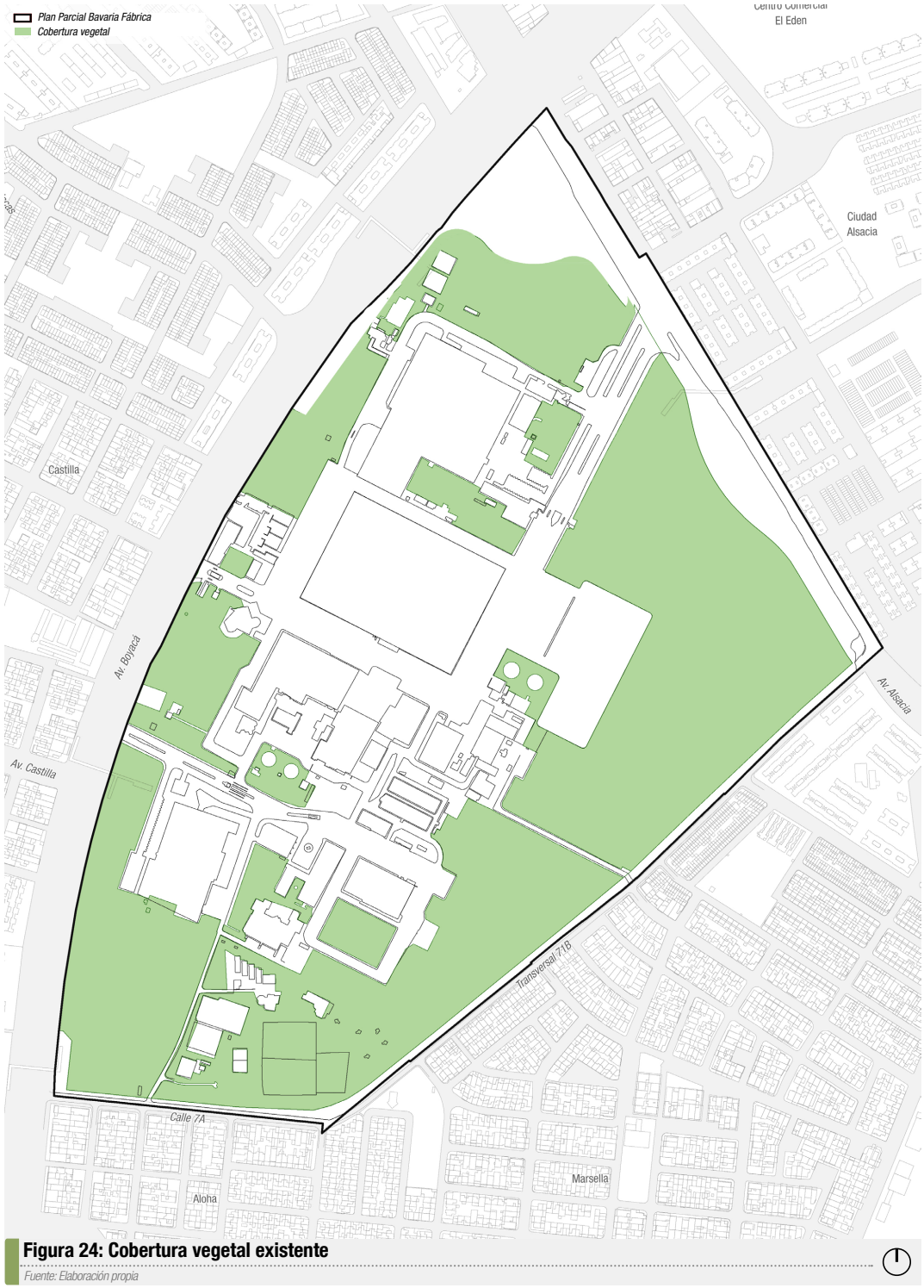


Figura 24: Cobertura vegetal existente

Fuente: Elaboración propia

Obligaciones derivadas del Plan Parcial adoptado

El artículo 33 del Decreto 364 de 2017, señala las obligaciones en material ambiental del Plan Parcial Bavaria Fábrica, de la siguiente manera:

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

NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL				
Obligación o requerimiento ambiental	**Impacto a controlar**	**Etapa del Proyecto**	**Meta**	**Responsables**
Cesiones	Reducción de la afectación al ambiente	Constructivo	Ejecución de 126.203,25 m² de cesiones para el desarrollo de parques y alamedas.	Promotor y/o constructor e IDU. **Nota 1**
Vías	Contaminación del recurso aire, Reducción de la afectación al ambiente por la prestación de un servicio	Constructivo	Construcción de separadores viales que deberían tener superficies blandas debiamente arborizadas con diseños aprobados por el jardín botánico y la Secretaría Distrital de Ambiente. Desarrollo de 11.306,69 m² de controles ambientales.	Promotor y/o constructor del proyecto, IDU y Secretaría de Movilidad. **Nota 2**
Arbolado Urbano	Afectación a la flora, Afectactación a la fauna, Perdida de la biodiversidad, Agotamiento de los recursos naturales	Constructivo	Reemplazo de las especies alóctonas (pinos, eucaliptos y otros) por especies autóctonas de la Estructura Ecológica Principal.	Promotor y/o constructor del proyecto, IDU y Secretaría de Ambiente Jardín Botánico José Celestino Mutis.
Espacio Público de Uso Privado	Reducción de la afectación al ambiente	Constructivo	Sobre las áreas privadas afectadas al uso público proyectadas deberá permanecer por lo menos un 50% de áreas verdes con criterios de arborización urbana establecido en el manual de silvicultura de Bogotá. El riesgo de estas áreas se realizará mediante sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias, las zonas duras exteriores deberán estar hechas en materiales permeables. Los parqueaderos descubiertos, que deben realizarse con superficies permeables	Promotor y/o constructor e IDU.

Nota 1: Las alamedas, plazoletas y plazas están bajo la responsabilidad del urbanizador.
Nota 2: El Instituto de Desarrollo Urbano-IDU es responsable del cumplimiento de especificaciones técnicas sobre las vías locales e intermedias.
Nota 3: El Institudo Distrital de Recreación y Deporte-IDRD será el responsable de recibir los parques públicos.

Tabla 9: Normas de Manejo Ambiental

Fuente: Artículo 33 del Decreto 364 de 2017

CRITERIOS DE ECO-EFICIENCIA				
Obligación o requerimiento ambiental	**Impacto a controlar**	**Etapa del Proyecto**	**Meta**	**Responsables**
Estrategias componente hidrosférico	Reducción de la contaminación del recurso hídrico	Constructivo	Implementación de un Sistema Urbano de drenaje Sostenible SUDS	Promotor y/o constructor del proyecto. Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá
Estrategias componente atmosférico	Reducción a la afectación al ambiente	Operativo/ Constructivo	Diseño arquitectónico y constructivo armónico con la legislación ambiental	Promotor y/o constructor del proyecto.
Ahorro y uso eficiente del agua y energía	Reducción de la afectación al ambiente	Operativo	Cumplir con los porcentajes obligatorios para ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones, así como la implementación de medidas pasivas o activas en los diseños de edificios para su cumplimiento	Promotor y/o constructor del proyecto.
		Constructivo	Implementación de tecnologías de tipo LED e implementación de un diseño bioclimático	Promotor y/o constructor del proyecto.
Materiales y residuos	Contaminación del recuso suelo	Constructuivo	Las vias vehiculares, peatonales, ciclovias, deberán prever el uso del materiales provenientes del aprovechamiento de llantas o neumáticos usados	Promotor y/o constructor del proyecto.
			Dar cumplimiento estricto a la resolucuón 1115 de 2012 para el manejo de RCDs y el porcentaje de material reutilizado en obra	
			Utilización de materiales filtrantes como concretos permeables, superficies con granulo de caucho y adoquines ecológicos, implementación de piezas prefabricadas porosas como elementos AR-10 y AR-15 Gramoquínes. AR-20, AR-30, AR-40, AR-50, AR-60 adoquines drenantes y AR-70 y AR-75	Promotor y/o constructor del proyecto.
	Contaminación del recurso suelo	Operativo	Implementación de canecas en el espacio público para favorecer la adecuada segregación de residuos y un Plan de Manejo de Resuduos Domésticos para hacer una disposición y manejo adecuado de residuos	Promotor y/o constructor del proyecto. UAESP, Operador de aseo de la zona
	Sobrepresión del relleno sanitario	Constructivo/ Operativo	Aprovechamiento de residuos orgánicos provenientes de talas, podas y mantenimiento de zonas verdes	Promotor y/o constructor del proyecto. UAESP Operador de aseo de la zona
Bio-esférico	Contaminación del recurso aire	Constructivo/ Operativo	Implementación de techos verdes y jardines verticales	Promotor y/o constructor del proyecto, Secretaría Distrital de Ambiente
	Conservación a la flora	Constructivo	Artículos de las zonas verdes	Promotor y/o constructor del proyecto.
Estrategias componente socioeconómico y cultural	Generación de conciencia ambiental Afectación a la salud humana	Operativo	Creación de espacios Públicos seguros	Promotor y/o constructor del proyecto.

Tabla 10: Criterios de eco-eficiencia

Fuente: Artículo 33 del Decreto 364 de 2017

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

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

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

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

d) PLAN DE APROVECHAMIENTO FORESTAL: Para la plantación forestal se debe elaborar un Plan de Aprovechamiento Forestal que garantice el aprovechamiento forestal, armonice especies arbóreas con los usos urbanos y mitigue los posibles riesgos ambientales, adicionalmente el diagnóstico del Plan de Manejo Ambiental (PMA), debe contemplar un estudio donde se identifiquen las aves y los nidos existentes en las zonas verdes consolidadas dentro del área de influencia directa del Plan Parcial, este PMA será presentado ante la Secretaría Distrital de Ambiente para su revisión y respectiva aprobación previo a la aprobación de las respectivas licencias de urbanización. La ejecución por etapas de la licencia de urbanización implica actualización del Plan de Aprovechamiento Forestal previo a las licencias de construcción.

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

f) MATERIALES CON ALTA REFLEXIÓN: El urbanizador y/o constructor de los diferentes proyectos arquitectónicos, debe garantizar la implementación de cubiertas con materiales de alta reflexión, que no genere efectos de isla lumínica, para lo cual deberá considerar las determinantes físicas del sector, la inclinación de la cubierta a la cual se le proyecta aplicar materiales de alta reflexión de colores blancos o claros. Para las áreas a nivel de pavimentos, se debe limitar el paso directo de la radiación solar mediante la plantación de elementos arbustivos que generen sombra, o la implementación de elementos arquitectónicos como pérgolas con enredaderas o cualquier otro elemento vegetal generador de sombra entre otros, generando sombras con árboles por lo menos en el 20% de las superficies duras proyectadas.
g) PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS O DESECHOS PELIGROSOS. -PG1RESPEL-. Este Plan tiene como objetivo prevenir la generación y reducción en la fuente, minimizar la cantidad y peligrosidad de los residuos o desechos peligrosos.

h) INSCRIPCIÓN COMO GENERADOR Y ACOPIADOR PRIMARIO DE ACEITES USADOS. A pesar de que este criterio no aplique ya que los vertimientos que originará el Plan Parcial son de tipo doméstico y con manejo a través de la conexión con la red de alcantarillado, se deja constancia del cumplimiento del criterio en el marco de la Resolución SDA 1188 de 2003 y el Manual de Normas y Procedimientos para la Gestión De los Aceites Usados.

i) Cuando se conceda la licencia de urbanismo y/o construcción el promotor del proyecto y el Curador Urbano serán responsables de informar a la Secretaría Distrital de Ambiente sobre la expedición de la misma, con el fin de hacer efectivo el control y seguimiento al Plan Parcial.

j) MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES: Previo a la expedición de las licencias de urbanización producto de la ejecución del presente Plan Parcial, el urbanizador responsable deberá presentar ante la SDA un "Estudio Técnico de Detalle", en el cual se deberá determinar si hay presencia de contaminantes con ocasión de la industria que funcionaba en el ámbito del proyecto.

En caso que el "Estudio Técnico de Detalle" concluya que hay presencia de contaminantes en el suelo del ámbito del

Plan Parcial se deberá presentar el Plan de Remediación para aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente en el cual se determine:

Identificación de los contaminantes de interés. Identificar los Límites Genéricos Basados en Riesgo- LGBR La magnitud de la contaminación:

• Necesidades de intervención del área y las medidas de mitigación necesarias para su correspondiente remediación.

• Estudio las alternativas de limpieza y medidas de mitigación correspondientes de acuerdo al uso a implantar."

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

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

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

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

En el contexto de las obligaciones anteriormente descritas, y sucesivamente a la adopción del Plan Parcial, se han venido desarrollando algunos de los estudios técnicos requeridos, y es de nuestro interés presentar una breve reseña de los mismos, aclarando que cada uno de ellos se encuentra actualmente en fases distintas de elaboración, aprobación y ejecución.

Inventario Forestal

Conforme a las disposiciones del Decreto Distrital 364 de 2018, los promotores del Plan Parcial contrataron la elaboración de un Inventario Forestal a la firma Línea Arquitectura SA en el año 2018, el cual ha sido sucesivamente actualizado en el año 2021, a continuación, se describen los hallazgos más relevantes de ambos estudios.

Inventario forestal 2018

Con el objetivo de dar la máxima claridad sobre el Inventario Forestal realizado en el año 2018, es fundamental indicar que ha sido radicado formalmente ante la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en dos distintas ocasiones.

En primera instancia, se presentó ante SDA un Inventario Forestal cuyo ámbito correspondía al área completa del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", es decir se inventariaron todos los árboles presentes tanto en predios privados, como en espacio público, arrojando un total de 10.945 individuos arbóreos.

Sin embargo, sucesivamente fue presentado nuevamente el Inventario Forestal ante la Secretaría, excluyendo del mismo todos los individuos arbóreos localizados en los

predios públicos de propiedad del Distrito Capital, así como los árboles ubicados en la reserva vial destinada a la ejecución de la Avenida Guayacanes, siendo de responsabilidad de Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) el Inventario Forestal y el Plan de Aprovechamiento Forestal de este sector.

De hecho, conforme lo establecido por la normatividad ambiental, es de responsabilidad de los promotores del Plan Parcial presentar el Inventario Forestal de los árboles localizados en suelo privado, en específico en los siguientes predios:

PREDIOS EN SUELO PRIVADO	
050C00253918	Fiduciaria Davivienda SA
050C00244536	Fiduciaria Davivienda SA
050C00724700	Fiduciaria Davivienda SA
050C01448915	Fiduciaria Davivienda SA
050C00912414	Fiduciaria Davivienda SA
050C00022394	Fiduciaria Davivienda SA

Tabla 11: Predios privados

Fuente: UAECD2017

Dado lo anterior, el área objeto del Inventario Forestal se redujo excluyendo de la misma los suelos públicos y la reserva vial de la Av. Guayacanes y, como resultado, se obtuvo un total de 9.737 individuos arbóreos ubicados al interior de los predios privados.



Figura 25: Plan de aprovechamiento forestal

Fuente: Elaboración propia

A estos individuos, en el Plan de Aprovechamiento Forestal, se les asignó un tratamiento silvicultural con base en las características encontradas en campo y con fundamento en las disposiciones del Decreto 364 de 2017, las cuales arrojaron estos resultados:

- Talar: 9.684 árboles
- Trasplantar: 2 árboles
- Conservar: 51 árboles

Impacto ambiental del plan de aprovechamiento forestal del Decreto 364 de 2017.

Dentro de las normas de manejo ambiental derivadas del Decreto 364 de 2017 y como compromisos previos a la expedición de licencias urbanísticas se encuentran una serie de obligaciones o requerimientos ambientales, entre los cuales cabe destacar el "reemplazo de las especies alóctonas (pinos, eucaliptos y otros) por especies autóctonas que permitan recuperar la conexión de la Estructura Ecológica Principal", la cual está a cargo del promotor y/o constructor del proyecto, la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico José Celestino Mutis.

Adicionalmente, el artículo 33 del Decreto 364 de 2017 define las siguientes acciones relacionadas con el arbolado urbano:

> *"**SUSTITUCIÓN PROGRESIVA DEL Arbolado URBANO:** El urbanizador y/o constructor responsable del desarrollo del proyecto, deberá elaborar un inventario del arbolado urbano existente en el ámbito de intervención, en el cual se deberá identificar; aquellos árboles que por sus valores ambientales o paisajísticos deben ser conservados y en caso de que existan, las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con el desarrollo del proyecto, así como aquellas que no estén recomendadas en el Manual de Silvicultura Urbana de Bogotá, Resolución 4090 de 2007, especies que deberán ser restituidas progresivamente por especies nativas.*
>
> *El documento para la sustitución progresiva del arbolado urbano deberá ser aprobado por el Jardín Botánico y la Secretaría Distrital de Ambiente previo a la expedición de licencias de urbanismo del proyecto. La sustitución del arbolado urbano se realizará de manera progresiva, conforme a las 6 etapas de desarrollo del Plan Parcial previstas en el Plano 2/2 "Tratamientos urbanísticos, Etapas de ejecución y Cargas. (…)*

Como lo evidencia la información anterior, el Plan Parcial Bavaria Fábrica fue adoptado bajo la premisa de un aprovechamiento forestal significativo, en el cual se debía sustituir las especies aloctónas (como el eucalipto) por especies nativas, y en el cual las condiciones espaciales del diseño urbanístico conllevaban a una tala masiva del arbolado.

Consideramos que la inexistencia de un inventario forestal previo a la formulación inicial del plan parcial, impidió proporcionar, en su momento, los criterios de diseño para la distribución espacial del proyecto y, por esta razón la presente modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, a diferencia de la formulación inicial, se estructura a partir de un conocimiento más detallado del estado actual del predio, por lo cual se definió actualizar el inventario del año 2018 en el año 2021, con el objetivo de presentar una propuesta urbanística acorde con las condiciones actuales del arbolado.

Inventario forestal 2021

El segundo inventario forestal fue elaborado por la firma Línea arquitectura ambiental S.A.S, en el año 2021, para los árboles emplazados en espacio privado del proyecto Plan Parcial Bavaria Fábrica. A continuación, se presenta un resumen del inventario, que se detalla en el documento "ACTUALIZACIÓN INVENTARIO FORESTAL PROYECTO PLAN PARCIAL BAVARIA FÁBRICA" (Ver Anexo 2 del Estudio Ambiental (Anexo 12).

El Inventario Forestal fue elaborado conforme lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 11 del Decreto 531 de 2010, por el cual *"Los brinzales y los latizales que correspondan a procesos de regeneración natural serán evaluados a través de un inventario estadístico con error de muestreo no superior al quince por ciento (15%) y una probabilidad del noventa y cinco por ciento (95%). Los árboles aislados con características de latizal o fustal deberán ser evaluados al 100% de los individuos vegetales, de acuerdo al procedimiento definido por la Secretaría Distrital de Ambiente y que se consultará en la página de internet de la entidad"*.

En cumplimiento de los Líneamientos normativos citados, el Inventario del año 2021 fue realizado teniendo en cuenta el siguiente criterio de clasificación:

- **Árboles latizales y fustales aislados:** Áreas de plantación homogénea–coetánea y árboles aislados alrededor o dentro de las infraestructuras existentes. Se realizó un inventario al 100%.
- **Latizales y brinzales de regeneración natural:** latizales y brinzales localizados bajo las plantaciones de eucalipto (Eucalyptus globulus) y acacia japonesa (Acacia melanoxylon). Se realizó inventario estadístico.

Levantamiento de fustales y latizales aislados

El inventario tipo censo de fustales y latizales (100%) arrojó que en los predios se encuentra **un total de 13.455 árboles entre fustales, latizales, muertos en pie y setos como se muestra en la siguiente tabla.**

TOTAL BRUTO DE ÁRBOLES INVENTARIADOS AL 100%		
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE(%)**
Árboles vivos	13.203	98.13%
Setos	17	0.13%
Muertos en pie	235	1.75%
Total	**13.455**	**100.00%**

Tabla 12: Total bruto de árboles inventariados al 100%

Fuente: Línea Arquitectura

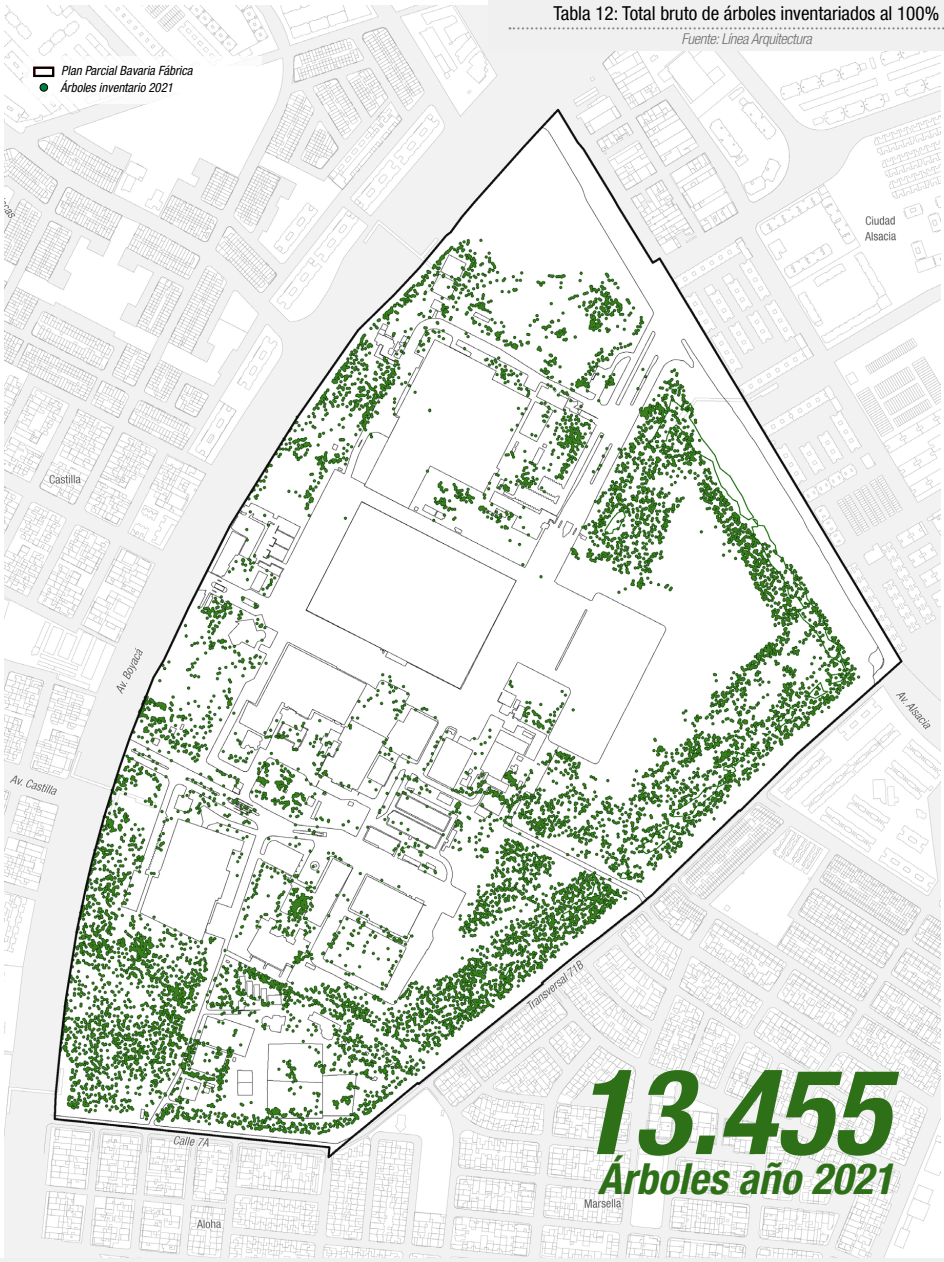


Figura 26: Inventario Forestal 2021

Fuente: Elaboración propia base Línea Arquitectura

Para el total de los árboles inventariados, se encontraron 10.038 fustales y 3.417 latizales.

TOTAL BRUTO DE ÁRBOLES INVENTARIADOS AL 100%		
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE(%)**
Fustales	10.038	75%
Latizales	3.417	25%
TOTAL	**13.455**	**100.00%**

Tabla 13: Total bruto de árboles inventariados al 100%

Fuente: Línea Arquitectura

En cuanto a los árboles inventariados vivos al 100%, los fustales presentaron 9.856 y latizales 3.347. En la siguiente tabla se presenta para el área de estudio levantada al 100%, la relación en cuanto a especies encontradas, cantidades y porcentajes.

TOTAL DE ÁRBOLES VIVOS INVENTARIADOS AL 100% ENTRE FUSTALES Y LATIZALES		
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE(%)**
Fustales	9.856	74.65%
Latizales	3.347	25.35%
TOTAL	**13.203**	**100.00%**

Tabla 14: Árboles vivos inventariados

Fuente: Línea Arquitectura

En el área de estudio se encontraron 13,455 árboles entre latizales y fustales, representados por 83 especies y 39 familias. El inventario arrojó que las tres especies dominantes corresponden a la especie Eucalipto (Eucalyptus globulus) con 8,048 individuos representados por un porcentaje del 59.81%; con 1,288 individuos de Uparán (Fraxinus chinensis) equivalentes al 9.57%; y con la especie Acacia japonesa (Acacia melanoxylon) con 1,159 individuos y 8.61%, las cuales representan el 78% del total de las especies encontradas.

CANTIDAD Y PORCENTAJES DE ESPECIE Y FAMILIAS ENCONTRADAS EN LOS PREDIOS SEGÚN EL INVENTARIO AL 100%			
ESPECIE	**FAMILIA**	**CANTIDAD**	**%**
Abutilon megapotamicum	Malvaceae	19	0,14%
Acacia baileyana	Leguminosae	6	0,04%
Acacia decurrens	Leguminosae	144	1,07%
Acacia melanoxylon	Leguminosae	1.159	8,61%
Acca sellowiana	Myrtaceae	20	0,15%
Alnus Acuminata	Betulaceae	87	0,65%
Aloe sp	Asphodelaceae	5	0,40%
Araucaria araucana	Araucariaceae	1	0,01%
Araucaria excelsa	Araucariaceae	6	0,04%
Archontophoenix cunninghamiano	Arecaceae	13	0,10%
Bacharis floribunda	compositae	435	3,23%
Bacharis macrantha	compositae	31	0,23%
Bougainvillea glabra	Bougainvillea	4	0,03%
Buxus sempervirens	Buxeceae	1	0,01%
Caesalpinia spinosa	Leguminosae	1	0,01%
Callistemon citrinuss	Myrtaceae	16	0,12%
Ceroxylon quindiuense	Arecaceae	2	0,01%
Cestrum nocturnim	Solanaceae	1	0,01%
Citrus spp	Rutaceae	1	0,01%
Cordia alliodora	Boraginaceae	1	0,01%
Cotoneaster multiflora	Rosaceae	223	1,66%
Cupressus lusitanica	Cupressaseae	395	2,94%
Cytharexylum subflavescens	Verbenaceae	17	0,13%
Dodonaea viscosa	Sapindaceae	3	0,02%
Dracaena sp	Asparagaceae	1	0,01%

Tabla 15: Cantidad y porcentajes de especie y familias encontradas en los predios según el inventariado al 100%

Fuente: Línea Arquitectura

El inventario forestal arrojó entre latizales y fustales, que la mayor cantidad de árboles se encuentra con un rango por altura de 0 a 5 m corresponde a 3.458 árboles, seguido del rango por altura de 5,1 m a 10 m con 2.830 individuos que representa el 21% y en el rango de 10,1 m a 15 m con por 2.674 que representan 19,9 %, como se indica en la siguiente tabla.

CANTIDAD DE ÁRBOLES POR RANGOS POR ALTURA		
RANGO SEGÚN ALTURA	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE (%)**
≤ 5 m	3.458	25,70%
5,1 m a 10 m	2.830	21,00%
10.1 m a 15 m	2.674	19,90%
15.1 m a 20 m	2.154	16,00%
> 20 m	2.339	17,40%
TOTALES	**13.455**	**100,00%**

Tabla 16: Cantidad de árboles por rangos de altura

Fuente: Línea Arquitectura

En la siguiente tabla, se puede apreciar en cuanto al tipo por tamaño, que el 66% corresponde a fustales con una representación de 8.909 árboles, mientras los latizales se encuentran con un 34% y representación (en cuanto al tipo de clasificación por tamaño) de 4.556 individuos; sin embargo el rango con mayor frecuencia corresponde al rango de 0 a 0,06 cm con 2.512 árboles con una presencia de 18,67%, seguido de rango de 0,061 cm a 0,12 cm y correspondiente al 15,12%, estos últimos en el rango de latizales.

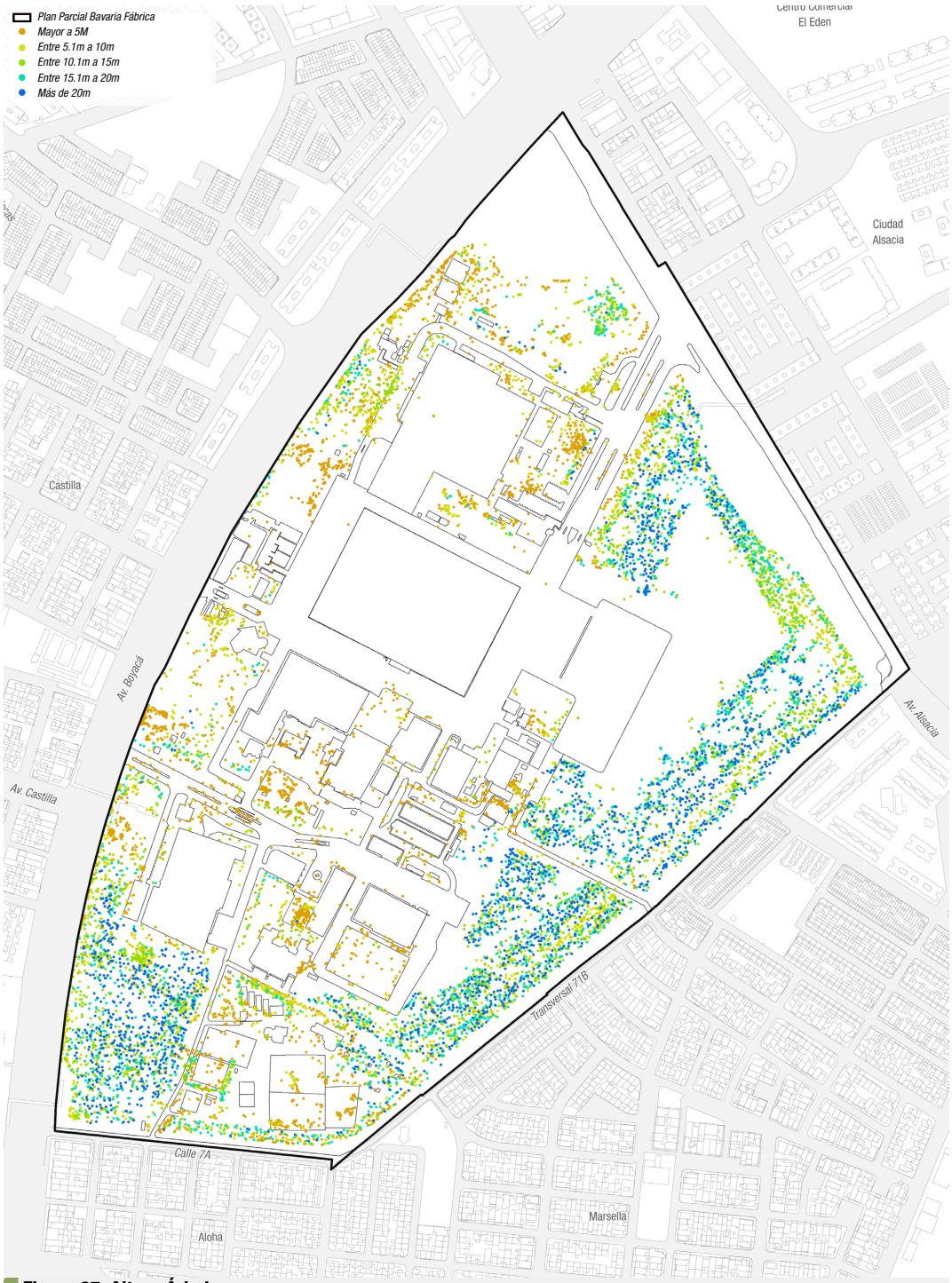


Figura 27: Altura Árboles

Fuente: Elaboración propia base Línea Arquitectura

CANTIDAD DE ÁRBOLES POR RANGOS DIAMÉTRICOS Y TIPO POR TAMAÑO O GRADO DE DESARROLLO						
RANGO SEGÚN CLASE DIAMÉTRICA		CANTIDAD	%	TIPO DE ÁRBOL	CANTIDAD POR TIPO	%
0.00	0.06	2.512	18.67%	Latizal	4,55	34%
0.06	0.12	2.034	15.12%	Latizal		
0.12	0.18	1.917	14.25%	Fustal	8.909	66%
0.18	0.24	1.395	10.37%	Fustal		
0.24	0.30	1.164	8.65%	Fustal		
0.30	0.36	947	7.04%	Fustal		
0.36	0.42	882	6.56%	Fustal		
0.42	0.48	687	5.11%	Fustal		
0.48	0.54	435	3.23%	Fustal		
0.54	0.60	429	3.19%	Fustal		
0.60	0.66	283	2.10%	Fustal		
0.66	0.72	221	1.64%	Fustal		
0.72	0.78	156	1.16%	Fustal		
0.78	0.84	105	0.78%	Fustal		
0.84	0.90	77	0.57%	Fustal		
0.90	0.96	49	0.36%	Fustal		
0.96	1.02	38	0.28%	Fustal		
1.02	1.08	24	0.18%	Fustal		
1.08	1.14	29	0.22%	Fustal		
1.14	1.20	18	0.13%	Fustal		
1.21	1.80	48	0.36%	Fustal		
1.81	2.40	2	0.01%	Fustal		
2.41	3.00	1	0.01%	Fustal		
3.01	3.60	1	0.01%	Fustal		
3.61	4.20	1	0.01%	Fustal		

Tabla 17: Cantidad De Árboles Por Rangos Diamétricos Y Tipo Por Tamaño O Grado De Desarrollo

Fuente: Línea Arquitectura

Adicionalmente, el Inventario Forestal permite identificar el estado fitosanitario de los árboles inventariados, para lo cual, el censo muestra que 2.356 individuos equivalentes al 23,47% presentan calificaciones de riesgo de volcamiento entre moderado y severo, razón por la cual se considera fundamental restringir el acceso a la plantación, por lo menos hasta tanto no se haya garantizado una condición de seguridad para los visitantes.

Levantamiento por Estadística

El levantamiento por estadística fue elaborado con el objetivo de calcular las cantidades de brinzales y latizales en las áreas de regeneración natural con un error de muestreo del 15% y un grado de probabilidad del 95%, conforme los líneamientos de la normatividad distrital. Para lo anterior:

- Se calculó la cantidad de regeneración natural de latizales y brinzales en las áreas con plantación de eucalipto teniendo en cuenta los perímetros a la altura del pecho (PAP) y altura total.
- Se calculó la cantidad de regeneración natural de latizales y brinzales en las áreas con plantación de Acacia Japonesa teniendo en cuenta los perímetros a la altura del pecho (PAP) y altura total.

Para lo anterior, se tuvo que identificar áreas de regeneración bajo las plantaciones donde se encontraron 3 especies en regeneración natural, con las cantidades de áreas (manchas) y superficie en m² que se muestran en la siguiente tabla e imagen.

ZONAS DE REGENERACIÓN SEGÚN ESPECIE		
ZONAS DE REGENERACIÓN DE LA ESPECIE	CANTIDAD DE ÁREAS	SUPERFICIE (M²)
Chicalá	1	9.468
Acacia	14	13.460
Eucalipto	34	23.026
TOTALES		**45.954**

Tabla 18: Zonas de regeneración por especie

Fuente: Línea Arquitectura



Figura 28: Regeneración por especie

Fuente: Línea Arquitectura

Una vez identificadas las áreas y aplicada la metodología estadística descrita detalladamente en el "Inventario Forestal", se identificó la presencia de 9.415 individuos arbóreos de regeneración natural.

CONSOLIDADO DE DATOS HALLADOS MEDIANTE EL ANÁLISIS ESTADÍSTICO						
CARCTERÍSTICAS		PARÁMETROS				
TIPO	SECTOR	EST. CANT.	VAR	MIN. CANT	MAX. CANI.	COEF. VAR.
Latizales	Acacia	2.720,0	127.011,4	2.021,5	3.418,5	0,1
	Eucalipto	3.246,0	249.470,0	2.267,0	4.225,0	0,2
	Chicalá	23,0	0,00	23,0	23,0	0,0
	Total	5.989,0	376.481,5	4.786,4	7.191,6	0,1
Brinzales	Acacia	650,0	41.923,2	248,7	1.051,3	0,3
	Eucalipto	2.680,0	257.659,2	1.685,1	3.674,9	0,2
	Chicalá	96,0	0,00	96,0	96,0	0,0
	Total	3.426,0	299.582,4	2.353,2	4.498,8	0,2
Latizales y Brinzales	**Total**	**9.415,0**				

Tabla 19: Consolidado de datos hallados mediante análisis estadístico

Fuente: Línea Arquitectura

Conclusiones

Ahora bien, una vez analizado el Inventario Forestal completo elaborado en el año 2021, se concluye lo siguiente:

- Debido a la falta de mantenimiento el área de estudio, tanto en la zona con plantaciones del costado oriental, suroccidental y nororiental, así como en la parte central y occidental del predio, se evidencia que los fustales se han mantenido en cuanto a cantidad, a excepción de los árboles volcados o muertos en pie, pero con relación a los latizales y brinzales estos se han incrementado en gran medida, en relación al censo realizado en el año 2018.

- El inventario tipo censo de fustales y latizales (100%) arrojó que en el predio se encuentra un total de 13.455 árboles entre fustales, latizales, muertos en pie y setos; mientras que el inventario estadístico arrojó un total de latizales y brinzales de 9.415 individuos, para un total de 22.870 árboles totales.

- En cuanto a los árboles inventariados vivos al 100%, los fustales encontrados corresponden a 9.856 y latizales 3.347; mientras en el inventario estadístico los latizales estimados de eucalipto y acacia corresponden a 5.989 latizales, para un total de 9.336 latizales.

- El total de brinzales estimados en las áreas de regeneración natural es de 3.426 individuos y 5.989 latizales.

- En el área de estudio se encontraron 13.455 árboles entre latizales y fustales, representados por en 83 especies y 39 familias, donde las tres especies dominantes corresponden a la especie eucalipto (Eucalyptus globulus) con 8.048 representados por un porcentaje del 59,81%, con 1.288 individuos de Urapán (Fraxinus chinensis) equivalentes al 9,57% y con la especie acacia japonesa (Acacia melanoxylon) con 1.159 individuos y 8,61%, las cuales representan el 78% del total de las especies encontradas.

- En lo que tiene que ver con el rango de altura, el inventario forestal mostró que entre latizales y fustales la mayor cantidad de árboles se encuentra con un rango por altura de 0 a 5 m corresponde a 3.458 árboles, seguido del rango por altura de 5,1 m a 10 m con 2.830 individuos que representa el 21% y en el rango de 10,1 m a 15 m con por 2.674 que representan 19,9 %; mientras que el inventario estadístico estimó que la altura promedio de los latizales de eucalipto es de 4,65 m, mientras que los de acacia japonesa corresponde a 5,57 m.

- En cuanto a clases diamétricas en el inventario al 100%, el 66% corresponde a fustales con una representación de 8.909 árboles, mientras los latizales se encuentran con un 34% y representación de 4.556 individuos; sin embargo, el rango con mayor frecuencia corresponde al rango de 0 a 0,6 cm con 2.512 árboles con una presencia de 18,67%, seguido de rango de 0.061 cm a 0,12 cm y correspondiente al 15,12%, estos últimos en el rango de latizales.

- El censo realizado a la totalidad de latizales y fustales arrojó, por las condiciones de inclinación, que el 19% de la totalidad de los árboles presenta un nivel de riesgo moderado y severo, convirtiéndose en un factor de riesgo por volcamiento.

- Analizando únicamente el riesgo de volcamiento de los fustales vivos y muertos. El censo muestra que 2.356 individuos equivalentes al 23,47% presentan calificaciones entre moderado y severo.

A partir del Inventario Forestal elaborado en el año 2021, fue posible estructurar la propuesta de modificación del Plan Parcial, en la cual se propende por la búsqueda de un equilibrio entre el desarrollo inmobiliario y el respeto del medio ambiente, en específico del arbolado existente en el predio.

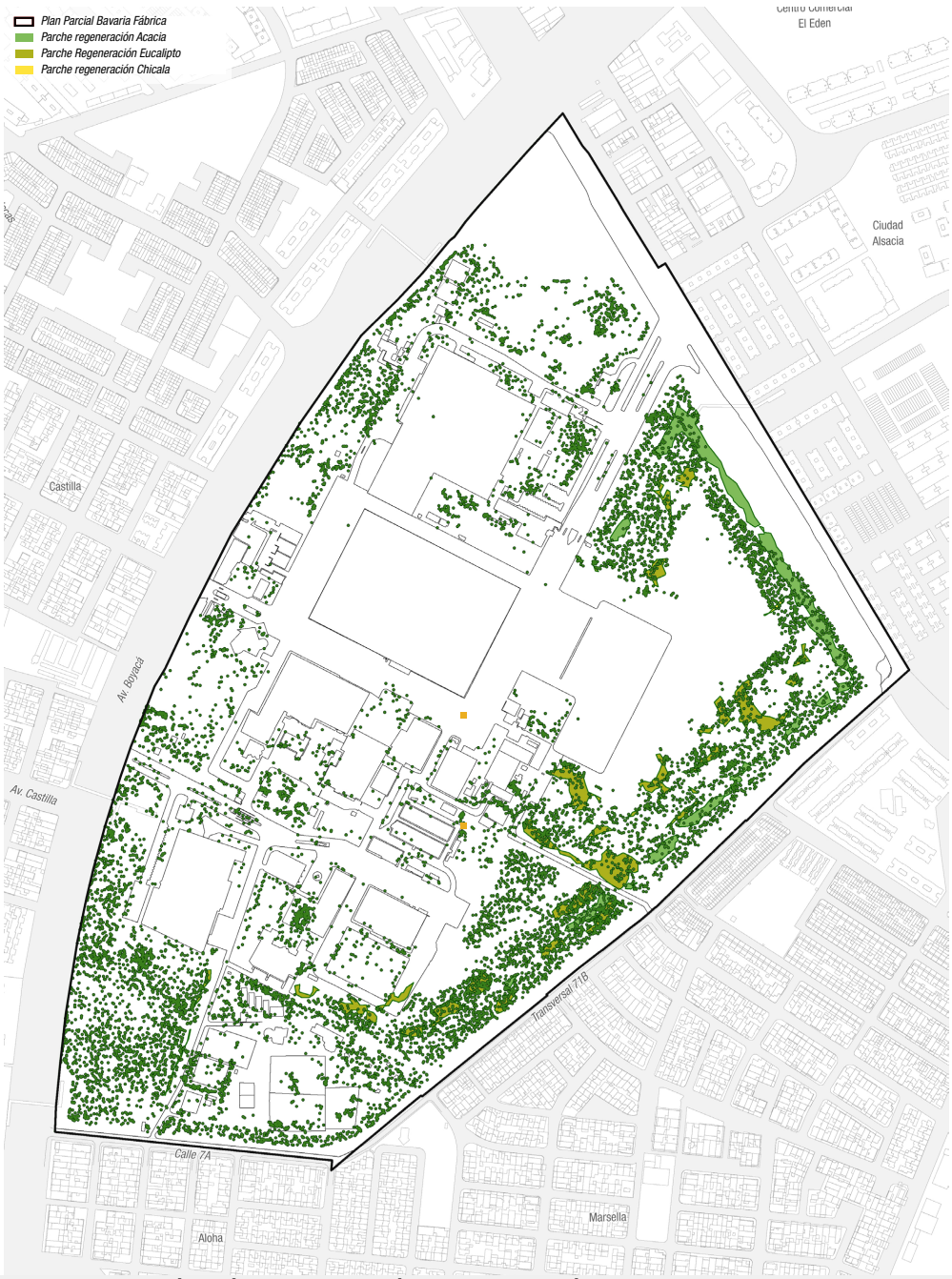


Figura 29: Localización de árboles aislados y áreas de regeneración natural

Fuente: Línea Arquitectura

Inclusión de árboles que no son objeto de la medida cautelar

Con base las diferentes reuniones y mesas de trabajo con la SDM y el IDU en 2023, y con el fin de redefinir el área de reserva vial, se decidió incluir algunos de los árboles inventariados por el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU dentro del área correspondiente al ámbito del Plan Parcial. Como resultado, aproximadamente 539 árboles se sumarán al número total de árboles a los que el Plan Parcial es responsable.

Al mismo tiempo, el desarrollo del Plan Parcial queda supeditado a la actualización del inventario forestal para determinar el tratamiento silvicultural de las especies incluidas.

TOTAL DE ÁRBLES INVENTARIADOS E INCLUIDOS POR EL AJUSTE DE LA RESERVA VIAL		
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE(%)**
Inventario Forestal 2021	13.455	96,15%
Incluidos por ajuste a reserva vial	539	3,85%
TOTAL	**13.994**	**100,00%**

Tabla 20: árboles inventariados y añadidos por concepto de la redefinición de la reserva vial Av. Alsacia/Guayacanes

Fuente: Elabooración propia

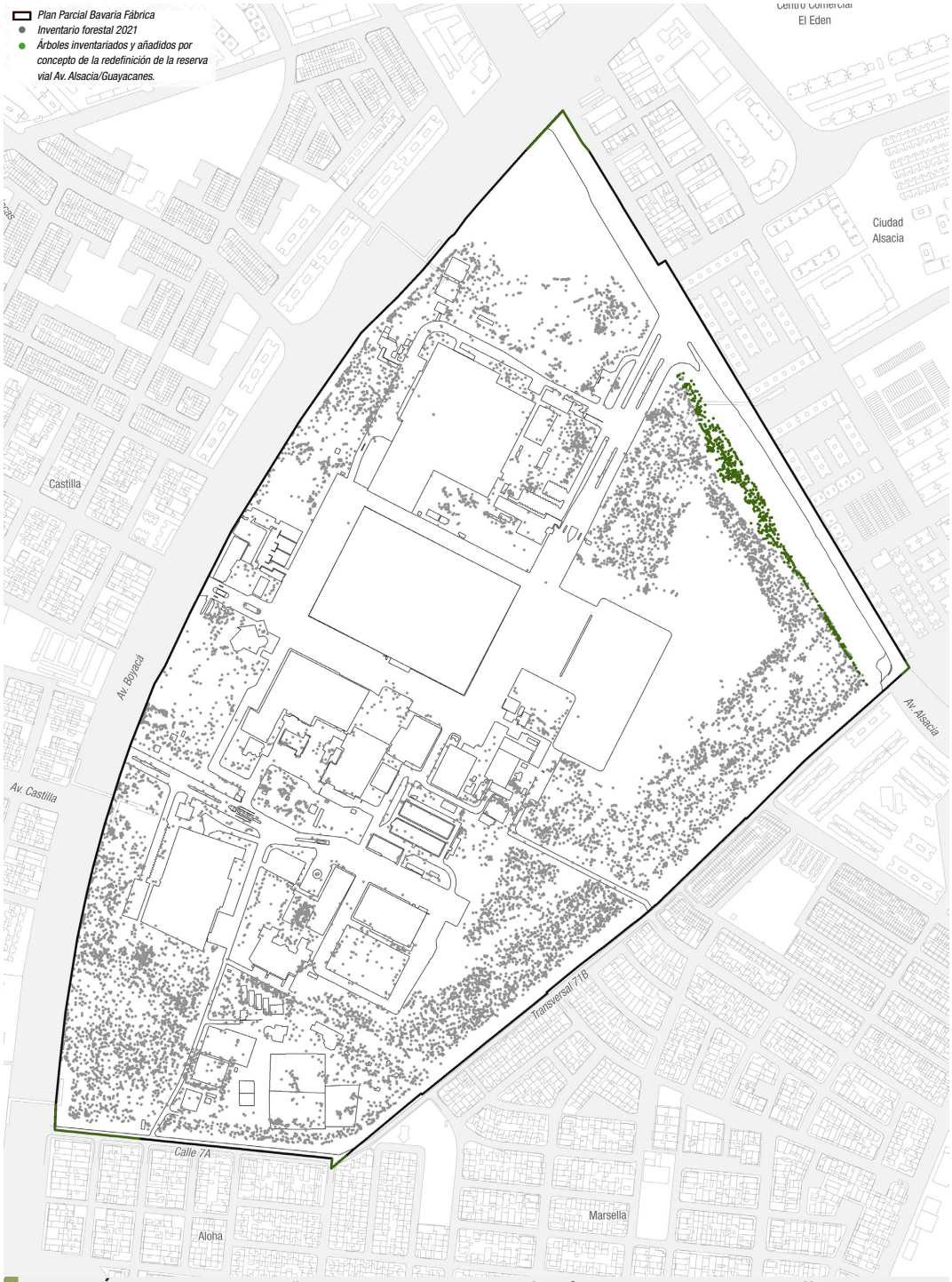


Figura 30: Árboles inventariados y añadidos por concepto de la redefinición de la reserva vial Av. Alsacia/Guayacanes.

Fuente: Elaboración propia base Línea Arquitectura

Estudio de Avifauna

Complementario al Inventario Forestal anteriormente descrito, ha sido elaborado, conforme los requisitos en materia ambiental, un estudio de la avifauna en el cual se presenta una caracterización de la avifauna identificada en el área objeto de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".

El "Estudio De Aves Planta Bavaria Techo" fue elaborado en mayo de 2018 por Aves Internacionales Colombia y fue sucesivamente complementado por la firma Línea Arquitectura Ambiental S.A.S con el documento "Análisis, Observaciones Y Recomendaciones En Referencia Al Estudio De Avifauna (Aves Internacionales De Colombia 2018) Y Plan De Manejo De Fauna", elaborado en diciembre de 2018 ("Anexos No. 12 Estudio Ambiental").

El estudio de Aves Internacionales Colombia fue realizado entre febrero y abril de 2018, con un método de censo de búsqueda y puntos de conteo, en el cual los registros visuales y auditivos se realizaron entre las 6:00 a.m y las 11:00 a.m., y entre las 5:30 p.m. y las 6:00 p.m.

Como resultado del estudio se registraron en total treinta y cinco (35) especies de aves pertenecientes a veintidós (22) familias. Las familias con mayor riqueza fueron la Tyrannidae (Atrapamoscas) con (5) especies, Thraupidae e Icteridae (Tangaras y Orioles) con tres (3) especies, Strigidae, Hirundinidae, Accipitridae, Columbidae, Cardinalidae con dos (2) especies cada una y Charadriidae, Cuculidae, Tytonidae, Ardeidae, Cathartidae, Apodidae, Trochilidae, Troglodytidae, Turdidae, Mimidae, Vireonidae, Emberizidae, Parulidae y Fringillidae con una (1) especie cada una.

La caracterización detallada de las especies se presenta en el documento original, que hace parte del "Anexos No. 12 Estudio Ambiental".

ESPECIE Y FAMILIAS DE AVES ENCONTRADAS			
CLASE	**ORDEN**	**FAMILIA**	**ESPECIE**
Aves	Pelecaniformes	Ardeidae	Bubulcus ibis
	Accipitriformes	Cathartidae	Coragyps atratus
		Accipitridae	Elanus Leucurus
			Buteo platypterus
	Charadriiformes	Charadriidae	Vanellus chilensis
	Columbiformes	Columbidae	Columba livia
			Zenaida auriculata
	Cuculiformes	Cuculidae	Coccyzus americanus
	Strigiformes	Tytonidae	Tyto alba
		Strigidae	Megascops choliba
			Glaucidium jardinii
	Apodiformes	Apodidae	Streptoprocne zonaris
		Trochilidae	Colibri coruscans
	Passeriformes	Tyrannidae	Elaenia flavogaster
			Mecocerculus leucophrys
			Tyrannus melancholicus
			Contopus cooperi
			Tyrannus tyrannus
		Vireonidae	Vireo olivaceus
		Hirundinidae	Orochelidon murina
			Riparia riparia
		Troglodytidae	Traglodytes aedon
		Turdidae	Turdus fuscater
		Mimidae	Mimus gilvus
		Thraupidae	Thraupis episcopus
			Thraupis palmarum
			Sicalis flaveola
		Emberizidae	Zonotrichia capensis
		Cardinalidae	Piranga rubra
			Piranga olivacea
		Parulidae	Setophaga fusca
		Icteridae	Icterus chrysater
			Molothrus bonariensis
			Sturnella magna
		Frigillidae	Spinus psaltria

Tabla 21: Estudio Avifauna

Fuente: Línea Arquitectura

Reporte de Avifauna de la comunidad

Como es mencionado anteriormente en el presente documento, la comunidad cercana del Plan Parcial, ha realizado una investigación de ciencia ciudadana que consistió en avistamiento de aves a partir de diciembre de 2015 hasta enero 2020.

No obstante, la metodología con la cual la comunidad realizó la investigación de especies de avifauna no se encuentra registrada y soportada, los hallazgos del registro se consideran muy valiosos, debido que se pudo identificar una mayor cantidad de especies de aves respecto a las 35 identificadas en el "Estudio De Aves Planta Bavaria Techo", razón adicional por la cual se considera pertinente complementar formalmente el registro realizado en el año 2018 por Aves Internacionales.



Figura 31: Estudio de aves planta Bavaria techo

Fuente: Reporte de Avifauna de la comunidad - Aves del "bosque Bavaria"

Plan de Desmantelamiento

El "Plan de desmantelamiento del predio antigua planta "Bavaria" de la localidad de Kennedy – Bogotá D.C." fue radicado por Bavaria SA ante la Secretaría Distrital de Ambiente en diciembre del año 2018, conforme con lo estipulado en el Decreto 1076 de 2018 y en la Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales.

Una vez presentado el Plan de Desmantelamiento, SDA realizó la evaluación de la información, aprobando el Plan presentado y realizando algunas solicitudes adicionales en materia. A partir de este entonces, Bavaria SA dio inicio a la ejecución del mismo y ha venido reportando ante la Entidad informes de avance de actividades, entre las cuales se destacan por ejemplo, la extracción de un tanque subterráneo, la inspección de estructuras subterráneas y la caracterización de las aguas estancadas, presentando los soportes de gestión de los residuos y elementos generados.

Actualmente, el Plan de Desmantelamiento sigue en curso y las actividades en ejecución corresponden principalmente al retiro de tejas de asbesto, fibras de vidrio, luminarias y RAEES, con el objetivo de mitigar el impacto ambiental de la presencia de dichos materiales presentes en la fábrica.

Cabe destacar que, a pesar de que se hayan allegados los informes de avance de ejecución del Plan de Desmantelamiento formulado y aprobado, el total cumplimiento en materia de desmantelamiento de las instalaciones será determinado una vez se finalice el proceso y se presente el correspondiente informe para evaluación de la autoridad ambiental.

Los avances de la ejecución del Plan de Desmantelamiento se pueden observar en los anexos del Estudio Ambiental perteneciente a la presente formulación.

Avances plan de desmantelamiento Fábrica Bavaria 2021 – presente

La Fábrica Bavaria, también denominada como Complejo Industrial de Techo cesó sus operaciones en el año 2010, trasladando sus instalaciones y actividades productivas industriales a la fábrica ubicada en el municipio de Tocancipá, Cundinamarca, por lo cual, en cumplimiento a los lineamientos dados por la Secretaría Distrital de Ambiente contenidos en el Auto Nro. 4719 del 12 de septiembre de 2018, se presentó el plan de desmantelamiento, el cual fue aprobado por la SDA mediante el Oficio Nro. 2019EE05628 del 10 de enero de 2019.

Bavaria, por medio de los comunicados de número de radicado 2019ER104167 del 14 de mayo de 2019 y 2020ER111056 del 06 de julio de 2020, presentó a la SDA los informes preliminares de desmantelamiento en los que se detallan las actividades iniciales que la empresa adelantó en el marco del cierre y clausura de la planta.

Uno de los objetivos del proceso de desmantelamiento de la Fábrica Bavaria fue identificar y retirar los residuos considerados como peligrosos dando inicio a su correcta gestión y disposición final, esto con el fin de ser la actividad antecesora a una intervención futura donde se desarrolle la demolición de las instalaciones industriales localizadas en el perímetro del plan parcial.

El manejo de todos los residuos peligrosos evidenciados en el predio se gestionó conforme con lo establecido en el Título 6 del Decreto 1076 de 2015(COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE (MADS). Decreto 1076 (26, mayo, 2015). Óp. cit.) (recoge Decreto 4741 del 2005 – COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL (MAVDT). Decreto 4741 (30, diciembre, 2005)). Por el cual se reglamenta parcialmente la prevención y manejó de los residuos o desechos peligrosos generados en el marco de la gestión integral. Bogotá, D. C.: MAVDT, 2005). El transporte para la disposición final de los RESPEL se desarrolló conforme a los criterios establecidos en el capítulo 7 del Decreto 1079 de 2015 (COLOMBIA. MINISTERIO DE TRANSPORTE (Min Transporte). Decreto 1079 (26, mayo, 2015). Óp. cit.) (Decreto 1609 de 2002 - COLOMBIA. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 1609 (31, julio, 2002). Por el cual se reglamenta el manejo y transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera. Bogotá, D. C., 2002) y el Libro naranja transporte de sustancias químicas y mercancías peligrosas Código de las Naciones Unidas (ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS. Transporte de mercancías peligrosas Reglamentación modelo. [En línea]. 2019. [Consultado en: 2022-09-23]. Disponible en: https://unece.org/fileadmin/DAM/trans/danger/publi/unrec/rev21/ST-SG-AC10-1r21s_Vol1_WEB.pdf).

Esta etapa final de desmantelamiento se retomó el día 19 de julio de 2021 luego de hacer la respectiva identificación de la planta sin ninguna clase de operación, presencia de equipos, maquinaria y materiales que hacían parte de la antigua fábrica.

La disposición final de RESPEL y RAEES que se generaron en la implementación del plan de desmantelamiento fue realizada por gestores autorizados por la autoridad ambiental, como son: Ducto Limpio de Colombia S. A. S. E. S. P.- Ducolsa Barranquilla, Industrias Químicas Fiq S. A. S, Tecnologías Ambientales de Colombia S. A. S. E. S. P., (ahora Veolia Servicios Industriales Colombia S. A. S E. S. P.), Ecoindustria S. A. S, Lumina, Ecoambiente y Lito.

A continuación, se detallan las cantidades finales de RESPEL y RAEES que se generaron durante la implementación del plan de desmantelamiento adelantado en la antigua planta Bavaria Techo.

Tipo de residuo	Tratamiento y/o disposición	Sitio de disposición / Gestor	Cantidad dispuesta (kg)
Residuos o desechos contaminados con hidrocarburos, grasas, aceites y/o lubricantes, producto de la aplicación del sandblasting.	Disposición directa	Parque Tecnológico Ambiental de la Sabana - VEOLIA	3.660
Tejas y canales de asbesto	Disposición directa	La Esperanza – Bugaseo - VEOLIA	2.264.740
Recipientes con sustancias químicas o envases vacíos impregnados que contienen sustancias con características de peligrosidad	Disposición directa	Parque Tecnológico Ambiental Guayabal	60
	Recuperación de Solvente por proceso de destilación	Industrias Químicas FIQ S. A. S. Dulcolsa	149,5
Escombro contaminado con HC demolición cárcamo	Disposición directa	Parque Tecnológico Ambiental de la Sabana - VEOLIA	6.630
Agua contaminada con hidrocarburo proveniente del cárcamo	Disposición directa como RESPEL	Parque Tecnológico Ambiental del Caribe - VEOLIA	9.980
Fibra de vidrio	Disposición directa	Parque Tecnológico Ambiental de la Sabana - VEOLIA	3.990

Tabla 22: Disposición final de los RESPEL

Fuente: INERCO Consultoría Colombia, 2023.

Tipo de residuo	Tratamiento y/o disposición	Sitio de disposición / Gestor	Cantidad dispuesta (kg)
Breaks	Aprovechamiento	ECOAMBIENTE	224,6
Luminarias y RAEES		LUMINA ECOINDUSTRIA S. A. S E. S.	4.441,70
RECONECTADOR Y CONDENSADORES	Recuperación y aprovechamiento de materia prima	LITO S.A.S	347
RAEE	Aprovechamiento	LITO S.A.S	11

Tabla 23: Disposición final de RAEES

Fuente: INERCO Consultoría Colombia, 2023.

Es necesario precisar que con esta ejecución se ha hecho el retiro de todos los elementos que en el plan de desmantelamiento aprobado fueron considerados como residuos peligrosos y especiales, dando cumplimiento a lo dispuesto por la autoridad ambiental.

Como un hallazgo a resaltar, durante las actividades de desmantelamiento de las cubiertas de tejas de asbesto, se encontró entre la cubierta y el cielorraso la presencia de mantos de fibra de vidrio (material utilizado como aislante térmico) localizado especialmente en las zonas donde se tenían las oficinas y laboratorios. En total se intervino un área de 4.000 m2 con presencia de mantos de fibra de vidrio, equivalentes a 3.990 kg. La disposición fue realizada por el gestor autorizado VEOLIA SERVICIOS INDUSTRIALES COLOMBIA S. A. S. E. S. P. en el Parque Tecnológico Ambiental la Sabana.

Por otra parte, tal como se propuso en el plan de desmantelamiento, se realizó la segunda campaña de monitoreo en las zonas inundadas correspondientes a la antigua malatería, donde se evidencio la acumulación de aguas lluvias y de escorrentía o infiltración en las zonas bajas de la edificación. Para el monitoreo de estas aguas, se contó con el apoyo del laboratorio Agrosoluciones Ambientales SAS – ASOAM.

Una vez contando con los resultados del laboratorio, al realizar la comparación con los límites máximos permisibles establecidos por la Resolución 3957 de 2009 SDA y la Resolución 0631 de 2015 MADS, se evidencia que ninguno de los parámetros analizados es superior a estos límites permisibles, por lo tanto, desde el punto de vista normativo, es posible verter estos cuerpos de agua sobre el alcantarillado de la ciudad de Bogotá sin generar ningún tipo de riesgo e incumplimiento normativo.

El proceso culminó el pasado mes de marzo del 2023 con el monitoreo de las aguas acumuladas en las estructuras subterráneas.

Evaluación ambiental Fase I y fase II

En cumplimiento del Auto 4719 del 12 de septiembre de 2018 emitido por la Secretaria Distrital de Ambiente (en adelante SDA), Bavaria S.A. dio inicio al desarrollo de las actividades de investigación de orientación para confirmar o descartar la afectación del suelo y del agua subterránea en el predio donde operó la planta para la producción, almacenamiento y distribución de cerveza, malta y otras bebidas denominada Planta Bavaria Techo, ubicada en la Avenida Boyacá # 9 – 02 de la localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá.

Teniendo en cuenta que en Colombia no existe normatividad en la que se defina la metodología para el desarrollo de estos estudios, la SDA solicitó realizar la investigación de suelos y aguas subterráneas aplicando la toma de decisiones con base en el riesgo existente para la salud de las personas o el medio ambiente a partir de la aplicación de los estándares de la ASTM E1527 -13 ("Standard Practice for Environmental Site Assessments: Phase I Environmental Site Assessment Process") de la Sociedad Americana de Métodos y Materiales (ASTM) y Estándar ASTM E1903-11 (Standard Practice for Environmental Site Assessments: Phase II Enviromental Site Assessment Process) de la ASTM para realizar evaluación ambiental fase I (cualitativa) y evaluación ambiental fase II (cuantitativa).

La evaluación ambiental se realizó en todo el predio de la antigua planta Bavaria Techo, predio conformado por seis (6) lotes, con un área total de 706.496 m², a continuación, se presentan los aspectos relevantes a la evaluación ambiental fase I y fase II realizadas.

Evaluación ambiental Fase I

La evaluación ambiental fase I se realiza con el fin de identificar y/o prescindir implicaciones u afectaciones en suelos y/o aguas subterráneas, ocasionadas por las actividades que se han llevado a cabo en el lugar. Esta evaluación fue realizada a partir de:

- El análisis de información disponible como: i) cartografía existente para diferentes momentos históricos, ii) geología e hidrogeología regional existente en IGAC, iii) clasificación del uso del suelo aprobado según el Plan de Ordenamiento Territorial, vi) base de datos propios de la industria asociados a materias primas utilizadas, tipo de residuos generados, contingencias ambientales asociadas a materias primas, insumos o residuos ocurridos a lo largo del periodo de operación de la industria.

- Y, el análisis de la información obtenida por la observación y recopilación de información primaria obtenida de entrevistas al personal operativo y conocedor de la instalación.

El análisis de la información permitió concluir: i.) Hidrológicamente, dentro de un buffer de 1500 metros (m) alrededor del predio, se halla como principales cuerpos de agua superficiales el Rio Fucha y los Humedales Techo y El Burro; adicionalmente, se ubican los canales San Francisco y Ángeles de Castilla; ii.) la geología regional, indica que el predio se encuentra en la altiplanicie de la Sabana de Bogotá, que se extiende por la parte central de la Cordillera Oriental, como una zona aplanada con una altura media de 2.600 m.s.n.m. En el entorno afloran materiales consolidados y no consolidados de edades comprendidas entre el Cretácico y el Cuaternario reciente correspondientes a la formación sabana (Qsa1 y Qsa2) y formación chía (Qch), además de ubicarse sobre la falla Facatativá – San Cristóbal. Iii.) la hidrogeología regional, clasifica el predio sobre la unidad geológica Formación Sabana (Qsa1, Qsa2, Qsa intercalaciones) que corresponde a sistemas acuíferos discontinuos, es decir, acuíferos de productividad alta a baja con transmisividades del orden de 1 a 1400 m²/día. En términos generales presenta una conductividad hidráulica variable entre 0,027 y 0,094 m/día; y un coeficiente de almacenamiento que oscila entre 6,9*10-8 y 8,6*10-7. vi.) Dentro de buffer de 1500 m del predio de estudio no se encuentra pozos de captación adicionales a los ya ubicados en el predio; Pz-08-0001m, Pz-08-0003, Pz-08-0004, Pz-08-0005, Pz-08-0002 los cuales ya han sido sellados definitivamente, según radicado 2021ER99544 de 21 de mayo de 2021, en cumplimiento de la Resolución 0859 del 2021 y Resolución 3648 de 2020 emitidos por la SDA. Finalmente, v.) De acuerdo a la información histórica y actual se identificaron 17 áreas de interés en las cuales se desarrolló la toma de muestras de suelos y aguas subterráneas para verificar la calidad del recurso a través de la evaluación ambiental fase II (cuantitativa).

Los resultados de la evaluación ambiental fase I; informe junto con los respectivos anexos fueron radicados ante la SDA mediante oficio 2018ER284730 del 3 de diciembre de 2018. En la siguiente figura se presenta la ubicación general de las áreas de interés.

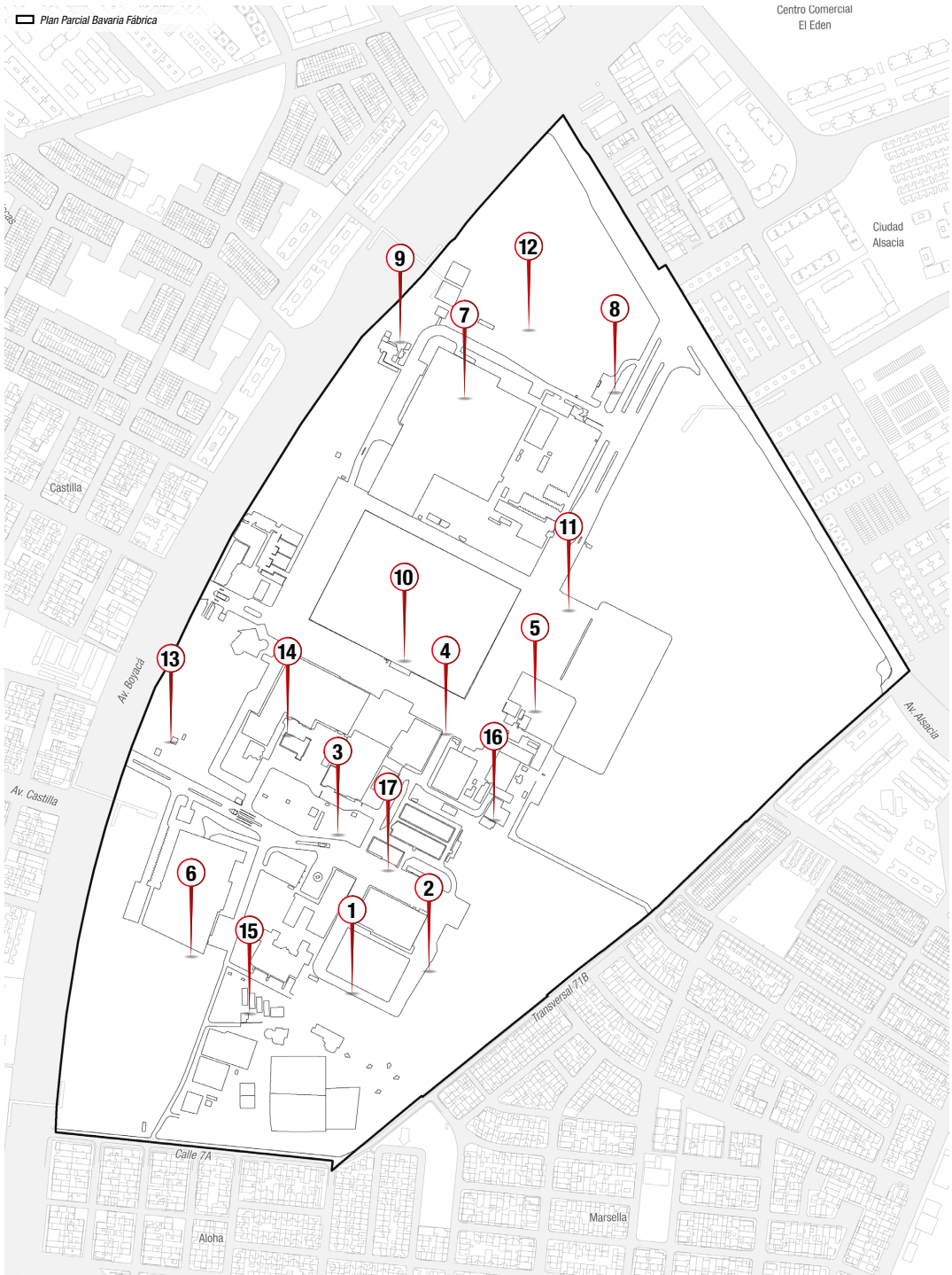


Figura 32: Ubicación general de las áreas de interés (ADI)

Fuente: INERCO Consultoría Colombia, 2018.

Evaluación ambiental Fase II

La evaluación ambiental fase II, contemplo dos etapas:

- La primera desarrollada entre enero y febrero de 2019, incluyo las siguientes actividades de campo: i.) la toma de muestras de suelo en 30 puntos de control, ii.) la instalación de 9 piezómetros para la toma de muestras de agua subterránea en el primer nivel freático, iii.) el análisis de hidrocarburos aromáticos policíclicos (HAP), BTEX (benceno, tolueno, etilbenceno y xileno), metales (8) pesados, hidrocarburos totales de petróleo (TPH) y compuestos orgánicos volátiles (COV) en suelos y en aguas subterráneas, iv.) ejecución de pruebas de bombeo y recuperación en los piezómetros instalados y v.) levantamiento topográfico. En oficina se realizó: i.) modelo hidrogeológico local, ii.) análisis de riesgos nivel I y iii.) análisis de riesgos nivel II.

- La segunda desarrollada en mayo de 2019, incluyo la toma de muestras de suelo natural en 6 puntos de control para realizar análisis de 4 analitos (1,2,3 tricloropropano, 1,2-dibromoetano, 1,2 dibromo 3-cloropropano y cloruro de vinilo) con límites de cuantificación más bajos según las metodologías analíticas del laboratorio. Y en oficina se realizó: i.) análisis de riesgos nivel I y ii.) análisis de riesgos nivel II.

A partir de la evaluación de la información remitida a la SDA, la autoridad solicitó reajustar el análisis de riesgos nivel II contemplando estándares específicos para Colombia y Bogotá, teniendo en cuenta un uso potencial futuro del predio como residencial, la modelación del riesgo permitió concluir que: i.) no se presentan riesgos inaceptables para los receptores expuestos y por lo tanto no se requiere la implementación de acciones de remediación. ii.) la concentración total de arsénico y cromo total que pueda llegar al río Fucha son muy inferiores a los índices de calidad para este cuerpo de agua definidos por la autoridad.

Mediante comunicado 2021ER210642 del 30 de septiembre del 2021, se remitió el análisis de riesgos nivel 2 el cual se encuentra en evaluación por parte de la SDA.

Pozos de extracción de aguas subterráneas

El Decreto 364 de 2017 describe que *"En los predios de la Cervecería Bavaria de Techo se localizan 5 pozos profundos con profundidades desde 114 a 400 metros, los cuales son importantes para el sistema de modelamiento hidrogeológico del Distrito Capital y están involucrados en la red de monitoreo de aguas subterráneas".*

Al respecto de dicha mención, se considera pertinente profundizar presentando los hallazgos de los estudios realizados sobre los pozos con posterioridad a la adopción del Plan Parcial.

En el año 2018, la Secretaría Distrital de Ambiente solicitó, como resultado de una visita de campo, a Bavaria realizar inspecciones y pruebas técnicas para determinar la integridad de la infraestructura de los pozos, identificando si se presentan colapsos, obstrucción o reducción del diámetro de la tubería.

Una vez aprobado por parte de SDA el Plan de Trabajo para realizar las actividades de inspección de los pozos por parte de Bavaria, realizadas dichas actividades e identificado que los pozos se encuentran colapsados, la Secretaría conceptúa mediante Auto 4719 de 2018 y oficio 2019EE05628 de 2019 que los pozos identificados con códigos Pz-08-0001, Pz-08-0002, Pz-08-0003, Pz-08-0004 y Pz-08-0005 no resultan siendo de utilidad para el monitoreo de la calidad y cantidad del recurso hídrico subterráneo, razón por la cual, sucesivamente, ordena el sellamiento definitivo de los mismos.

Dicha actividad ha sido realizada en cumplimiento de la orden impartida por SDA, y su reporte ha sido presentado ante la entidad en mayo del año en curso.

Al respecto de los pozos, cabe hacer algunas aclaraciones relevantes:

- Los pozos presentes en la fábrica eran de origen industrial .

- El Plan Parcial Bavaria Fábrica no pretende llevar a cabo explotación de aguas subterráneas para uso doméstico y abastecimiento de agua potable.

- El sellamiento de los pozos garantiza que no se llevará a cabo la extracción de aguas subterráneas en el futuro y de esta manera la no explotación del acuífero y por ende su protección.

Registro de Vertimientos

El Decreto 364 del 13 de julio de 2017, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fabrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones", dispuso en el artículo 33, lo siguiente:

> *"(…) Previo a la expedición de licencias de urbanización del proyecto, se deberá contar con la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente de los siguientes planes y permisos: Plan de Manejo Ambiental, Plan de Restauración, Plan de Remediación, Plan de Aprovechamiento Forestal, Plan de Desmantelamiento de las instalaciones de la actividad industrial, Registro de Vertimientos, así como del Documento Sustitución Progresivo de Arbolado."*

Al respecto del registro de vertimientos, es preciso aclarar que, debido a que la Fábrica de Bavaria dejó de funcionar hace muchos años ya, y el Plan Parcial, por otro lado, tiene contemplado el desarrollo principalmente de vivienda y otras actividades que generarán vertimientos domésticos que serán entregados al alcantarillado sanitario, en el desarrollo del proyecto urbanístico no se requiere elaborar un Registro de Vertimientos, razón por la cual en la modificación del Plan Parcial se eliminará esta obligación, la cual fue erróneamente establecida en el Decreto 364 de 2017.

Análisis Acústico

El Decreto 364 del 13 de julio de 2017, dispuso en el artículo 33, lo siguiente:

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

En lo que respecta a la exigencia de un estudio acústico, es preciso señalar que el cumplimiento de la obligación está condicionado a la existencia de diseños arquitectónicos y constructivos, tales como volumetrías, alturas, tipo de materiales de construcción, sistema vial y de movilidad, entre otros aspectos.

Teniendo en cuenta que el proyecto aún no cuenta con los diseños arquitectónicos y constructivos, el requisito exigido no aplica para la fase en la que se encuentra actualmente. Sin prejuicio de lo anterior, es preciso advertir que durante las etapas constructivas se garantizará el cumplimiento normativo propuesto para niveles de inmisión en la Resolución 8321 de 1983 y Resolución 6918 de 2010 (Derogada por el art. 1° de la Resolución 1632 de 2017). De tal manera que se plantea la verificación de los niveles normativos a través del seguimiento continuo en las etapas de operación, y el trámite de permisos de emisiones en caso de que se requiera, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.5.1.7.17 del Decreto Único 1076 de 2015.

Plan de manejo ambiental

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 33 del Decreto 364 de 2017, una vez adoptado el Plan Parcial, ha sido elaborado, en el año 2019, un Plan de Manejo Ambiental (PMA) por parte de la firma Inerco Colombia.

El PMA en mención ha sido aprobado por la Secretaría Distrital de Ambiente en diciembre de 2019 y se evaluará con la Entidad si el mismo deberá ser actualizado una vez se adopte la modificación del Plan Parcial.

A continuación se resumen brevemente el alcance del PMA en mención:

De acuerdo con lo previamente expresado, el objetivo del PMA es presentar la información técnica requerida por la Secretaría Distrital de Ambiente, con la cual se pueda dar cumplimiento a las disposiciones descritas en el artículo 33 del mencionado Decreto. Por lo tanto, el PMA está conformado por la descripción de los antecedentes que componen el historial del proyecto de renovación urbana, su localización, contexto normativo aplicable, caracterización ambiental o "línea base" de su área de interés para los medios abiótico (físico), biótico y socioeconómico, descripción de las medidas de manejo ambiental acordes a los requerimientos expresados en el Decreto 364 de 2017 y las fichas de buenas prácticas de construcción del proyecto de renovación urbana.

Es importante tener en cuenta que el documento ha sido desarrollado bajo el esquema de un estudio ambiental, conforme a las directrices netamente aplicables tanto de la Guía de Manejo Ambiental Para el Sector de la Construcción como de la Metodología General Para La Elaboración Y Presentación De Estudios Ambientales, lo anterior, teniendo en cuenta que para el desarrollo del Plan de Manejo Ambiental, no fueron asignados Términos de Referencia generales o específicos por parte de la Autoridad Ambiental Competente.

Estudios adicionales a los requeridos por el Plan Parcial

Una vez adoptado el Plan Parcial, se definió elaborar estudios ambientales adicionales a los requeridos por el Decreto 364 de 2017, puesto que han sido soporte de decisiones técnicas y no demandan ningún tipo de aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

Entre los estudios adicionales se destacan el estudio de Entomofauna y Aracnofauna, el Estudio de Captación de Carbono y Emisión de Oxígeno, el Estudio de calidad del aire y captación del material particulado y el Plan de manejo ambiental.

Estudio de Entomofauna y Aracnofauna

La firma Línea Arquitectura Ambiental S.A.S. se encargó de desarrollar el inventario de insectos y arañas en los predios del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" bajo la metodología propuesta por Smith- Pardo & Gonzalez (2007), que consiste en trabajar con la diversidad de insectos asociados a la polinización de las especies de flora. Para ello se realizaron pases libres con la red entomológica por transectos de 10 metros en lugares próximos a los individuos de flora presentes en la zona de estudio. Con el fin de complementar la información obtenida, se realizaron puntos de búsqueda activa realizando remoción de la hojarasca presente, troncos, rocas o cortezas de árboles permitiendo registrar la artropofauna terrestre. La recolección de insectos se realizó entre las 8:00 y las 14:00, teniendo en cuenta los picos de actividad y empleando dos métodos; la red entomológica (Jama) y las capturas directas por búsqueda activa.

A lo largo de 30 puntos de muestreo se logró determinar un total de 673 individuos de artropofauna, donde el 84% de los individuos pertenecen a la clase insecta, mientras que el restante 16% corresponde a Arachnida.

Insectos: En el área del proyecto se obtuvo como resultado 36 familias y siete (7) ordenes (Tabla 4-19), entre las cuales destacan Diptera (Moscas y zancudos) el más abundante con 307 individuos (55%), seguido por Hemiptera (Chinches) con 107 individuos (19%), Coleoptera (Escarabajos) con 57 individuos (10%) e Hymenoptera con 51 individuos (9%). Los demás órdenes corresponden a Lepidoptera, Neuroptera y Odonata.

Arañas: En el área del proyecto se obtuvo como resultado 8 familias y un (1) orden (Tabla 4-20), entre las cuales destacan la familia Lycosidae (37 individuos). A continuación, le sigue la familia Araneidae con 33 individuos, seguido de Salticidae con 22, mientras que Lyniphiidae cuanta con 9 registros. Las familias restantes son Scytodidae (3 individuos), Theridiosomatidae (3 individuos), Anyphaenidae (2 individuos) y Thomisidae (1 individuo).

La caracterización detallada de las especies se presenta en el documento "INFORME FINAL CARACTERIZACIÓN DE ENTOMOFAUNA Y ARÁCNOFAUNA", elaborado por Línea Arquitectura Ambiental S.A.S., e incluido como parte del "Anexo No. 12. Estudio Ambiental".

Estudio de Captación de Carbono y Emisión de Oxigeno

Con la firma Inerco Consultoría Colombia, en el año 2019 se elaboró un Estudio de Captación de Carbono y Emisión de Oxígeno, con base en el Inventario Forestal elaborado en el año 2018.

Hoy en día, se considera que por el crecimiento del arbolado que se ha generado en el predio, como consta en el Inventario Forestal del año 2021, los resultados del estudio en mención se encuentran desactualizados. Por lo anterior, se propone que este estudio se actualice una vez adoptado el Plan Parcial, acorde a los árboles existentes en el predio y calculando el aporte generado por la plantación de especies nativas que serán propuestas en el diseño paisajístico el cual se concertará con la SDA y el JBB.

Otros Estudios a realizar

Con el objetivo de atender las solicitudes de algunos de los actores de la comunidad que han sido expresadas en el proceso de participación ciudadana, el Plan Parcial Bavaria Fábrica propone realizar estudios adicionales a los requeridos por la normatividad ambiental, una vez el proyecto sea adoptado y se cuente con los detalles de diseño requeridos para su elaboración.

Los estudios adicionales a realizar, son:

- Estudio Hidrogeológico para identificar las condiciones de los acuíferos
- Estudio de calidad del aire y captación del material particulado

Amenazas

Amenaza por inundación

De acuerdo con la información contenida en el Geoportal – SIRE del IDIGER, la zonificación de inundación se adopta mediante la Resolución 1060 de 2018 del IDIGER. En el presente apartado se presenta la zonificación de amenaza por inundación para la localidad y la UPZ en donde se localiza el área objeto de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 1060 de 2018, **la localidad cuenta con tres niveles de amenaza por inundación; alta (123,00 Ha), media (1.401,52 Ha) y baja (91,46 Ha**). Esto se ilustra en la siguiente imagen.

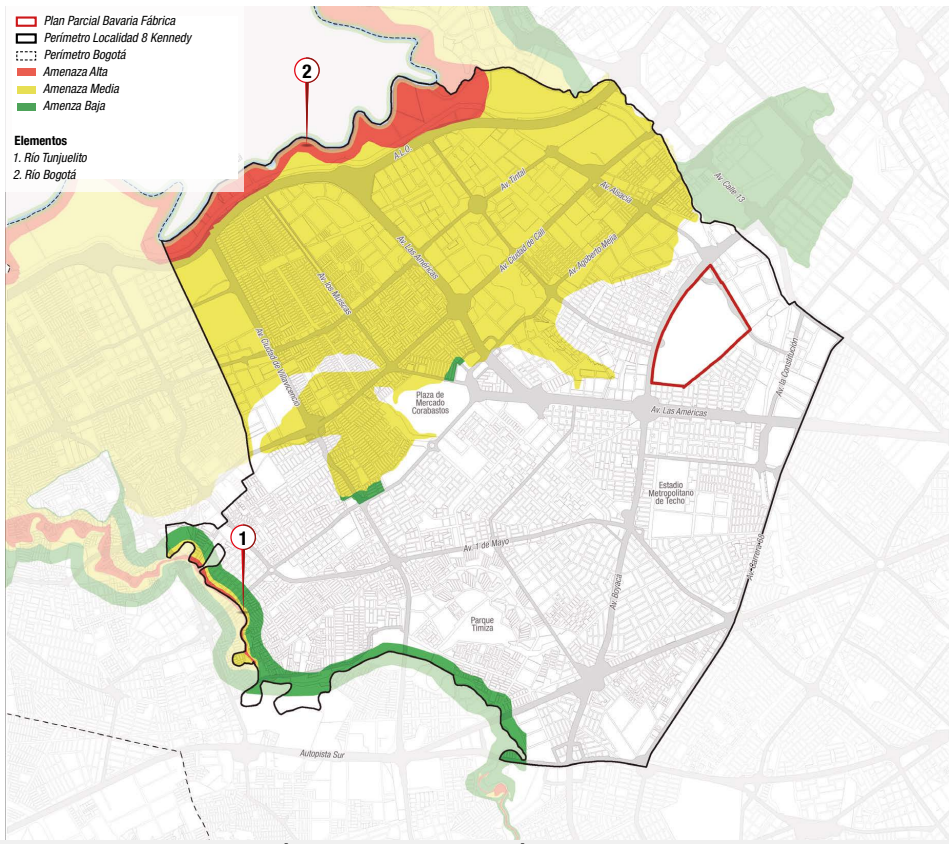


Figura 33: Amenaza por inundación en Kennedy - Resolución 1060 de 2018

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Como se evidencia en la anterior imagen, las áreas que presentan amenaza por inundación están localizadas hacia el Río Bogotá o hacia el Río Tunjuelito. Además, **LA UPZ BAVARIA NO CUENTA CON ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN.**

Amenaza por Movimientos en masa

De acuerdo con la información contenida en el Geoportal – SIRE del IDIGER, la zonificación de amenaza por movimientos en masa se adopta mediante la Resolución 1483 de 2019 del IDIGER. De acuerdo con lo establecido en dicha resolución, **Kennedy Y LA UPZ BAVARIA NO CUENTAN CON ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA.**

En lo que corresponde a las determinantes de los estudios de gestión del riesgo de desastres de Bogotá, a continuación, se describe lo definido por el Decreto 555 del 2021 por amenaza de inundación y remoción en masa correspondiente al área del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

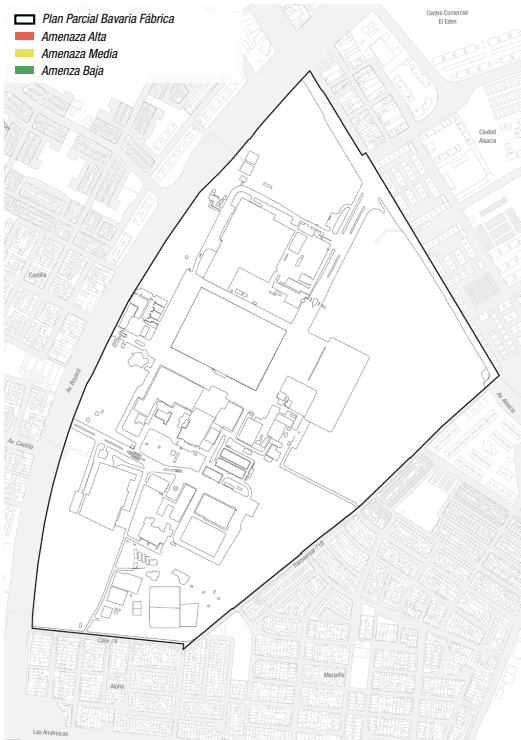


Figura 34: Amenaza por inundación

Fuente: CU-2.2.10 Amenaza por inundación para suelo urbano y de expansión urbana, Decreto 555 de 2021.

La clasificación definida por el Decreto 555 del 2021 en lo referente a la amenaza por inundación, el Plan Parcial NO SE ENCUENTRA CATALOGADO BAJO NINGUNA AMENAZA.



Figura 35: Remoción en masa

Fuente: CU-2.2.1 Amenaza por movimientos en masa para suelo urbano y de expansión urbana, Decreto 555 de 2021.

Para el Plan Parcial, el fenómeno de movimientos en masa ha sido identificado como una amenaza BAJA, por lo cual no se deben adelantar compromisos adicionales ni medidas de mitigación adicionales.

Estructura funcional y Servicios Públicos

Compuesta por los sistemas de movilidad, de equipamientos urbanos, de espacio público y de servicios públicos.

Sistema de Movilidad

Es el sistema que integra los modos de transporte de personas, donde se articulan las diferentes escalas de vías de la ciudad con el territorio rural, conectando y articulando el espacio público, los estacionamientos públicos, el sistema integrado de transporte público y las terminales de buses interurbanos de pasajeros y de carga. Actúa de manera interdependiente con la estructura socio económico y espacial garantizando la conformación una red de centralidades con diferentes usos, a diferentes escalas, conectando la totalidad del territorio de Bogotá en todos sus niveles de estratificación para buscar que los tejidos residenciales internos de la ciudad puedan suplir todas las necesidades básicas de habitabilidad.

Subsistema Vial

Localidad Kennedy – Área de Influencia Indirecta

La localidad de Kennedy, situada en el sector suroccidental de Bogotá cuenta con conexión a vías de la malla vial arterial que generan una articulación a nivel de ciudad y región; vías principales como la Avenida Longitudinal de Occidente y La Avenida de Las Américas, ambas de tipo V-0 con 100 metros de ancho mínimo; La Avenida Boyacá, la Avenida Ciudad de Cali y la Calle 13 o Avenida Centenario, de tipo V-1 con 60 metros de ancho mínimo.

Como vías secundarias de la malla vial arterial se encuentran los diferentes ejes que se caracterizan por prestar un servicio de conexión a nivel ciudad y brindan las principales soluciones de movilidad para los habitantes de la localidad y que se caracteriza por tener vías como la Avenida del Congreso Eucarístico que bordea todo el perímetro oriental de la localidad, la Avenida Ciudad de Villavicencio y la Avenida Primera de Mayo por el costado sur, todas con un perfil tipo V-2 con 40 metros de ancho mínimo. Así mismo, como complemento a las reservas viales con las cuales cuenta se encuentran vías con un perfil tipo V-3 con 30 metros de ancho; siendo las más importantes frente a las conexiones de escala de localidad para el proyecto como la Avenida Alsacia, la Avenida de La Constitución, la Avenida Agoberto Mejía, la Avenida Castilla, la Avenida Tintal.

Con un total de 446,64 hectáreas destinadas a reservas viales, estas vías descritas anteriormente se distribuyen de la siguiente forma: 144,1 hectáreas corresponden a reserva vial de vías tipo V-0; 100,9 hectáreas a reserva vial de vías tipo V-1; 79,39 hectáreas a reserva vial de vías tipo V-2; 122,25 hectáreas a reserva de las vías V-3.

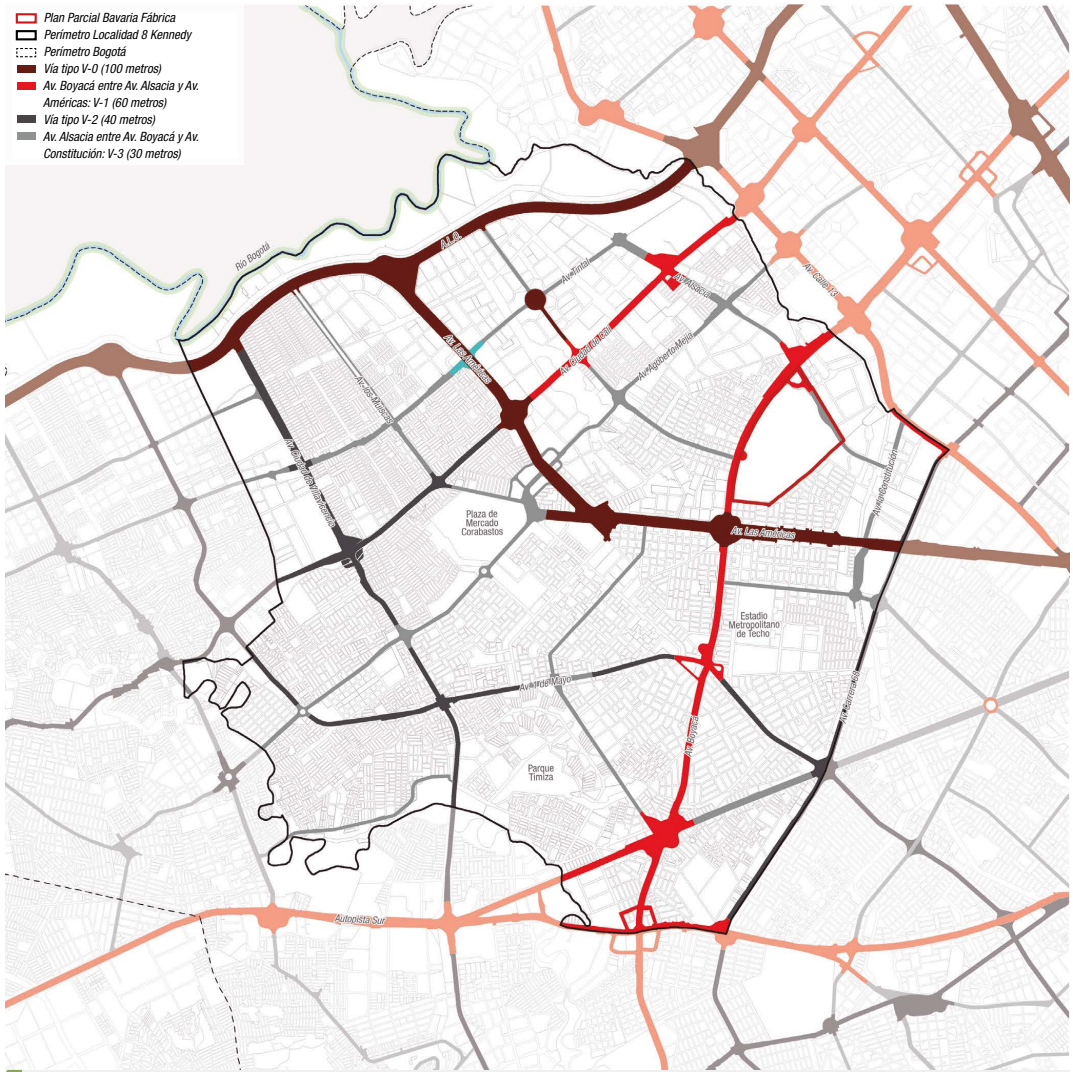


Figura 36: Subsistema vial - Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

UPZ 113 Bavaria – Área de Influencia directa

En cuanto a la UPZ No 113 – Bavaria, se reconocen tres ejes viales relevantes: La Avenida de las Américas con perfil V-0 y la Avenida Centenario con perfil V-1, como los ejes de borde al sur y norte respectivamente; y la Avenida Boyacá con un perfil V-1 como la más relevante de conexión para el predio de la fábrica de Bavaria al colindar con el mismo, convirtiéndose en la principal solución de movilidad con sus aproximadamente 36 kilómetros de vía dentro de la ciudad.

Por otro lado, cuenta con la Avenida Carrera 68 o Avenida del Congreso Eucarístico con un perfil tipo V-2 en todo el borde oriental de la UPZ y la proyección de dos vías tipo V-3 con 30 metros de ancho mínimo, como la Avenida Alsacia y la Avenida de la Constitución según lo señala la resolución 1180 de 2014, las cuales no se encuentran ejecutadas a la fecha en su totalidad al interior de la UPZ y por lo tanto carecen de articulación con la ciudad. Sin embargo, estas dos últimas en mención hacen parte de los proyectos viales a corto y mediano plazo de la ciudad para desarticular los barrios Marsella, Villa Alsacia y Lusitania, que componen la localidad y son de carácter residencial.

De acuerdo a todo lo anterior la UPZ Bavaria cuenta con un total de 33,74 hectáreas destinadas a reservas viales, distribuidas de la siguiente forma: 9,90 hectáreas corresponden a reserva vial de vías tipo V-0; 13,28 hectáreas a reserva vial de vías tipo V-1; 1,76 hectáreas a reserva vial de vías tipo V-2; 8,80 hectáreas a reserva de las vías V-3.



Figura 37: Subsistema vial UPZ No. 113

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Avenida Boyacá

El Plan Parcial Bavaria se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la Avenida Boyacá, la cual es una vial de la malla vial arterial tipo V-1 de 60 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, de acuerdo a lo estipulado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Esta vía actualmente cuenta con un ancho variable entre 64 metros y 85 metros, a lo largo de los 1,5 kilómetros de recorrido que presenta frente al predio de la fábrica Bavaria, con un perfil que se caracteriza por contar con cuatro calzadas de dos (2) carriles cada una, funcionando con dos calzadas por sentido, tal y como se ve en la siguiente imagen:

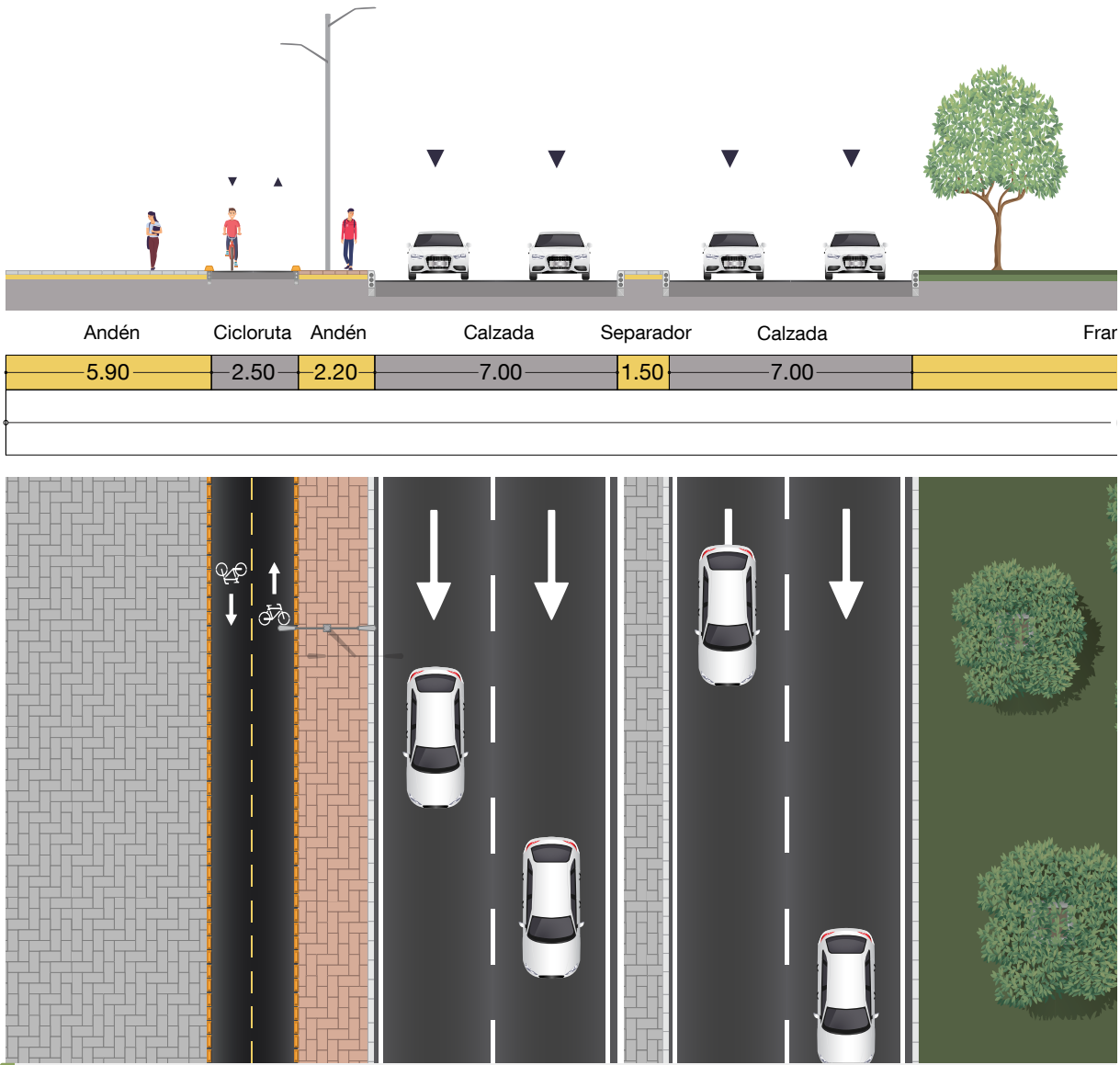
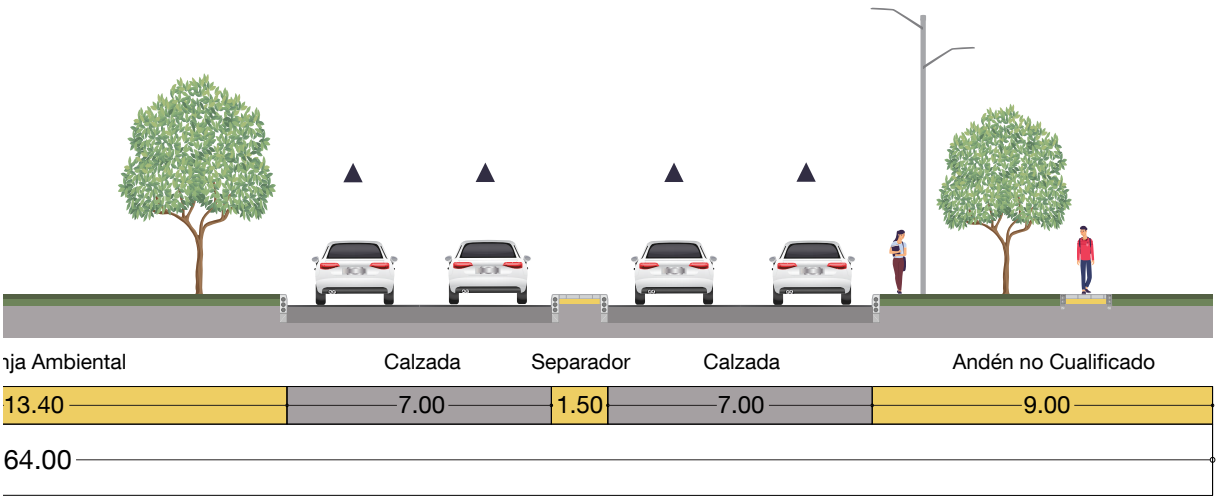
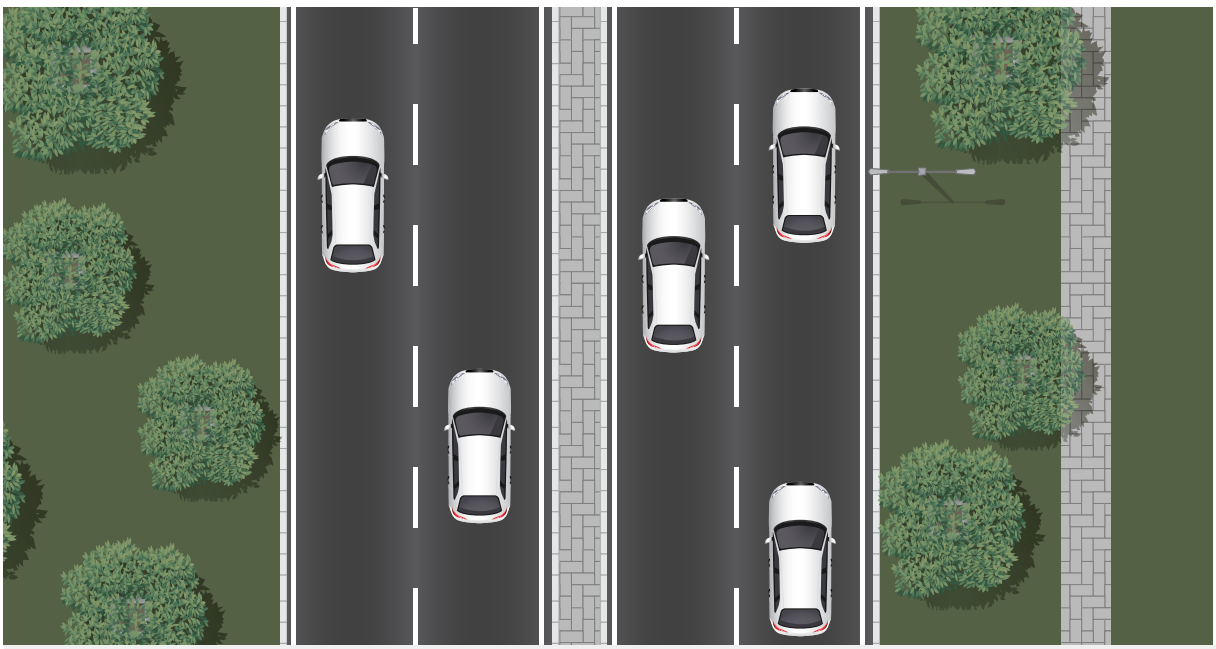


Figura 38: Perfil avenida Boyacá estado actual

Fuente: Elaboración propia





Plan Parcial de Renovación Urbana **"Bavaria Fábrica"** **113**



Figura 39: Reserva Vial Avenida Boyacá

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de SINUPOT

Avenida Alsacia (Avenida Guayacanes)

La Avenida Alsacia, es una vía con un perfil tipo V-3 perteneciente a la malla vial arterial de la capital de acuerdo a lo establecido en el Decreto 190 de 2004 y su cartografía oficial. Presenta un trazado en dirección Occidente Oriente, que inicia en la intersección con la Avenida Tintal y termina en la intersección con la Avenida Constitución.

Sin embargo, recientemente la administración Distrital viene adelantando importantes avances en el proyecto Avenida Guayacanes, una extensa vía de 13 km de longitud que atraviesa las localidades de Bosa y Kennedy, y está compuesta por tramos de diferentes vías arteriales del sur occidente de Bogotá y que ha sido dividida en 8 tramos para la adjudicación de diseños y construcción de la siguiente manera:

Tramo 1: Av. Tintal entre Av. Villavicencio y Av. Manuel Cepeda Vargas

Tramo 2: Av. Tintal entre Av. Manuel Cepeda Vargas y Av. Alsacia

Tramo 3: Av. Alsacia entre Av. Tintal y Av. Ciudad de Cali

Tramo 4: Av. Alsacia entre Av. Ciudad de Cali y Av. Boyacá

Tramo 5: Av. Alsacia entre Av. Boyacá y Av. Constitución

Tramo 6: Av. Constitución entre Av. Alsacia y Av. Centenario (Calle 13)

Tramo 7: Av. Bosa entre Av. Agoberto Mejía y Av. Tintal.

Tramo 8: Av. Tintal entre Av. Bosa y Av. Villavicencio

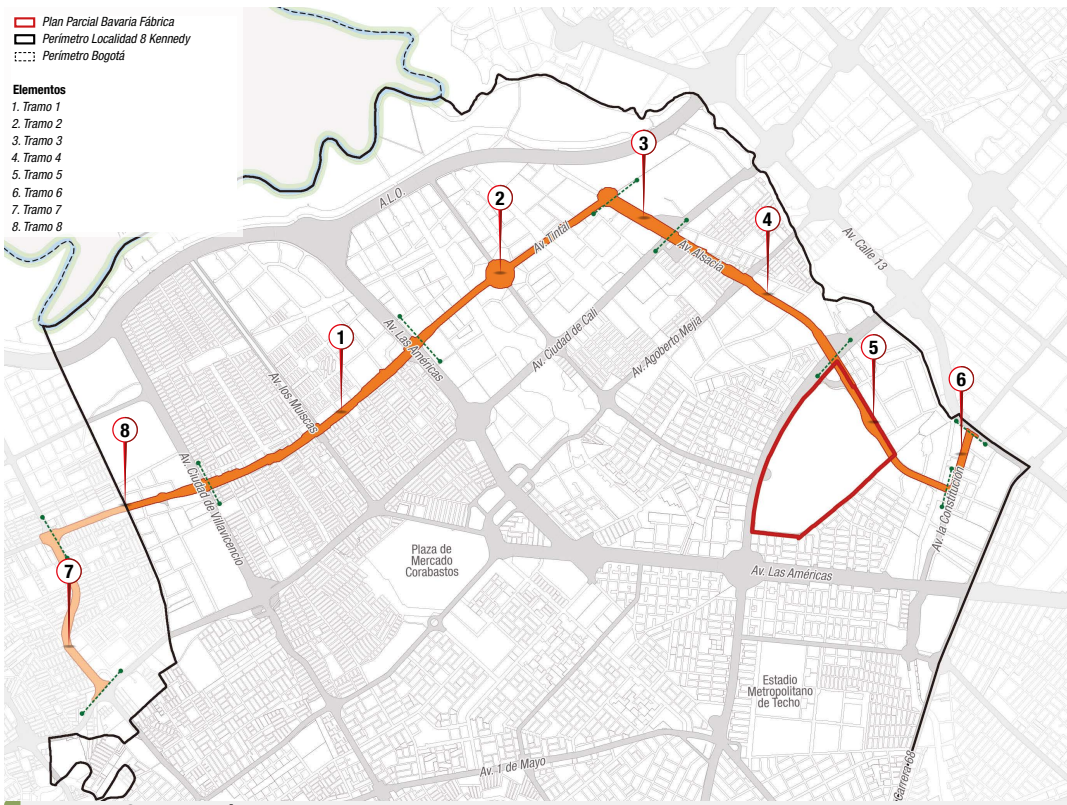


Figura 40: Construcción Avenida Alsacia – Tintal

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de SINUPOT

El Plan Parcial Baria Fábrica es atravesado en su lindero norte por el Tramo 5 de la Avenida Guayacanes, que, a la vez, corresponde a la Avenida Alsacia, es decir se trata de un mismo eje vial arterial que tiene de momento presenta dos nomenclaturas diferentes.

Reserva Vial y Diseño Técnico Original

La Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución No. 1180 del 29 de septiembre de 2014 "Por la cual se define la zona de reserva para el corredor vial conformado por las avenidas de La Constitución, Alsacia y Tintal entre las Avenidas Centenario y Villavicencio y se dictan otras disposiciones", adoptó la zona de reserva vial para los corredores viales mencionados.

En ese sentido, mediante esta resolución se definió la franja de terreno necesaria para la construcción de la Avenida Alsacia, así como sus intersecciones con otras vías de la malla vial arterial y su geometría preliminar, permitiendo definir las afectaciones directas sobre el lindero del Plan Parcial en cuestión como se muestra a continuación, en lo que se ha denominado el tramo 5A de la Avenida Guayacanes que va desde la intersección con la Avenida Boyacá hasta la intersección con la Transversal 71B.

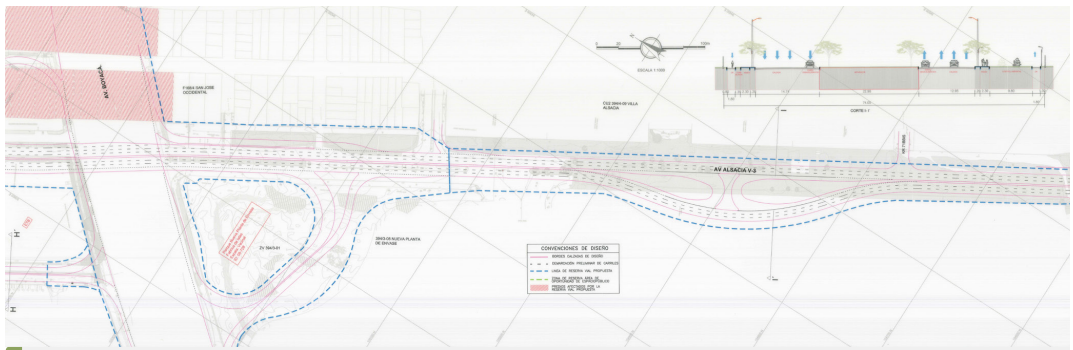


Figura 41: Avenida Alsacia Resolución 1180 de 2014

Fuente: Plano 5 de 8 – Resolución 1180 de 2014



Figura 42: Trazado Avenida Alsacia en el Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración Propia

Proceso Judicial y Ajustes al Diseño Técnico

A pesar de contar con los estudios, diseños y recursos, la construcción del tramo 5A de la Avenida Guayacanes fue pausado debido a la medida cautelar dictada en el año 2019 por el juzgado 63, donde se indica que no se puede adelantar ni tala ni deforestación en el sector. De tal manera, el desarrollo de la geometría vial del retorno tipo "corbatín", así como la "oreja" que conectaba los flujos vehiculares de la Avenida Alsacia con la Avenida Boyacá, definidas por la resolución 1180 de 2014, generaban la afectación de un gran número de individuos arbóreos, conllevando a que la obra tuviera que ser pausada y reconsiderada.

Adicionalmente, la Av. Alsacia emitida bajo la resolución 1180 de 2014 contemplaba un sobre ancho que pretendía la construcción de un retorno tipo "corbatín", al cual, posteriormente y como consecuencia del proceso judicial, se modificó el diseño del retorno de la Avenida Guayacanes con el objetivo de proteger el arbolado presente dentro de esta área de reserva vial. Estos cambios surgieron por parte del IDU por medio del Consorcio Infraestructura Rover 009 IDU-1539.

Por tal motivo, este suelo continúa siendo parte de la reserva vial, razón por la cual el Plan Parcial entregará su suelo a titulo de carga general al distrito, y será el distrito quien defina su uso y destinación. Los promotores del Plan Parcial y la comunidad, consideran que no se debe considerar como un espacio sobrante, sino que el distrito deberá velar por integrar física y funcionalmente este sobre ancho con la zona de arbolado denso y continuo propuesta en el urbanismo de la modificación del Plan Parcial.

La geometría vial propuesta remplaza la oreja por un carril de incorporación desde la Avenida Boyacá hacia la Avenida Alsacia, y remplaza el doble retorno en Corbatín por una intersección semaforizada con giro en U desde el carril exterior de la calzada occidente oriente, hacia la calzada oriente occidente.

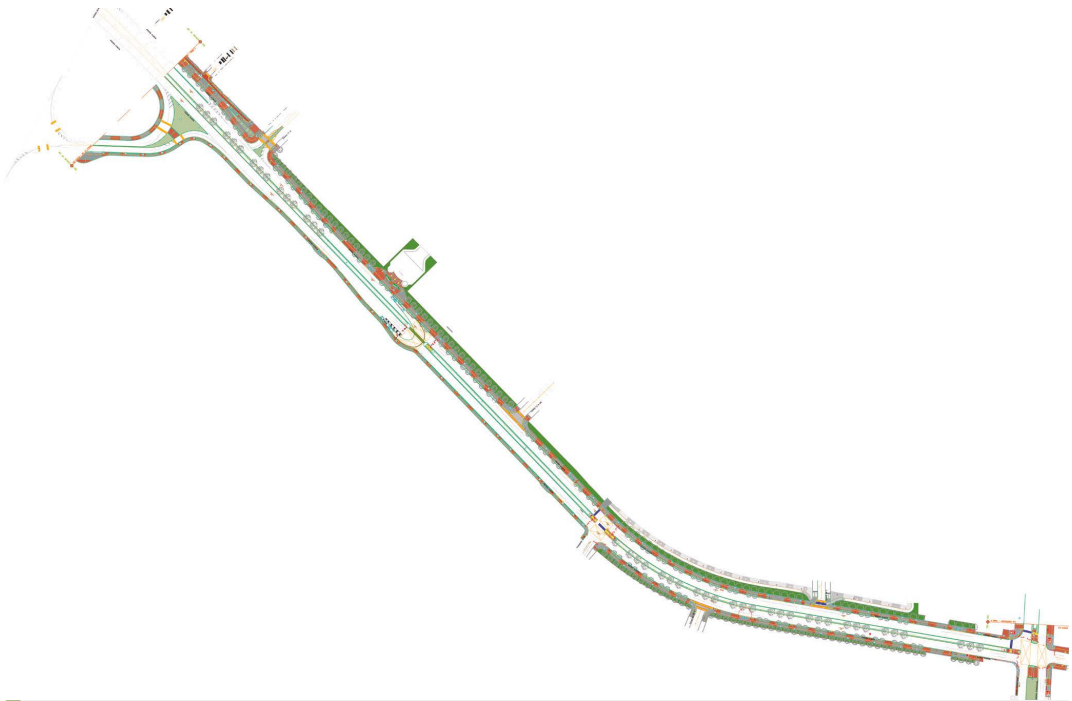


Figura 43: Plano 2 de 2. Consorcio de infraestructura Rover 009. Intersección Av. Alsacia por Av. Boyacá ajuste Tramo 5A

Fuente: Plano 2 de 2. Consorcio de infraestructura Rover 009. Intersección Av. Alsacia por Av. Boyacá ajuste Tramo 5ª (IDU)



Figura 44: Trazado Avenida Alsacia Resolución 1180 de 2014

Fuente: Elaboración Propia

El Plan Parcial Adoptado mediante Decreto 364 de 2017 se conectaba a la Av. Guayacanes (Alsacia) por el "corbatín", sin embargo, debido a la medida cautelar que recae sobre el proyecto y el tramo 5A de la Avenida, así como la firme intención de proteger el arbolado existente, esta conexión ya no será posible, lo cual hace que la única posibilidad de conexión sea por la actual entrada a la fábrica, punto en el cual no se presenta alta densidad de arbolado.

De esta manera, la solución geométrica adelantada por el IDU dificulta la resolución de los flujos, giros y volúmenes generados y atraídos por el Plan Parcial desde y hacia la Av. Guayacanes, condicionado las conexiones a la ciudad mayoritariamente por medio de la Avenida Boyacá.

En el capitulo de "Modificación" del presente documento, será posible observar la propuesta de conexión del Plan Parcial con la Avenida Guayacanes, en la cual se busca armonizar el diseño de la Av. Guayacanes ajustado con la movilidad del proyecto Bavaria Fábrica.

Finalmente, cabe destacar que el día 13 de octubre de 2021, la medida cautelar dictada por el Juzgado 63 Administrativo fue levantada tras resolverse el recurso de reposición interpuesto por el Distrito Capital ante el Tribunal de Cundinamarca.

Ajuste geométrico de la reserva vial

Con base las diferentes reuniones y mesas de trabajo llevadas a cabo por parte del Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, la Secretaría de Movilidad Distrital-SDM y el equipo formulador del Plan Parcial, se decidió, de manera conjunta y en el marco de la viabilidad de la propuesta urbana, por ajustar la geometría de la reserva vial de la Av. Alsacia/Guayacanes.

A continuación se presenta el ajuste mencionado;

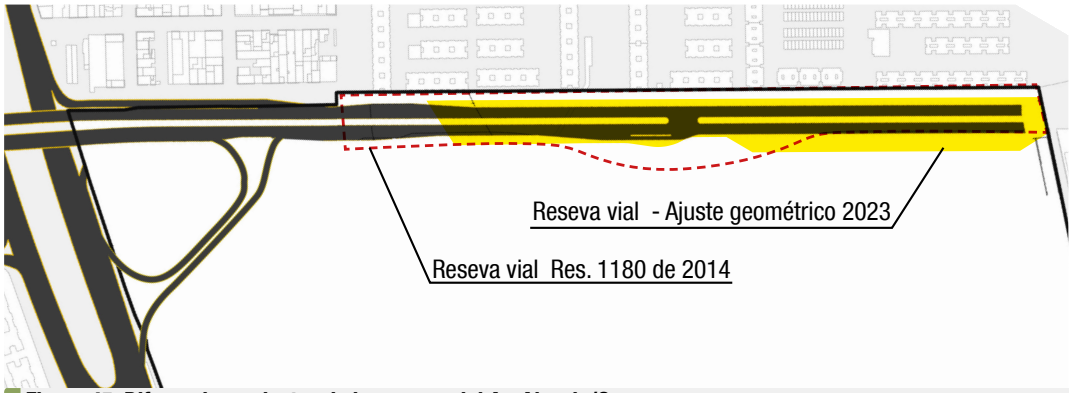


Figura 45: Diferencias y ajustes de la reserva vial Av. Alsacia/Guayacanes

Fuente: Elaboración Propia

Vías Locales e Intermedias Colindantes con el Plan Parcial

Transversal 71 B

El Plan Parcial limita por el costado oriental con la transversal 71B, la cual consiste de una vía local que se encuentra actualmente construida y en funcionamiento, que cuenta con una calzada bidireccional de 6.5 metros de sección aproximadamente, es decir un carril por sentido, sin infraestructura para bici usuarios. Se encuentra actualmente en asfalto y en malas condiciones ya que presenta fisuras longitudinales y transversales, algunos reparcheos, baches abultamientos y fisuras de borde, falta de mantenimiento tanto en el pavimento como en la demarcación horizontal y la señalización vertical.

Esta vía permite la conexión de los barrios Marsella y Aloha con la Av. Boyacá y Av. Alsacia (parcialmente construida). Adicionalmente se ha convertido en un referente de estas comunidades que se han apropiado culturalmente de la zona verde localizada entre la reja de la actual Fábrica y la calzada vial, esta zona verde se ha convertido en punto de encuentro de la comunidad para la realización de diferentes manifestaciones artísticas, el cuidado de la naturaleza, y la integración social, y se denomina informalmente la Alameda Cultural de la Transversal 71B.

Por los anteriores motivos, es anhelo de la comunidad de estos barrios, conservar el carácter actual de esta vía, por lo cual fue una de las determinantes para abordar el diseño urbanístico de la propuesta de Modificación del Plan Parcial, de tal manera que se evitaran tráficos directos generados desde el proyecto que congestionaran esta vía, así como la preservación y dotación de la alameda cultural para que siga siendo el referente social de estas comunidades y su lugar de encuentro.

Por otra parte, los altos volúmenes de tráfico de la Avenida Boyacá han empezado a generar desvíos de vehículos que se dirigen hacia la Avenida Alsacia, tomando este corredor vial de la Transversal 71B, para evitar los embotellamientos. Si bien estos tráficos que actualmente perturban la tranquilidad de los vecinos no son ocasionados de ninguna manera por el Plan Parcial, la propuesta de modificación si busca ayudar a evitarlos mediante la implementación de medidas de mitigación de tráfico que desincentiven este desvió y la adecuada señalización vial para evitar el tránsito de vehículos pesados por este corredor. Igualmente, vale la pena destacar que con las obras de la malla vial arterial que el Plan Parcial y la ciudad adelantaran en próximos años, se espera mejorar los niveles de servicio de la Av. Boyacá y así no existirá motivo para realizar este desvío por parte de los vehículos.

Calle 7A

El Plan Parcial limita al Sur con la Calle 7A, esta es una vía perteneciente a la malla vial intermedia de la ciudad, que permite la conexión de la Av. Boyacá con la Transversal 71 B. Está conformada por una calzada bidireccional mixta de dos carriles. Se encuentra actualmente construida en asfalto y en buenas condiciones físicas y estructurales, sin embargo, la demarcación y señalización se encuentra en estado regular por la falta de mantenimiento.



Figura 46: Vías locales e intermedias colindantes con el Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia

Subsistema de Transporte Público

Localidad Kennedy – Área de Influencia Indirecta

La troncal de Transmilenio de la Avenida de las Américas, la cual cruza con un eje central la localidad desde la Avenida del Congreso Eucarístico hasta el portal de las Américas ubicado en la intersección entre la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Ciudad de Villavicencio, es actualmente el sistema de transporte más relevante de la Localidad. Contando además con una cobertura en su red de alimentadores para facilitar el abastecimiento del sistema, sobre el que vale la pena resaltar que no cubre el 100% de las necesidades de la localidad para garantizar una conectividad completa, como es evidente en los sectores al norte y oriente de la misma, donde se encuentran las Unidades de Planeamiento Zonal de Bavaria-113, Américas-44, Carvajal-45, el sector norte de Castilla-46 y Tintal Norte-78. Como parte de la red de Transmilenio, se puede identificar la troncal de la Avenida NQS o Autopista Sur en un tramo del perímetro sur de la localidad, la cual atiende a un porcentaje muy bajo de habitantes de la localidad, para completar un total de aproximadamente 8 kilómetros Líneales de cobertura.

Además, como complemento al sistema de transporte de la ciudad es importante resaltar la proyección de 8,4 kilómetros de la Primera Línea del Metro por la Avenida Primero de Mayo, conectando la sabana al occidente con el centro de la ciudad y por lo tanto cruzando la localidad en su totalidad.

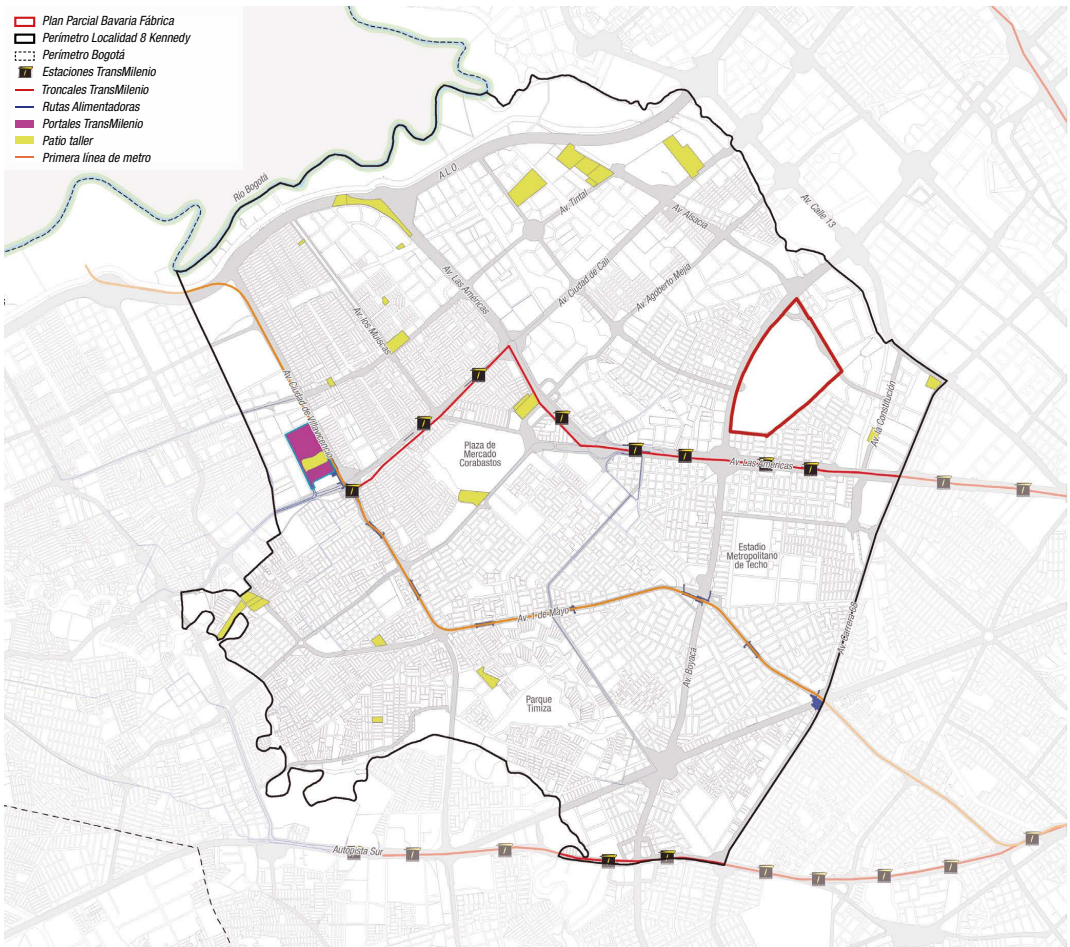


Figura 47: Subsistema de transporte localidad

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Paraderos Sistema Integrado de Transporte Público

A escala de localidad resalta el Sistema Integrado de Transporte Público – SITP como principal medio de movilidad para los ciudadanos debido a la amplia cobertura que presenta, pues cuenta con 846 paraderos al interior del perímetro lo que aporta una amplia conectividad a los habitantes de todos los sectores desarrollados.

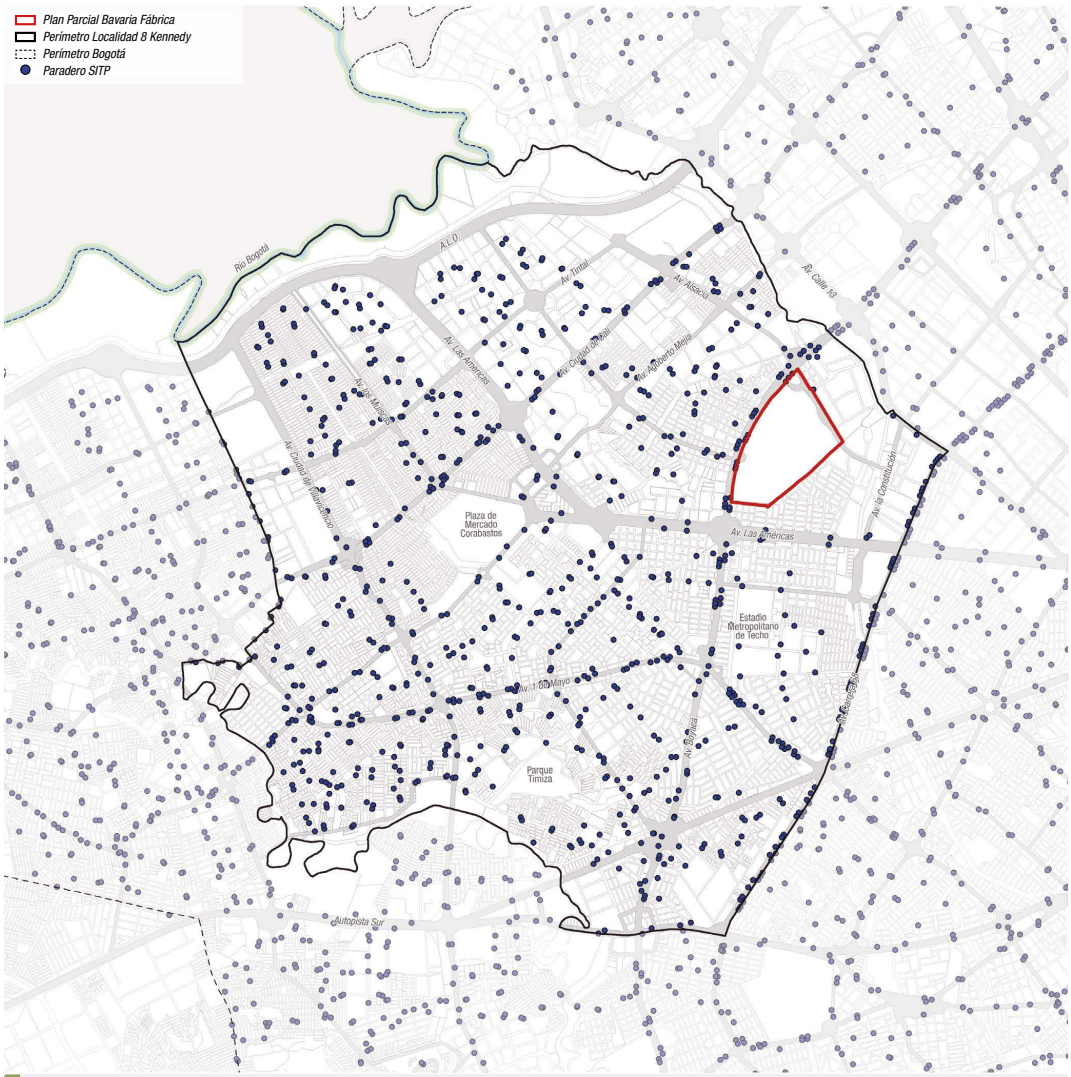


Figura 48: Paraderos SITP - Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

UPZ Bavaria – Área de Influencia Directa

Ahora bien, al interior de la UPZ Bavaria, se puede identificar una cobertura eficiente en cuanto al Sistema Integrado de Transporte Público para la totalidad de la misma debido a los 43 paraderos reconocidos en la Base de Datos Geográficos de la Secretaría Distrital de Planeación. Sin embargo, es importante resaltar la falta de continuidad y de articulación entre los diferentes barrios de Marsella, Villa Alsacia y Lusitania. Funcionando cada uno de estos como un sistema independiente, lo que hace que los tiempos en el tráfico sean más lentos por la accesibilidad limitada a vías arterias.

Por otro lado, la troncal de Transmilenio de la Avenida de las Américas se encuentra por el perímetro sur de la UPZ, con las estaciones de Marsella y Mundo Aventura, sirviendo únicamente a los barrios de Marsella en mayor medida y a Lusitania por el perímetro de menor extensión. Dejando a Villa Alsacia desconectada del sistema, producto de la falta de articulación que supone en el intermedio el lote de la fábrica de Bavaria actualmente.

Como complemento al sistema de transporte, en la UPZ se reconoce una red de ciclo-rutas importante en su perímetro, la cual presta un servicio de articulación para los barrios con las vías arterias como principales ejes de conexión con la ciudad. Ahora bien, debido a que la red de ciclorruta se encuentra principalmente por el perímetro de la UPZ, la cobertura en el interior de los barrios Villa Alsacia y Marsella es deficiente al ser estos los barrios con el mayor porcentaje de uso residencial, además de no generar redes intermedias que garanticen menor distancias en las coberturas para los bici-usuarios.

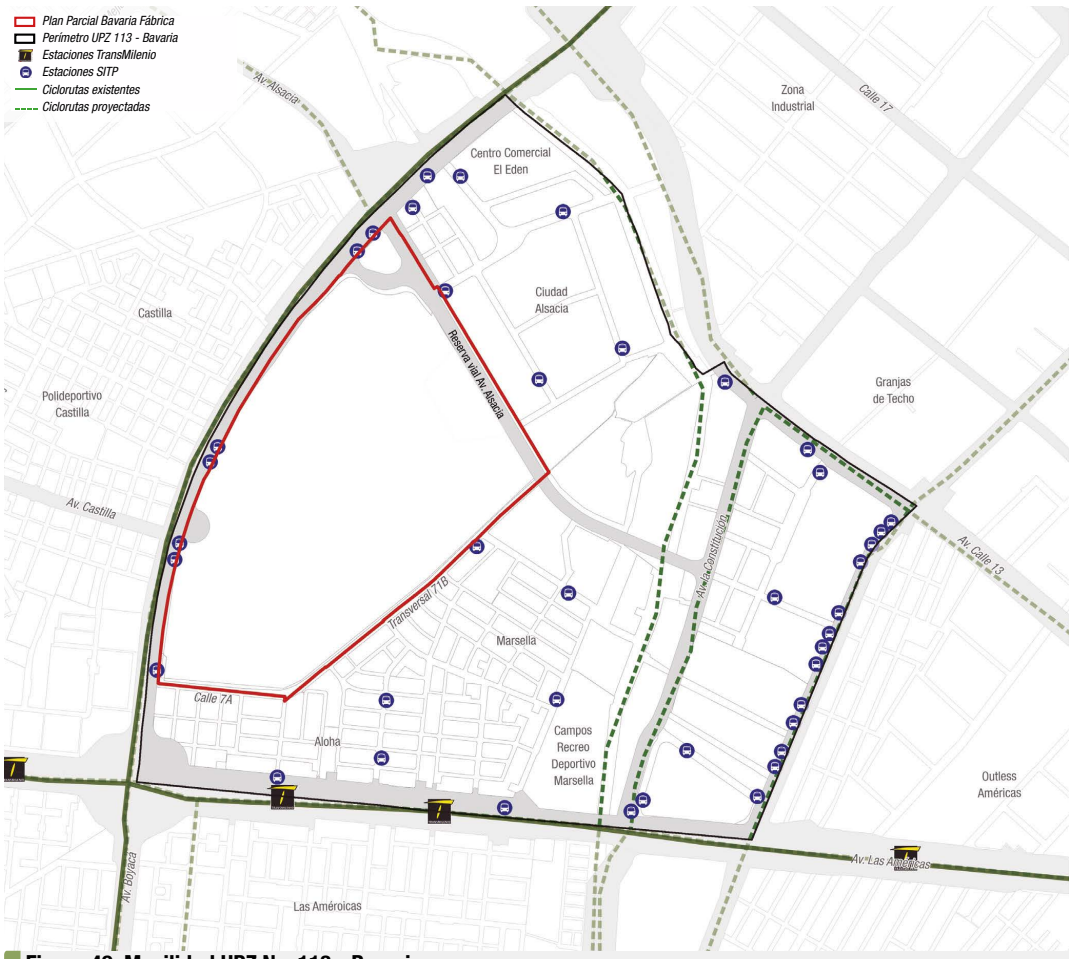


Figura 49: Movilidad UPZ No. 113 - Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible – DOTS

El Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible – DOTS propone generar un modelo de ciudad en el que se invite a caminar, usar medios no motorizados y hacer uso del transporte público, planteando un desarrollo urbano inteligente que promueve compactar, mezclar y re densificar la ciudad existente. Lo anterior permite reducir los viajes de grandes distancias de las personas para acceder a bienes y servicios o a los centros de empleo, impactando en la reducción de costos energéticos, costos de tiempo y aliviando factores de estrés ambientales y sociales de la ciudad, con el objetivo de lograr beneficios económicos, ambientales y sobre todo aumentando la calidad de vida de las personas.

La metodología DOTS propone un aprovechamiento más eficiente del suelo, para la constitución de un proyecto integral que plantea como ejes estratégicos la intermodalidad y la mezcla de usos. Es decir, debe abarcar cada uno de los componentes de los entornos urbanos como: el sistema de movilidad, el subsistema de espacio público y gestión social, respondiendo a los principios de densidad, diversidad, diseño, destino y distancia de viajes que plantea el modelo de Desarrollo Orientado al Transporte.

Diagnóstico DOTS - Estado Actual del Sector

A continuación, se presenta un diagnóstico de la zona de influencia del Plan Parcial Fábrica Bavaria a partir de los 8 principios del Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible DOTS, donde se busca evaluar de manera transversal las condiciones preexistentes del área colindante con el proyecto, lo cual permitirá proponer estrategias proyectuales en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial que permitan la consolidación de un modelo DOTS.

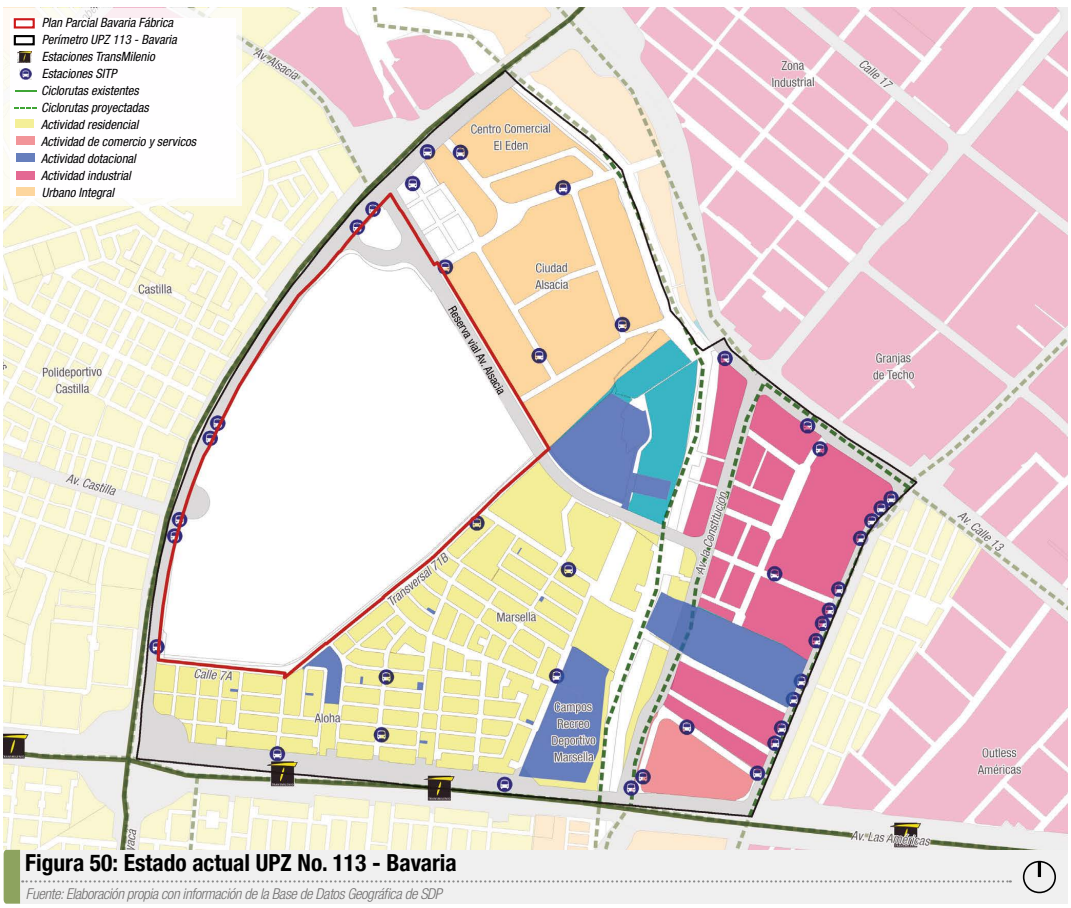


Figura 50: Estado actual UPZ No. 113 - Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Caminar:
Las redes peatonales del sector garantizan actualmente la conectividad entre los sistemas de transporte y los equipamientos. Se componen principalmente por andenes que se encuentran en buen estado y han sido producto de los procesos de urbanización formal en la zona, sin embargo, se le da prioridad al tránsito motorizado por medio de la implementación de cruces peatonales a desnivel sobre las mallas viales arteriales, no se evidencia la presencia de alamedas o vías peatonales.

Pedalear:
Se evidencia la presencia de red de ciclo-rutas asociada a la malla vial arterial de la Avenida Boyacá colindante con el proyecto, así como bici parqueaderos que permiten la integración de la bicicleta con los sistemas de transporte público. Vale la pena destacar que la malla vial local e intermedia del sector no cuenta con redes para ciclo usuarios consolidadas.

Conectar:
La conectividad entre áreas residenciales, equipamientos, zonas de comercio y servicios, se da exclusivamente a nivel peatonal, no se cuenta con posibilidad de conexión ciclo inclusiva actualmente. Así mismo no se evidencian zonas generadoras de empleo alrededor del proyecto.

Transportar:
El área inmediata del polígono del Plan Parcial cuenta con cobertura del Sistema Integrado de Transporte Público de la ciudad, lo que facilita la movilidad a escala local, zonal, urbana, metropolitana y regional. La intermodalidad se da de manera espontánea más no planificada, permitiendo la convergencia de nodos donde confluyen diferentes medios de transporte como el peatonal, ciclo rutas y transporte público.

Mezclar:
El sector presenta una buena condición de mezcla de usos residenciales, comerciales, de servicios y dotacionales, sin embargo, como se ha mencionado anteriormente carece de usos generadores de empleo impidiendo los habitantes del sector la posibilidad de trabajar cerca de sus residencias.

Densificar:
Hay una cantidad baja de edificaciones aledañas con mezcla de usos en la misma edificación. Adicionalmente las edificaciones colindantes con los ejes de la malla vial arterial presentan una densidad y altura bajas, desaprovechando la posibilidad de densificación de estos importantes ejes de movilidad.

Compactar:
Se identifica la presencia de actividades residenciales, de equipamientos, las áreas comerciales y la conectividad con redes de transporte público en distancias óptimas. Sin embargo, la proximidad a áreas generadoras de empleo se encuentra en distancias superiores a los 600m peatonales.

Cambiar:
La zona presenta distancias caminables desde y hacia la red de transporte público, sin embargo, los altos índices de cupos de estacionamientos incentivan el uso del transporte privado, dificultando el cambio de mentalidad hacia un transporte colectivo, sostenible o no motorizado.

Conclusiones y recomendaciones para ser implementadas en la propuesta urbanística

Para fortalecer el principio "Caminar" es necesaria la generación de alamedas para que fomenten la movilidad peatonal, haciéndola atractiva, amigable y segura para el usuario, generando recorridos alternativos segregados de las vías de tránsito vehicular. Es posible también propiciar la movilidad en bicicleta a través de las alamedas y demás corredores de la malla vial local al interior del proyecto a través de infraestructura ciclo inclusiva que garantice la seguridad de los biciusuarios y demás actores viales. De esta manera se podría potenciar de manera paralela los principios "Caminar, Pedalear y Conectar".

Si bien el entorno y el proyecto son favorecidos por la conectividad con sistemas de transporte público representada en la troncal de Transmilenio en la Avenida de las Américas y las demás rutas de SITP sobre la Avenida Boyacá, si es importante generar un modelo de intermodalidad que potencia el principio de "transportar"

En la zona de influencia se identificó una mezcla de diferentes usos y actividades con una predominancia de las actividades residenciales. Por esta razón el proyecto deberá aportar al principio "Mezclar" proponiendo variedad de actividades a través de usos diversos que permitan mantener el equilibrio entre la vivienda, el comercio, los equipamientos y los servicios, y sobre todo la implementación de usos generadores de empleo que contribuyan al principio "Compactar".

El proyecto se presenta como una oportunidad para potenciar el principio "Densificar" puesto que su ubicación estratégica en la intersección de dos corredores arteriales, junto con las cesiones urbanísticas producto del proyecto, generan la infraestructura y soporte urbano adecuado para recibir una densidad considerable de viviendas.

Por último, la posibilidad de "Cambiar" la mentalidad de los usuarios para preferir la movilidad sostenible puede verse beneficiada si se hace una adecuada implementación de los otros 7 principios mencionados. La oferta de infraestructura para la movilidad no motorizada, la adecuada oferta de transporte público, la generación de modos de intermodalidad, la cercanía a todo tipo de usos y actividades, permitirían de manera clara desestimular la necesidad del uso de transporte privado, permitiendo que los residentes opten por otras alternativas de transporte que son más sostenible para el ambiente, y más económicas, rápidas y eficientes para la ciudadanía.

Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios

Según la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretara Distrital de Planeación, se identifican redes matrices que funcionan para desarrollos ya consolidados y podrán funcionar como conexión para los futuros desarrollos.

Área de influencia directa – UPZ 113 Bavaria

En la UPZ No. 113 se pueden identificar redes matrices sobre algunas de las vías de gran importancia para el área de influencia directa del proyecto: como la Avenida Las Américas, la Avenida Boyacá y la Avenida Alsacia. A continuación, se presenta una imagen que da cuenta de la red de acueducto de la UPZ No. 113 Bavaria, cuya extensión es de 36.448,83 m.

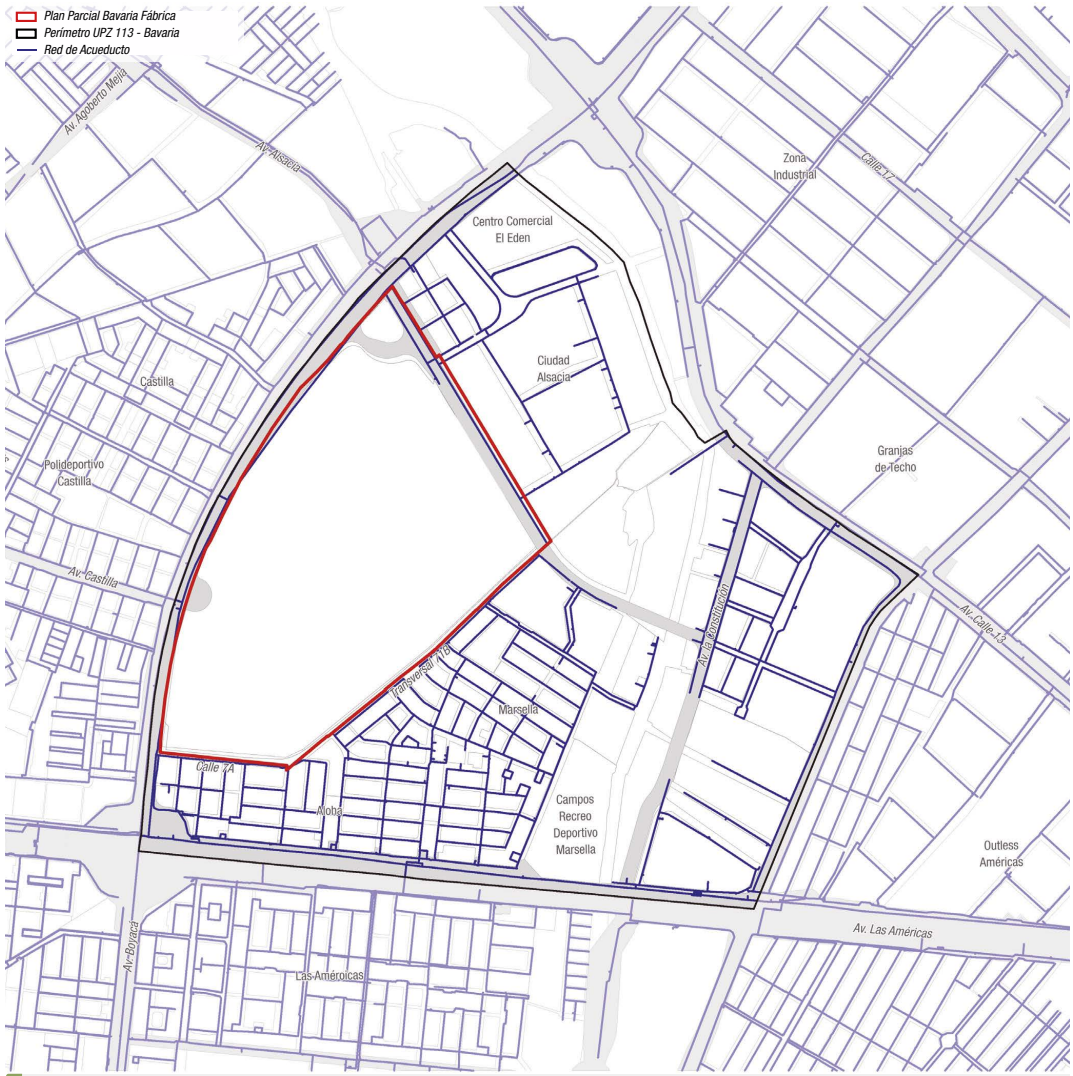


Figura 51: Línea de Acueducto UPZ No 113. Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Sobre estos mismos corredores (Avenida Las Américas, Avenida Boyacá y Avenida Alsacia), se identifican importantes redes de alcantarillado sanitario, cuya extensión es 52.085 metros Líneales. A continuación, se presenta una imagen que da cuenta de la red de alcantarillado sanitario de la UPZ No. 113 Bavaria.

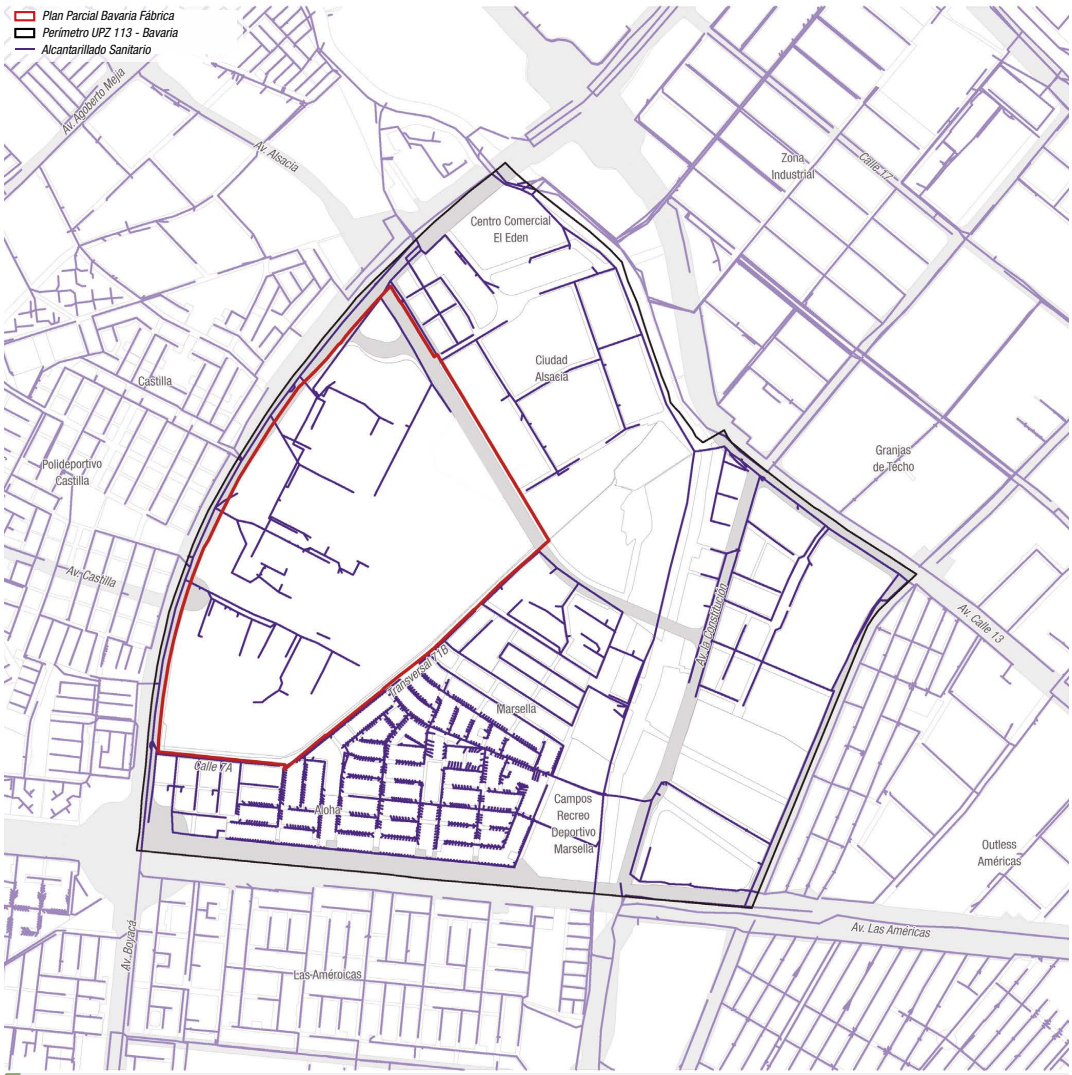


Figura 52: Línea de Alcantarillado Sanitario UPZ No 113. Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Por otra parte, la extensión de la línea de alcantarillado pluvial de la UPZ es de 45.311,93 m, cuya red matriz se ubica sobre los ejes viales enunciados anteriormente, tal como se evidencia en la siguiente imagen.



Figura 53: Línea de Alcantarillado Pluvial UPZ No 113. Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Ahora bien, la UPZ No 113 Bavaria cuenta con líneas de media (35.361,41 m) y alta tensión (2.880,10 m), tal como se ilustra en la siguiente imagen.

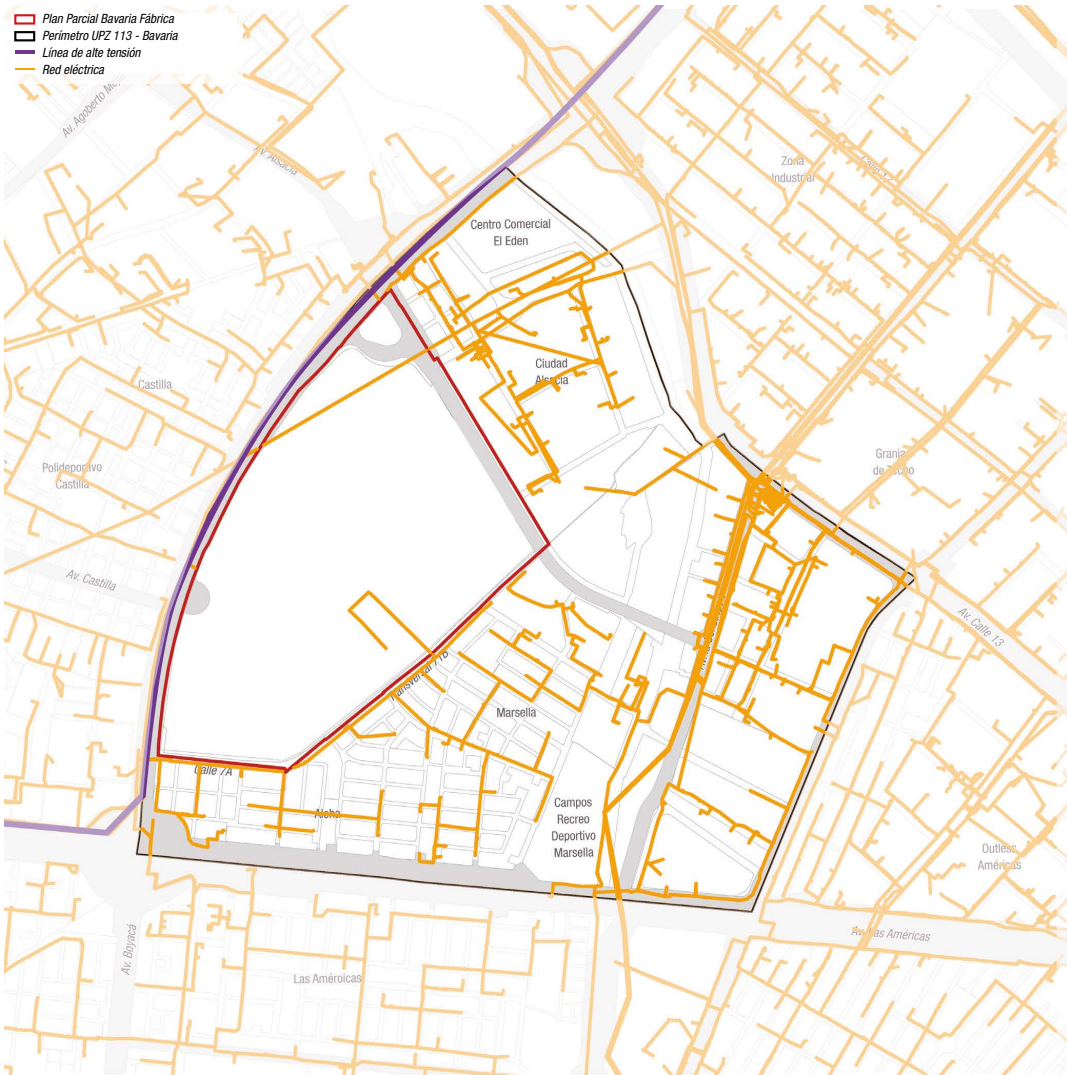


Figura 54: Red eléctrica UPZ No 113. Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Se debe resaltar que, la línea de alta tensión denominada NOROESTE TECHO 115Kv localizada sobre la Avenida Boyacá no se ubica dentro de la upz no. 113 Bavaria ni dentro del área objeto de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica". Sin embargo, es importante entender que se encuentra reglamentada por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, adoptado mediante Resolución 90708 de 2013.

Conclusiones o recomendaciones según las factibilidades de Servicios Públicos Domiciliarios

El Plan Parcial "Bavaria Fábrica", adoptado mediante el Decreto 364 de 2017 contó con los siguientes conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

CONCEPTOS EMITIDOS POR LAS EMPRESAS PRESTADORES DE SERVICIOS		
OFICIO	**ENTIDAD QUE CONCEPTÚA**	**FECHA**
S-2016-265396	Empresa de Acueducto de Bogotá- EAB	12/12/2016
1-2016-11815		3/11/2016
1-2016-17627		4/6/2016
1-2016-21943		5/3/2016
1-2016-27845	Gas Natural Fenosa	6/8/2016
1-2016-29903	Empresa de teléfonos de Bogotá- ETB	6/20/2016
1-2016-29929	Codensa	6/20/2016

Tabla 24: Conceptos emitidos por las empresas prestadoras de servicios

Fuente: Decreto 364 de 2017

El Anexo 11 del presente documento, contiene las factibilidades de servicios públicos domiciliarios otorgadas para el Plan Parcial adoptado.

Los conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos disponen de las siguientes condiciones:

- Acueducto y Alcantarillado – Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá: Las condiciones para la prestación del servicio se dan bajo la posibilidad de que, para garantizar el suministro a este plan parcial, sea necesario desarrollar obras de ampliación de la infraestructura o de las redes menores de acueducto; igualmente se puede requerir ampliación de la infraestructura correspondiente a redes de alcantarillado locales. Esta factibilidad fue expedida en febrero de 2014 con una vigencia de cinco años. La factibilidad está supeditada a que el plan parcial no se encuentre en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico y a las clases de uso que han de desarrollarse en el mismo.

- Energía – CODENSA S.A.: La factibilidad de energía se expide por dos años, a partir de 2016 en función de las siguientes condiciones:

  - Que el inmueble no se encuentre en zonas de alto riesgo del tipo geológico o hidráulico
  - Que cumpla con los requerimientos del RETIE
  - Que cumpla con las normas del POT
  - Que cumpla con lo requerido en el RETILAP y otros reglamentos municipales para zonas de alumbrado público.

- Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB: Emitida en 2016. Especifica que la prestación del servicio puede hacerse desde la central San José y especifica como requisito que el urbanizador prevea un espacio en suelo útil de 3x4 m² por cada 1590 servicios y/o 3x2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de equipos de conexión con la central matriz.

- Gas Natural – Gas Natural Fenosa: Otorga viabilidad teniendo en cuenta la localización del proyecto. Especifica la necesidad de evaluar las nuevas condiciones urbanísticas generadas al interior del proyecto para determinar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio. La viabilidad tiene validez de un año a partir de enero de 2016.

Sistema De Espacio Público

El sistema de Espacio Público, es el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

Es una red que responde al objetivo general de garantizar el equilibrio entre densidades poblaciónales, actividades urbanas y condiciones medio ambientales, y está integrado funcionalmente con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, a la cual complementa con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad en general.

Localidad-Área de influencia indirecta

La localidad de Kennedy cuenta con un sistema de parques metropolitanos, locales, vecinales, zonales y de bolsillo, que se encuentran distribuidos por todo el territorio de la localidad, que, de acuerdo a las capas de la Base de Datos Geográfica de Planeación, suman alrededor de 408,45 hectáreas. Dentro de las cuales se integran dos principales elementos del sistema de espacio público de la ciudad; como el Parque Timiza de escala metropolitana y el Estadio Metropolitano de Techo, escenario deportivo de aproximadamente 5,5 hectáreas.

Dentro de los diferentes componentes que integran el sistema de espacio público se encuentran alrededor de 53,81 hectáreas correspondientes a la escala metropolitana que cuentan, además de los ya mencionados como principales, con el Parque Metropolitano Cayetano Cañizares, el Parque Metropolitano de la Biblioteca Pública El Tintal y el complejo deportivo y recreativo del cual hacen parte el Parque Mundo Aventura. Por otro lado, en cuanto a la escala de parques zonales de la localidad se reconocen alrededor de 20,95 hectáreas, entre las cuales se encuentra el Parque Zonal Gilma Jiménez en la UPZ 81-Gran Britalia, el Parque La Igualdad en la UPZ 44 Américas, como los más relevantes. Además de la red que conforman los parques de escala Zonal, con 20,95 hectáreas, los parques de Bolsillo, con 7,68 hectáreas, y por último los parques de Bolsillo, las Zonas Verdes y las Plazas y Plazoletas, con alrededor de 123,69 hectáreas.

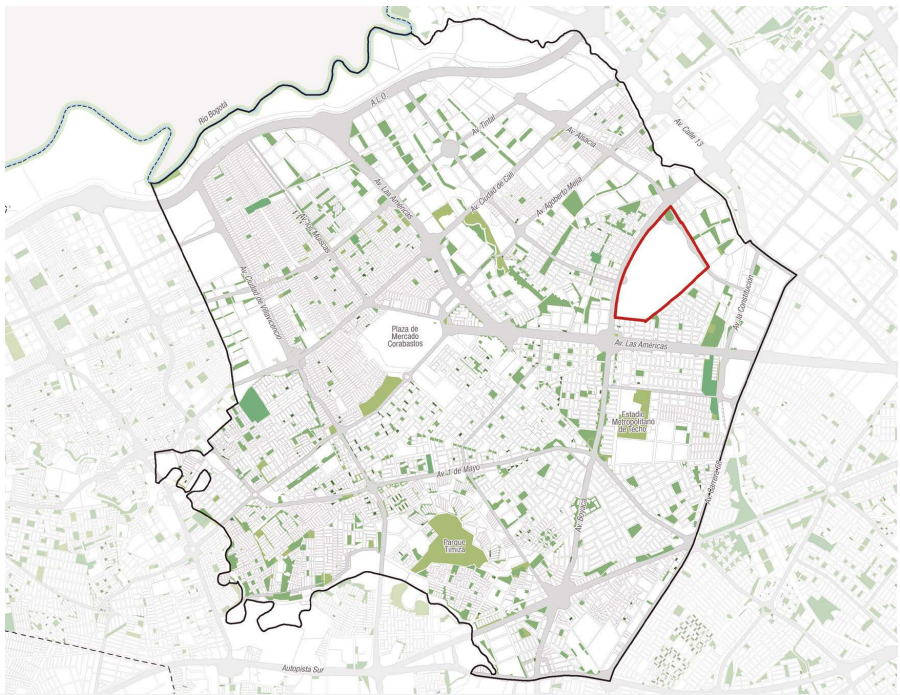


Figura 55: Sistema de espacio público – localidad

Fuente: Elaboración propia

Bavaria – Área de influencia directa

La UPZ 113 – Bavaria cuenta con 155.763 m² de espacio público efectivo, entre los cuales se pueden reconocer distintos parques de escala zonal repartidos principalmente en los barrios de Marsella y Villa Alsacia. El primero, con el Parque Aloha y el Parque del CAI de Marsella, además de contar con los campos recreo deportivos de Marsella, mientras que el segundo, cuenta con la red de parques producto del desarrollo de Ciudad Alsacia. Por otro lado, el barrio Lusitania no cuenta con un sistema de espacio público articulado con la ciudad, además de ser el barrio con el carácter menos residencial de la UPZ, se encuentra desarticulado por estar al oriente del Río Fucha.



Figura 56: Sistema de espacio público – UPZ

Fuente: Elaboración propia

Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante

Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante – Localidad Kennedy

De acuerdo con el "Reporte técnico de indicadores de espacio público", el promedio del indicador de espacio público efectivo por habitante en Bogotá es 4,62 m²/Hab. De acuerdo con este informe, el indicador para Kennedy es 3,51 m²/hab.

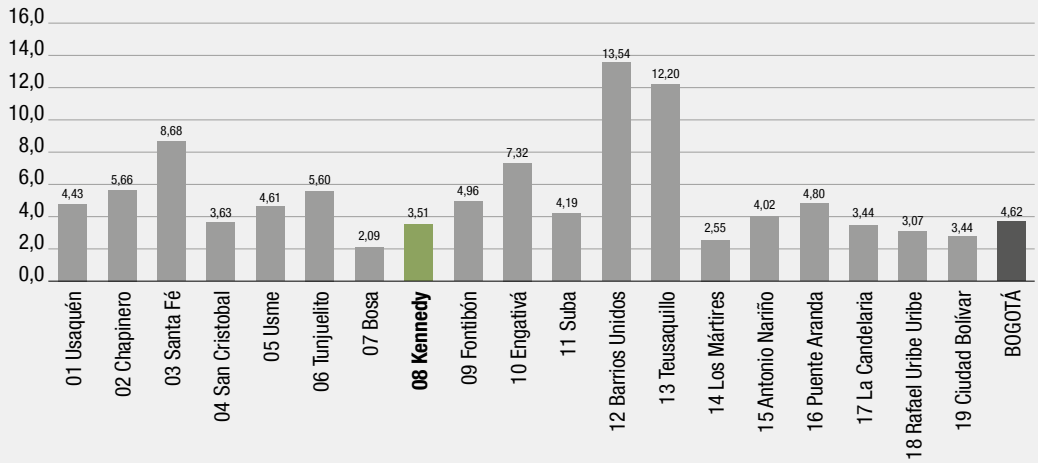


Figura 57: Espacio público Efectivo por habitante - Localidades

Fuente: Reporte técnico de indicadores de espacio público. Defensoría del Espacio Público, 2020

Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante – UPZ No. 113 Bavaria

De acuerdo con la información del Censo Nacional de Población y Vivienda elaborado por el DANE, para 2018 la UPZ 113 Bavaria contaba con 36.564 habitantes. Además, con base en la información de la Base de Datos Geográfica de Secretaría de Planeación, esta UPZ cuenta con 155.763 m² de espacio público efectivo (conformado principalmente por 15 parques vecinales y un parque de bolsillo).

Teniendo en cuenta esta información, se puede inducir que en la UPZ 113 Bavaria hay 4,26 m² por cada habitante.

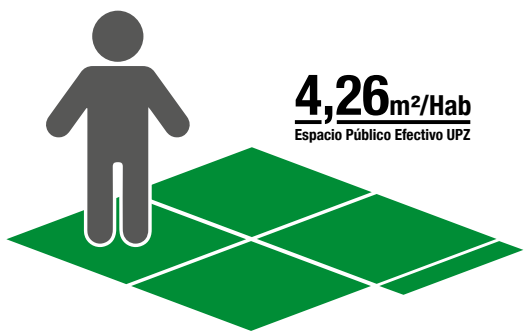


Figura 58: FEspacio Público Efectivo por habitante UPZ

Fuente: Elaboración propia con información de SDP

Indicador de árboles por habitante – Localidad Kennedy

Para realizar el cálculo de arbolado en la localidad de Kennedy, se encuentran actualizadas las bases de datos del Jardín Botánico en el portal del IDECA para la fecha de consulta del mes de Julio de 2021, por lo cual se puede realizar una estimación más precisa al momento de la presente formulación. Donde se encontró que para el total de los 995.116 habitantes aproximadamente, se identificó un indicador de 0,13 árboles por habitante, con un total de 132.047 árboles. ***Nota: Este cálculo no incluye los árboles localizados al interior de la antigua Fábrica Bavaria***

INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE	
Población TOTAL LOCALIDAD	995.116
TOTAL ÁRBOLES LOCALIDAD	132.047
ÁRBOL/HAB	0,13

Tabla 25: Indicador árboles por habitante - localidad

Fuente: Datos Jardín Botánico - Portal IDECA

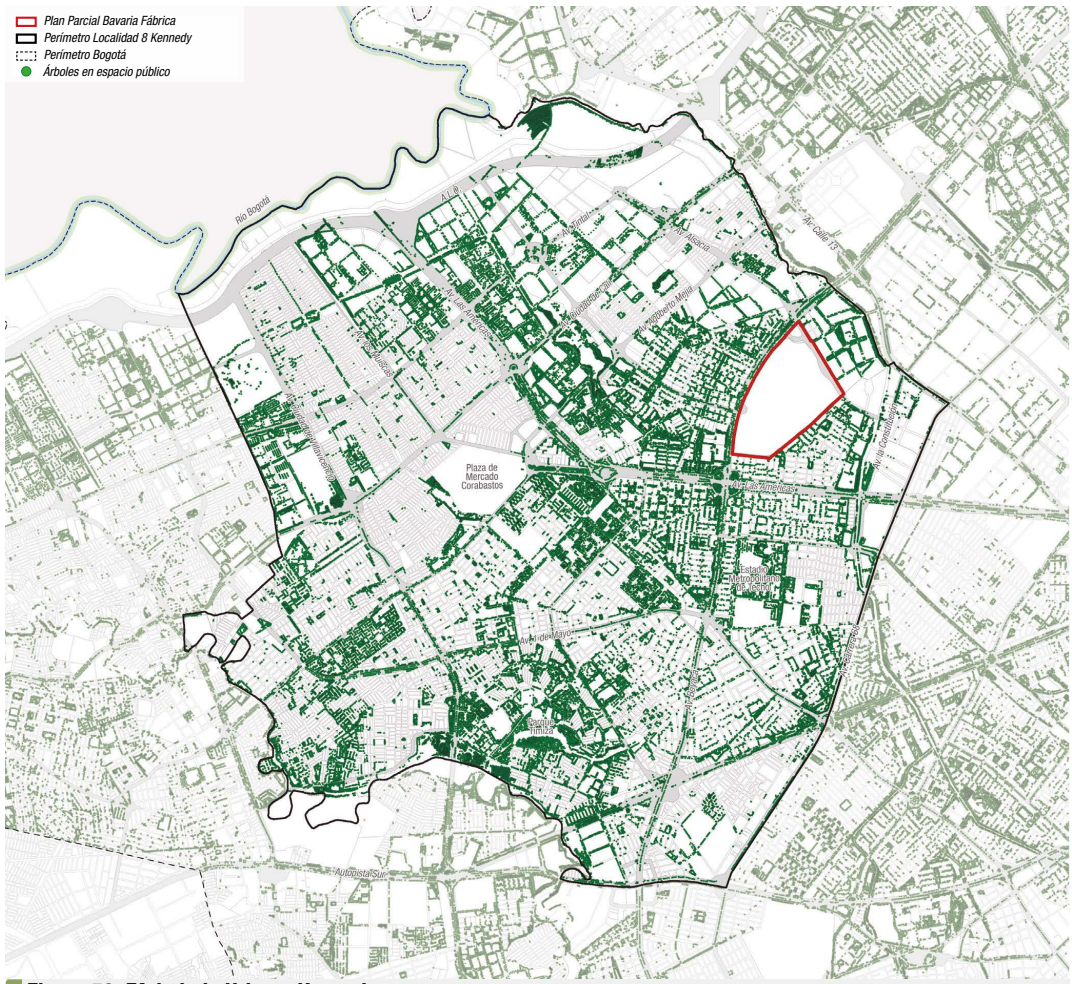


Figura 59: FArbolado Urbano Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información de IDECA y Jardín Botánico José Celestino Mutis

Indicador de árboles por habitante – UPZ No. 113

Para la UPZ Bavaria, el indicador aumenta considerablemente con respecto al total de la localidad y esto se debe principalmente al gran vacío que supone el Plan Parcial de la Fábrica Bavaria, siendo casi una tercera parte del área total de la UPZ en la cual no se considera ningún tipo de desarrollo y por lo tanto no se tiene en cuenta un número de habitantes, sin embargo, es importante resaltar que todo el sistema de árboles que se encuentra al interior de la Fábrica de Bavaria no se encuentra inventariado al localizarse en suelo privado.

Teniendo en cuenta lo anterior, el total de árboles presentados dentro del conteo del Jardín Botánico corresponde únicamente a aquellos árboles que se encuentran en suelo de utilidad pública del distrito, con un total de 7.851 árboles para lograr un indicador de 0,21 árboles por habitantes, sobre los 36.564 habitantes de la UPZ. ***Nota: Este cálculo no incluye los árboles localizados al interior de la antigua Fábrica Bavaria***

INDICADOR DE ÁRBOLES POR HABITANTE - UPZ	
POBLACIÓN TOTAL UPZ	36.564
TOTAL ÁRBOLES UPZ	7.851
ÁRBOL/HAB	0,21

Tabla 26: Indicador árboles por habitante - UPZ

Fuente: Elaboración propia con información de DANE, IDECA y Jardín Botánico José Celestino Mutis

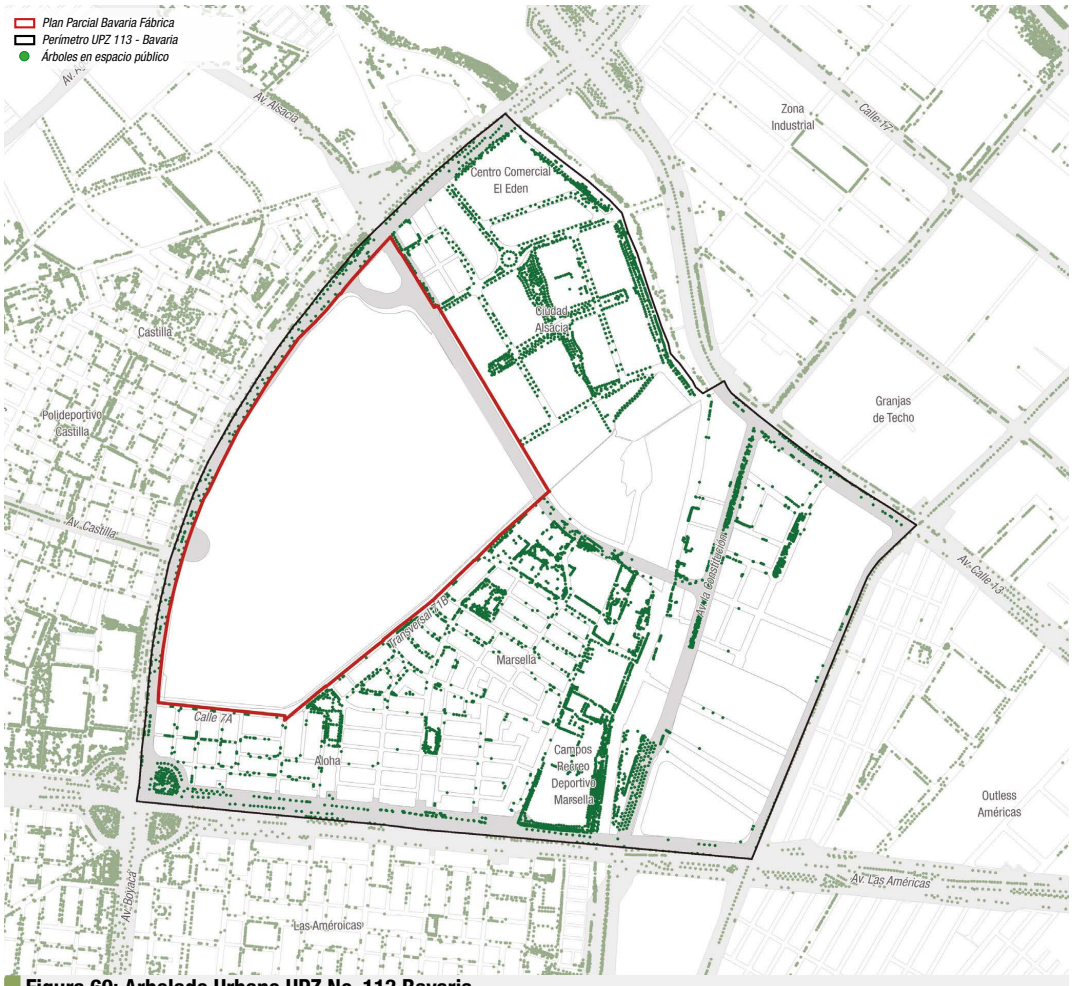


Figura 60: Arbolado Urbano UPZ No. 113 Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de IDECA y Jardín Botánico José Celestino Mutis

Sistema de Equipamientos

Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de servicios sociales con carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto religioso, de bienestar social, deportivo y recreativo; prestan también apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad. Los equipamientos se clasifican, según la naturaleza de sus funciones, en tres grupos: equipamiento colectivo, equipamiento deportivo y recreativo y servicios urbanos básicos.

Localidad - Área de influencia indirecta

En la localidad de Kennedy, hay alrededor de 618 equipamientos, los cuales se reparten principalmente en educación con 388 instituciones educativas de diferentes niveles; salud con 137 puntos reconocidos como equipamientos, cultura con 87 establecimientos y el Estadio Metropolitano de Techo, como el principal de los 6 equipamientos deportivos de la localidad.

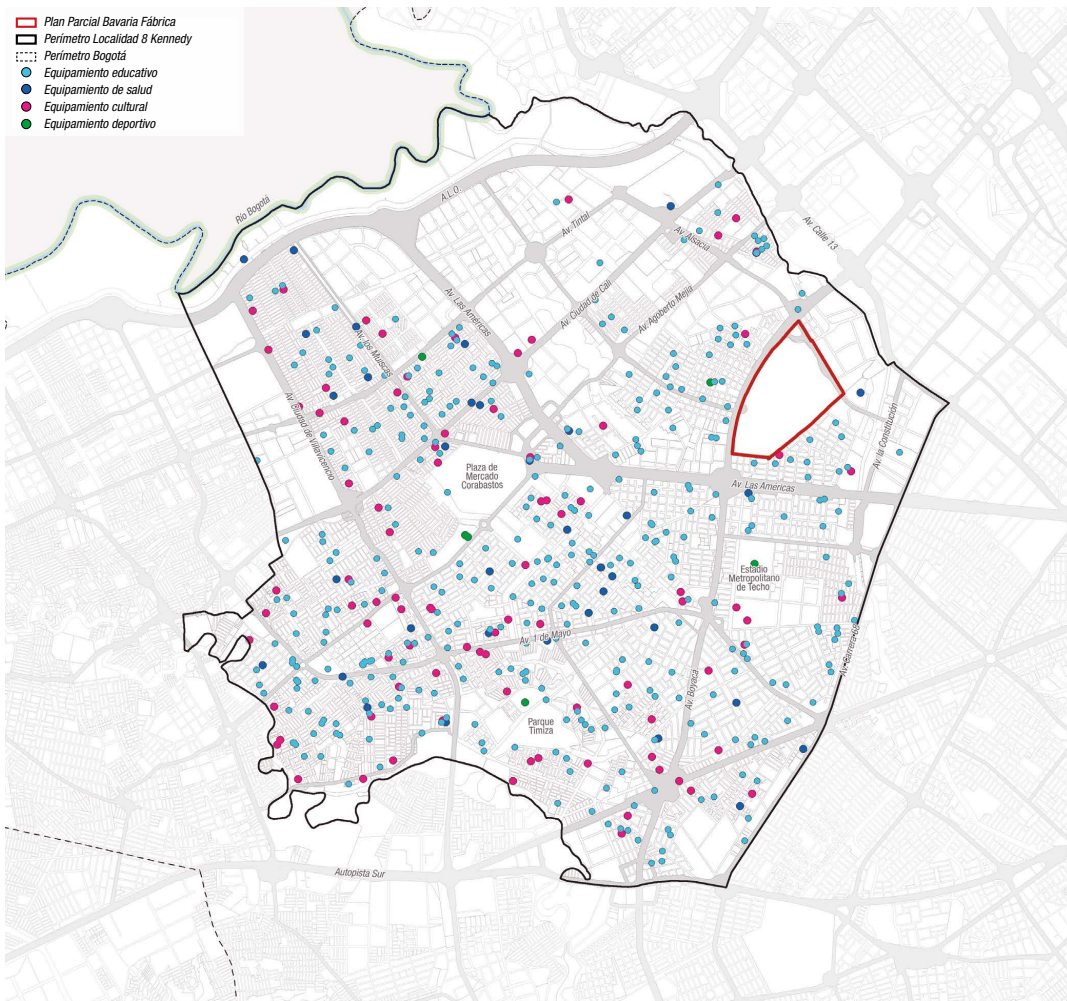


Figura 61: Sistema de equipamientos Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

Para la UPZ de Bavaria, se encuentran alrededor de 14 equipamientos, los cuales se reparten principalmente en educación con 11 instituciones educativas de diferentes niveles, entre las que se encuentra el Colegio Nacional Nicolás Esguerra y el Colegio Marsella; de salud con un (1) punto reconocido como equipamientos, siendo este la Clínica de Nuestra Señora de la Paz y dos (2) equipamientos culturales.



Figura 62: Sistema de equipamientos UPZ No. 113 Bavaria

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Estructura Socioeconómica y Espacial

La caracterización de la Estructura Socioeconómica y Espacial se realiza a partir de la información georreferenciada del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV), elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística en 2018, y que contiene información a nivel manzana.

Análisis de la Densidad Poblacional

Para analizar cuáles son las zonas más densamente pobladas se toma como referencia la información del CNPV. Con base en el número total de personas identificadas para cada manzana, y en el área de cada manzana, se calcula la densidad poblacional para el área de influencia directa e indirecta del proyecto.

Localidad - Área de influencia indirecta

De acuerdo con la información del CNPV se calcula la densidad poblacional de Kennedy. Teniendo en cuenta que la localidad cuenta con 3.859 ha y 995.116 habitantes, se estima una densidad poblacional de 257,86 hab/ha en Kennedy. En las manzanas de la localidad, la densidad poblacional oscila entre 0 hab/ha y 3.534 hab/ha. A continuación, se presenta un plano en el que se representa la densidad poblacional en cada manzana.

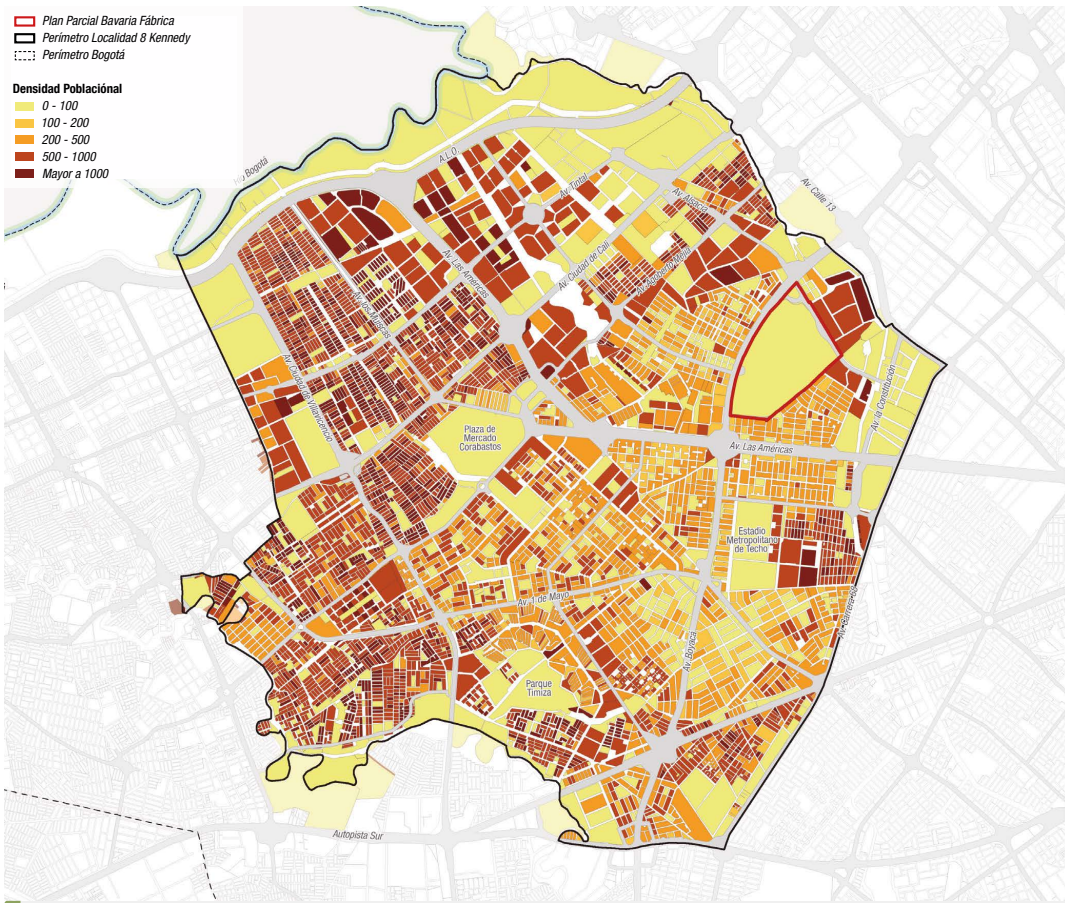


Figura 63: Densidad poblacional en Kennedy (Hab/Ha)

Fuente: Elaboración propia con información de CNPV 2018

Como se ilustra en la imagen anterior, las áreas más densamente pobladas se ubican al occidente de Kennedy, en donde se pueden identificar tamaños de manzana significativamente inferiores al resto de la localidad, con una mayor concentración de población en las UPZ Patio Bonito, Calandaima, Corabastos, Gran Britalia y Timiza. En la localidad se cuenta con 954 manzanas con densidades poblacionales superiores a 1.000 Hab/Ha, de las cuales 302 se localizan en Patio Bonito, 215 en Timiza, 118 en Corabastos, 92 en Gran Britalia y 79 en Calandaima.

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

En la UPZ No 113 – Bavaria, las manzanas con mayor densidad poblacióńal se encuentran en el barrio Villa Alsacia, en donde se puede identificar varias manzanas con densidades superiores a 500 hab/ha. Esto se evidencia en la siguiente imagen.

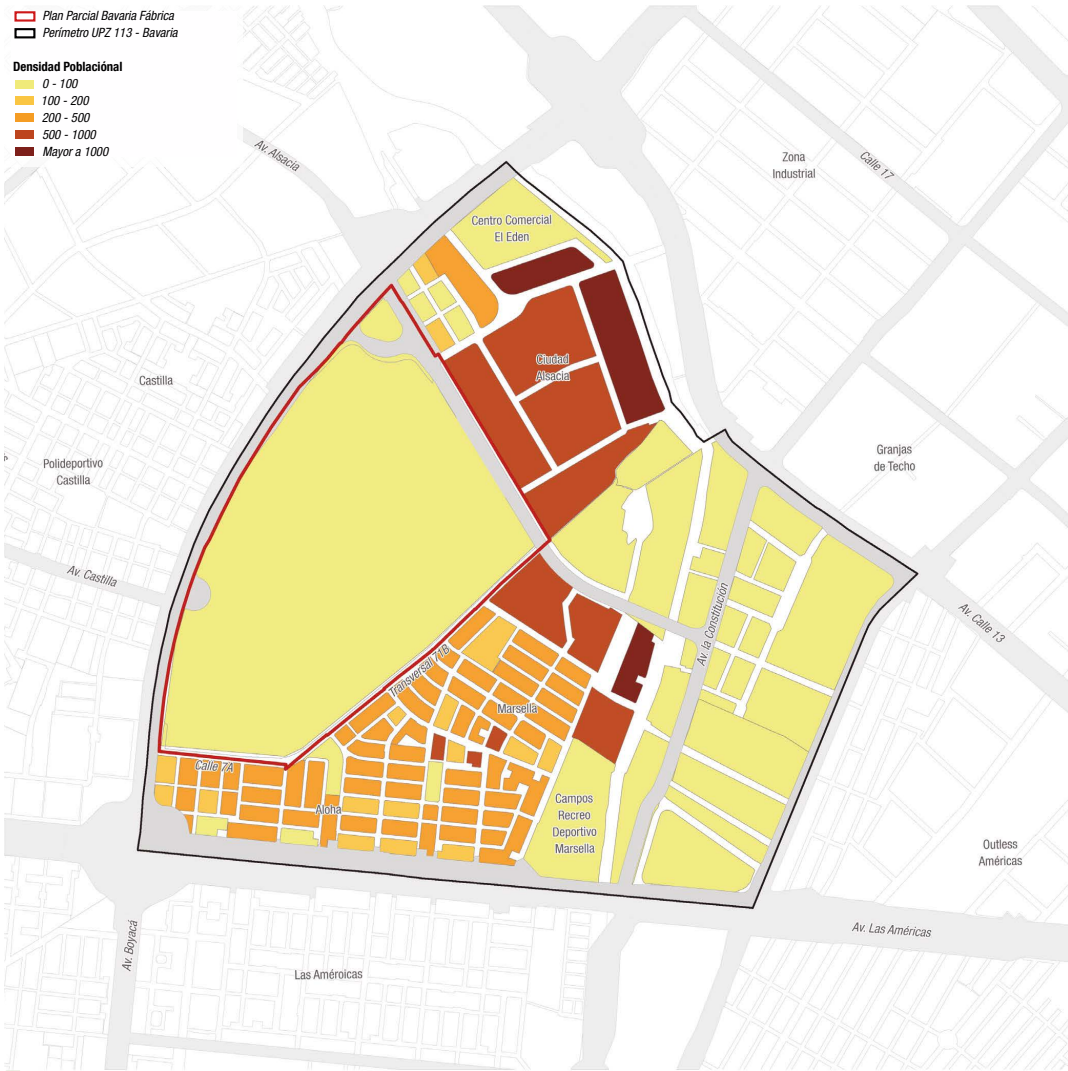


Figura 64: Densidad poblacióńal UPZ No. 113 (Hab/Ha)

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Localidad-Área de influencia indirecta

De acuerdo con la información del CNPV 2018, las manzanas que conforman la localidad cuentan con 995.116 habitantes (de los cuales 518.805 son mujeres y 476.311 son hombres).

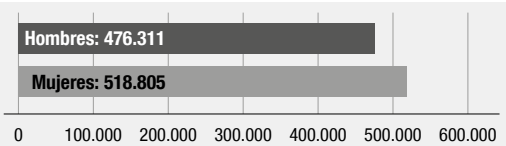


Figura 65: Distribución por género - Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

La distribución etaria de dicha población se ilustra a continuación.

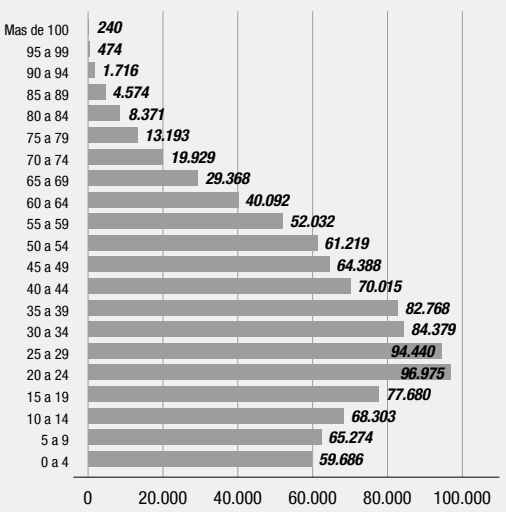


Figura 66: Grupos etarios - Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

Por otra parte, hay 12.865 personas que se identifican con algún grupo étnico (10.310 como afro; 2.075 indígenas; 350 gitanos; 97 raizales; 33 palenqueros). Esto se evidencia en el siguiente gráfico.

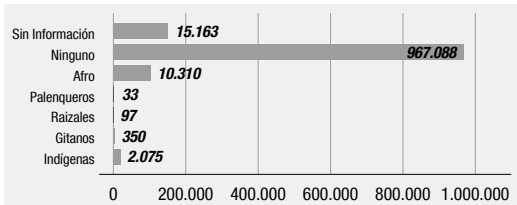


Figura 67: Pertenencia étnica – Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

De acuerdo con la información del CNPV 2018, las manzanas que conforman la UPZ No 113 Bavaria cuentan con 36.564 habitantes (de los cuales 19.553 son mujeres y 17.011 son hombres).

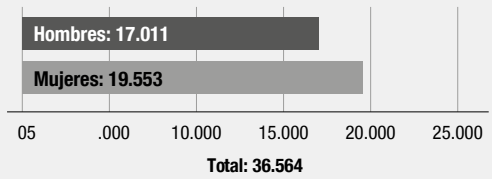


Figura 68: Distribución por género - UPZ No. 113

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

La distribución etaria de dicha población se ilustra a continuación.

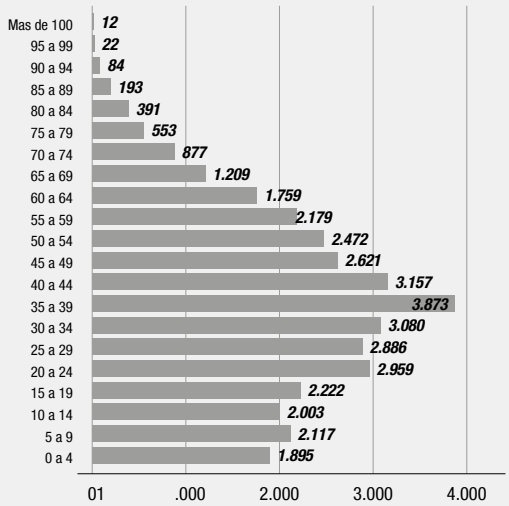


Figura 69: Grupos etarios UPZ No. 113

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

Por otra parte, hay 370 personas que se identifican con algún grupo étnico (316 como afro; 49 indígenas;0 gitanos; 3 raizales; 2 palenqueros). Esto se evidencia en el siguiente gráfico.

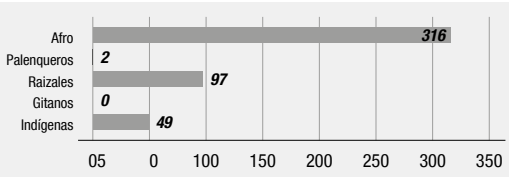


Figura 70: Grupos etarios UPZ No. 113

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

142

Nivel educativo

Localidad - Área de influencia indirecta

De acuerdo con la información del CNPV la mayor parte de la población de la UPZ cuenta con educación media. A continuación, se presenta un gráfico en el que se da cuenta del nivel educativo de la localidad.

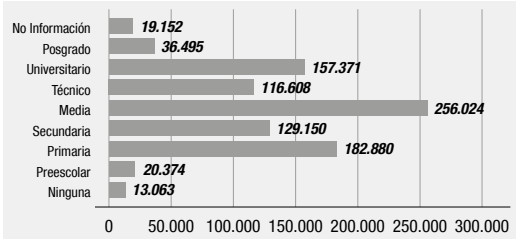


Figura 71: Nivel educativo - Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

De acuerdo con la información del CNPV la mayor parte de la población de la UPZ cuenta con educación media. A continuación, se presenta un gráfico en el que se da cuenta del nivel educativo de la localidad.

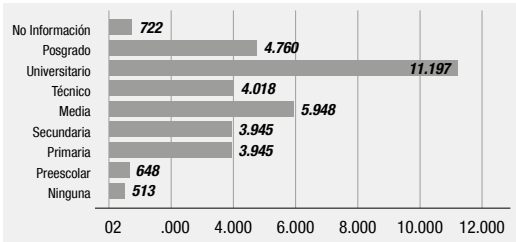


Figura 72: Nivel educativo - UPZ No. 113

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2018

Empleo

Localidad - Área de influencia indirecta

De acuerdo con información del CNPV 2018, Kennedy cuenta con 870.156 personas en edad de trabajar; una población económicamente activa de 534.669 habitantes; y una población económicamente inactiva de 318.321 habitantes. La ocupación de la población económicamente activa se representa en la siguiente tabla.

EMPLEO - Kennedy	
Población ocupada	486.461
Población desempleada	48.208
Población con trabajo informal	523

Tabla 27: Empleo – Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda – 2018

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

De acuerdo con información del CNPV 2018, la UPZ No. 113 Bavaria cuenta con 32.552 personas en edad de trabajar; una población económicamente activa de 20.472 habitantes; y una población económicamente inactiva de 11.478 habitantes. La ocupación de la población económicamente activa se representa en la siguiente tabla.

EMPLEO - UPZ No. 113	
Población ocupada	19.185
Población desempleada	1.287
Población con trabajo informal	19

Tabla 28: Empleo – UPZ No. 113

Fuente: Elaboración propia con información del Censo Nacional de Población y Vivienda – 2018

Estratificación

Localidad - Área de influencia indirecta

De acuerdo con información de la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, en Kennedy se identifican 574 manzanas sin estrato; 64 manzanas estrato 1; 2.391 manzanas estrato 2; 1.915 manzanas estrato 3; y 35 manzanas estrato 4. En las UPZ Patio Bonito, Las Margaritas, Gran Britalia, Tintal Norte, Calandaima, Corabastos y Timiza, predomina el estrato 2, mientras que en Bavaria, Carvajal, Castilla, Kennedy Central y Américas, predomina el estrato 3.

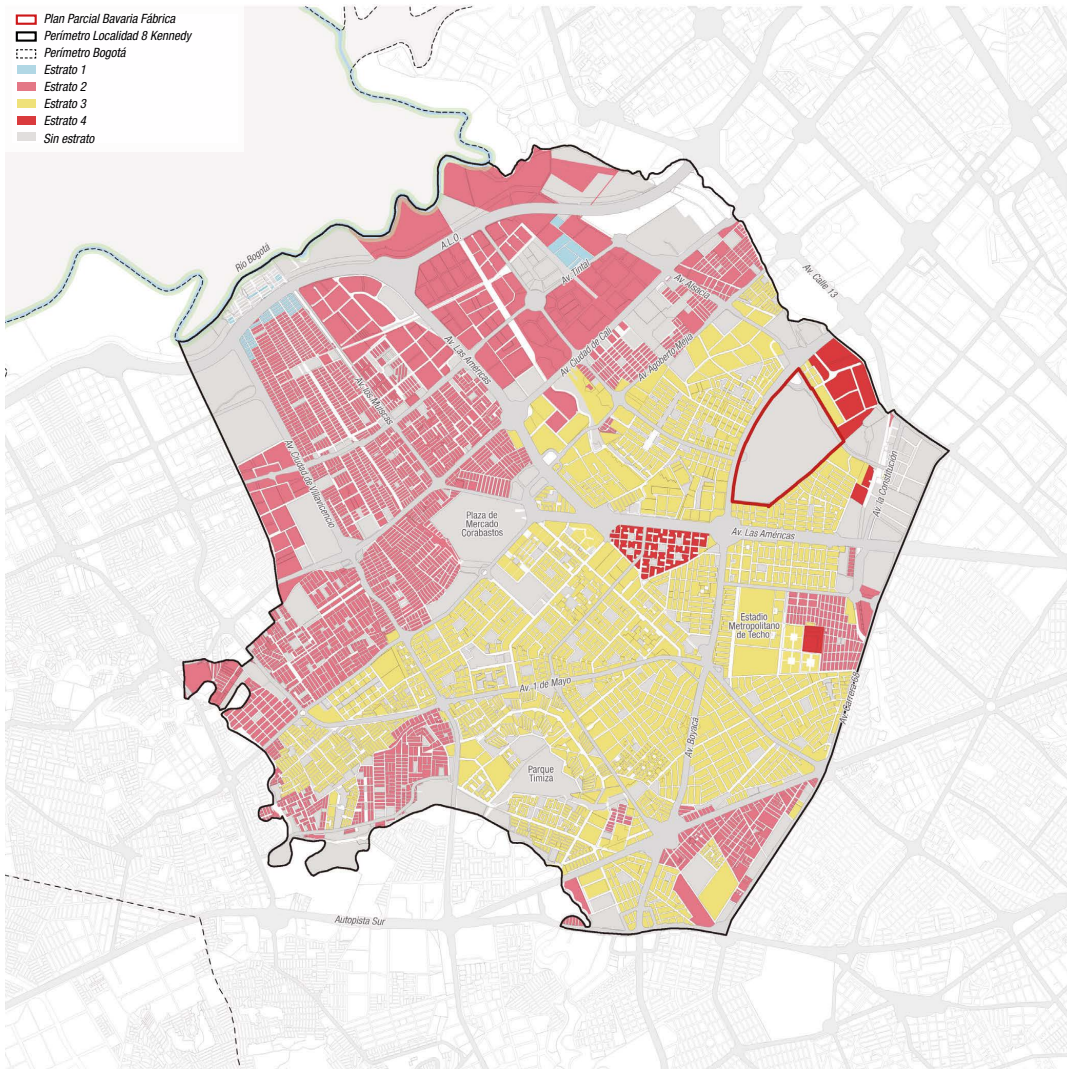


Figura 73: Estratificación – Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

De acuerdo con información de Secretaría Distrital de Planeación la UPZ No 113 Bavaria cuenta con 29 manzanas sin estrato; 1 estrato 2; 87 estrato 3; y 8 estrato 4.

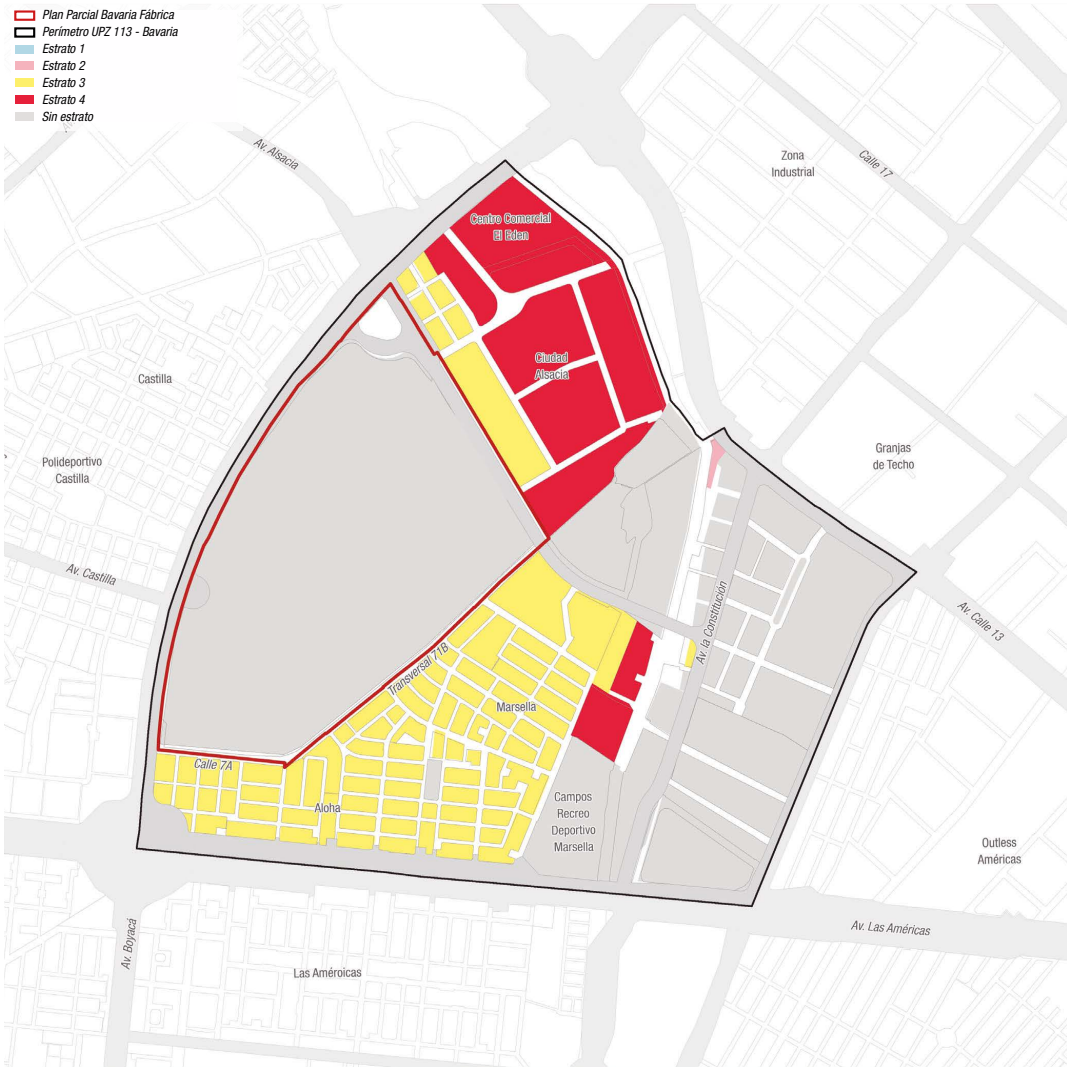


Figura 74: Estratificación – UPZ No. 113

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

Déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas

Localidad - Área de influencia indirecta

De acuerdo con la Nota Metodológica del Censo Nacional de Población Y Vivienda:

> *Dado que el déficit cuantitativo busca identificar los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y que, por lo tanto, no cumplen con los estándares para garantizar su habitabilidad, este indicador tiene componentes que se refieren a la estructura de la vivienda (el tipo y el material de las paredes), a las condiciones de cohabitación, y a la presencia de hacinamiento no mitigable.*

En el mismo documento se precisa que

> *En contraste con el déficit cuantitativo, el déficit cualitativo identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer ajustes o intervenciones que solucionan esos problemas. Los componentes de este déficit son el hacinamiento mitigable, el material de los pisos de la vivienda, el lugar en el que se preparan los alimentos, y acceso a servicios públicos (acueducto, acceso a fuentes de agua para preparar alimentos, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras).*
>
> *(…) las mediciones del déficit cuantitativo y cualitativo son excluyentes, ya que un hogar que se encuentra en déficit cuantitativo no se contabiliza en déficit cualitativo.*

En el documento diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial "El Renacer de Bogotá 2022-2035", la Secretaría Distrital de Planeación, presenta datos sobre el déficit habitacional de las localidades del Distrito. A continuación, se presenta la información del déficit habitacional de Kennedy.

DÉFICIT HABITACIONAL POR LOCALIDAD							
LOCALIDAD	HOGARES	HOGARES EN DEFICIT CUANTITATIVO	HOGARES EN DEFICIT CUALITATIVO	DEFICIT TOTAL	%HOGARES EN DEFICIT CUANTITATIVO	%HOGARES EN DEFICIT CUANTITATIVO	% DEFICIT TOTAL
Kennedy	334.077	11.891	27.160	39.051	3,6	8,1	11,7

Tabla 29: Déficit habitacional por localidad

Fuente: POT "El Renacer de Bogotá". SDP, 2021

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

Para estimar el déficit habitacional de la UPZ No. 113 Bavaria, se consultó el documento "Déficit de Vivienda Urbana en Bogotá y Cundinamarca", publicado por la Secretaría Distrital de Planeación de 2017.

De acuerdo con dicho estudio, la UPZ cuenta con 12 hogares en déficit cuantitativo, 2 hogares con déficit cualitativo de vivienda, y 14 hogares con déficit habitacional (producto de la sumatoria de los anteriores indicadores). Estos datos son significativamente inferiores a los de otras UPZ como Patio Bonito (8.271 hogares con déficit habitacional); Gran Britalia (4.357 hogares con déficit habitacional); Timiza (4.293 h)

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

De acuerdo con la norma de la UPZ 113 Bavaria, con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 327 de 2004, y según los conceptos 2-2009-42693 y 2-2010-04079 de la Dirección de Norma Urbana y la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, se identifica que el predio cuenta con tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo.

Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 327 de 2004, y según los conceptos 2-2009-42693 y 2-2010-04079 de la Dirección de Norma Urbana y la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, en el polígono de intervención se encuentran predios urbanizables no urbanizados que se reglamentan bajo la modalidad de tratamiento de desarrollo, lo cual determina la obligación de desarrollo mediante la figura de Plan Parcial.

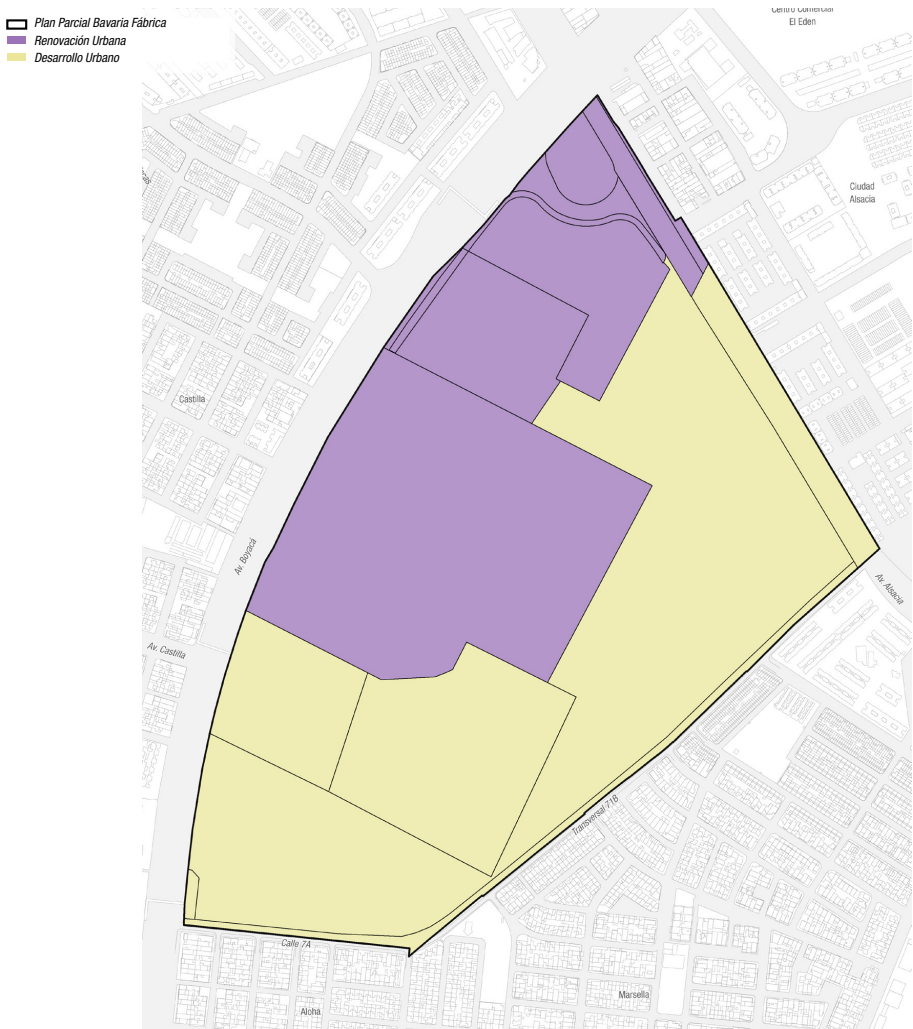


Figura 75: Actividad- UPZ No. 113 Bavaria

Fuente: Ficha reglamentaria UPZ No. 113 Bavaria

Usos

UPZ Bavaria – Área de influencia directa

De acuerdo con la norma de la UPZ 113 Bavaria, se identifica el siguiente régimen de usos para los sectores normativos que conforman la UPZ No. 113 Bavaria.

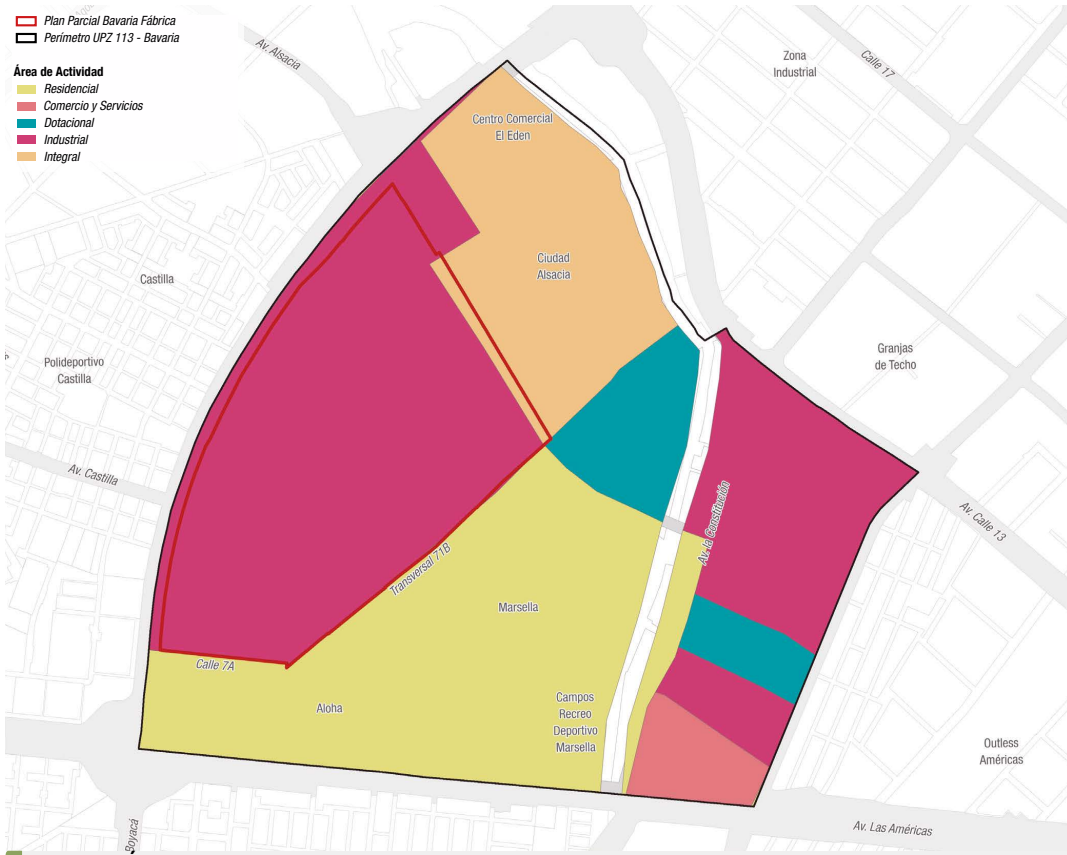


Figura 76: Áreas de actividad- UPZ No. 113 Bavaria

Fuente: Ficha reglamentaria UPZ No. 113 Bavaria

ÁREAS DE ACTIVIDAD - UPZ NO. 113 BAVARIA		
SECTOR	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	**ZONA**
1	Industrial	Industrial
2	Dotacional	Equipamientos colectivos
3	Dotacional	equipamientos deportivos-recreativos
4	Industrial	Industrial
5	Comercio y servicios	Grandes superficies comerciales
6	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
7	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda
8	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios

Tabla 30: Áreas de actividad - UPZ No. 113 Bavaria

Fuente: Ficha reglamentaria UPZ No. 113 Bavaria

Alturas

Localidad - Área de influencia indirecta

De acuerdo con información tomada de la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, en la localidad predominan las edificaciones con entre 2 y 5 pisos, tal como se ilustra en la siguiente imagen.

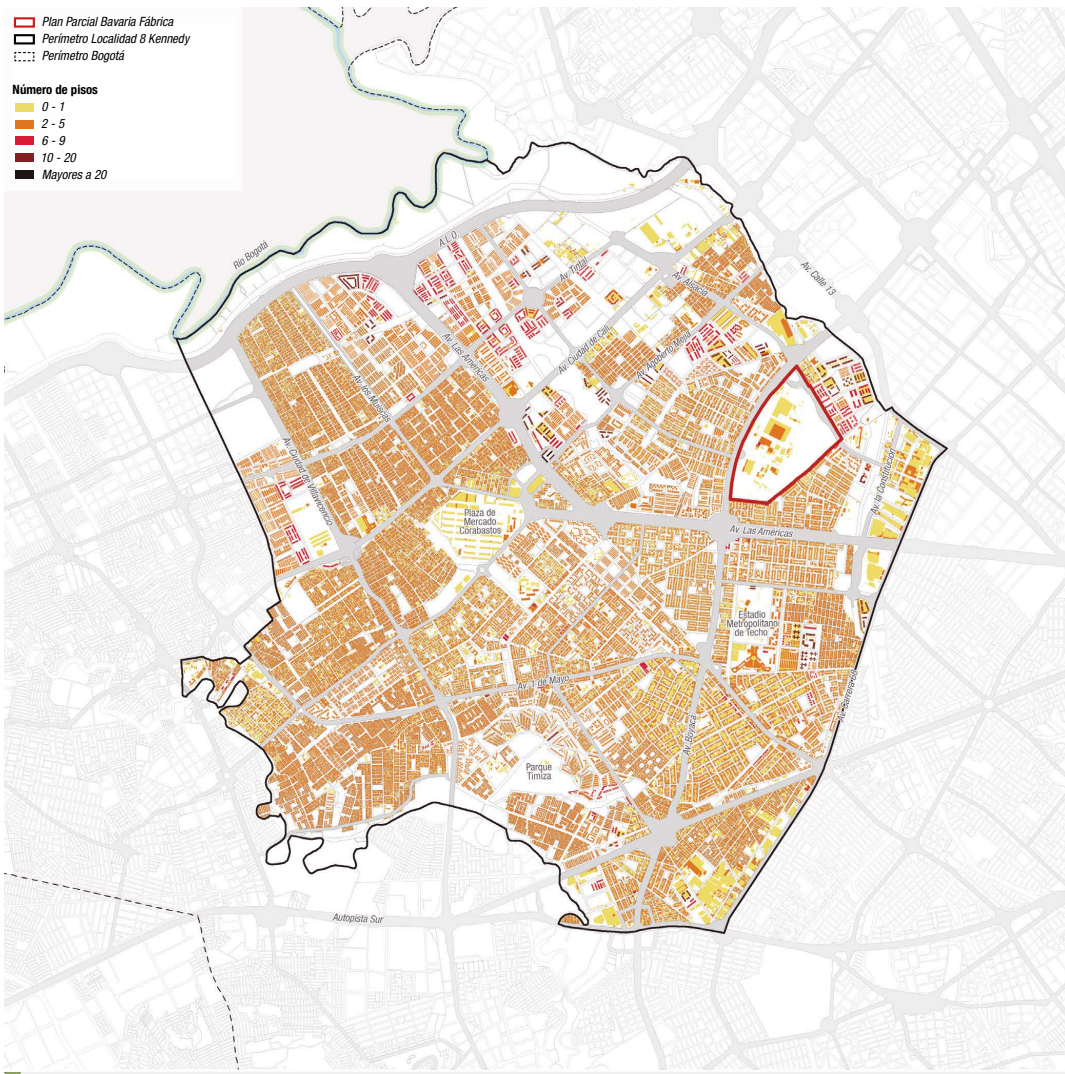


Figura 77: Alturas – Kennedy

Fuente: Elaboración propia con información de la Base de Datos Geográfica de SDP

UPZ Bavaria - Área de influencia indirecta

De acuerdo con información tomada de la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, en la UPZ No. 113 predominan las edificaciones con entre 2 y 5 pisos, tal como se ilustra en la siguiente imagen.

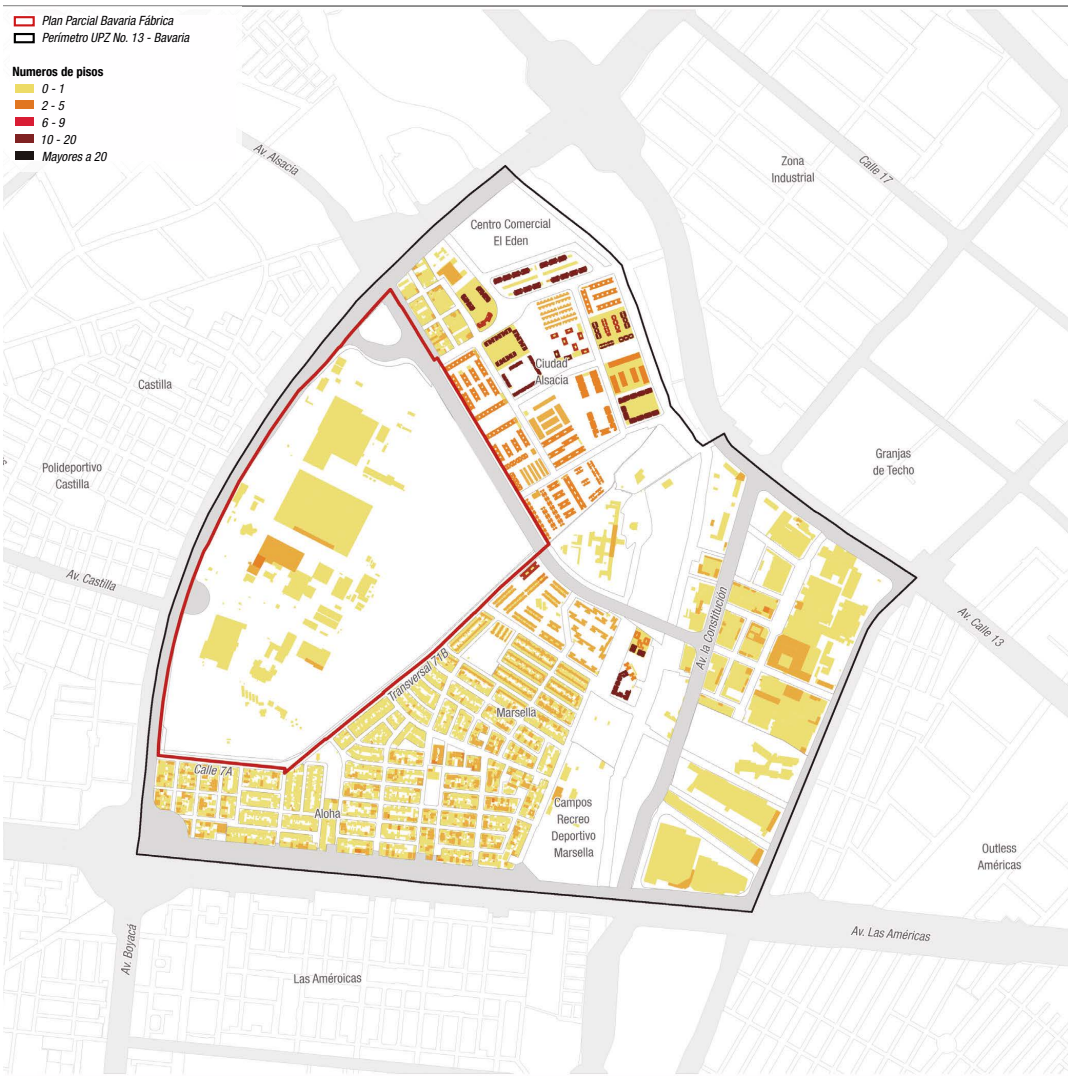


Figura 78: Alturas – UPZ No. 113

Fuente: Ficha reglamentaria UPZ No. 113 Bavaria

Conclusiones y recomendaciones

A partir del diagnóstico presentado se llega a las siguientes conclusiones:

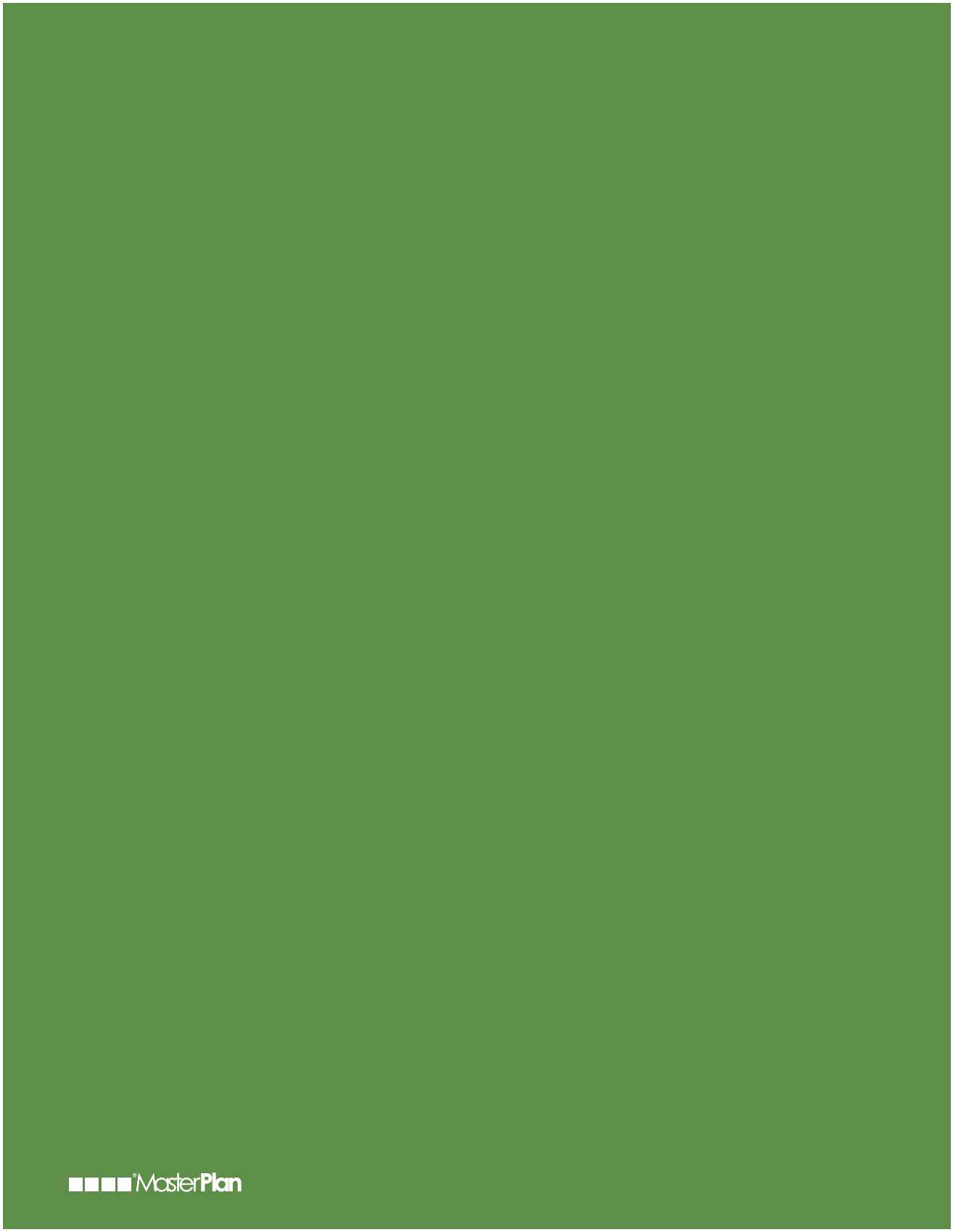
- Es necesario generar conectividad ecosistémica a través del arbolado denso y continuo. La formulación de un proyecto urbanístico en el que se propenda por preservación del mayor número posible de árboles facilita la conexión ecosistémica de elementos de la Estructura Ecológica Principal como el Humedal El Burro, el Humedal La Vaca y el Río Fucha.

- La formulación de un proyecto urbanístico en el que se apunte hacia la conservación de la mayor parte de la cobertura vegetal del predio y hacia la compensación ambiental, permite que la localidad aumente el indicador de árboles por habitante.

- Se deberá propender por formular un proyecto en el que haya mezcla de usos del suelo y se consolide un modelo de Desarrollo Orientado por el Transporte Sustentable (DOTS).

- El proyecto representa para la ciudad la posibilidad de construir más de 12 mil viviendas, correspondientes al 14,44% del déficit habitacional de la ciudad, que para 2018 correspondía a 96.947 habitantes.

- El proyecto se constituye en la posibilidad de dotar con áreas de parque y equipamiento la ciudad, y particularmente a la UPZ 113 y a la localidad de Kennedy.


MasterPlan

BAVARIA FÁBRICA

3. Modificación

En este apartado del Documento Técnico de Soporte se presenta la justificación, los objetivos, el marco teórico y conceptual del proyecto. Asimismo, se realiza una descripción de las áreas generales de la modificación del Plan Parcial, sus obligaciones, y se sintetiza la propuesta para cada uno de sus sistemas estructurantes. En comparación con lo adoptado mediante decreto 364 de 2017.

Modificación Objetivo - Alcance

Describe el objetivo general y los objetivos específicos que son la base sobre la cual se estructuró la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, y que busca satisfacer los intereses de todos los actores involucrados directa o indirectamente en el proyecto.

Objetivos generales

Generar una pieza de ciudad con altos estándares de calidad urbanística para Bogotá a través de la correcta utilización de los instrumentos de gestión y planificación urbanística correspondientes, logrando consolidar un proyecto urbano ambiental, social y económicamente sostenible que parta de la integración armónica de las preexistencias ambientales y sociales del sector, con el nuevo desarrollo, propiciando así un aumento de la calidad de vida para los residentes actuales y futuros.

Objetivos específicos

Objetivos Ambientales

- Proteger y potenciar las cualidades y calidad ambientales y ecosistémicas de la zona de arbolado denso y continuo existente, manteniendo su continuidad sin fragmentarlo.
- Constituir un corredor de biodiversidad localizado en el costado occidental del proyecto urbano.
- Constituir un modelo de ciudad biofílica donde los moradores puedan experimentar la naturaleza, aprender de ella y apropiarse emocionalmente de su cuidado y conservación.
- Constituir una conexión ambiental entre las cesiones públicas de la pieza urbana propuesta, la zona de arbolado denso y continuo, y los corredores de los elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad localizadas en inmediaciones del proyecto.
- Mantener una curva ambiental siempre positiva, a través del compromiso de plantar antes de aprovechar, sumando siempre en cantidad de individuos arbóreos y con esto potenciando la biodiversidad y los servicios ecosistémicos prestados por el proyecto para el sector, la ciudad y la región.
- Promover un desarrollo urbano orientado al transporte sostenible a través de la mezcla de usos, proximidad y promoción de movilidad alternativa.
- Contribuir a la resiliencia frente al cambio climático mediante soluciones urbanas basadas en la naturaleza como lo son los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, y garantizando mantener un área de cobertura vegetal rasante (suelo permeable) igual o superior al existente actualmente, de manera que se garantice la percolación del agua al subsuelo, lo cual contribuye a la reducción del fenómenos de isla de calor urbano y a desaturar los sistemas de alcantarillado de la ciudad.

Objetivos Sociales

- Estructurar una propuesta urbana basada en los anhelos, recomendaciones y necesidades que la comunidad ha aportado durante los diferentes espacios de participación y concertación.
- Concertar los intereses de todos los actores involucrados en el proyecto para generar un pacto de compromiso en pro de la sostenibilidad futura del proyecto.
- Generar un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad e invite al encuentro de las personas en torno al espacio público, cree lugares de encuentro, socialización y expresión social y cultural.
- Generar armonía entre la población existente y nueva por medio de la articulación de la ciudad existente y propuesta.

Modificación

Objetivos Económicos

- Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, en miras a entregar una intervención sólida desde la perspectiva financiera, que permita atender las necesidades de cada una de las partes y de la zona. Asegurando, a través de los mecanismos de gestión del suelo, la inversión pública y privada en infraestructura y la asignación específica de usos y edificabilidades, con el fin de contribuir en la expansión ordenada de la capital del país, evitando las invasiones y urbanizaciones informales que se suelen presenta en este tipo de áreas.
- Consolidar un proyecto inmobiliario financieramente sostenible, luego de haber aportado las justas cargas que garanticen un urbanismo de calidad y aportes a la ciudad en contraprestación de los aprovechamientos.
- Conservar los aprovechamientos urbanísticos adoptados mediante Decreto 364 de 2017.

Objetivos de Hábitat

- Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales.
- Fortalecer la productividad del sector y la ciudad mediante un desarrollo inmobiliario equilibrado y bien conectado con la estructura urbana.
- Incentivar los desarrollos de vivienda en sus múltiples tipos que ayude a mitigar el déficit de la ciudad.
- Garantizar vivienda digna y de calidad para diferentes sectores socioeconómicos de la ciudad, cumpliendo las obligaciones mínimas de destinación de suelo para vivienda social.

Objetivos de Espacio Público

- Estructurar el proyecto urbano desde el espacio público para la consolidación del sector.
- Generar una red de espacio público de diferentes escalas que fomenten el encuentro.
- Establecer un parque central zonal que funcione como un articulador del proyecto conectado por una red de alamedas con el espacio público existente.
- Promover la vitalidad urbana en el espacio público mejorando la integración y seguridad de la comunidad.

Objetivos de Movilidad

- Generar un modelo de ciudad por medio del Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible donde se establezca la jerarquía del peatón y de la bicicleta sobre los demás medios de transporte.
- Establecer una red de alamedas y espacio peatonales que estructuren el proyecto fomentando el encuentro y desplazamiento por medio de medios no motorizados y alternativos, y conectando este sistema con la estructura de la ciudad colindante.
- Mejorar la movilidad del sector completando la infraestructura necesaria para el funcionamiento del transporte público.


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Marco Teórico y Conceptal del proyecto

El proyecto se desarrolla y plantea bajo conceptos ampliamente reconocidos de sostenibilidad ambiental, económica y social, que fueron aplicados al planteamiento urbano tales como: el Ecotono, el Ecourbanismo y la Ciudad Biofílica, buscando atender a los principios de Sostenibilidad Ambiental enmarcados en los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Ecotono

En la ecología, el ecotono es el espacio de transición entre dos ecosistemas diferentes y adyacentes, la zona de encuentro entre dos mundos enriquecidos por las especies de ambos. En ese orden de ideas, el ecotono no se trata de un límite físico o una frontera donde termina un ecosistema y comienza el otro, al contrario, se trata de un área de transición donde ambos paisajes se entremezclan con tal armonía que prácticamente se convierten en uno solo, donde es prácticamente imposible diferenciar cuando se deja de estar en uno y se entra al otro.

Estas zonas intermedias, empiezan a actuar prácticamente como un ecosistema nuevo, con gran confluencia y riqueza biológica, las especies comienzan a interactuar entre ellas, y cada una va encontrando su función dentro del ecotono, es decir, su Nicho Ecológico.

El concepto de Ecotono fue el principio fundamental en base al cual se formuló la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, donde el diseño urbano busca en todo momento que el proyecto se convierta en este deseado espacio de transición entre el desarrollo urbano y la naturaleza existente, en la simbiosis entre lo natural y lo construido.

Para nadie es un secreto que dentro del área de delimitación del proyecto se encuentra una gran zona de arbolado denso y continuo, que ha sido bautizada por la comunidad como “el Bosque Bavaria”. Por lo tanto, el reto fundamental consistió en lograr armonizar esta zona natural con el desarrollo urbano propuesto, desvanecer las barreras físicas, e integrarlos en perfecta comunión, sin uno imponerse sobre el otro, y con cada uno beneficiándose del otro.

Es así como el proyecto propone que el ecosistema existente del arbolado denso y continuo, con gran cantidad de especies de avifauna, insectívoros, entre otros, localizada en los costados oriental, se empiece a entrelazar de manera gradual en dirección occidente, con el ecosistema urbano propuesto en el borde oriental del proyecto que de igual manera se empezará a entrelazar con el arbolado en dirección oriente.

Lo anterior permitirá crear un perfecto ecotono, con un gran flujo biológico, donde se desvanecen los límites de lo urbano y lo natural, y cada grupo de especies actúa en perfecta armonía con las demás, sin imponerse, sin imponerse o desplazar a otros grupos; por lo contrario, de esta manera cada especie encontrará su nicho ecológico, es decir, su rol dentro del nuevo ecosistema del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

Ecourbanismo y ciudad biofílica

Desde hace algunos años se advierte que la mayor parte de la población mundial reside en ciudades. Esto ha desencadenado un elevado consumo de recursos naturales, una ocupación y destrucción de ecosistemas, la producción en masa de agentes contaminantes, y el desequilibrio ambiental.

Por esto la arquitectura y el urbanismo han coincidido en la necesidad de implementar modelos eficientes para gestionar el desarrollo urbano. Así surgen los términos de ecourbanismo y ciudad biofílica, que se refieren a prácticas urbanas amigables con el ecosistema natural, para garantizar la calidad de vida de la población actual y futura mediante el equilibrio entre desarrollo urbano y conservación ambiental.

No se trata de dividir y separar el entorno construido del entorno natural, se trata de prácticas urbanas con bajos impactos ambientales negativos, que involucren a la sociedad con el entorno natural y de esta manera se genere conciencia sobre los efectos de nuestra existencia en el planeta. Es una apuesta que a corto plazo busca evitar la destrucción de ecosistemas, a mediano plazo el mejoramiento de las relaciones entre ser humano y ecología, y a largo plazo la creación de conciencia ecológica y ambiental que genere un cambio de paradigma en las maneras de consumir, habitar y ocupar el planeta.

De esta manera, se incorpora al proyecto urbanístico el término “biofília”, que es definido como el grado en que los seres humanos están conectados con la naturaleza y otras formas de vida. Es decir, la ciudad biofílica es aquella donde el diseño urbano permite a los habitantes desarrollar actividades y un estilo de vida que les permita aprender de la naturaleza, “enamorarse” de ella y entender su importancia, de tal manera que se pueda generar una conciencia individual y colectiva por el compromiso al cuidado del medio ambiente.

En ese orden de ideas, la ciudad biofílica debe promover la afinidad entre ciudadanos, flora y fauna; garantizar oportunidades para estar al aire libre y disfrutar de la naturaleza, construir espacios multisensoriales donde se pueda apreciar visual, auditiva y olfativamente la naturaleza; garantizar la educación ambiental en las aulas (infraestructura para el aprendizaje e investigación) y en terreno (en contacto directo con la naturaleza), incentivando la adopción de una vida sostenible.

Aquí el ecotono propuesto, expuesto en el apartado anterior, se empieza a entrelazar con los principios de ecourbanismo y ciudad biofílica. La propuesta de Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica busca garantizar esta coexistencia entre desarrollo urbano y el ecosistema existente, con prácticas de urbanización amigables y respetuosas con lo existente, el protagonismo del entorno natural adentrándose y entrelazándose con el entorno construido, generando un incremento notable de la calidad de vida de los residentes que podrán vivir de primera mano el ecosistema, disfrutar sus servicios ecosistémicos, y apropiarse directamente de su cuidado y preservación.

Es importante resaltar que el primer paso hacia la ciudad biofílica lo han dado ya los vecinos residentes del sector, que llevan años de convivencia y apropiación social del denominado “Bosque Bavaria”, que lo han estudiado, defendido y aprendió a “amar”. Ellos son el mayor aporte a la presente modificación, la cual recogiendo todas sus inquietudes ha logrado llegar a un resultado donde realmente se da esa conversación constante entre lo natural y construido, donde el ecosistema existente no solo se conservará, sino que empezará a entremezclarse con las áreas de espacio público propuesto, estando a merced del disfrute de los ciudadanos existentes y futuros del sector, lo cual permitirá llevar el enamoramiento y aprendizaje a más personas, y que en conclusión lleva a un incremento de la conciencia ambiental y al esperado cambio de paradigma urbano.

Adicionalmente se espera tener la posibilidad de que las zonas que se proponen delimitar como una cesión adicional de parques para la recreación pasiva, la contemplación de la naturaleza y el cuidado del arbolado en la propuesta urbanística, sean espacios para el estudio, investigación y aprendizaje en terreno de la ecología urbana, las especies, y las funciones ecosistémicas. Que el proyecto se convierta en un laboratorio urbano y natural, que ayude a difundir la importancia del ecourbanismo, del respeto por la naturaleza, y los beneficios de esto para combatir el cambio climático. La idea principal es que, de la mano de la comunidad existente, los futuros habitantes y otras instituciones, se logré la sostenibilidad en el tiempo del proyecto, pero sobre todo que se transmita el mensaje a más y más personas de que es posible el desarrollo urbano respetuoso con el medio ambiente y que debe ser el camino que todos debemos promover y procurar.

Principios de sostenibilidad

El concepto de ecotono se puede extrapolar a diferentes contextos, por ejemplo, en desarrollo sostenible el ecotono puede ser el espacio donde se unen la ecología, lo social y lo económico, para juntos enriquecerse, equilibrarse y crear el mejor resultado en beneficio de todos sin comprometer el desarrollo y calidad de vida de futuras generaciones. Es decir, la definición por excelencia de sostenibilidad.

El concepto de sostenibilidad aparece como una búsqueda de soluciones para enfrentar las consecuencias medioambientales negativas que han causado el desarrollo económico, la globalización, industrialización y urbanización. La mayoría de los retos a los que se enfrenta el planeta, como el cambio climático, la escasez de agua, la desigualdad social, entre muchos otros, solo pueden ser abordados desde una perspectiva global que promueva la sostenibilidad de manera conjunta desde sus tres dimensiones: el cuidado del medio ambiente, el bienestar social y el crecimiento económico.

El detonante para empezar a pensar en la sostenibilidad fue sin duda la crisis climática, término que hace alusión a la magnitud y consecuencias de la actividad humana sobre el cambio climático, que pone en riesgo la vida en la tierra, con impactos que cada vez se hacen más tangibles, y que se acrecentarán con el paso del tiempo si no repensamos nuestra manera de relacionarnos con la naturaleza.

Sin embargo, de ahí mismo surge la importancia de pensar en la sostenibilidad desde sus tres dimensiones. De nada serviría un proteccionismo y conservacionismo extremo de la naturaleza que impidiera que cosecháramos sus frutos, construir nuestros hogares e impidiera que nos relacionáramos sensorialmente con ella para experimentarla y vivirla, puesto que esto derivaría en un detrimento social y económico para la especie humana que no tendría manera de alimentarse, habitar el planeta y desarrollarse.

La agenda 2030 de las naciones unidas ha interpretado muy bien este equilibrio entre los tres ejes de la sostenibilidad a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS, 17 retos que buscan erradicar la pobreza, garantizar que todas las personas del mundo sin distinción gocen de bienestar y proteger la naturaleza. Como su nombre lo indica, entienden de antemano que no puede haber sostenibilidad sin desarrollo, y que el desarrollo requiere ser alcanzado con sostenibilidad.



En ese orden de ideas, el objetivo de desarrollo número 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles” pone de manifiesto que nunca había sido tan importante como ahora contar con un modelo de ciudad, teniendo en cuenta que a 2050 se espera que dos tercios de la población mundial resida en ciudades, y que las ciudades representan aproximadamente el 60% del PIB mundial, 70% de las emisiones contaminantes y 60% del uso de recursos.

Desafortunadamente tal como se ha venido dando el desarrollo (urbano, económico y social) en el último siglo, las ciudades están lejos de ser sostenibles, la rápida migración campo – ciudad, el crecimiento poblacional, y el aumento de la esperanza de vida han generado que las ciudades deban acoger cada vez a más personas. Lo cual, por la premura de la situación, se ha realizado con poca planeación, condicionando a un creciente número

Modificación

de personas a vivir en las periferias, o en desarrollos incompletos, a construir una trama urbana desconectada, monofuncional, de largos desplazamientos, y una completa artificialización de la naturaleza, y sobre todo una basta contaminación.

Sin embargo, no por eso podemos renunciar a hacer ciudad. Al contrario, es en las ciudades donde se materializarán los otros 16 objetivos, las que determinaran si se alcanzará el desarrollo económico, donde se producirá el mayor porcentaje de empleo y educación, donde se producirán bienes y servicios para el crecimiento económico y por supuesto será en las ciudades donde se determinará si seguiremos con la sobre explotación de los recursos del planeta o si aprenderemos a valorar los servicios ecológicos de la naturaleza y a convivir con ellos. Eso sí, en ciudades sostenibles y bien planeadas, ese es el reto.

Reto, que la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica busca contribuir a resolver. Como una nueva pieza urbana de gran importancia en la ciudad, se busca que este proyecto deje de ser estrictamente un proyecto urbanístico y convertirse en un proyecto de desarrollo sostenible. Empezar por el cuidado y protección de la naturaleza, generar vivienda para diferentes clases sociales, promover el transporte sostenible y limpio, desincentivar el uso del automóvil particular, generar mezcla de usos eficiente, centros de empleo, lugares para la investigación científica, la cultura, la educación, que genere en sus habitantes un crecimiento económico y bienestar social. Un lugar donde naturaleza, económica, y sociedad se entrelazan en un constante desarrollo conjunto, que detona con este proyecto, pero que no para allí y se convierte en un nuevo estilo de vida, en una reflexión sobre la responsabilidad que tenemos con el planeta, las demás especies y nuestra propia especie.

Ejemplo y no excepción

La Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica se realizó con y para la comunidad. Es un proyecto cuyo objetivo principal es sumar en materia ambiental, para potenciar los valores ecológicos preexistentes en el lugar, conservarlos y sobre todo potenciarlos con estrategias que buscan aumentar la cantidad de vegetación, la biodiversidad y con esto la calidad de vida y del medio ambiente.

Las decisiones en materia ambiental del proyecto se tomaron con base en las recomendaciones y anhelos de la comunidad, son ellos quienes han ayudado a confeccionar un diseño urbano que supera con creces las exigencias que la normatividad ambiental y urbanística que recae sobre el proyecto. Son la muestra fehaciente de que a veces las normas se quedan cortas en beneficiar a la mayoría, y que la participación ciudadana debería tener cada vez más incidencia en el hacer ciudad.

Este proyecto es un gran ejemplo de que el desarrollo urbano puede ir perfectamente de la mano con el cuidado medioambiental, que, con una buena planeación, estructuración, creatividad y escuchando a las personas, podemos lograr proyectos que superen las exigencias normativas. Se quiere generar conciencia de la importancia de hacer la transición tan urgente de respetar la naturaleza solo por cumplir la norma, a respetarla por compromiso y vocación. De garantizar las cesiones urbanísticas mínimas solo por cumplir la norma, a garantizar espacio público de calidad que genere vida urbana, seguridad, actividad y pertenencia. Pasar de proyectos que cumplen la normatividad, a proyectos que realmente hacen ciudad.

Lo más importante entonces, es que la modificación del Plan Parcial no se convierta una excepción a la regla, sino al contrario en que se vuelva un ejemplo de hacer ciudad, en donde prevalezca la generación de espacio público por sobre los aprovechamientos urbanísticos propuestos. Que en este caso no se refiere a una cuestión de la forma y la técnica, sino más bien una metodología y forma de abordar el desarrollo urbano donde el cuidado por la naturaleza y el escuchar a la comunidad, son los pilares fundamentales para la construcción colectiva de la ciudad.


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Áreas Generales

La propuesta de modificación del Plan Parcial se elaboró conforme a las normas urbanísticas aplicables a la formulación, dadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, así como las normas que reglamentan el Tratamiento de Desarrollo y el Tratamiento de Renovación Urbana, pero sobre todo con base a los aportes de la comunidad que expresaron durante todo el proceso de participación sus anhelos y recomendaciones para la elaboración de una propuesta integral en pro del beneficio colectivo.

Metodológicamente, se optó por una comparación temática de cada uno de los componentes de la actual propuesta de modificación frente al decreto 364, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial ante la secretaría de planeación en el año 2017. En primer lugar, se explicarán las áreas que fueron adoptadas en el decreto 364 de 2017 y posteriormente se presentará la propuesta de modificación, indicando los cambios, así como las razones, sustentos técnicos, jurídicos y sociales que ocasionan la modificación presentada.

Área bruta decreto 364 de 2017

El decreto 364 de 2017 determinó un área bruta de 782.543,80 m², de los cuales 452.348,92 m² se localizan en suelo con tratamiento de desarrollo y 330.194,88 m² en suelo con tratamiento de renovación urbana

Área bruta modificación

Por su parte la presente modificación conserva la misma área bruta consignada en el decreto 364 de 2017, la misma clasificación del suelo y por supuesto las mismas áreas en Tratamiento de Desarrollo y de Renovación, disponiendo de un área bruta de 782.543,80 m², de los cuales 452.348,92 m² se localizan en suelo con tratamiento de desarrollo y 330.194,88 m² en suelo con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Lo anterior implica que las normas urbanísticas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del plan parcial deben ser diferenciadas de acuerdo con el tratamiento urbanístico correspondiente como se verá en capítulos posteriores, sin embargo, la propuesta de modificación se concibe de manera integral como un solo proyecto urbanístico.

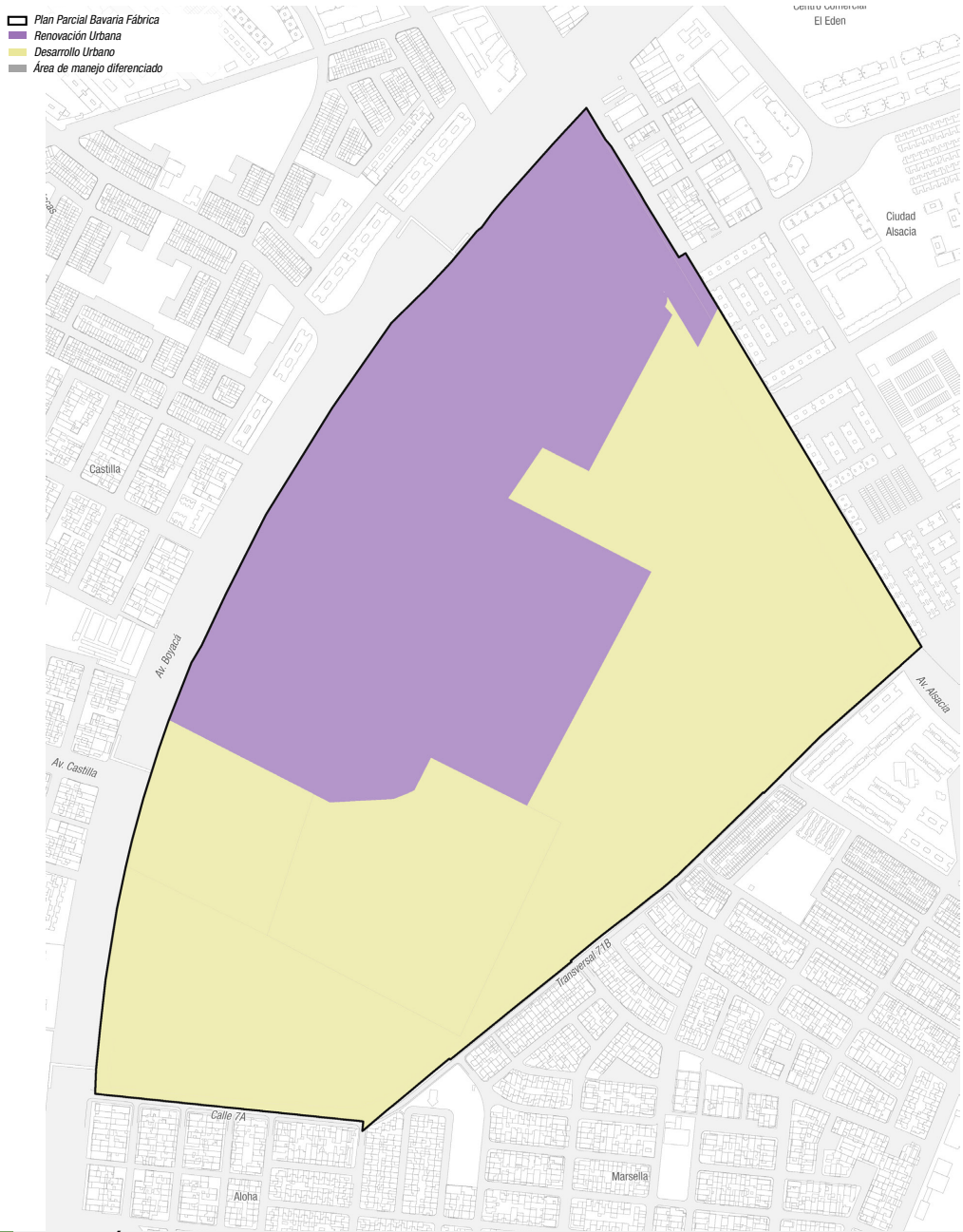


Figura 79: Área bruta del Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia

ÁREA BRUTA							
No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	782.543,80 m²	100,00%	452.348,92 m²	100,00%	330.194,88 m²	100,00%

Tabla 31: Área bruta del Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia

Áreas de manejo diferenciado no objeto de reparto decreto 364 de 2017

De acuerdo al artículo 6 del Decreto 436 de 2006, las Áreas de Manejo Diferenciado:

> *Son aquellas áreas que pueden ser incluidas al interior de la delimitación de un plan parcial y que requieren de un manejo especial para cada caso específico, tales como:*
>
> *1. Los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.*
>
> *2. Las construcciones de valor patrimonial, histórico o arquitectónico, sin perjuicio de que pueda ser adoptado un mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo como parte del plan parcial.*
>
> *3. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.*
>
> *4. Los inmuebles que en la fecha de expedición de este decreto hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*
>
> *5. Los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.*
>
> *6. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, identificadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo plan parcial.*
>
> *7. Las áreas que requieran la aprobación de alguno de los planes complementarios establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.*
>
> *8. Las áreas que correspondan a obras incluidas en Acuerdos de valorización aprobados por el Concejo Distrital.*

De acuerdo a lo anterior, se denominan como Áreas de Manejo Diferenciado aquellos suelos que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial, pero son propiedad del Distrito, es decir, se identifican en la actualidad como suelos públicos, que en su momento fueron adquiridos por entidades competentes para adelantar obras del plan vial, o que fueron cedidos al distrito y constituyen vías, parques, zonas verdes o espacio públicos existentes. **Por lo anterior, estos suelos no hacen parte del reparto de cargas y beneficios.**

Adicionalmente y para ampliar la definición de AMD y el suelo no objeto de reparto SNOR, se toma como punto de partida el parágrafo 2 del artículo 27 del decreto 2181 de 2006;

> *En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:*
>
> *1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.*
>
> *2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*
>
> *3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.*
>
> *4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.*
>
> *5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.*

Basados en esta caracterización, el decreto 364 de 2017 redefine el espacio público existente de los predios públicos localizados al interior del ámbito del proyecto, garantizando que las nuevas áreas sean iguales o superiores a las anteriores, consolidando un área de 39.871,87 m² que clasifica o jerarquiza, en suelos de malla vial arterial, suelos de control ambiental y suelos de la malla vial local. Es así como el plan parcial redefinía 6.675,66 m² y mantenía la localización el área restante.

ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80 m²**	**100,00%**	**452.348,92 m²**	**100,00%**	**330.194,88 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**39.871,87 m²**	**5,10%**	**1.257,68 m²**	**0,28%**	**38.614,19 m²**	**11,69%**
2.1	**MALLA VIAL ARTERIAL**	**32.427,48 m²**	**4,14%**	**1.257,68 m²**	**0,28%**	**31.169,80 m²**	**9,44%**
2.1.1	Av. Boyaca	2.022,42 m²	0,26%	1.257,68 m²	0,28%	764,74 m²	0,23%
2.1.2	Av. Alsacia	3.715,97 m²	0,47%	-	0,00%	3.715,97 m²	1,13%
2.1.3	Int Alsacia - Boyaca 1	10.825,46 m²	1,38%	-	0,00%	10.825,46 m²	3,28%
2.1.4	Int Alsacia - Boyaca 2	6.571,86 m²	0,84%	-	0,00%	6.571,86 m²	1,99%
2.1.5	Int Alsacia - Boyaca 3	9.291,77 m²	1,19%	-	0,00%	9.291,77 m²	2,81%
2.2	**CONTROL AMBIENTAL**	**5.403,06 m²**	**0,69%**	**0,00 m²**	**0,00%**	**5.403,06 m²**	**1,64%**
2.2.1	CA-5	4.111,00 m²	0,53%	-	0,00%	4.111,00 m²	1,25%
2.2.2	CA-6	334,96 m²	0,04%	-	0,00%	334,96 m²	0,10%
2.2.3	CA-8	957,10 m²	0,12%	-	0,00%	957,10 m²	0,29%
2.3	**VÍAS V-4**	**276,95 m²**	**0,04%**	**0,00 m²**	**0,00%**	**276,95 m²**	**0,08%**
2.3.1	V4-1	276,95 m²	0,04%	-	0,00%	276,95 m²	0,08%
2.4	**VÍAS V-7**	**1.764,38 m²**	**0,23%**	**0,00 m²**	**0,00%**	**1.764,38 m²**	**0,53%**
2.4.1	V7-1	1.764,38 m²	0,23%	-	0,00%	1.764,38 m²	0,53%
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**742.671,93 m²**	**94,90%**	**451.091,24 m²**	**99,72%**	**291.580,69 m²**	**88,31%**

Tabla 32: Áreas de manejo diferenciado en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

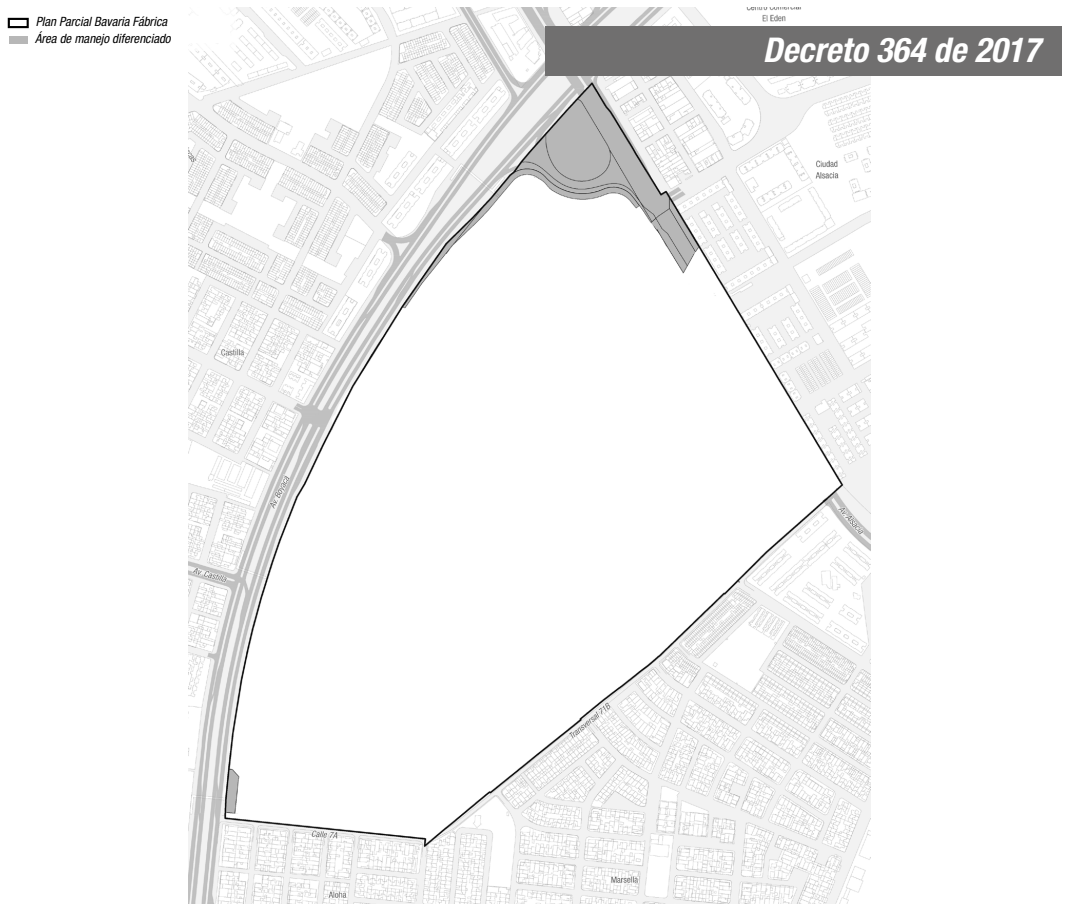


Figura 80: Áreas de manejo diferenciado en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Áreas de manejo diferenciado no objeto de reparto modificación

Ahora bien, para la modificación actual del Plan Parcial "Bavaria Fabrica" se revisaron las bases de datos geográficas oficiales del distrito y de esta manera se contempla dentro de su delimitación las siguientes áreas de manejo diferenciado: 1 (un) predio propiedad del IDU, un (1) predio parcialmente inmerso de la urbanización incorporada No. 3205 y 11 (once) predios de espacio público existente propiedad del DADEP, de los cuales 5 de ellos hacen parte de la Licencia de Urbanismo 620 de la Resolución 396 de 1990, 2 hacen parte de la Licencia de Urbanismo 1302, 1 hace parte a la Licencia de Urbanismo 786 y finalmente 2 hacen parte a la Licencia de Urbanismo 2241. A continuación, se precisa cada predio:

- Predio IDU
  FMI: 050C-01890632

- Licencia de Urbanismo 3205
  Urbanización incorporada 3205
  RUPI 3205-41

- Licencia de Urbanismo 620
  RUPI 620-1
  RUPI 620-2
  RUPI 620-3
  RUPI 620-4
  RUPI 620-5

- Licencia de Urbanismo 1302
  RUPI 1302-1
  RUPI 1302-2

- Licencia de Urbanismo 786
  RUPI 786-5

- Licencia de Urbanismo 2241
  RUPI 2241-6
  RUPI 2241-7

ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80**	**100,00%**	**452.348,92**	**100,00%**	**330.194,88**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**37.960,60**	**4,85%**	**1.932,64**	**0,43%**	**36.027,96**	**10,91%**
2.1	**SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU**	**1.257,71**	**0,16%**	**1.257,71**	**0,28%**	**-**	**0,00%**
2.1.1	SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU	1.257,71	0,16%	1.257,71	0,28%	-	0,00%
2.2	**SNOR RUPI 620 - 5**	**5.682,59**	**0,73%**	**-**	**0,00%**	**5.682,59**	**1,72%**
2.2.1	SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	947,86	0,12%	-	0,00%	947,86	0,29%
2.2.2	SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	382,08	0,05%	-	0,00%	382,08	0,12%
2.2.3	SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	3.792,80	0,48%	-	0,00%	3.792,80	1,15%
2.2.4	SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	110,29	0,01%	-	0,00%	110,29	0,03%
2.2.5	SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	0,42	0,00%	-	0,00%	0,42	0,00%
2.2.6	SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	66,87	0,01%	-	0,00%	66,87	0,02%
2.2.7	SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A	19,32	0,00%	-	0,00%	19,32	0,01%
2.2.8	SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B	0,01	0,00%	-	0,00%	0,01	0,00%
2.2.9	SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C	0,02	0,00%	-	0,00%	0,02	0,00%
2.2.10	SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D	0,19	0,00%	-	0,00%	0,19	0,00%
2.2.11	SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F	84,34	0,01%	-	0,00%	84,34	0,03%
2.2.12	SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	269,64	0,03%	-	0,00%	269,64	0,08%
2.2.13	SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	8,75	0,00%	-	0,00%	8,75	0,00%
2.3	**SNOR RUPI 620 - 1**	**6.971,95**	**0,89%**	**-**	**0,00%**	**6.971,95**	**2,11%**
2.3.1	SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	265,29	0,03%	-	0,00%	265,29	0,08%
2.3.2	SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	5,42	0,00%	-	0,00%	5,42	0,00%
2.3.3	SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	6.200,22	0,79%	-	0,00%	6.200,22	1,88%
2.3.4	SNOR RUPI 620 - 1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	244,76	0,03%	-	0,00%	244,76	0,07%
2.3.5	SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	233,47	0,03%	-	0,00%	233,47	0,07%
2.3.6	SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	22,79	0,00%	-	0,00%	22,79	0,01%
2.4	**SNOR RUPI 620 - 2**	**10.291,88**	**1,32%**	**-**	**0,00%**	**10.291,88**	**3,12%**
2.4.1	SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	13,09	0,00%	-	0,00%	13,09	0,00%
2.4.2	SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	0,23	0,00%	-	0,00%	0,23	0,00%
2.4.3	SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	9.661,78	1,23%	-	0,00%	9.661,78	2,93%
2.4.4	SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	0,10	0,00%	-	0,00%	0,10	0,00%
2.4.5	SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	616,68	0,08%	-	0,00%	616,68	0,19%
2.5	**SNOR RUPI 620 - 3**	**10.893,11**	**1,39%**	**59,16**	**0,01%**	**10.833,95**	**3,28%**
2.5.1	SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	10.722,02	1,37%	6,68	0,00%	10.715,34	3,25%
2.5.2	SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	0,05	0,00%	-	0,00%	0,05	0,00%
2.5.3	SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	77,31	0,01%	-	0,00%	77,31	0,02%

2.5.4	SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	2,19	0,00%	-	0,00%	2,19	0,00%
2.5.5	SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	83,59	0,01%	49,82	0,01%	33,77	0,01%
2.5.6	SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A	7,95	0,00%	2,66	0,00%	5,29	0,00%
2.6	**SNOR RUPI 620 - 4**	**2.244,05**	**0,29%**	**-**	**0,00%**	**2.244,05**	**0,68%**
2.6.1	SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	1.570,01	0,20%	-	0,00%	1.570,01	0,48%
2.6.2	SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV. ALSACIA	641,26	0,08%	-	0,00%	641,26	0,19%
2.6.3	SNOR RUPI 620 - 4 C (VIA LOCAL)	27,61	0,00%	-	0,00%	27,61	0,01%
2.6.4	SNOR RUPI 620 - 4 D urbanización vecina	5,17	0,00%	-	0,00%	5,17	0,00%
2.7	**SNOR RUPI 3205 - 41**	**5,90**	**0,00%**	**5,90**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.7.1	SNOR RUPI 3205 - 41 A	5,90	0,00%	5,90	0,00%	-	0,00%
2.8	**SNOR RUPI 1302 - 1**	**17,42**	**0,00%**	**17,42**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.8.1	SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	17,42	0,00%	17,42	0,00%	-	0,00%
2.9	**SNOR RUPI 1302 - 2**	**215,21**	**0,03%**	**215,21**	**0,05%**	**-**	**0,00%**
2.9.1	SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	191,08	0,02%	191,08	0,04%	-	0,00%
2.9.2	SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08A	22,73	0,00%	22,73	0,01%	-	0,00%
2.9.3	SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	1,40	0,00%	1,40	0,00%	-	0,00%
2.10	**SNOR RUPI 786 - 5**	**4,62**	**0,00%**	**4,62**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.10.1	SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	4,57	0,00%	4,57	0,00%	-	0,00%
2.10.2	SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	0,05	0,00%	0,05	0,00%	-	0,00%
2.11	**SNOR RUPI 2241 - 6**	**5,42**	**0,00%**	**5,42**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.11.1	SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	5,42	0,00%	5,42	0,00%	-	0,00%
2.12	**SNOR RUPI 2241 - 7**	**16,10**	**0,00%**	**16,10**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.12.1	SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	16,09	0,00%	16,09	0,00%	-	0,00%
2.12.2	SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	0,01	0,00%	0,01	0,00%	-	0,00%
2.13	**SNOR URBANIZACIÓN 3205**	**354,64**	**0,05%**	**351,10**	**0,08%**	**3,54**	**0,00%**
2.13.1	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 1	180,32	0,02%	180,32	0,04%	-	0,00%
2.13.2	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 2	171,82	0,02%	170,78	0,04%	1,04	0,00%
2.13.3	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 3	2,50	0,00%	-	0,00%	2,50	0,00%
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO (1 -2)**	**744.583,20**	**95,15%**	**450.416,28**	**99,57%**	**294.166,92**	**89,09%**

Tabla 33: Categorización de RUPIS según DADEP

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

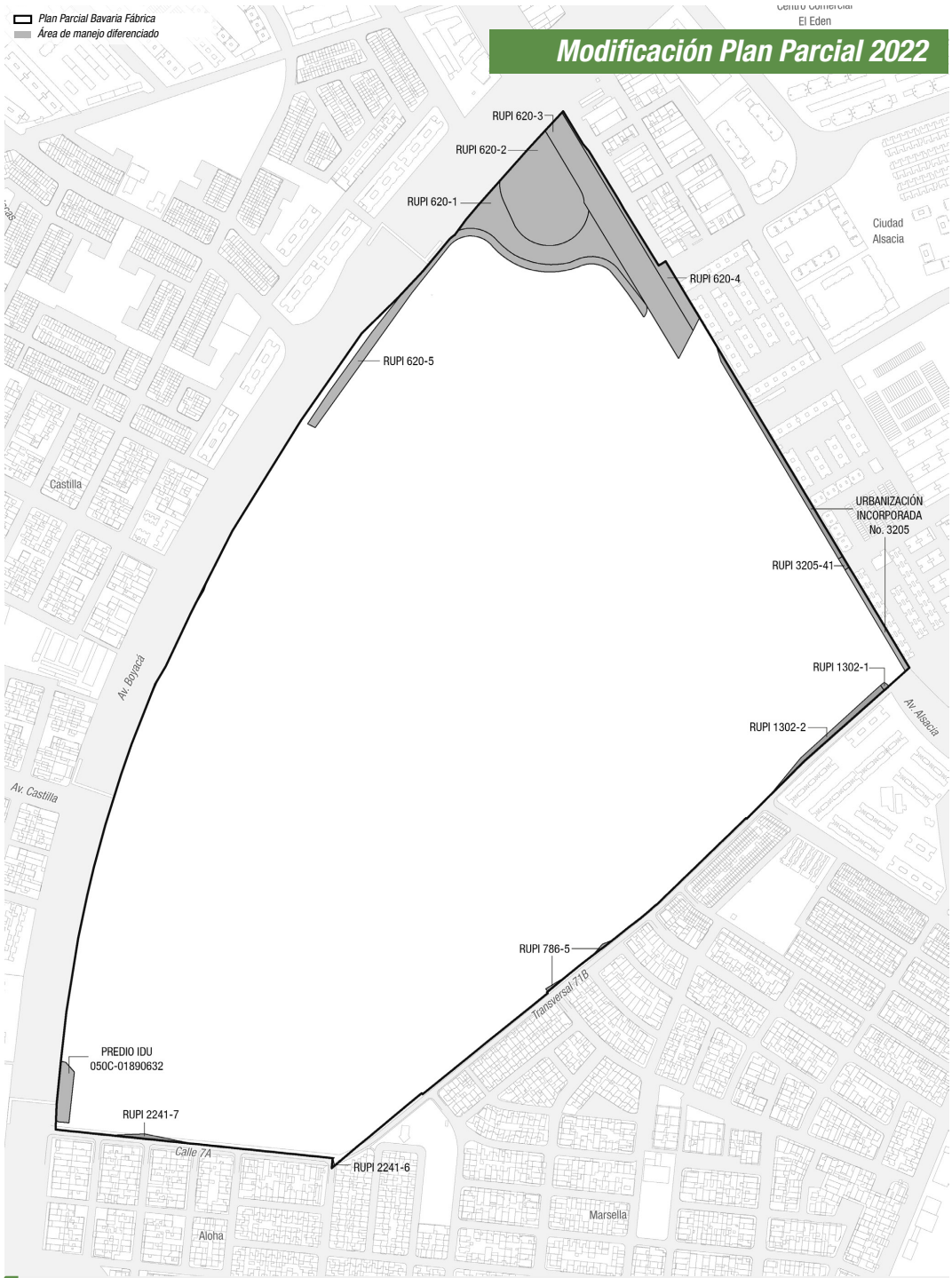


Figura 81: Malla vial arterial principal

Fuente: Elaboración propia

Modificación

De acuerdo a lo anterior, el plan parcial cuenta con 37.960,60 m² de áreas públicas existentes, las cuales, en su gran mayoría, deberán ser reconfiguradas o redefinidas de acuerdo los diseños en ejecución de la Avenida Guayacanes y la propuesta de modificación del plan parcial, como se muestra a continuación:

RUPI 620-1

El área de espacio público identificado con RUPI 620-1, cuenta con un área total de 6.971,95 m² destinada inicialmente a malla vial arterial, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 7 globos distribuidos en usos diferentes; control ambiental, vía de malla vial local, vía de malla vial arterial y zonas verdes de la malla vial arterial, como se evidencia a continuación:

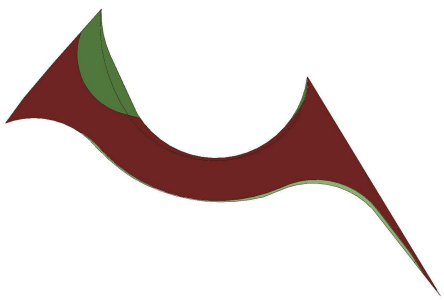


Figura 82: RUPI 620-1

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.3	**SNOR RUPI 620 - 1**	**6.971,95 m²**	**0,89%**	**-**	**0,00%**	**6.971,95 m²**	**2,11%**
2.3.1	SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	265,29 m²	0,03%	-	0,00%	265,29 m²	0,08%
2.3.2	SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	5,42 m²	0,00%	-	0,00%	5,42 m²	0,00%
2.3.3	SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	5.550,00 m²	0,71%	-	0,00%	5.550,00 m²	1,68%
2.3.4	SNOR RUPI 620 - 1 C ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 02	650,22 m²	0,08%	-	0,00%	650,22 m²	0,20%
2.3.5	SNOR RUPI 620-1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	244,76 m²	0,03%			244,76 m²	0,07%
2.3.6	SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	233,47 m²	0,03%	-	0,00%	233,47 m²	0,07%
2.3.7	SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	22,79 m²	0,00%	-	0,00%	22,79 m²	0,01%

Tabla 34: RUPI 620-1

Fuente: Elaboración propia

RUPI 620-2

El área de espacio público identificado con RUPI 620-2, cuenta con un área total de 10.291,88 m² destinada inicialmente a cesiones de parques, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 5 globos distribuidos en usos diferentes; vía de malla vial arterial y zonas verdes de la malla vial arterial, como se evidencia a continuación:

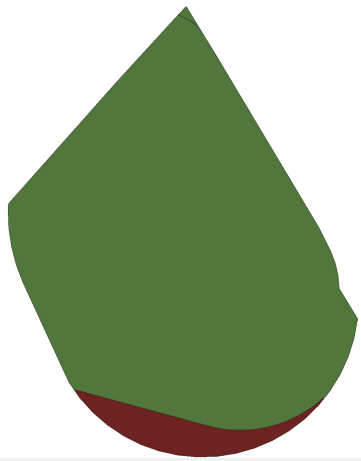


Figura 83: RUPI 620-2

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.4	**SNOR RUPI 620 - 2**	**10.291,88 m²**	**1,32%**	**-**	**0,00%**	**10.291,88 m²**	**3,12%**
2.4.1	SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	13,09 m²	0,00%	-	0,00%	13,09 m²	0,00%
2.4.2	SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	0,23 m²	0,00%	-	0,00%	0,23 m²	0,00%
2.4.3	SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	9.661,78 m²	1,23%	-	0,00%	9.661,78 m²	2,93%
2.4.4	SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	0,10 m²	0,00%	-	0,00%	0,10 m²	0,00%
2.4.5	SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	616,68 m²	0,08%	-	0,00%	616,68 m²	0,19%

Tabla 35: RUPI 620-2

Fuente: Elaboración propia

RUPI 620-3

El área de espacio público identificado con RUPI 620-3, cuenta con un área total de 10.893,11 m² destinada inicialmente a malla vial arterial, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 4 globos distribuidos en usos diferentes; vía de malla vial arterial, zonas verdes de la malla vial arterial, controles ambientales y vía de malla vial local, como se evidencia a continuación:

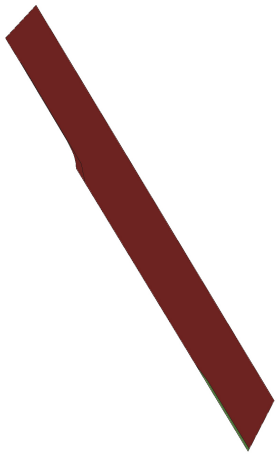


Figura 84: RUPI 620-3

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.5	**SNOR RUPI 620 - 3**	**10.893,11 m²**	**1,38%**	**59,16 m²**	**0,01%**	**10.833,95 m²**	**3,28%**
2.5.1	SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	10.722,02 m²	1,37%	6,68 m²	0,00%	10.715,34 m²	3,25%
2.5.2	SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	0,05 m²	0,00%	-	0,00%	0,05 m²	0,00%
2.5.3	SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	77,31 m²	0,01%	-	0,00%	77,31 m²	0,02%
2.5.4	SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	2,19 m²	0,00%	-	0,00%	2,19 m²	0,00%
2.5.5	SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	83,59 m²	0,01%	49,82 m²	0,01%	33,77 m²	0,01%
2.5.6	SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A	7,95 m²	0,00%	2,66 m²	0,00%	5,29 m²	0,00%

Tabla 36: RUPI 620-3

Fuente: Elaboración propia

RUPI 620-4

El área de espacio público identificado con RUPI 620-4, cuenta con un área total de 2.244,05 m² destinada inicialmente a malla vial arterial, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 4 globos distribuidos en 3 usos diferentes; vía de malla vial arterial, control ambiental y malla vial local, como se evidencia a continuación:

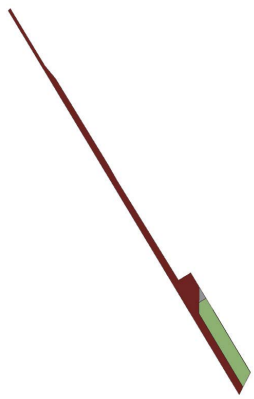


Figura 85: RUPI 620-4

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.6	**SNOR RUPI 620 - 4**	**2.244,05 m²**	**0,29%**	**-**	**0,00%**	**2.244,05 m²**	**0,68%**
2.6.1	SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	1.570,01 m²	0,20%	-	0,00%	1.570,01 m²	0,48%
2.6.2	SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV. ALSACIA	641,26 m²	0,08%	-	0,00%	641,26 m²	0,19%
2.6.3	SNOR RUPI 620 - 4 C	27,61 m²	0,00%	-	0,00%	27,61 m²	0,01%
2.6.4	SNOR RUPI 620 - 4 D	5,17 m²	0,00%	-	0,00%	5,17 m²	0,00%

Tabla 37: RUPI 620-4

Fuente: Elaboración propia

RUPI 620-5

El área de espacio público identificado con RUPI 620-5, cuenta con un área total de 5.682,59 m² destinada inicialmente a control ambiental, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 13 globos distribuidos en usos diferentes; vía de malla vial arterial, zonas verdes de la malla vial arterial, control ambiental, zonas verdes y malla vial local, como se evidencia a continuación:

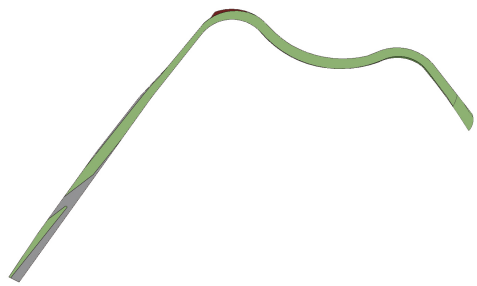


Figura 86: RUPI 620-5

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.2	**SNOR RUPI 620 - 5**	**5.682,59 m²**	**0,73%**	**-**	**0,00%**	**5.682,59 m²**	**1,72%**
2.2.1	SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	947,86 m²	0,12%	-	0,00%	947,86 m²	0,29%
2.2.2	SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	382,08 m²	0,05%	-	0,00%	382,08 m²	0,12%
2.2.3	SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	3.792,80 m²	0,48%	-	0,00%	3.792,80 m²	1,15%
2.2.4	SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	110,29 m²	0,01%	-	0,00%	110,29 m²	0,03%
2.2.5	SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	0,42 m²	0,00%	-	0,00%	0,42 m²	0,00%
2.2.6	SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	66,87 m²	0,01%	-	0,00%	66,87 m²	0,02%
2.2.7	SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A	19,32 m²	0,00%	-	0,00%	19,32 m²	0,01%
2.2.8	SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B	0,01 m²	0,00%	-	0,00%	0,01 m²	0,00%
2.2.9	SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C	0,02 m²	0,00%	-	0,00%	0,02 m²	0,00%
2.2.10	SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D	0,19 m²	0,00%	-	0,00%	0,19 m²	0,00%
2.2.11	SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F	84,34 m²	0,01%	-	0,00%	84,34 m²	0,03%
2.2.12	SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	269,64 m²	0,03%	-	0,00%	269,64 m²	0,08%
2.2.13	SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	8,75 m²	0,00%	-	0,00%	8,75 m²	0,00%

Tabla 38: RUPI 620-5

Fuente: Elaboración propia

Modificación

RUPI 1302-1

El área de espacio público identificado con RUPI 1302-1, cuenta con un área total de 17,42 m², destinada inicialmente a malla vial arterial, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en solo un globo distribuido en el uso de vía de malla vial arterial, como se evidencia a continuación:

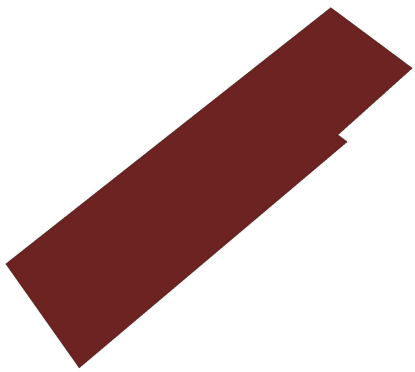


Figura 87: RUPI 1302-1

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.8	**SNOR RUPI 1302 - 1**	**17,42 m²**	**0,00%**	**17,42 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.8.1	SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	17,42 m²	0,00%	17,42 m²	0,00%	-	0,00%

Tabla 39: RUPI 1302-1

Fuente: Elaboración propia

RUPI 1302-2

El área de espacio público identificado con RUPI 1302-2, cuenta con un área total de 215,21 m² destinada inicialmente a malla vial local, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 3 globos distribuidos en usos diferentes; vía de malla vial arterial, control ambiental y alameda, como se evidencia a continuación:

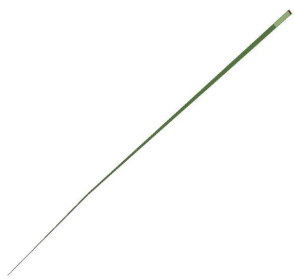


Figura 88: RUPI 1302-2

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESA-RROLLO	%	RENO-VACIÓN	%
2.9	**SNOR RUPI 1302 - 2**	**215,21 m²**	**0,03%**	**215,21 m²**	**0,05%**	**-**	**0,00%**
2.9.1	SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	191,08 m²	0,02%	191,08 m²	0,04%	-	0,00%
2.9.2	SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08A	22,73 m²	0,00%	22,73 m²	0,01%	-	0,00%
2.9.3	SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	1,40 m²	0,00%	1,40 m²	0,00%	-	0,00%

Tabla 40: RUPI 1302-2

Fuente: Elaboración propia

RUPI 786-5

El área de espacio público identificado con RUPI 1302-1, cuenta con un área total de 17,42 m², destinada inicialmente a malla vial arterial, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en solo un globo distribuido en el uso de vía de malla vial arterial, como se evidencia a continuación:

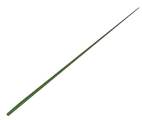


Figura 89: RUPI 786-5

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.10	**SNOR RUPI 786 - 5**	**4,62 m²**	**0,00%**	**4,62 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.10.1	SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	4,57 m²	0,00%	4,57 m²	0,00%	-	0,00%
2.10.2	SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	0,05 m²	0,00%	0,05 m²	0,00%	-	0,00%

Tabla 41: RUPI 786-5

Fuente: Elaboración propia

RUPI 2241-6

El área de espacio público identificado con RUPI 2241-6, cuenta con un área total de 5,42 m² destinada inicialmente a malla vial local, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 1 globo distribuido solo un uso; vía de malla vial local, como se evidencia a continuación:



Figura 90: RUPI 2241-6

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.11	**SNOR RUPI 2241 - 6**	**5,42 m²**	**0,00%**	**5,42 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.11.1	SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	5,42 m²	0,00%	5,42 m²	0,00%	-	0,00%

Tabla 42: RUPI 2241-6

Fuente: Elaboración propia

RUPI 2241-7

El área de espacio público identificado con RUPI 2241-7, cuenta con un área total de 16,10 m² destinada inicialmente a malla vial local, sin embargo, la propuesta de modificación del plan parcial redefine el área en 2 globos distribuidos solo un uso; vía de malla vial local, como se evidencia a continuación:



Figura 91: RUPI 2241-7

Fuente: Elaboración propia

No.	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
2.12	**SNOR RUPI 2241 - 7**	**16,10 m²**	**0,00%**	**16,10 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.12.1	SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	16,09 m²	0,00%	16,09 m²	0,00%	-	0,00%
2.12.2	SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	0,01 m²	0,00%	0,01 m²	0,00%	-	0,00%

Tabla 43: RUPI 2241-7

Fuente: Elaboración propia

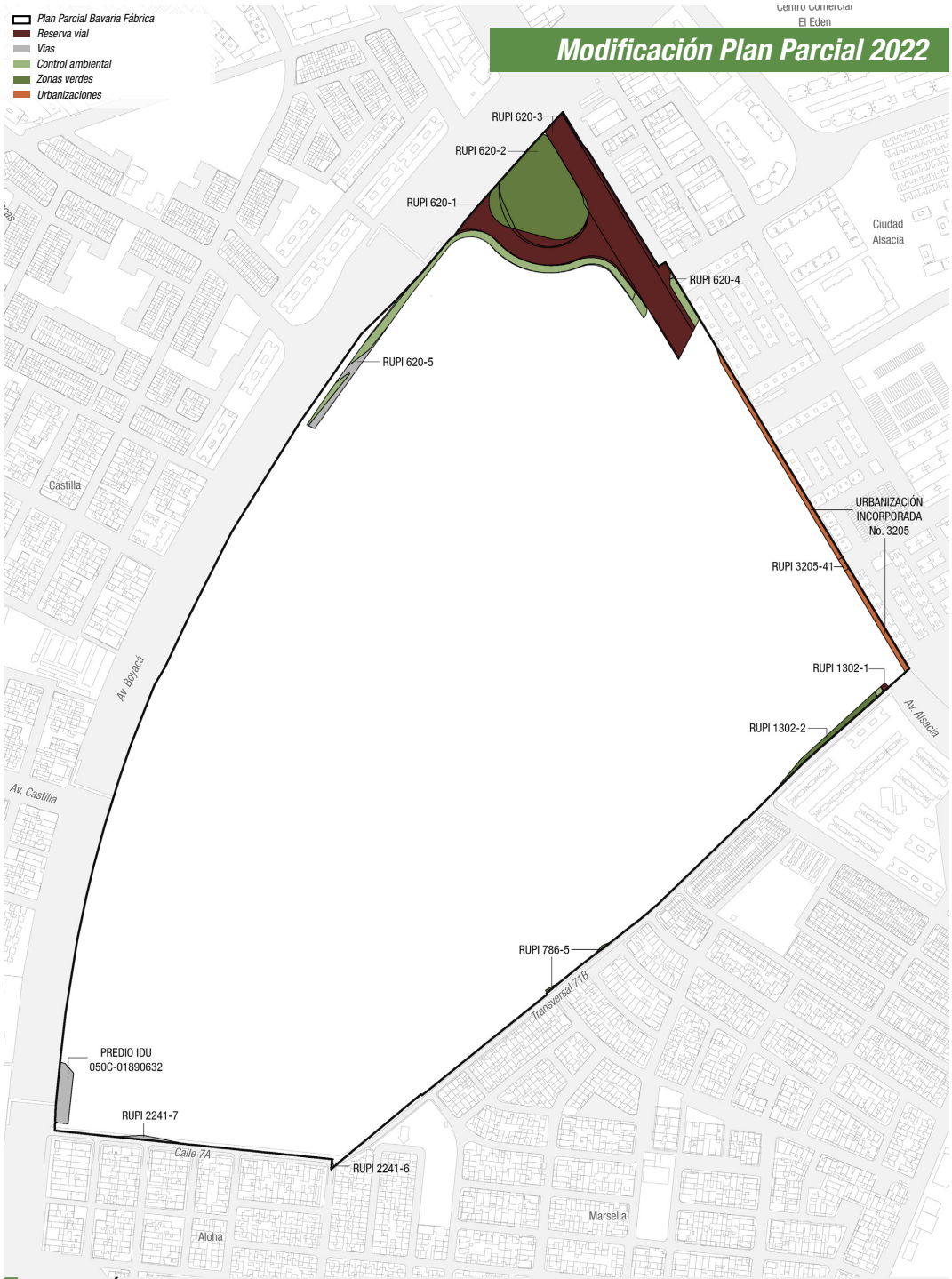


Figura 92: Áreas de manejo diferenciado redefinidas

Fuente: Elaboración propia

176

Cargas generales

De acuerdo al Artículo 13, literal a, del decreto 436 de 2006 y el Artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, hacen parte de las cargas generales:

1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.

2. El suelo y la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización.

3. Los elementos de la estructura ecológica principal, de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.

4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.

5. Los costos asociados a la formulación y gestión del plan zonal.

Malla vial arterial principal decreto 364 de 2017

Como se ha mencionado anteriormente, el Plan Parcial colinda con la Avenida Boyacá y con la Avenida Alsacia (Guayacanes), ambas pertenecientes a la malla vial arterial de la ciudad. Las reservas viales de ambas vías, así como la reserva vial destinada para el desarrollo de la intersección vial que las conecta, cuentan con áreas que se ubican dentro del ámbito del Plan Parcial, y por tal razón se deberá ceder el suelo requerido para la construcción y/o ampliación de estos corredores viales, a título de carga general.

En este caso, el decreto 364 de 2017 localiza un total de 36.826,73 m² de cargas generales a ceder en suelo, mientras que las distribuye en las declaradas por la reserva vial de la Av. Alsacia y la Av. Boyacá de la siguiente manera.

CARGAS GENERALES DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80 m²**	**100,00%**	**452.348,92 m²**	**100,00%**	**330.194,88 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**39.871,87 m²**	**5,10%**	**1.257,68 m²**	**0,28%**	**38.614,19 m²**	**11,69%**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**742.671,93 m²**	**94,90%**	**451.091,24 m²**	**99,72%**	**291.580,69 m²**	**88,31%**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**742.671,93 m²**	**100,00%**	**451.091,24 m²**	**100,00%**	**291.580,69 m²**	**100,00%**
4	**CARGAS GENERALES**	**36.826,73 m²**	**4,96%**	**31.907,62 m²**	**7,07%**	**4.919,11 m²**	**1,69%**
4.1	Av. Boyaca (Incluye Predio IDU)	2.198,60 m²	0,30%	992,51 m²	0,22%	1.206,09 m²	0,41%
4.2	Av. Alsacia	21.528,02 m²	2,90%	21.154,16 m²	4,69%	373,86 m²	0,13%
4.3	Plazoleta - Av. Boyaca	13.100,11 m²	1,76%	9.760,95 m²	2,16%	3.339,16 m²	1,15%
5	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**419.183,62 m²**	**92,93%**	**N/A**	**N/A**

Tabla 44: Cargas generales en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017



Figura 93: Cargas generales en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

178

Malla vial arterial principal modificación

De acuerdo con las bases de datos geográficas oficiales del distrito se contempla dentro de su delimitación las áreas de reservas viales dentro de las cuales hay suelos, que como se mencionó en el apartado anterior, son propiedad del distrito y se clasifican como áreas de Manejo Diferenciado. Por tal razón, estos suelos no son contabilizados dentro de las cargas generales.

Sobre el costado occidental, el Plan Parcial colinda con la Avenida Boyacá, que corresponde a una vía arterial tipo V-1, que en la actualidad se encuentra en completo funcionamiento con dos calzadas, cada una de dos carriles en dirección Sur Norte y lo mismo para la dirección Norte Sur. A pesar de estar construida, su reserva vial contempla un ancho mayor al que presenta en la actualidad y alcanza a afectar parte de la delimitación del Plan Parcial, así como también lo hace la reserva contemplada para una plazoleta asociada a este corredor vial.

Sobre el costado norte del Plan Parcial se ubica la Avenida Alsacia (Guayacanes), que corresponde a una vía arterial tipo V-3. Actualmente se encuentra construida en un tramo correspondiente a las áreas de manejo diferenciado, con dos calzadas de dos carriles por sentido, sin embargo, su reserva vial y perfil corresponde a dos calzadas de tres carriles por sentido.

La Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" respeta la totalidad de las reservas viales definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, al utilizar como insumo de entrada, la base de datos de la reserva vial contenida en la Secretaría Distrital de Planeación y además haber cruzado la información con la reconfiguración Áreas de Manejo Diferenciado lo cual arroja como resultado un área que asciende a 35.941,86 m² que nuevamente difieren de lo establecido por el decreto 364 por la metodología aplicada.

CARGAS GENERALES							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80 m²**	**100,00%**	**452.348,92 m²**	**100,00%**	**330.194,88 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**37.960,60 m²**	**4,85%**	**1.932,64 m²**	**0,43%**	**36.027,96 m²**	**10,91%**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**744.583,20 m²**	**95,15%**	**450.416,28 m²**	**99,57%**	**294.166,92 m²**	**89,09%**
4	**CARGAS GENERALES**	**35.941,86 m²**	**4,83%**	**29.228,38 m²**	**6,49%**	**6.713,48 m²**	**2,28%**
4.1	AV. BOYACÁ 01	237,87 m²	0,03%	237,87 m²	0,05%	0,00 m²	0,00%
4.2	AV. BOYACÁ 02	778,36 m²	0,10%	465,51 m²	0,10%	312,85 m²	0,11%
4.3	AV. BOYACA 02 - CA 02	1.709,68 m²	0,23%	956,68 m²	0,21%	753,00 m²	0,26%
4.4	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.868,88 m²	0,25%	1.272,52 m²	0,28%	596,36 m²	0,20%
4.5	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	6.448,45 m²	0,87%	4.749,29 m²	1,05%	1.699,16 m²	0,58%
4.6	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58 m²	0,16%	1.212,58 m²	0,27%	0,00 m²	0,00%
4.7	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30 m²	0,18%	1.321,30 m²	0,29%	0,00 m²	0,00%
4.8	AV. BOYACÁ 03	860,29 m²	0,12%	0,00 m²	0,00%	860,29 m²	0,29%
4.9	AV. BOYACÁ 03 A	1.140,80 m²	0,15%	0,00 m²	0,00%	1.140,80 m²	0,39%
4.10	AV. BOYACÁ 03 B	3,38 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	3,38 m²	0,00%
4.11	AV. ALSACIA 01	19.386,49 m²	2,60%	19.012,63 m²	4,22%	373,86 m²	0,13%
4.12	AV. ALSACIA 01 A	3,06 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	3,06 m²	0,00%
4.13	AV. ALSACIA 01 B	970,00 m²	0,13%	0,00 m²	0,00%	970,00 m²	0,33%
4.14	AV. ALSACIA 01 C	0,72 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,72 m²	0,00%
5	**AREA NETA URBANIZABLE (3 - 4)**	**N/A**	**N/A**	**421.187,90 m²**	**93,06%**	**N/A**	**N/A**

Tabla 45: Cargas generales

Fuente: Elaboración propia



Figura 94: Cargas generales

Fuente: Elaboración propia


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Área neta urbanizable y área base para cálculo de cesiones

Conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006, el área neta urbanizable y el área base para cálculo de cesiones aplica exclusivamente a los predios localizados en el ámbito del tratamiento de desarrollo. En ese sentido, al Plan Parcial como totalidad no le son aplicables estas áreas por tratarse de la mezcla de dos tratamientos urbanísticos, desarrollo y renovación urbana. Por esta misma razón, no existe para la totalidad del plan parcial un porcentaje obligatorio de cargas locales para parques y equipamientos.

Sin embargo, más adelante en el apartado de cumplimiento de obligaciones por tratamientos, se hará la distinción de estos ítems para el respectivo cálculo de las obligaciones para cada tratamiento.

Controles ambientales decreto 364 de 2017

De acuerdo con el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato.

Las franjas de control ambiental en predios que adelantan procesos de urbanización mediante plan parcial o que realicen cesiones al espacio público por estar sometidas al tratamiento de desarrollo, no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos.

Dentro de la propuesta contenida en el decreto 364 de 2017, se establecieron 16.658,80 m² de controles ambientales que se repartieron sobre los corredores de la malla vial arterial descrita en el tema anterior. A continuación, se muestran los globos destinados y una ilustración en planta sobre los mismos.

CONTROLES AMBIENTALES DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
5	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**419.183,62 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROL AMBIENTAL**	**16.658,80 m²**	**N/A**	**12.378,22 m²**	**2,95%**	**4.280,58 m²**	**N/A**
6.1	CA-1 (incluye AI*)	814,78 m²		814,78 m²	0,19%	-	
6.2	CA-2	1.284,92 m²		1.284,92 m²	0,31%	-	
6.3	CA-3	1.041,76 m²		-	0,00%	1.041,76 m²	
6.4	CA-4	1.350,15 m²		-	0,00%	1.350,15 m²	
6.5	CA-5	1.568,88 m²		-	0,00%	1.568,88 m²	
6.6	CA-6 (incluye AI*)	3.062,80 m²		2.909,03 m²	0,69%	153,77 m²	
6.7	CA-7	2.293,43 m²		2.293,43 m²	0,55%	-	
6.8	CA-8 (incluye AI*)	5.242,08 m²		5.076,06 m²	1,21%	166,02 m²	
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**97,05%**	**N/A**	**N/A**

Tabla 46: Controles ambientales en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017



Figura 95: Controles ambientales en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Controles ambientales modificación

La modificación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” en principio, hereda los anchos variables entre 5 y 10 metros de sección que se constataban en el decreto 364 de 2017 sobre el corredor de la Av. Boyacá, y que a su vez ya velaban por el cumplimiento del artículo 181 del decreto 190 de 2004. Sin embargo, por cuestiones de la reconfiguración de RUPIS o las llamadas Áreas de Manejo Diferenciado - AMD y la reserva vial, la propuesta de modificación provee un área total de 16.143,56 m² distribuidos en 8 globos correspondientes a Controles Ambientales de la Avenida Boyacá y la Avenida Alsacia. Esta área no incluye los controles ambientales que hacen parte de las Áreas de Manejo Diferenciado por haber sido previamente adquiridas por las entidades competentes.

CONTROLES AMBIENTALES							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**421.187,90 m²**	**93,51%**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**16.143,56 m²**	**N/A**	**12.012,50 m²**	**2,85%**	**4.131,06 m²**	**N/A**
6.1	CA-01	1.040,79 m²		1.040,79 m²	0,25%	-	
6.2	CA-02	1.284,21 m²		1.284,21 m²	0,30%	-	
6.3	CA-03	1.713,34 m²		-	0,00%	1.713,34 m²	
6.4	CA-04	1.024,63 m²		-	0,00%	1.024,63 m²	
6.5	CA-04 A	237,01 m²		-	0,00%	237,01 m²	
6.6	CA-05	37,47 m²		-	0,00%	37,47 m²	
6.7	CA-05A	48,81 m²		-	0,00%	48,81 m²	
6.8	CA-05B	459,16 m²		-	0,00%	459,16 m²	
6.9	CA-05C	0,08 m²		-	0,00%	0,08 m²	
6.10	CA-05D	0,04 m²		-	0,00%	0,04 m²	
6.11	CA-05E	0,29 m²		-	0,00%	0,29 m²	
6.12	CA-05F	0,23 m²		-	0,00%	0,23 m²	
6.13	CA-05G	0,04 m²		-	0,00%	0,04 m²	
6.14	CA-05I	103,36 m²		-	0,00%	103,36 m²	
6.15	CA-05J	15,48 m²		-	0,00%	15,48 m²	
6.16	CA-05K	5,15 m²		-	0,00%	5,15 m²	
6.17	CA-06	5.067,93 m²		5.067,93 m²	1,20%		
6.18	CA-06A	75,63 m²		35,25 m²	0,01%	40,38 m²	
6.19	CA-07	3.549,28 m²w		3.103,69 m²	0,74%	445,59 m²	
6.20	CA-08	1.480,63 m²		1.480,63 m²	0,35%		
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**97,15%**	**N/A**	**N/A**

Tabla 47: Controles ambientales

Fuente: Elaboración propia



Figura 96: Controles ambientales

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesiones Públicas

Las cesiones públicas propuestas en la modificación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” se conciben como el eje integrador del proyecto urbanístico, en donde a partir de lo público se articula y define lo privado.

El proyecto contempla la cesión de Parques, Alamedas, Corredores Biodiversos, Equipamientos, Malla Vial Intermedia y Local, y cesiones adicionales de Zonas Verdes y cesiones adicionales de Parques para la Recreación Pasiva. De esta manera el proyecto genera un sistema permeable que se integra con el contexto urbano, priorizando los recorridos peatonales, promoviendo la integración social, pero sobre todo propiciando la integración de los elementos naturales preexistentes a la estructura urbana propuesta.

Cesión para Parques decreto 364 de 2017

El decreto estableció en el centro del plan parcial un gran parque central de 56.514,90m² y 7 globos de parque de escala vecinal que sumaban un área de 28.922,43 , todos estos elementos estaban conectados por una red radial de alamedas de 48.346,53 m² que soportaban elementos de ciclo infraestructura y movilidad para el peatón. Estas áreas sumaban 133.783,86 m² como se evidencia a continuación.

CESIÓN PROPUESTA PARA PARQUES DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**	**69.156,92 m²**	**17,00%**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES**	**133.783,86 m²**	**N/A**	**74.812,36 m²**	**18,39%**	**58.971,50 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**85.437,33 m²**	**N/A**	**41.451,91 m²**	**10,19%**	**43.985,42 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-1	56.514,90 m²		12.529,48 m²	3,08%	43.985,42 m²	
8.3.1.2	CP-2 (incluye AI*)	3.433,06 m²		3.433,06 m²	0,84%	-	
8.3.1.3	CP-3 (incluye AI*)	7.692,33 m²		7.692,33 m²	1,89%	-	
8.3.1.4	CP-4 (incluye AI*)	5.563,77 m²		5.563,77 m²	1,37%	-	
8.3.1.5	CP-5	3.076,85 m²		3.076,85 m²	0,76%	-	
8.3.1.6	CP-6	3.024,35 m²		3.024,35 m²	0,74%	-	
8.3.1.7	CP-7	3.089,46 m²		3.089,46 m²	0,76%	-	
8.3.1.8	CP-8	3.042,61 m²		3.042,61 m²	0,75%	-	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**48.346,53 m²**	**N/A**	**33.360,45 m²**	**8,20%**	**14.986,08 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-1	3.552,72 m²		-	0,00%	3.552,72 m²	
8.3.2.2	AL-2	4.523,14 m²		3.410,48 m²	0,84%	1.112,66 m²	
8.3.2.3	AL-3	5.985,12 m²		5.985,12 m²	1,47%	-	
8.3.2.4	AL-4	6.943,73 m²		6.943,73 m²	1,71%	-	
8.3.2.5	AL-5	1.213,14 m²		-	0,00%	1.213,14 m²	
8.3.2.6	AL-6	7.526,48 m²		-	0,00%	7.526,48 m²	
8.3.2.7	AL-7	4.052,77 m²		2.471,69 m²	0,61%	1.581,08 m²	
8.3.2.8	AL-8	1.865,18 m²		1.865,18 m²	0,46%	-	
8.3.2.9	AL-9	4.160,68 m²		4.160,68 m²	1,02%	-	
8.3.2.10	AL-10	6.808,84 m²		6.808,84 m²	1,67%	-	
8.3.2.11	AL-11	1.714,73 m²		1.714,73 m²	0,42%	-	

Tabla 48: Cesión para parques en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

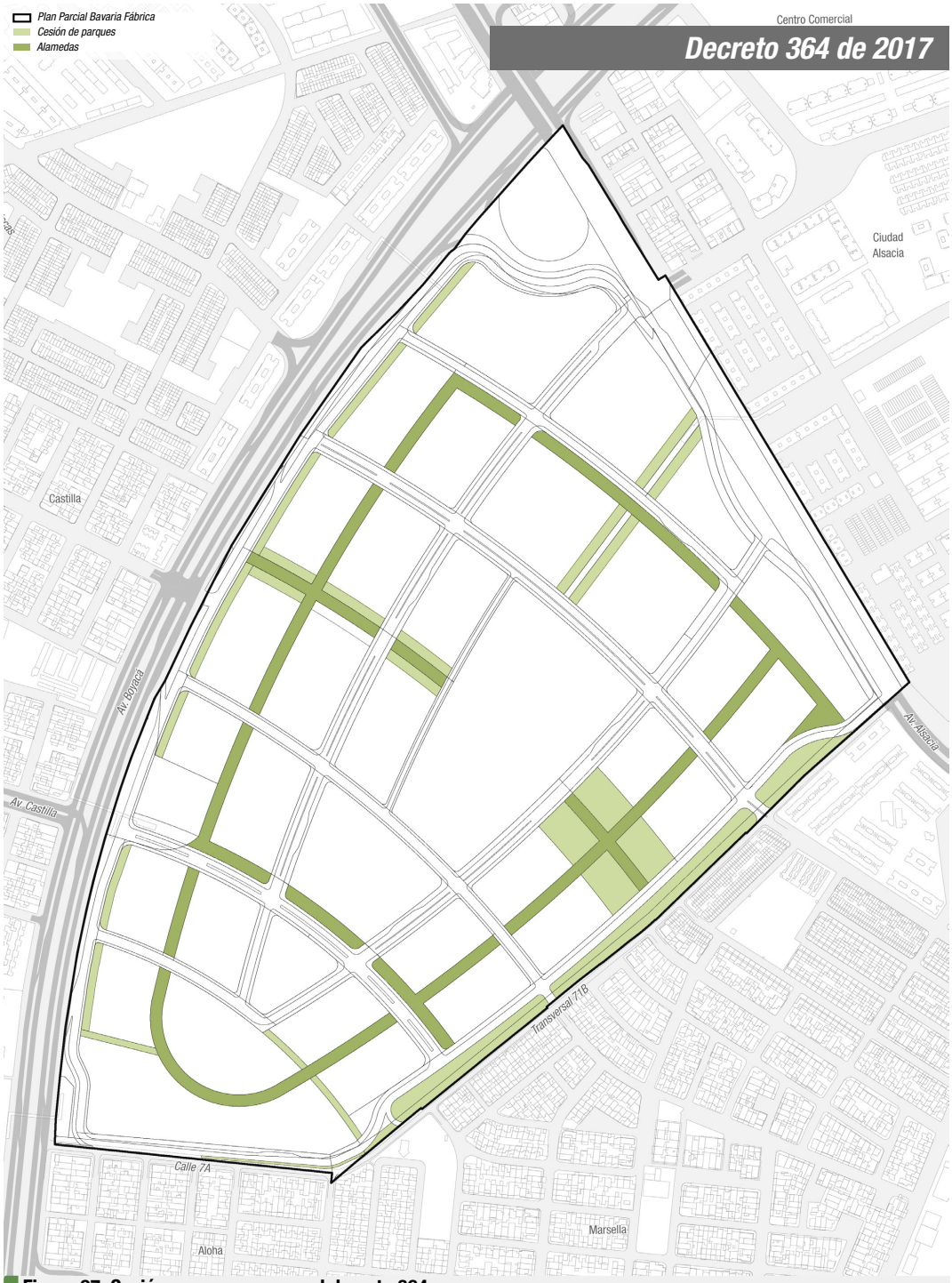


Figura 97: Cesión para parques en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Cesión propuesta para Parques modificación

El Plan Parcial, en la modificación, entrega un total de 115.765,37 m² de cesiones públicas para parques, repartidas en 10 globos, de los cuales las cesiones denominadas CP-01 a CP-05 por su configuración geométrica y localización pueden tener una vocación de recreación activa. Las cesiones denominadas CP-06 hasta CP-10 hacen parte del corredor verde paralelo a la Avenida Boyacá, el cual cuenta con arbolado variado de baja densidad dentro del Plan Parcial, por esta razón se destina a ser una zona de recreación pasiva, garantizando así el cuidado y preservación de la naturaleza existente.

Las alamedas son el eje estructurador de la movilidad peatonal en el proyecto, permitiendo recorrerlo en su totalidad, el Plan Parcial entrega en total 49.561,79 m² de alamedas con la configuración geométrica exigida por la normatividad vigente, con anchos entre 15 y 8 metros.

En ese orden de ideas, el Plan Parcial propone un total de 165.326,85 m² para parques que surgen de la sumatoria de las cesiones para parques, alamedas y corredor verde.

Como la naturaleza del Plan Parcial Bavaria Fábrica obedece a un caso atípico, donde convergen los tratamientos urbanísticos de Renovación y Desarrollo, se garantiza el cumplimiento de las obligaciones propias de cada tratamiento, pero el planteamiento urbanístico propende por la creación de un proyecto integral y NO dos proyectos independientes. Según esta premisa, hay normas a las cuales se les da cumplimiento en el proyecto general y NO de manera diferenciada por tratamiento. Una de estas es la del Artículo 14 del Decreto 327 de 2004 (que aplica sobre el tratamiento de desarrollo) estipula que el 50% del total de la cesión EXIGIDA debe estar localizada en un solo globo, y que además la única exigencia normativa de parques para el plan parcial (ambos tratamientos) se desprende del tratamiento de desarrollo.

Es así como la modificación del Plan Parcial propone localizar en un solo globo el área correspondiente al 50% del 17% de cesiones para parques exigidas en tratamiento de desarrollo por medio de la cesión denominada CP-01, que hace las veces de gran parque central en la presente modificación, junto con el área de la alameda AL-11 (localizados en ambos tratamientos) y que suman un área de 59.472,28 m² correspondientes al 86% de la cesión exigida en el Plan Parcial.

CESIÓN PROPUESTA PARA PARQUES							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**	**69.559,82 m²**	**17,00%**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES (8.3.1 + 8.3.2)**	**165.326,85 m²**	**N/A**	**69.559,82 m²**	**17,00%**	**95.767,03 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**115.765,37 m²**	**N/A**	**34.998,03 m²**	**8,55%**	**80.767,34 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-01	56.533,21 m²		12.542,12 m²	3,07%	43.991,09 m²	
8.3.1.2	CP-02	8.083,35 m²		8.083,35 m²	1,98%	-	
8.3.1.3	CP-03	8.140,32 m²		8.140,32 m²	1,99%	-	
8.3.1.4	CP-04	4.526,56 m²		4.526,56 m²	1,11%	-	
8.3.1.5	CP-05	2.684,84 m²		1.705,68 m²	**0,42%**	979,16 m²	
8.3.1.6	CP-06	21.742,30 m²		-	0,00%	21.742,30 m²	
8.3.1.7	CP-07	3.288,20 m²		-	0,00%	3.288,20 m²	
8.3.1.8	CP-08	4.238,67 m²		-	0,00%	4.238,67 m²	
8.3.1.9	CP-09	4.509,60 m²		-	0,00%	4.509,60 m²	
8.3.1.10	CP-10	2.018,32 m²		-	0,00%	2.018,32 m²	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**49.561,48 m²**	**N/A**	**34.561,79 m²**	**8,45%**	**14.999,69 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-01	3.551,11 m²		-	0,00%	3.551,11 m²	
8.3.2.2	AL-02	7.525,53 m²		-	0,00%	7.525,53 m²	
8.3.2.3	AL-03	3.941,62 m²		2.360,56 m²	0,58%	1.581,06 m²	
8.3.2.4	AL-04	3.321,87 m²		3.321,87 m²	0,81%	-	
8.3.2.5	AL-05	434,11 m²		-	0,00%	434,11 m²	
8.3.2.6	AL-06	1.365,86 m²		-	0,00%	1.365,86 m²	
8.3.2.7	AL-07	1.898,39 m²		1.898,39 m²	0,46%	-	
8.3.2.8	AL-08	267,29 m²		267,29 m²	0,07%	-	
8.3.2.9	AL-09	3.709,36 m²		3.391,88 m²	0,83%	317,48 m²	
8.3.2.10	AL-10	1.007,42 m²		1.007,42 m²	0,25%	-	
8.3.2.11	AL-11	2.939,07 m²		2.714,53 m²	0,66%	224,54 m²	
8.3.2.12	AL-12	1.139,25 m²		1.139,25 m²	0,28%	-	
8.3.2.13	AL-13	3.251,90 m²		3.251,90 m²	0,79%	-	
8.3.2.14	AL-14	2.671,06 m²		2.671,06 m²	0,65%	-	
8.3.2.15	AL-15	2.847,39 m²		2.847,39 m²	0,70%	-	
8.3.2.16	AL-16	9.690,25 m²		9.690,25 m²	2,37%	-	

Tabla 49: Cesión propuesta para parques

Fuente: Elaboración propia



Figura 98: Cesión propuesta para parques

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesión propuesta para Equipamiento comunal público decreto 364 de 2017

El decreto 364 proponía el desarrollo de 48.217,23 m² de cesión de suelo para el desarrollo de equipamientos comunales públicos, que representaban un 11,85% del Área Base para Cálculo de Cesiones en tratamiento de desarrollo. Estos equipamientos debían ser vinculados a la estructura de espacio público a partir de su articulación con el parque del borde oriental y la red de alamedas, garantizando la conectividad peatonal y de bici usuarios con los demás espacios a lo largo del plan, como lo señala la siguiente gráfica y tabla.

CESIÓN EQUIPAMIENTOS DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**	**32.544,43 m²**	**8,00%**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**	**N/A**	**48.217,23 m²**	**11,85%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.5.1	EQ-1	9.515,66 m²		9.515,66 m²	2,34%	-	
8.5.2	EQ-2	12.156,25 m²		12.156,25 m²	2,99%	-	
8.5.3	EQ-3	26.545,32 m²		26.545,32 m²	6,53%	-	

Tabla 50: Cesión para equipamientos en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017



Figura 99: Cesión para equipamientos en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Cesión propuesta para Equipamiento comunal público modificación

Los equipamientos del Plan Parcial se proponen en dos globos localizados en el límite sur y norte del proyecto respectivamente, en relación directa con los ejes de la malla vial arterial principales, y armonizados con los demás elementos del espacio público y los ejes de movilidad peatonal. Estos equipamientos suman un total de 48.217,23 m², que serán cedidos por el proyecto para la construcción de infraestructura para diferentes servicios urbanos básicos.

CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**	**32.734,03 m²**	**8,00%**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**	**N/A**	**48.217,23 m²**	**11,78%**	**-**	**N/A**
8.5.1	EQ-01	18.392,92 m²		18.392,92 m²	**4,50%**	-	
8.5.2	EQ-02	29.824,31 m²		29.824,31 m²	**7,29%**	-	

Tabla 51: Cesión propuesta para parques

Fuente: Elaboración propia



Figura 100: Controles ambientales

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Es importante resaltar que, en el planteamiento urbanístico de la modificación, las áreas propuestas para equipamientos contemplan importantes porciones de arbolado denso y continuo, propicio y susceptible de ser vinculado a una destinación educativa o de investigación y de vocación ambiental, y que se pueda vincular a la administración y control de todas las zonas de árboles del proyecto siempre que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios lo considere y sea resultado del estudio realizado para determinar el déficit de equipamientos de la UPZ 113 Bavaria.

Igualmente precisar que el sistema de equipamientos está conformado por suelo privado y público, este último tiene dos clasificaciones suelo fiscal y/o privado y suelo producto de cesiones obligatorias que vienen del desarrollo de la urbanización. Por tal motivo, lo propuesto para equipamientos en la norma del Plan Parcial señala como optativo el uso dotacional para que los particulares puedan desarrollar equipamientos que atenderán los requerimientos de la población adicional atraída por el proyecto y junto con el equipamiento comunal público, cubrirían parte del déficit que la zona y la Dirección de Planes Maestros y Complementarios considere.

Debido a la importancia que tiene la permanencia de la zona de arbolado denso y continuo, el objetivo principal que la presente modificación tiene respecto de estas zonas de árboles localizadas en las áreas de cesiones de equipamientos, es que se respeten y se mantenga la conectividad ambiental con el resto del proyecto entre las cesiones de parques, alamedas, controles ambientales, zonas verdes y la cesión adicional de parques para la recreación pasiva.

Dado lo anterior y con el fin de asegurar que el área de arbolado denso y continúo localizada en equipamientos públicos mantenga su vocación, esa será entregada al Distrito en las condiciones del arbolado existentes.

Dentro de las áreas de equipamientos se cuenta con un área de arbolado de aproximadamente 38.236 m².



Figura 101: Equipamientos con área de arbolado

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesión malla vial intermedia y local decreto 364 de 2017

El proyecto plantea el desarrollo de vías intermedias y locales que se integran con la estructura vial existente y el sistema de parques y equipamientos públicos proyectado, estos elementos cuentan con un área de 140.572,46 m² que se distribuyen en vías tipo V4, V5, V7, V8 y V9 tal como se muestra en las siguientes ilustraciones y en la siguiente tabla:

CESIÓN MALLA INTERMEDIA Y LOCAL DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL**	**140.572,46 m²**	**N/A**	**84.832,25 m²**	**20,85%**	**55.740,21 m²**	**N/A**
8.7.1	**Vías V-4**	**86.289,26 m²**	**N/A**	**56.122,65 m²**	**13,80%**	**30.166,61 m²**	**N/A**
8.7.1.1	V4-1	4.276,05 m²		-	0,00%	4.276,05 m²	
8.7.1.2	V4-2	3.758,70 m²		-	0,00%	3.758,70 m²	
8.7.1.3	V4-3	3.772,64 m²		-	0,00%	3.772,64 m²	
8.7.1.4	V4-4	4.526,16 m²		-	0,00%	4.526,16 m²	
8.7.1.5	V4-5	3.619,43 m²		1.300,64 m²	0,32%	2.318,79 m²	
8.7.1.6	V4-6	3.792,76 m²		3.792,76 m²	0,93%	-	
8.7.1.7	V4-7	3.776,68 m²		3.776,68 m²	0,93%	-	
8.7.1.8	V4-8	4.455,21 m²		4.213,16 m²	1,04%	242,05 m²	
8.7.1.9	V4-9	3.211,15 m²		3.211,15 m²	0,79%	-	
8.7.1.10	V4-10	17.507,80 m²		6.235,58 m²	1,53%	11.272,22 m²	
8.7.1.11	V4-11	11.548,88 m²		11.548,88 m²	2,84%	-	
8.7.1.12	V4-12 (incluye AI*)	6.249,55 m²		6.249,55 m²	1,54%	-	
8.7.1.13	V4-13 (incluye AI*)	15.794,25 m²		15.794,25 m²	3,88%	-	
8.7.2	**Vías V-5**	**30.332,46 m²**	**N/A**	**19.556,31 m²**	**4,81%**	**10.776,15 m²**	**N/A**
8.7.2.1	V5-1	1.097,89 m²		1.097,89 m²	0,27%	-	
8.7.2.2	V5-2	9.669,29 m²		4.610,29 m²	1,13%	5.059,00 m²	
8.7.2.3	V5-3	10.692,44 m²		4.975,29 m²	1,22%	5.717,15 m²	
8.7.2.4	V5-4	2.174,46 m²		2.174,46 m²	0,53%	-	
8.7.2.5	V5-5	2.162,87 m²		2.162,87 m²	0,53%	-	
8.7.2.6	V5-6	4.535,51 m²		4.535,51 m²	1,11%	-	
8.7.3	**Vías V-7**	**16.500,32 m²**	**N/A**	**5.286,96 m²**	**1,30%**	**11.213,36 m²**	**N/A**
8.7.3.1	V7-1	2.827,50 m²		-	0,00%	2.827,50 m²	
8.7.3.2	V7-2	2.214,48 m²		-	0,00%	2.214,48 m²	
8.7.3.3	V7-3	2.463,89 m²		-	0,00%	2.463,89 m²	
8.7.3.4	V7-4	2.475,13 m²		-	0,00%	2.475,13 m²	
8.7.3.5	V7-5	1.232,36 m²		-	0,00%	1.232,36 m²	
8.7.3.6	V7-6	5.286,96 m²		5.286,96 m²	1,30%	-	
8.7.4	**Vías V-8**	**3.356,54 m²**	**N/A**	**0,00 m²**	**0,00%**	**3.356,54 m²**	**N/A**
8.7.4.1	V8-1	1.519,69 m²		-	0,00%	1.519,69 m²	
8.7.4.2	V8-2	1.836,85 m²		-	0,00%	1.836,85 m²	
8.7.5	**Vías Peatonales V-9**	**4.093,88 m²**	**N/A**	**3.866,33 m²**	**0,95%**	**227,55 m²**	**N/A**
8.7.5.1	V9-1	896,82 m²		896,82 m²	0,22%	-	
8.7.5.2	V9-2	1.069,87 m²		842,32 m²	0,21%	227,55 m²	
8.7.5.3	V9-3	547,72 m²		547,72 m²	0,13%	-	
8.7.5.4	V9-4	782,13 m²		782,13 m²	0,19%	-	
8.7.5.5	V9-5	797,34 m²		797,34 m²	0,20%	-	

Tabla 52: Cesión malla vial intermedia y local en el decreto

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017



Figura 102: Cesión malla vial intermedia y local en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Cesión malla vial intermedia y local modificación

La Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" entrega a título de carga local, la malla vial intermedia y local, que se integra con la estructura vial arterial y el sistema de espacio público proyectados. Estas vías cuentan con un total de 89.392,38 m² que se distribuyen en vías tipo V4, V5, V6 y V7, es importante aclarar que la propuesta vial busca no afectar las zonas de arbolado denso y continuo en el proyecto eliminando las conexiones viales desde el Plan Parcial hacia la Tv. 71B que proponía el decreto 364 de 2017, como se ilustra a continuación.

CESIÓN MALLA INTERMEDIA Y LOCAL							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL (8.7.1 + 8.7.2 + 8.7.3 + 8.7.4 + 8.7.5)**	**89.392,38 m²**	**N/A**	**41.502,11 m²**	**10,19%**	**47.890,27 m²**	**N/A**
8.7.1	**V4**	**42.342,20 m²**	**N/A**	**12.361,38 m²**	**3,04%**	**29.980,82 m²**	**N/A**
8.7.1.1	VIA V4 - 01	5.305,58 m²		977,75 m²	0,81%	4.327,83 m²	
8.7.1.2	VIA V4 - 01A	16,51 m²		-	0,00%	16,51 m²	
8.7.1.3	VIA V4 - 03	3.747,24 m²		-	0,00%	3.747,24 m²	
8.7.1.4	VIA V4 - 04	8.278,06 m²		-	0,00%	8.278,06 m²	
8.7.1.5	VIA V4 - 05	4.022,19 m²		1.703,51 m²	0,42%	2.318,68 m²	
8.7.1.6	VIA V4 - 06	13.571,91 m²		2.279,41 m²	0,56%	11.292,50 m²	
8.7.1.7	VIA V4 - 07	7.400,71 m²		7.400,71 m²	1,82%	-	
8.7.2	**V5**	**18.923,97 m²**	**N/A**	**13.216,50 m²**	**3,25%**	**5.707,47 m²**	**N/A**
8.7.2.1	VIA V5 - 01	8.059,88 m²		2.352,41 m²	0,58%	5.707,47 m²	
8.7.2.2	VIA V5 - 02	6.639,18 m²		6.639,18 m²	1,63%	-	
8.7.2.3	VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91 m²		4.224,91 m²	1,04%	-	
8.7.3	**V6**	**15.010,71 m²**	**N/A**	**10.402,06 m²**	**2,55%**	**4.608,65 m²**	**N/A**
8.7.3.1	VIA V6 - 01	4.590,92 m²		-	0,00%	4.590,92 m²	
8.7.3.2	VIA V6 - 02	2.871,16 m²		2.871,16 m²	0,71%	-	
8.7.3.3	VIA V6 - 03	5.261,46 m²		5.243,73 m²	1,29%	17,73 m²	
8.7.3.4	VIA V6 - 04	2.287,17 m²		2.287,17 m²	0,56%	0,00 m²	
8.7.4	**V7**	**12.980,70 m²**	**N/A**	**5.387,37 m²**	**1,32%**	**7.593,33 m²**	**N/A**
8.7.4.1	VIA V7 - 01	7.516,13 m²		-	0,00%	7.516,13 m²	
8.7.4.2	VIA V7 - 01A	77,20 m²		-	0,00%	77,20 m²	
8.7.4.3	VIA V7 - 02	5.387,37 m²		5.387,37 m²	1,32%	-	
8.7.5	**Carrera 71b Bis**	**134,80 m²**	**N/A**	**134,80 m²**	**0,03%**	**-**	**N/A**
8.7.5.1	VIA Carrera 71b Bis	134,80 m²		134,80 m²	0,03%	-	

Tabla 53: Cesión malla vial intermedia y local

Fuente: Elaboración propia

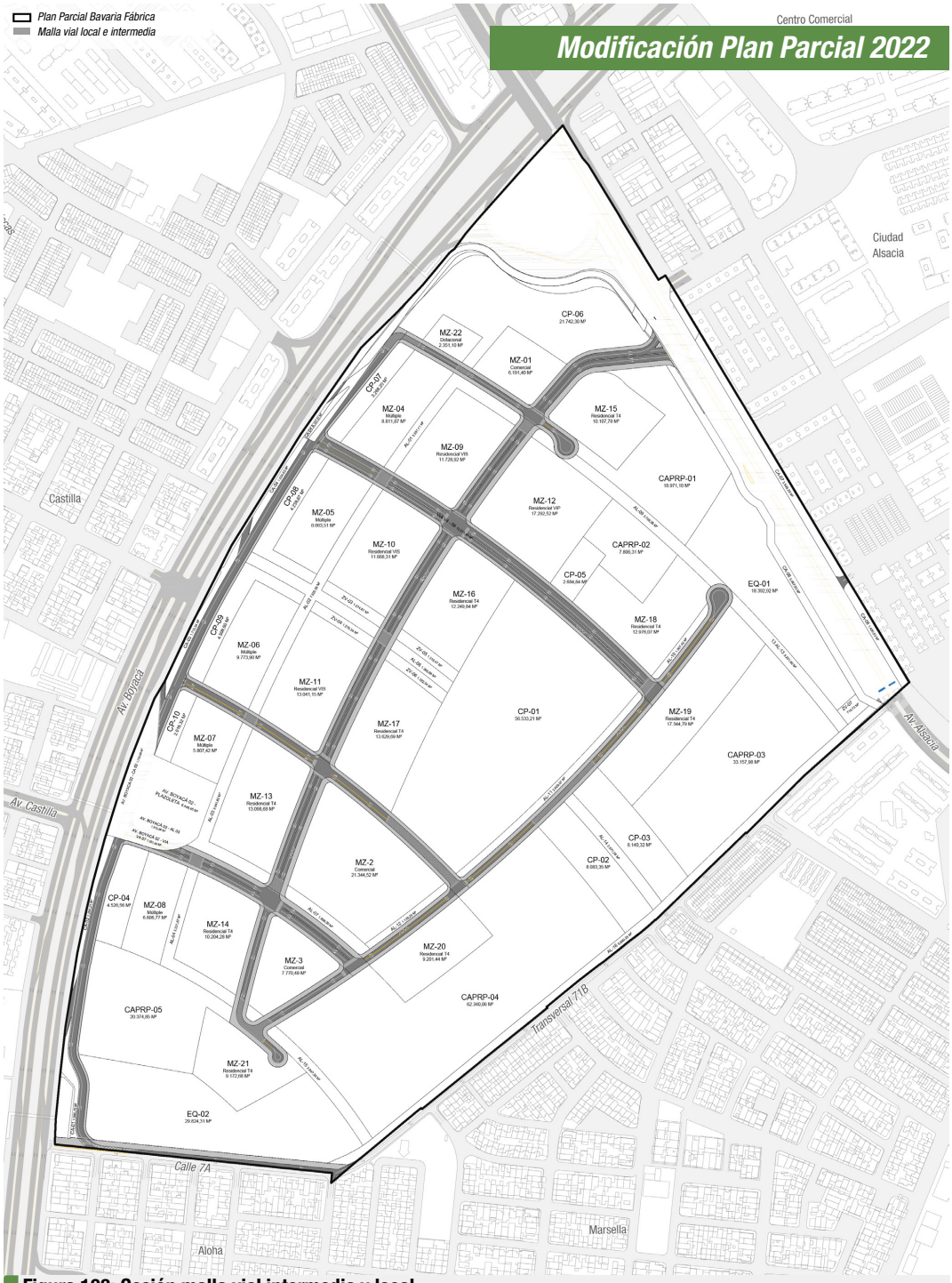


Figura 103: Cesión malla vial intermedia y local

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesiones públicas adicionales decreto 364 de 2017

El decreto 364 brindaba dos globos de cesiones públicas adicionales que conformaban un área de 1.322,46 m² de espacio público en conjunto, que por su configuración geométrica y localización no podían ser contabilizadas como parte de las obligaciones para parques.

CESIÓN ADICIONAL DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.6	**CESIONES ADICIONALES**	**1.322,46 m²**	**N/A**	**1.322,46 m²**	**0,33%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.6.1	EPA-1	805,56 m²		805,56 m²	0,20%	-	
8.6.2	EPA-2 (incluye AI*)	516,90 m²		516,90 m²	0,13%	-	

Tabla 54: Cesiones públicas adicionales decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017



Figura 104: Cesiones públicas adicionales decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Cesiones públicas adicionales modificación

Caso contrario es la presente modificación, pues sin que la normatividad vigente lo exija, incluye bastas áreas de cesiones adicionales, como parte del planteamiento urbanístico, que responde al cuidado y preservación del entorno natural existente y al desarrollo y densificación de la zona mediante siembra de especies nativas.

Se trata entonces de cesiones destinadas a parques para la recreación pasiva y otras destinadas a ser zonas verdes que por su configuración geométrica y ubicación son complementarias a las cesiones para parques propuestas.

Así las cosas, gracias al aporte de 148.352,84 m² se hace una mayor contribución de espacio público, y esto promueve que los futuros residentes del proyecto y los actuales residentes del sector circundante cuenten con áreas de esparcimiento y se formule un proyecto eficiente y sostenible.

Cesiones adicionales de zonas verdes modificación

En total se destinan 7.453,89 m² de zonas verdes adicionales, que complementan la estructura del espacio público propuesto para parques.

Cesiones adicionales de parque de recreación pasiva modificación

El proyecto contempla la cesión de 142.650,30 m² que serán catalogadas como Cesión Adicional de Parque de Recreación Pasiva, estas se caracterizan por contener la mayor cantidad de densidad de individuos arbóreos existentes, y su principal propósito será la conservación del arbolado denso y continuo existente. Sin embargo, tal como se verá en el capítulo de Sistema Ambiental, el arbolado denso y continúo preservado trasciende el límite de las cesiones adicionales de Parques de Recreación Pasiva y también se localiza en otro tipo de cesiones públicas, permitiendo así su continuidad, preservación, mejoramiento y un total disfrute de los beneficios ecosistémicos que esto trae.

CESIÓN ADICIONAL PROPUESTA							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8.6	**CESIONES ADICIONALES (8.6.1 + 8.6.2)**	**150.104,19 m²**	**N/A**	**142.694,30 m²**	**34,87%**	**7.409,89 m²**	
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**142.650,30 m²**	**N/A**	**141.974,57 m²**	**34,70%**	**675,73 m²**	**N/A**
8.6.1.1	CAPRP - 01	18.971,10 m²		18.295,37 m²	4,47%	675,73 m²	
8.6.1.2	CAPRP - 02	7.806,31 m²		7.806,31 m²	1,91%	-	
8.6.1.3	CAPRP - 03	33.157,98 m²		33.157,98 m²	8,10%	-	
8.6.1.4	CAPRP - 04	62.340,06 m²		62.340,06 m²	15,24%	-	
8.6.1.5	CAPRP - 05	20.374,85 m²		20.374,85 m²	4,98%	-	
8.6.2	**Cesión Zonas Verdes**	**7.453,89 m²**	**N/A**	**719,73 m²**	**0,18%**	**6.734,16 m²**	**N/A**
8.6.2.1	ZV-01	1.173,92 m²		-	0,00%	1.173,92 m²	
8.6.2.2	ZV-02	368,22 m²		-	0,00%	368,22 m²	
8.6.2.3	ZV-03	1.274,87 m²		-	0,00%	1.274,87 m²	
8.6.2.4	ZV-04	1.276,34 m²		-	0,00%	1.276,34 m²	
8.6.2.5	ZV-05	1.318,47 m²		-	0,00%	1.318,47 m²	
8.6.2.7	ZV-06	1.322,34 m²		-	0,00%	1.322,34 m²	
8.6.2.7	ZV-07	719,73 m²		719,73 m²	0,18%	-	

Tabla 55: Cesión adicional propuesta

Fuente: Elaboración propia



Figura 105: Cesión adicional propuesta

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Total cesiones públicas decreto 364 de 2017

El decreto 364 formuló de manera resumida 323.896,01 m² de cesiones públicas correspondientes a parques, alamedas, equipamientos, malla vial intermedia y local y cesiones adicionales de espacio público.

TOTAL CESIONES PÚBLICAS DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
5	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**419.183,62 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROL AMBIENTAL**	**16.658,80 m²**	**N/A**	**12.378,22 m²**	**2,95%**	**4.280,58 m²**	**N/A**
6.1	CA-1 (incluye AI*)	814,78 m²		814,78 m²	0,19%	-	
6.2	CA-2	1.284,92 m²		1.284,92 m²	0,31%	-	
6.3	CA-3	1.041,76 m²		-	0,00%	1.041,76 m²	
6.4	CA-4	1.350,15 m²		-	0,00%	1.350,15 m²	
6.5	CA-5	1.568,88 m²		-	0,00%	1.568,88 m²	
6.6	CA-6 (incluye AI*)	3.062,80 m²		2.909,03 m²	0,69%	153,77 m²	
6.7	CA-7	2.293,43 m²		2.293,43 m²	0,55%	-	
6.8	CA-8 (incluye AI*)	5.242,08 m²		5.076,06 m²	1,21%	166,02 m²	
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**97,05%**	**N/A**	**N/A**

7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	**323.896,01 m²**	**N/A**	**209.184,30 m²**	**51,42%**	**114.711,71 m²**	**N/A**
8.1	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**N/A**	**N/A**	**101.701,35 m²**	**25,00%**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**	**69.156,92 m²**	**17,00%**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES**	**133.783,86 m²**	**N/A**	**74.812,36 m²**	**18,39%**	**58.971,50 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**85.437,33 m²**	**N/A**	**41.451,91 m²**	**10,19%**	**43.985,42 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-1	56.514,90 m²		12.529,48 m²	3,08%	43.985,42 m²	
8.3.1.2	CP-2 (incluye AI*)	3.433,06 m²		3.433,06 m²	0,84%	-	
8.3.1.3	CP-3 (incluye AI*)	7.692,33 m²		7.692,33 m²	1,89%	-	
8.3.1.4	CP-4 (incluye AI*)	5.563,77 m²		5.563,77 m²	1,37%	-	
8.3.1.5	CP-5	3.076,85 m²		3.076,85 m²	0,76%	-	
8.3.1.6	CP-6	3.024,35 m²		3.024,35 m²	0,74%	-	
8.3.1.7	CP-7	3.089,46 m²		3.089,46 m²	0,76%	-	
8.3.1.8	CP-8	3.042,61 m²		3.042,61 m²	0,75%	-	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**48.346,53 m²**	**N/A**	**33.360,45 m²**	**8,20%**	**14.986,08 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-1	3.552,72 m²		-	0,00%	3.552,72 m²	
8.3.2.2	AL-2	4.523,14 m²		3.410,48 m²	0,84%	1.112,66 m²	
8.3.2.3	AL-3	5.985,12 m²		5.985,12 m²	1,47%	-	
8.3.2.4	AL-4	6.943,73 m²		6.943,73 m²	1,71%	-	
8.3.2.5	AL-5	1.213,14 m²		-	0,00%	1.213,14 m²	
8.3.2.6	AL-6	7.526,48 m²		-	0,00%	7.526,48 m²	
8.3.2.7	AL-7	4.052,77 m²		2.471,69 m²	0,61%	1.581,08 m²	
8.3.2.8	AL-8	1.865,18 m²		1.865,18 m²	0,46%	-	
8.3.2.9	AL-9	4.160,68 m²		4.160,68 m²	1,02%	-	
8.3.2.10	AL-10	6.808,84 m²		6.808,84 m²	1,67%	-	
8.3.2.11	AL-11	1.714,73 m²		1.714,73 m²	0,42%	-	
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**	**32.544,43 m²**	**8,00%**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**	**N/A**	**48.217,23 m²**	**11,85%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.5.1	EQ-1	9.515,66 m²		9.515,66 m²	2,34%	-	
8.5.2	EQ-2	12.156,25 m²		12.156,25 m²	2,99%	-	
8.5.3	EQ-3	26.545,32 m²		26.545,32 m²	6,53%	-	
8.6	**CESIONES ADICIONALES**	**1.322,46 m²**	**N/A**	**1.322,46 m²**	**0,33%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.6.1	EPA-1	805,56 m²		805,56 m²	0,20%	-	
8.6.2	EPA-2 (incluye AI*)	516,90 m²		516,90 m²	0,13%	-	
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL**	**140.572,46 m²**	**N/A**	**84.832,25 m²**	**20,85%**	**55.740,21 m²**	**N/A**
8.7.1	**Vías V-4**	**86.289,26 m²**	**N/A**	**56.122,65 m²**	**13,80%**	**30.166,61 m²**	**N/A**
8.7.1.1	V4-1	4.276,05 m²		-	0,00%	4.276,05 m²	
8.7.1.2	V4-2	3.758,70 m²		-	0,00%	3.758,70 m²	
8.7.1.3	V4-3	3.772,64 m²		-	0,00%	3.772,64 m²	
8.7.1.4	V4-4	4.526,16 m²		-	0,00%	4.526,16 m²	
8.7.1.5	V4-5	3.619,43 m²		1.300,64 m²	0,32%	2.318,79 m²	
8.7.1.6	V4-6	3.792,76 m²		3.792,76 m²	0,93%	-	
8.7.1.7	V4-7	3.776,68 m²		3.776,68 m²	0,93%	-	
8.7.1.8	V4-8	4.455,21 m²		4.213,16 m²	1,04%	242,05 m²	
8.7.1.9	V4-9	3.211,15 m²		3.211,15 m²	0,79%	-	
8.7.1.10	V4-10	17.507,80 m²		6.235,58 m²	1,53%	11.272,22 m²	
8.7.1.11	V4-11	11.548,88 m²		11.548,88 m²	2,84%	-	
8.7.1.12	V4-12 (incluye AI*)	6.249,55 m²		6.249,55 m²	1,54%	-	

8.7.1.13	V4-13 (incluye AI*)	15.794,25 m²		15.794,25 m²	3,88%	-	
8.7.2	**Vías V-5**	**30.332,46 m²**	**N/A**	**19.556,31 m²**	**4,81%**	**10.776,15 m²**	**N/A**
8.7.2.1	V5-1	1.097,89 m²		1.097,89 m²	0,27%	-	
8.7.2.2	V5-2	9.669,29 m²		4.610,29 m²	1,13%	5.059,00 m²	
8.7.2.3	V5-3	10.692,44 m²		4.975,29 m²	1,22%	5.717,15 m²	
8.7.2.4	V5-4	2.174,46 m²		2.174,46 m²	0,53%	-	
8.7.2.5	V5-5	2.162,87 m²		2.162,87 m²	0,53%	-	
8.7.2.6	V5-6	4.535,51 m²		4.535,51 m²	1,11%	-	
8.7.3	**Vías V-7**	**16.500,32 m²**	**N/A**	**5.286,96 m²**	**1,30%**	**11.213,36 m²**	**N/A**
8.7.3.1	V7-1	2.827,50 m²		-	0,00%	2.827,50 m²	
8.7.3.2	V7-2	2.214,48 m²		-	0,00%	2.214,48 m²	
8.7.3.3	V7-3	2.463,89 m²		-	0,00%	2.463,89 m²	
8.7.3.4	V7-4	2.475,13 m²		-	0,00%	2.475,13 m²	
8.7.3.5	V7-5	1.232,36 m²		-	0,00%	1.232,36 m²	
8.7.3.6	V7-6	5.286,96 m²		5.286,96 m²	1,30%	-	
8.7.4	**Vías V-8**	**3.356,54 m²**	**N/A**	**0,00 m²**	**0,00%**	**3.356,54 m²**	**N/A**
8.7.4.1	V8-1	1.519,69 m²		-	0,00%	1.519,69 m²	
8.7.4.2	V8-2	1.836,85 m²		-	0,00%	1.836,85 m²	
8.7.5	**Vías Peatonales V-9**	**4.093,88 m²**	**N/A**	**3.866,33 m²**	**0,95%**	**227,55 m²**	**N/A**
8.7.5.1	V9-1	896,82 m²		896,82 m²	0,22%	-	
8.7.5.2	V9-2	1.069,87 m²		842,32 m²	0,21%	227,55 m²	
8.7.5.3	V9-3	547,72 m²		547,72 m²	0,13%	-	
8.7.5.4	V9-4	782,13 m²		782,13 m²	0,19%	-	
8.7.5.5	V9-5	797,34 m²		797,34 m²	0,20%	-	

Tabla 56: Total cesiones públicas decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

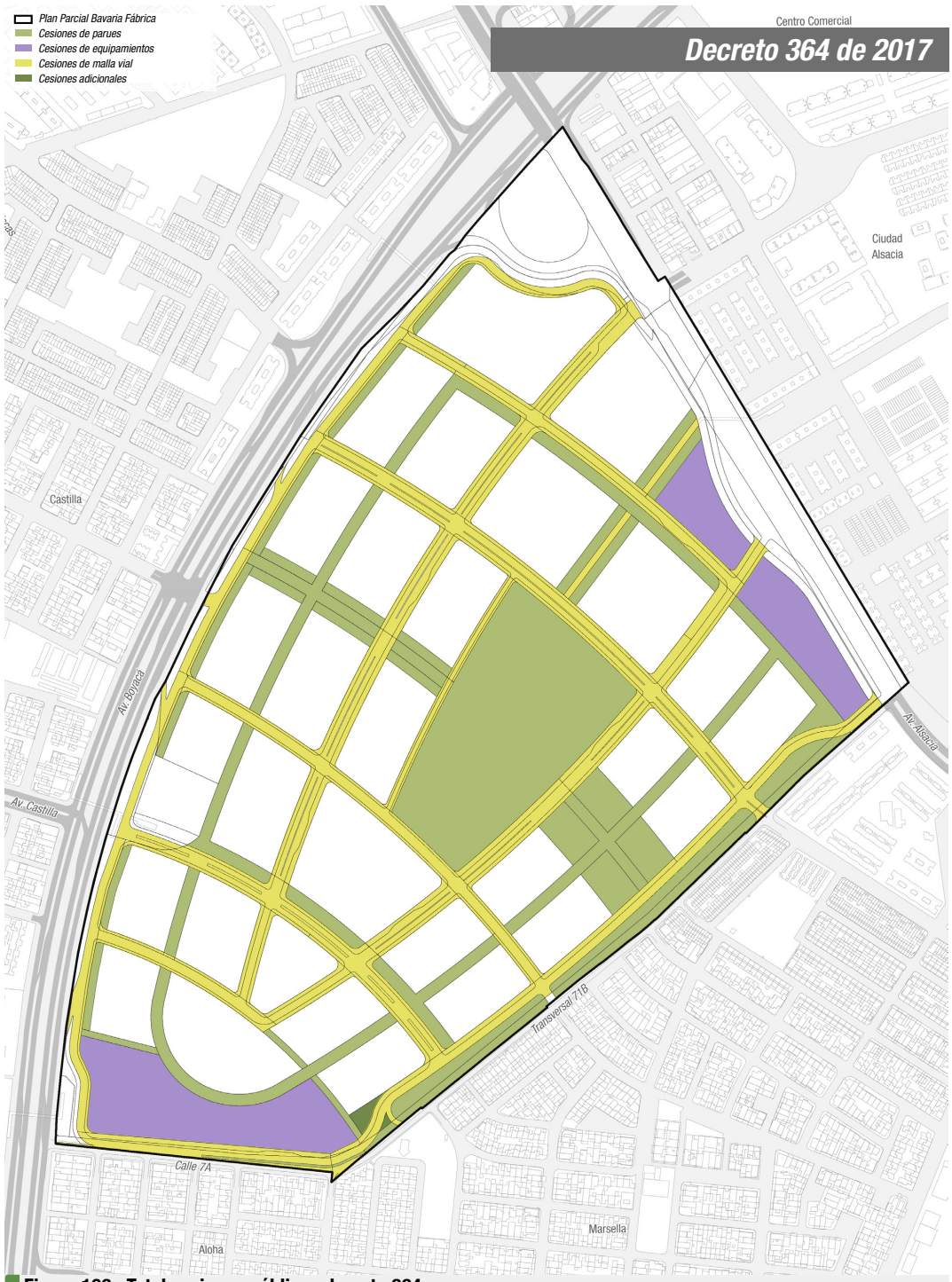


Figura 106: Total cesiones públicas decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Total cesiones públicas en la modificación

De acuerdo a lo anterior, el plan parcial entrega un total de 453.040,65 m² de cesiones públicas correspondientes a parques, alamedas, equipamientos, malla vial intermedia y local, cesiones adicionales de zonas verdes, y cesiones adicionales de Parques de Recreación Pasiva. Adicional a los 16.143,56 m² destinados a controles ambientales.

TOTAL CESIONES PÚBLICAS							
	ÍTEM	TOTAL	%	DESARROLLO	%	RENOVACIÓN	%
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**421.187,90 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**16.143,56 m²**	**N/A**	**12.012,50 m²**	**2,85%**	**4.131,06 m²**	**N/A**
6.1	CA-01	1.040,79 m²		1.040,79 m²	0,25%	-	
6.2	CA-02	1.284,21 m²		1.284,21 m²	0,30%	-	
6.3	CA-03	1.713,34 m²		-	0,00%	1.713,34 m²	
6.4	CA-04	1.024,63 m²		-	0,00%	1.024,63 m²	
6.5	CA-04 A	237,01 m²		-	0,00%	237,01 m²	
6.6	CA-05	37,47 m²		-	0,00%	37,47 m²	
6.7	CA-05A	48,81 m²		-	0,00%	48,81 m²	
6.8	CA-05B	459,16 m²		-	0,00%	459,16 m²	
6.9	CA-05C	0,08 m²		-	0,00%	0,08 m²	
6.10	CA-05D	0,04 m²		-	0,00%	0,04 m²	
6.11	CA-05E	0,29 m²		-	0,00%	0,29 m²	
6.12	CA-05F	0,23 m²		-	0,00%	0,23 m²	
6.13	CA-05G	0,04 m²		-	0,00%	0,04 m²	
6.14	CA-05I	103,36 m²		-	0,00%	103,36 m²	
6,15	CA-05J	15,48 m²		-	0,00%	15,48 m²	
6.16	CA-05K	5,15 m²		-	0,00%	5,15 m²	
6.17	CA-06	5.067,93 m²		5.067,93 m²	1,20%	-	
6.18	CA-06A	75,63 m²		35,25 m²	0,01%	40,38 m²	
6.19	CA-07	3.549,28 m²		3.103,69 m²	0,74%	445,59 m²	
6.20	CA-08	1.480,63 m²		1.480,63 m²	0,35%	-	
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**97,15%**	**N/A**	**N/A**
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	**453.040,65 m²**	**N/A**	**301.973,46 m²**	**73,80%**	**151.067,19 m²**	**N/A**
8.1	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPS**	**N/A**	**N/A**	**102.293,85 m²**	**25,00%**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**	**69.559,82 m²**	**17,00%**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES**	**165.326,85 m²**	**N/A**	**69.559,82 m²**	**17,00%**	**95.767,03 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**115.765,37 m²**	**N/A**	**34.998,03 m²**	**8,55%**	**80.767,34 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-01	56.533,21 m²		12.542,12 m²	3,07%	43.991,09 m²	
8.3.1.2	CP-02	8.083,35 m²		8.083,35 m²	1,98%	-	
8.3.1.3	CP-03	8.140,32 m²		8.140,32 m²	1,99%	-	
8.3.1.4	CP-04	4.526,56 m²		4.526,56 m²	1,11%	-	
8.3.1.5	CP-05	2.684,84 m²		1.705,68 m²	**0,42%**	979,16 m²	
8.3.1.6	CP-06	21.742,30 m²		-	0,00%	21.742,30 m²	
8.3.1.7	CP-07	3.288,20 m²		-	0,00%	3.288,20 m²	
8.3.1.8	CP-08	4.238,67 m²		-	0,00%	4.238,67 m²	
8.3.1.9	CP-09	4.509,60 m²		-	0,00%	4.509,60 m²	
8.3.1.10	CP-10	2.018,32 m²		-	0,00%	2.018,32 m²	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**49.561,48 m²**	**N/A**	**34.561,79 m²**	**8,45%**	**14.999,69 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-01	3.551,11 m²		-	0,00%	3.551,11 m²	
8.3.2.2	AL-02	7.525,53 m²		-	0,00%	7.525,53 m²	
8.3.2.3	AL-03	3.941,62 m²		2.360,56 m²	0,58%	1.581,06 m²	
8.3.2.4	AL-04	3.321,87 m²		3.321,87 m²	0,81%	-	
8.3.2.5	AL-05	434,11 m²		-	0,00%	434,11 m²	
8.3.2.6	AL-06	1.365,86 m²		-	0,00%	1.365,86 m²	
8.3.2.7	AL-07	1.898,39 m²		1.898,39 m²	0,46%	-	
8.3.2.8	AL-08	267,29 m²		267,29 m²	0,07%	-	
8.3.2.9	AL-09	3.709,36 m²		3.391,88 m²	0,83%	317,48 m²	
8.3.2.10	AL-10	1.007,42 m²		1.007,42 m²	0,25%	-	
8.3.2.11	AL-11	2.939,07 m²		2.714,53 m²	0,66%	224,54 m²	
8.3.2.12	AL-12	1.139,25 m²		1.139,25 m²	0,28%	-	
8.3.2.13	AL-13	3.251,90 m²		3.251,90 m²	0,79%	-	
8.3.2.14	AL-14	2.671,06 m²		2.671,06 m²	0,65%	-	
8.3.2.15	AL-15	2.847,39 m²		2.847,39 m²	0,70%	-	

8.3.2.16	AL-16	9.690,25 m²		9.690,25 m²	2,37%	-	
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**	**32.734,03 m²**	**8,00%**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**	**N/A**	**48.217,23 m²**	**11,78%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.5.1	EQ-01	18.392,92 m²		18.392,92 m²	4,50%	0,00 m²	
8.5.2	EQ-02	29.824,31 m²		29.824,31 m²	7,29%	0,00 m²	
8.6	**CESIONES ADICIONALES**	**150.104,19 m²**	**N/A**	**142.694,30 m²**	**34,87%**	**7.409,89 m²**	
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**142.650,30 m²**	**N/A**	**141.974,57 m²**	**34,70%**	**675,73 m²**	**N/A**
8.6.1.1	CAPRP - 01	18.971,10 m²		18.295,37 m²	4,47%	675,73 m²	
8.6.1.2	CAPRP - 02	7.806,31 m²		7.806,31 m²	1,91%	-	
8.6.1.3	CAPRP - 03	33.157,98 m²		33.157,98 m²	8,10%	-	
8.6.1.4	CAPRP - 04	62.340,06 m²		62.340,06 m²	15,24%	-	
8.6.1.5	CAPRP - 05	20.374,85 m²		20.374,85 m²	4,98%	-	
8.6.2	**Cesión Zonas Verdes**	**7.453,89 m²**	**N/A**	**719,73 m²**	**0,18%**	**6.734,16 m²**	**N/A**
8.6.2.1	ZV-01	1.173,92 m²		-	0,00%	1.173,92 m²	
8.6.2.2	ZV-02	368,22 m²		-	0,00%	368,22 m²	
8.6.2.3	ZV-03	1.274,87 m²		-	0,00%	1.274,87 m²	
8.6.2.4	ZV-04	1.276,34 m²		-	0,00%	1.276,34 m²	
8.6.2.5	ZV-05	1.318,47 m²		-	0,00%	1.318,47 m²	
8.6.2.6	ZV-06	1.322,34 m²		0,00 m²	0,00%	1.322,34 m²	
8.6.2.7	ZV-07	719,73 m²		719,73 m²	0,18%	-	
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL**	**89.392,38 m²**	**N/A**	**41.502,11 m²**	**10,14%**	**47.890,27 m²**	**N/A**
8.7.1	**V4**	**42.342,20 m²**	**N/A**	**12.361,38 m²**	**3,02%**	**29.980,82 m²**	**N/A**
8.7.1.1	VIA V4 - 01	5.305,58 m²		977,75 m²	0,24%	4.327,83 m²	
8.7.1.2	VIA V4 - 01A	16,51 m²		-	0,00%	16,51 m²	
8.7.1.3	VIA V4 - 03	3.747,24 m²		-	0,00%	3.747,24 m²	
8.7.1.4	VIA V4 - 04	8.278,06 m²		-	0,00%	8.278,06 m²	
8.7.1.5	VIA V4 - 05	4.022,19 m²		1.703,51 m²	0,42%	2.318,68 m²	
8.7.1.6	VIA V4 - 06	13.571,91 m²		2.279,41 m²	0,56%	11.292,50 m²	
8.7.1.7	VIA V4 - 07	7.400,71 m²		7.400,71 m²	1,81%	-	
8.7.2	**V5**	**18.923,97 m²**	**N/A**	**13.216,50 m²**	**3,23%**	**5.707,47 m²**	**N/A**
8.7.2.1	VIA V5 - 01	8.059,88 m²		2.352,41 m²	0,57%	5.707,47 m²	
8.7.2.2	VIA V5 - 02	6.639,18 m²		6.639,18 m²	1,62%	-	
8.7.2.3	VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91 m²		4.224,91 m²	1,03%	-	
8.7.3	**V6**	**15.010,71 m²**	**N/A**	**10.402,06 m²**	**2,54%**	**4.608,65 m²**	**N/A**
8.7.3.1	VIA V6 - 01	4.590,92 m²		-	0,00%	4.590,92 m²	
8.7.3.2	VIA V6 - 02	2.871,16 m²		2.871,16 m²	0,70%	-	
8.7.3.3	VIA V6 - 03	5.261,46 m²		5.243,73 m²	1,28%	17,73 m²	
8.7.3.4	VIA V6 - 04	2.287,17 m²		2.287,17 m²	0,56%	-	
8.7.4	**V7**	**12.980,70 m²**	**N/A**	**5.387,37 m²**	**1,32%**	**7.593,33 m²**	**N/A**
8.7.4.1	VIA V7 - 01	7.516,13 m²		-	0,00%	7.516,13 m²	
8.7.4.2	VIA V7 - 01A	77,20 m²		-	0,00%	77,20 m²	
8.7.4.3	VIA V7 - 02	5.387,37 m²		5.387,37 m²	1,32%	-	
8.7.5	**Carrera 71b Bis**	**134,80 m²**	**N/A**	**134,80 m²**	**0,03%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.7.5.1	VIA Carrera 71b Bis	134,80 m²		134,80 m²	0,03%	-	

Tabla 57: Total cesiones públicas

Fuente: Elaboración propia



Figura 107: Total cesiones públicas

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Propuesta urbanística decreto 364 de 2017

En la formulación del decreto 364 de 2017, la estructura de la propuesta urbanística se basó en los siguientes Líneamientos:

- Generar un parque central que sirviera al encuentro y la recreación activa, así como una red de parques sobre la Transversal 71b, que actuaran como elemento de transición entre los barrios del Marsella y el proyecto Fábrica Bavaria.
- Generar un sistema de alamedas que permitiera una conexión rápida y efectiva entre los espacios del PP.
- Desarrollar una morfología urbana no ortogonal que genere nuevas dinámicas de interactuar al caminar y pedalear con la ciudad.
- Plantear redes de movilidad prioritarias para peatones y bici usuarios.
- Generar una red de centros de manzana y plazoletas de carácter barrial a través de las áreas privadas afectas al espacio público.
- Generar una red de Sistemas urbanos de drenaje sostenibles en las zonas verdes proyectadas en el plan parcial, como apuesta de retención y filtración de aguas lluvias que devuelvan al suelo la capacidad de filtración evitando recargar el alcantarillado pluvial que desemboca sobre río Fucha.

CUADRO DE ÁREAS DEC 364/17							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80 m²**	**100,00%**	**452.348,92 m²**	**100,00%**	**330.194,88 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**39.871,87 m²**	**5,10%**	**1.257,68 m²**	**0,28%**	**38.614,19 m²**	**11,69%**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**742.671,93 m²**	**94,90%**	**451.091,24 m²**	**99,72%**	**291.580,69 m²**	**88,31%**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**742.671,93 m²**	**100,00%**	**451.091,24 m²**	**100,00%**	**291.580,69 m²**	**100,00%**
4	**CARGAS GENERALES**	**36.826,73 m²**	**4,96%**	**31.907,62 m²**	**7,07%**	**4.919,11 m²**	**1,69%**
4.1	Av. Boyaca (Incluye Predio IDU)	2.198,60 m²	0,30%	992,51 m²	0,22%	1.206,09 m²	0,41%
4.2	Av. Alsacia	21.528,02 m²	2,90%	21.154,16 m²	4,69%	373,86 m²	0,13%
4.3	Plazoleta - Av. Boyaca	13.100,11 m²	1,76%	9.760,95 m²	2,16%	3.339,16 m²	1,15%
5	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**419.183,62 m²**	**92,93%**	**N/A**	**N/A**
5	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**419.183,62 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROL AMBIENTAL**	**16.658,80 m²**	**N/A**	**12.378,22 m²**	**2,95%**	**4.280,58 m²**	**N/A**
6.1	CA-1 (incluye AI*)	814,78 m²		814,78 m²	0,19%	-	
6.2	CA-2	1.284,92 m²		1.284,92 m²	0,31%	-	
6.3	CA-3	1.041,76 m²		-	0,00%	1.041,76 m²	
6.4	CA-4	1.350,15 m²		-	0,00%	1.350,15 m²	
6.5	CA-5	1.568,88 m²		-	0,00%	1.568,88 m²	
6.6	CA-6 (incluye AI*)	3.062,80 m²		2.909,03 m²	0,69%	153,77 m²	
6.7	CA-7	2.293,43 m²		2.293,43 m²	0,55%	-	
6.8	CA-8 (incluye AI*)	5.242,08 m²		5.076,06 m²	1,21%	166,02 m²	
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**97,05%**	**N/A**	**N/A**
7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**406.805,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	**323.896,01 m²**	**N/A**	**209.184,30 m²**	**51,42%**	**114.711,71 m²**	**N/A**
8.1	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**N/A**	**N/A**	**101.701,35 m²**	**25,00%**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**	**69.156,92 m²**	**17,00%**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES**	**133.783,86 m²**	**N/A**	**74.812,36 m²**	**18,39%**	**58.971,50 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**85.437,33 m²**	**N/A**	**41.451,91 m²**	**10,19%**	**43.985,42 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-1	56.514,90 m²		12.529,48 m²	3,08%	43.985,42 m²	
8.3.1.2	CP-2 (incluye AI*)	3.433,06 m²		3.433,06 m²	0,84%	-	
8.3.1.3	CP-3 (incluye AI*)	7.692,33 m²		7.692,33 m²	1,89%	-	
8.3.1.4	CP-4 (incluye AI*)	5.563,77 m²		5.563,77 m²	1,37%	-	
8.3.1.5	CP-5	3.076,85 m²		3.076,85 m²	0,76%	-	
8.3.1.6	CP-6	3.024,35 m²		3.024,35 m²	0,74%	-	
8.3.1.7	CP-7	3.089,46 m²		3.089,46 m²	0,76%	-	
8.3.1.8	CP-8	3.042,61 m²		3.042,61 m²	0,75%	-	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**48.346,53 m²**	**N/A**	**33.360,45 m²**	**8,20%**	**14.986,08 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-1	3.552,72 m²		-	0,00%	3.552,72 m²	
8.3.2.2	AL-2	4.523,14 m²		3.410,48 m²	0,84%	1.112,66 m²	
8.3.2.3	AL-3	5.985,12 m²		5.985,12 m²	1,47%	-	
8.3.2.4	AL-4	6.943,73 m²		6.943,73 m²	1,71%	-	
8.3.2.5	AL-5	1.213,14 m²		-	0,00%	1.213,14 m²	
8.3.2.6	AL-6	7.526,48 m²		-	0,00%	7.526,48 m²	

8.3.2.7	AL-7	4.052,77 m²		2.471,69 m²	0,61%	1.581,08 m²	
8.3.2.8	AL-8	1.865,18 m²		1.865,18 m²	0,46%	-	
8.3.2.9	AL-9	4.160,68 m²		4.160,68 m²	1,02%	-	
8.3.2.10	AL-10	6.808,84 m²		6.808,84 m²	1,67%	-	
8.3.2.11	AL-11	1.714,73 m²		1.714,73 m²	0,42%	-	
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**	**32.544,43 m²**	**8,00%**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**	**N/A**	**48.217,23 m²**	**11,85%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.5.1	EQ-1	9.515,66 m²		9.515,66 m²	2,34%	-	
8.5.2	EQ-2	12.156,25 m²		12.156,25 m²	2,99%	-	
8.5.3	EQ-3	26.545,32 m²		26.545,32 m²	6,53%	-	
8.6	**CESIONES ADICIONALES**	**1.322,46 m²**	**N/A**	**1.322,46 m²**	**0,33%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.6.1	EPA-1	805,56 m²		805,56 m²	0,20%	-	
8.6.2	EPA-2 (incluye AI*)	516,90 m²		516,90 m²	0,13%	-	
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL**	**140.572,46 m²**	**N/A**	**84.832,25 m²**	**20,85%**	**55.740,21 m²**	**N/A**
8.7.1	**Vías V-4**	**86.289,26 m²**	**N/A**	**56.122,65 m²**	**13,80%**	**30.166,61 m²**	**N/A**
8.7.1.1	V4-1	4.276,05 m²		-	0,00%	4.276,05 m²	
8.7.1.2	V4-2	3.758,70 m²		-	0,00%	3.758,70 m²	
8.7.1.3	V4-3	3.772,64 m²		-	0,00%	3.772,64 m²	
8.7.1.4	V4-4	4.526,16 m²		-	0,00%	4.526,16 m²	
8.7.1.5	V4-5	3.619,43 m²		1.300,64 m²	0,32%	2.318,79 m²	
8.7.1.6	V4-6	3.792,76 m²		3.792,76 m²	0,93%	-	
8.7.1.7	V4-7	3.776,68 m²		3.776,68 m²	0,93%	-	
8.7.1.8	V4-8	4.455,21 m²		4.213,16 m²	1,04%	242,05 m²	
8.7.1.9	V4-9	3.211,15 m²		3.211,15 m²	0,79%	-	
8.7.1.10	V4-10	17.507,80 m²		6.235,58 m²	1,53%	11.272,22 m²	
8.7.1.11	V4-11	11.548,88 m²		11.548,88 m²	2,84%	-	
8.7.1.12	V4-12 (incluye AI*)	6.249,55 m²		6.249,55 m²	1,54%	-	
8.7.1.13	V4-13 (incluye AI*)	15.794,25 m²		15.794,25 m²	3,88%	-	
8.7.2	**Vías V-5**	**30.332,46 m²**	**N/A**	**19.556,31 m²**	**4,81%**	**10.776,15 m²**	**N/A**
8.7.2.1	V5-1	1.097,89 m²		1.097,89 m²	0,27%	-	
8.7.2.2	V5-2	9.669,29 m²		4.610,29 m²	1,13%	5.059,00 m²	
8.7.2.3	V5-3	10.692,44 m²		4.975,29 m²	1,22%	5.717,15 m²	
8.7.2.4	V5-4	2.174,46 m²		2.174,46 m²	0,53%	-	
8.7.2.5	V5-5	2.162,87 m²		2.162,87 m²	0,53%	-	
8.7.2.6	V5-6	4.535,51 m²		4.535,51 m²	1,11%	-	
8.7.3	**Vías V-7**	**16.500,32 m²**	**N/A**	**5.286,96 m²**	**1,30%**	**11.213,36 m²**	**N/A**
8.7.3.1	V7-1	2.827,50 m²		-	0,00%	2.827,50 m²	
8.7.3.2	V7-2	2.214,48 m²		-	0,00%	2.214,48 m²	
8.7.3.3	V7-3	2.463,89 m²		-	0,00%	2.463,89 m²	
8.7.3.4	V7-4	2.475,13 m²		-	0,00%	2.475,13 m²	
8.7.3.5	V7-5	1.232,36 m²		-	0,00%	1.232,36 m²	
8.7.3.6	V7-6	5.286,96 m²		5.286,96 m²	1,30%	-	
8.7.4	**Vías V-8**	**3.356,54 m²**	**N/A**	**0,00 m²**	**0,00%**	**3.356,54 m²**	**N/A**
8.7.4.1	V8-1	1.519,69 m²		-	0,00%	1.519,69 m²	
8.7.4.2	V8-2	1.836,85 m²		-	0,00%	1.836,85 m²	
8.7.5	**Vías Peatonales V-9**	**4.093,88 m²**	**N/A**	**3.866,33 m²**	**0,95%**	**227,55 m²**	**N/A**
8.7.5.1	V9-1	896,82 m²		896,82 m²	0,22%	-	
8.7.5.2	V9-2	1.069,87 m²		842,32 m²	0,21%	227,55 m²	
8.7.5.3	V9-3	547,72 m²		547,72 m²	0,13%	-	
8.7.5.4	V9-4	782,13 m²		782,13 m²	0,19%	-	
8.7.5.5	V9-5	797,34 m²		797,34 m²	0,20%	-	

9	**ÁREA ÚTIL**	**365.290,39 m²**	**100,00%**	**197.621,10 m²**	**100,00%**	**167.669,29 m²**	**100,00%**
9.1	**Manzanas Comerciales**	**53.494,41 m²**	**14,64%**	**24.382,63 m²**	**12,34%**	**29.111,78 m²**	**17,36%**
9.1.1	MZ-1	24.438,19 m²	6,69%	-	0,00%	24.438,19 m²	14,58%
9.1.2	MZ-2	21.318,41 m²	5,84%	16.644,82 m²	8,42%	4.673,59 m²	2,79%
9.1.3	MZ-3	7.737,81 m²	2,12%	7.737,81 m²	3,92%	-	0,00%
9.2	**Manzanas Múltiples**	**66.438,17 m²**	18,19%	**19.344,03 m²**	**9,79%**	**47.094,14 m²**	**28,09%**
9.2.1	MZ-4	12.102,72 m²	3,31%	-	0,00%	12.102,72 m²	7,22%
9.2.2	MZ-5	12.902,35 m²	3,53%	-	0,00%	12.902,35 m²	7,70%
9.2.3	MZ-6	14.276,40 m²	3,91%	-	0,00%	14.276,40 m²	8,51%
9.2.4	MZ-7	7.812,67 m²	2,14%	-	0,00%	7.812,67 m²	4,66%
9.2.5	MZ-8	9.976,87 m²	2,73%	9.976,87 m²	5,05%	-	0,00%
9.2.6	MZ-9	9.367,16 m²	2,56%	9.367,16 m²	4,74%	-	0,00%
9.3	**Manzanas Residenciales**	**245.357,81 m²**	**67,17%**	**153.894,44 m²**	**77,87%**	**91.463,37 m²**	**54,55%**
9.3.1	**Manzanas Residenciales T4**	**160.918,01 m²**	**44,05%**	**69.454,64 m²**	**35,15%**	**91.463,37 m²**	**54,55%**
9.3.1.1	MZ-10	11.738,94 m²	3,21%	-	0,00%	11.738,94 m²	7,00%
9.3.1.2	MZ-11	13.167,30 m²	3,60%	-	0,00%	13.167,30 m²	7,85%
9.3.1.3	MZ-12	14.295,64 m²	3,91%	-	0,00%	14.295,64 m²	8,53%

9.3.1.4	MZ-13	13.097,76 m²	3,59%	4.307,21 m²	2,18%	8.790,55 m²	5,24%
9.3.1.5	MZ-14	20.431,07 m²	5,59%	12.181,41 m²	6,16%	8.249,66 m²	4,92%
9.3.1.6	MZ-15	20.467,04 m²	5,60%	13.284,67 m²	6,72%	7.182,37 m²	4,28%
9.3.1.7	MZ-16	19.326,40 m²	5,29%	16.604,64 m²	8,40%	2.721,76 m²	1,62%
9.3.1.8	MZ-17	12.048,29 m²	3,30%	-	0,00%	12.048,29 m²	7,19%
9.3.1.9	MZ-18	13.268,86 m²	3,63%	-	0,00%	13.268,86 m²	7,91%
9.3.1.10	MZ-20	7.256,33 m²	1,99%	7.256,33 m²	3,67%	-	0,00%
9.3.1.11	MZ-21	7.703,93 m²	2,11%	7.703,93 m²	3,90%	-	0,00%
9.3.1.12	MZ-22	8.116,45 m²	2,22%	8.116,45 m²	4,11%	-	0,00%
9.3.2	**Manzanas Residenciales VIS**	**41.099,74 m²**	**11,25%**	**41.099,74 m²**	**20,80%**	**0,00 m²**	**0,00%**
9.3.2.1	MZ-25	10.198,28 m²	2,79%	10.198,28 m²	5,16%	-	0,00%
9.3.2.2	MZ-27	7.253,14 m²	1,99%	7.253,14 m²	3,67%	-	0,00%
9.3.2.3	MZ-28	7.647,75 m²	2,09%	7.647,75 m²	3,87%	-	0,00%
9.3.2.4	MZ-29	7.967,14 m²	2,18%	7.967,14 m²	4,03%	-	0,00%
9.3.2.5	MZ-30	8.033,43 m²	2,20%	8.033,43 m²	4,07%	-	0,00%
9.3.3	**Manzanas Residenciales VIP**	**43.340,06 m²**	**11,86%**	**43.340,06 m²**	**21,93%**	**0,00 m²**	**0,00%**
9.3.3.1	MZ-19	9.831,97 m²	2,69%	9.831,97 m²	4,98%	-	0,00%
9.3.3.2	MZ-23	8.230,14 m²	2,25%	8.230,14 m²	4,16%	-	0,00%
9.3.3.3	MZ-24	15.388,88 m²	4,21%	15.388,88 m²	7,79%	-	0,00%
9.3.3.4	MZ-26	9.889,07 m²	2,71%	9.889,07 m²	5,00%	-	0,00%

Tabla 58: Propuesta urbanística del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

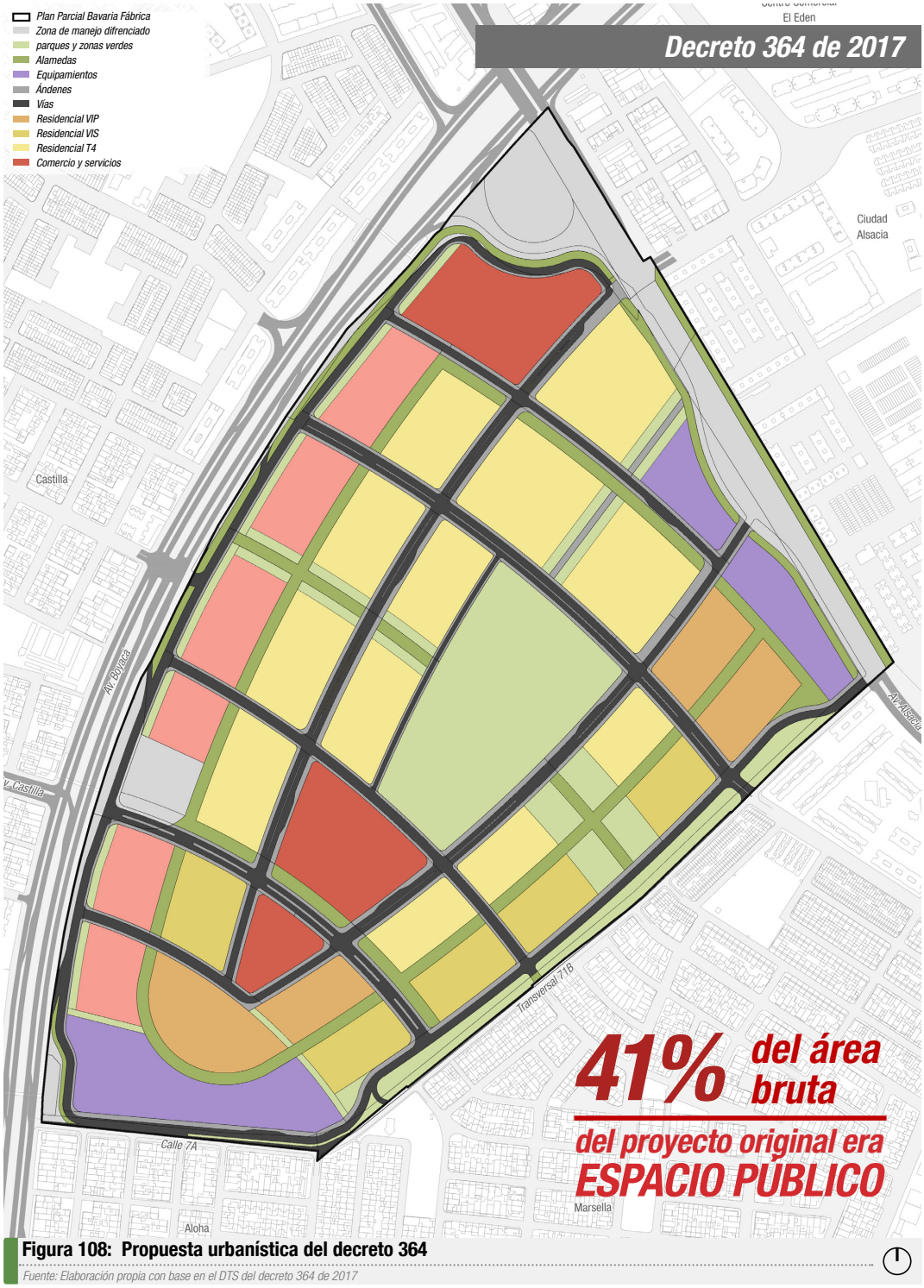


Figura 108: Propuesta urbanística del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Propuesta urbanística de la modificación

La Modificación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” es una estrategia de gestión de suelo para todo tipo de vivienda dentro de un proyecto de gran escala, que genera propuestas de urbanismo de calidad e inclusión a través de nuevas formas de ocupar el territorio. Hace parte importante de la apuesta por la urbanización y la renovación urbana en áreas consolidadas de la ciudad, que busca convertirse como una pieza estratégica en el ordenamiento territorial de la zona y articularse con los sistemas estructurantes de la ciudad.

En su totalidad el Plan Parcial consta de 782.543,80 m², compuestos por dos ámbitos normativos: el tratamiento de desarrollo y el de renovación urbana. El diseño busca una solución integral que aborda el proyecto como un todo, de manera ordenada y eficiente, en la que prime el desarrollo enfocado a la sostenibilidad ambiental, económica y social, a través de espacios colectivos que promuevan la convivencia y participación ciudadana en el espacio urbano, acompañado de vivienda digna y diversidad de usos, con el fin de otorgar los más altos estándares de calidad de vida a sus habitantes.

El planteamiento urbanístico está determinado por el equilibrio entre el paisaje natural y el construido, teniendo como premisa el respeto por el paisaje natural preexistente, buscando su integración como elemento paisajístico, que junto al sistema de zonas verdes permiten la articulación de las actividades recreativas, deportivas y sociales, en torno a los diferentes usos proyectados.

Es por esto que el plan parcial destina 453.040,65 m² cesiones públicas, 115.765,37 m² para parques, 49.561,48 m² para alamedas, 48.217,23 m² para equipamientos, 142.694,30 m² para parques adicionales de recreación pasiva, 7.453,89 m² para zonas verdes adicionales, y 89.392,38 m² para vías locales e intermedias.

Lo anterior, deja como resultado un área útil total de 239.457,13 m² compuestos por 35.306,41 m² de suelo con uso comercial, 39.863,47 m² para uso múltiple, 36.658,38 m² para vivienda de interés social, 17.292,52 m² para vivienda de interés prioritario, 107.985,25 m² para vivienda tipo 4 y 2.351,10 m² para uso dotacional de servicios públicos.

El corazón de la propuesta es la zona de arbolado denso y continuo, denominado por la comunidad “Bosque Bavaria” que abraza desde el costado oriental todo el desarrollo urbano y se va tejiendo a través del sistema de alamedas con el resto de las cesiones públicas propuestas, permitiendo una permeabilidad peatonal por todo el proyecto. Es importante destacar el eje central de espacio público en sentido oriente occidente que se constituye como el corredor de actividad y esparcimiento más importante del proyecto al atravesar el corredor verde, el parque central y la zona de arbolado denso, y permitir la conexión peatonal desde el Barrio Castilla hasta el Barrio Nueva Marsella.

El sistema vial por su parte permite la conexión de la movilidad vehicular del proyecto a través de un sistema jerarquizado conectado con la Avenida Boyacá y Avenida Alsacia que garantizarán la conexión del proyecto con la ciudad.

El diseño urbano tiene como esencia fomentar un desarrollo integral y completo, localizando de manera estratégica los servicios a la comunidad, por medio de una mezcla de usos que contempla la ubicación de comercio, servicios, vivienda y zonas para la recreación a lo largo del Plan Parcial.

CUADRO DE ÁREAS							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80 m²**	**100,00%**	**452.348,92 m²**	**100,00%**	**330.194,88 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO * nota 1**	**37.960,60 m²**	**4,85%**	**1.932,64 m²**	**0,43%**	**36.027,96 m²**	**10,91%**
2.1	**SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU**	**1.257,71 m²**	**0,16%**	**1.257,71 m²**	**0,28%**	**-**	**0,00%**
2.1.1	SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU	1.257,71 m²	0,16%	1.257,71 m²	0,28%	-	0,00%
2.2	**SNOR RUPI 620 - 5**	**5.682,59 m²**	**0,73%**	**-**	**0,00%**	**5.682,59 m²**	**1,72%**
2.2.1	SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	947,86 m²	0,12%	-	0,00%	947,86 m²	0,29%
2.2.2	SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	382,08 m²	0,05%	-	0,00%	382,08 m²	0,12%
2.2.3	SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	3.792,80 m²	0,48%	-	0,00%	3.792,80 m²	1,15%
2.2.4	SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	110,29 m²	0,01%	-	0,00%	110,29 m²	0,03%
2.2.5	SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	0,42 m²	0,00%	-	0,00%	0,42 m²	0,00%
2.2.6	SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	66,87 m²	0,01%	-	0,00%	66,87 m²	0,02%
2.2.7	SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A	19,32 m²	0,00%	-	0,00%	19,32 m²	0,01%
2.2.8	SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B	0,01 m²	0,00%	-	0,00%	0,01 m²	0,00%
2.2.9	SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C	0,02 m²	0,00%	-	0,00%	0,02 m²	0,00%
2.2.10	SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D	0,19 m²	0,00%	-	0,00%	0,19 m²	0,00%
2.2.11	SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F	84,34 m²	0,01%	-	0,00%	84,34 m²	0,03%
2.2.12	SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	269,64 m²	0,03%	-	0,00%	269,64 m²	0,08%
2.2.13	SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	8,75 m²	0,00%	-	0,00%	8,75 m²	0,00%
2.3	**SNOR RUPI 620 - 1**	**6.971,95 m²**	**0,89%**	**-**	**0,00%**	**6.971,95 m²**	**2,11%**
2.3.1	SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	265,29 m²	0,03%	-	0,00%	265,29 m²	0,08%
2.3.2	SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	5,42 m²	0,00%	-	0,00%	5,42 m²	0,00%
2.3.3	SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	6.200,22 m²	0,79%	-	0,00%	6.200,22 m²	1,88%

2.3.4	SNOR RUPI 620 - 1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	244,76 m²	0,03%	-	0,00%	244,76 m²	0,07%
2.3.5	SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	233,47 m²	0,03%	-	0,00%	233,47 m²	0,07%
2.3.6	SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	22,79 m²	0,00%	-	0,00%	22,79 m²	0,01%
2.4	**SNOR RUPI 620 - 2**	**10.291,88 m²**	**1,32%**	**-**	**0,00%**	**10.291,88 m²**	**3,12%**
2.4.1	SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	13,09 m²	0,00%	-	0,00%	13,09 m²	0,00%
2.4.2	SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	0,23 m²	0,00%	-	0,00%	0,23 m²	0,00%
2.4.3	SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	9.661,78 m²	1,23%	-	0,00%	9.661,78 m²	2,93%
2.4.4	SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	0,10 m²	0,00%	-	0,00%	0,10 m²	0,00%
2.4.5	SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	616,68 m²	0,08%	-	0,00%	616,68 m²	0,19%
2.5	**SNOR RUPI 620 - 3**	**10.893,11 m²**	**1,39%**	**59,16 m²**	**0,01%**	**10.833,95 m²**	**3,28%**
2.5.1	SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	10.722,02 m²	1,37%	6,68 m²	0,00%	10.715,34 m²	3,25%
2.5.2	SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	0,05 m²	0,00%	-	0,00%	0,05 m²	0,00%
2.5.3	SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	77,31 m²	0,01%	-	0,00%	77,31 m²	0,02%
2.5.4	SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	2,19 m²	0,00%	-	0,00%	2,19 m²	0,00%
2.5.5	SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	83,59 m²	0,01%	49,82 m²	0,01%	33,77 m²	0,01%
2.5.6	SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A	7,95 m²	0,00%	2,66 m²	0,00%	5,29 m²	0,00%
2.6	**SNOR RUPI 620 - 4**	**2.244,05 m²**	**0,29%**	**-**	**0,00%**	**2.244,05 m²**	**0,68%**
2.6.1	SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	1.570,01 m²	0,20%	-	0,00%	1.570,01 m²	0,48%
2.6.2	SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV. ALSACIA	641,26 m²	0,08%	-	0,00%	641,26 m²	0,19%
2.6.3	SNOR RUPI 620 - 4 C (VIA LOCAL)	27,61 m²	0,00%	-	0,00%	27,61 m²	0,01%
2.6.4	SNOR RUPI 620 - 4 D urbanización vecina	5,17 m²	0,00%	-	0,00%	5,17 m²	0,00%
2.7	**SNOR RUPI 3205 - 41**	**5,90 m²**	**0,00%**	**5,90 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.7.1	SNOR RUPI 3205 - 41 A	5,90 m²	0,00%	5,90 m²	0,00%	-	0,00%
2.8	**SNOR RUPI 1302 - 1**	**17,42 m²**	**0,00%**	**17,42 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.8.1	SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	17,42 m²	0,00%	17,42 m²	0,00%	-	0,00%
2.9	**SNOR RUPI 1302 - 2**	**215,21 m²**	**0,03%**	**215,21 m²**	**0,05%**	**-**	**0,00%**
2.9.1	SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	191,08 m²	0,02%	191,08 m²	0,04%	-	0,00%
2.9.2	SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08A	22,73 m²	0,00%	22,73 m²	0,01%	-	0,00%
2.9.3	SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	1,40 m²	0,00%	1,40 m²	0,00%	-	0,00%
2.10	**SNOR RUPI 786 - 5**	**4,62 m²**	**0,00%**	**4,62 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.10.1	SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	4,57 m²	0,00%	4,57 m²	0,00%	-	0,00%
2.10.2	SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	0,05 m²	0,00%	0,05 m²	0,00%	-	0,00%
2.11	**SNOR RUPI 2241 - 6**	**5,42 m²**	**0,00%**	**5,42 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.11.1	SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	5,42 m²	0,00%	5,42 m²	0,00%	-	0,00%
2.12	**SNOR RUPI 2241 - 7**	**16,10 m²**	**0,00%**	**16,10 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.12.1	SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	16,09 m²	0,00%	16,09 m²	0,00%	-	0,00%
2.12.2	SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	0,01 m²	0,00%	0,01 m²	0,00%	-	0,00%
2.13	**SNOR URBANIZACIÓN 3205**	**354,64 m²**	**0,05%**	**351,10 m²**	**0,08%**	**3,54 m²**	**0,00%**
2.13.1	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 1	180,32 m²	0,02%	180,32 m²	0,04%	-	0,00%
2.13.2	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 2	171,82 m²	0,02%	170,78 m²	0,04%	1,04 m²	0,00%
2.13.3	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 3	2,50 m²	0,00%	-	0,00%	2,50 m²	0,00%
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO (1 -2)**	**744.583,20 m²**	**95,15%**	**450.416,28 m²**	**99,57%**	**294.166,92 m²**	**89,09%**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**744.583,20 m²**	**100,00%**	**450.416,28 m²**	**100,00%**	**294.166,92 m²**	**100,00%**
4	**CARGAS GENERALES**	**35.941,86 m²**	**4,83%**	**29.228,38 m²**	**6,49%**	**6.713,48 m²**	**2,28%**
4.1	AV. BOYACÁ 01	237,87 m²	0,03%	237,87 m²	0,05%	-	0,00%
4.2	AV. BOYACÁ 02	778,36 m²	0,10%	465,51 m²	0,10%	312,85 m²	0,11%
4.3	AV. BOYACA 02 - CA 02	1.709,68 m²	0,23%	956,68 m²	0,21%	753,00 m²	0,26%
4.4	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.868,88 m²	0,25%	1.272,52 m²	0,28%	596,36 m²	0,20%
4.5	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	6.448,45 m²	0,87%	4.749,29 m²	1,05%	1.699,16 m²	0,58%
4.6	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58 m²	0,16%	1.212,58 m²	0,27%	-	0,00%
4.7	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30 m²	0,18%	1.321,30 m²	0,29%	-	0,00%
4.8	AV. BOYACÁ 03	860,29 m²	0,12%	-	0,00%	860,29 m²	0,29%
4.9	AV. BOYACÁ 03 A	1.140,80 m²	0,15%	-	0,00%	1.140,80 m²	0,39%
4.10	AV. BOYACÁ 03 B	3,38 m²	0,00%	-	0,00%	3,38 m²	0,00%
4.11	AV. ALSACIA 01	19.386,49 m²	2,60%	19.012,63 m²	4,22%	373,86 m²	0,13%
4.12	AV. ALSACIA 01 A	3,06 m²	0,00%	-	0,00%	3,06 m²	0,00%
4.13	AV. ALSACIA 01 B	970,00 m²	0,13%	-	0,00%	970,00 m²	0,33%
4.14	AV. ALSACIA 01 C	0,72 m²	0,00%	-	0,00%	0,72 m²	0,00%
5	**AREA NETA URBANIZABLE (3 - 4) * nota 2**	**N/A**	**N/A**	**421.187,90 m²**	**93,51%**	**N/A**	**N/A**
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**421.187,90 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**16.143,56 m²**	**N/A**	**12.012,50 m²**	**2,85%**	**4.131,06 m²**	**N/A**
6.1	CA-01	1.040,79 m²		1.040,79 m²	0,25%	-	
6.2	CA-02	1.284,21 m²		1.284,21 m²	0,30%	-	
6.3	CA-03	1.713,34 m²		-	0,00%	1.713,34 m²	
6.4	CA-04	1.024,63 m²		-	0,00%	1.024,63 m²	

Modificación

6.5	CA-04 A	237,01 m²		-	0,00%	237,01 m²	
6.6	CA-05	37,47 m²		-	0,00%	37,47 m²	
6.7	CA-05A	48,81 m²		-	0,00%	48,81 m²	
6.8	CA-05B	459,16 m²		-	0,00%	459,16 m²	
6.9	CA-05C	0,08 m²		-	0,00%	0,08 m²	
6.10	CA-05D	0,04 m²		-	0,00%	0,04 m²	
6.11	CA-05E	0,29 m²		-	0,00%	0,29 m²	
6.12	CA-05F	0,23 m²		-	0,00%	0,23 m²	
6.13	CA-05G	0,04 m²		-	0,00%	0,04 m²	
6.14	CA-05I	103,36 m²		-	0,00%	103,36 m²	
6,15	CA-05J	15,48 m²		-	0,00%	15,48 m²	
6.16	CA-05K	5,15 m²		-	0,00%	5,15 m²	
6.17	CA-06	5.067,93 m²		5.067,93 m²	1,20%	-	
6.18	CA-06A	75,63 m²		35,25 m²	0,01%	40,38 m²	
6.19	CA-07	3.549,28 m²		3.103,69 m²	0,74%	445,59 m²	
6.20	CA-08	1.480,63 m²		1.480,63 m²	0,35%	-	
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES (5 -6) * nota 2**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**97,15%**	**N/A**	**N/A**
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40 m²**	**100,00%**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES (8.3 + 8,5 + 8.6 + 8.7)**	**453.040,65 m²**	**N/A**	**301.973,46 m²**	**73,80%**	**151.067,19 m²**	**N/A**
8.1	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**N/A**	**N/A**	**102.293,85 m²**	**25,00%**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**	**69.559,82 m²**	**17,00%**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES (8.3.1 + 8.3.2)**	**165.326,85 m²**	**N/A**	**69.559,82 m²**	**17,00%**	**95.767,03 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**115.765,37 m²**	**N/A**	**34.998,03 m²**	**8,55%**	**80.767,34 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-01	56.533,21 m²		12.542,12 m²	3,07%	43.991,09 m²	
8.3.1.2	CP-02	8.083,35 m²		8.083,35 m²	1,98%	-	
8.3.1.3	CP-03	8.140,32 m²		8.140,32 m²	1,99%	-	
8.3.1.4	CP-04	4.526,56 m²		4.526,56 m²	1,11%	-	
8.3.1.5	CP-05	2.684,84 m²		1.705,68 m²	**0,42%**	979,16 m²	
8.3.1.6	CP-06	21.742,30 m²		-	0,00%	21.742,30 m²	
8.3.1.7	CP-07	3.288,20 m²		-	0,00%	3.288,20 m²	
8.3.1.8	CP-08	4.238,67 m²		-	0,00%	4.238,67 m²	
8.3.1.9	CP-09	4.509,60 m²		-	0,00%	4.509,60 m²	
8.3.1.10	CP-10	2.018,32 m²		-	0,00%	2.018,32 m²	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**49.561,48 m²**	**N/A**	**34.561,79 m²**	**8,45%**	**14.999,69 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-01	3.551,11 m²		-	0,00%	3.551,11 m²	
8.3.2.2	AL-02	7.525,53 m²		-	0,00%	7.525,53 m²	
8.3.2.3	AL-03	3.941,62 m²		2.360,56 m²	0,58%	1.581,06 m²	
8.3.2.4	AL-04	3.321,87 m²		3.321,87 m²	0,81%	-	
8.3.2.5	AL-05	434,11 m²		-	0,00%	434,11 m²	
8.3.2.6	AL-06	1.365,86 m²		-	0,00%	1.365,86 m²	
8.3.2.7	AL-07	1.898,39 m²		1.898,39 m²	0,46%	-	
8.3.2.8	AL-08	267,29 m²		267,29 m²	0,07%	-	
8.3.2.9	AL-09	3.709,36 m²		3.391,88 m²	0,83%	317,48 m²	
8.3.2.10	AL-10	1.007,42 m²		1.007,42 m²	0,25%	0,00 m²	
8.3.2.11	AL-11	2.939,07 m²		2.714,53 m²	0,66%	224,54 m²	
8.3.2.12	AL-12	1.139,25 m²		1.139,25 m²	0,28%	-	
8.3.2.13	AL-13	3.251,90 m²		3.251,90 m²	0,79%	-	
8.3.2.14	AL-14	2.671,06 m²		2.671,06 m²	0,65%	-	
8.3.2.15	AL-15	2.847,39 m²		2.847,39 m²	0,70%	-	
8.3.2.16	AL-16	9.690,25 m²		9.690,25 m²	2,37%	-	
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIP. COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**	**32.734,03 m²**	**8,00%**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**	**N/A**	**48.217,23 m²**	**11,78%**	**0,00 m²**	**N/A**
8.5.1	EQ-01	18.392,92 m²		18.392,92 m²	4,50%	-	
8.5.2	EQ-02	29.824,31 m²		29.824,31 m²	7,29%	-	
8.6	**CESIONES ADICIONALES (8.6.1 + 8.6.2)**	**150.104,19 m²**	**N/A**	**142.694,30 m²**	**34,87%**	**7.409,89 m²**	
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**142.650,30 m²**	**N/A**	**141.974,57 m²**	**34,70%**	**675,73 m²**	**N/A**
8.6.1.1	CAPRP - 01	18.971,10 m²		18.295,37 m²	4,47%	675,73 m²	
8.6.1.2	CAPRP - 02	7.806,31 m²		7.806,31 m²	1,91%	-	
8.6.1.3	CAPRP - 03	33.157,98 m²		33.157,98 m²	8,10%	-	
8.6.1.4	CAPRP - 04	62.340,06 m²		62.340,06 m²	15,24%	-	
8.6.1.5	CAPRP - 05	20.374,85 m²		20.374,85 m²	4,98%	-	
8.6.2	**Cesión Zonas Verdes**	**7.453,89 m²**	**N/A**	**719,73 m²**	**0,18%**	**6.734,16 m²**	**N/A**
8.6.2.1	ZV-01	1.173,92 m²		-	0,00%	1.173,92 m²	
8.6.2.2	ZV-02	368,22 m²		-	0,00%	368,22 m²	
8.6.2.3	ZV-03	1.274,87 m²		-	0,00%	1.274,87 m²	

8.6.2.4	ZV-04	1.276,34 m²		-	0,00%	1.276,34 m²	
8.6.2.5	ZV-05	1.318,47 m²		-	0,00%	1.318,47 m²	
8.6.2.6	ZV-06	1.322,34 m²		-	0,00%	1.322,34 m²	
8.6.2.7	ZV-07	719,73 m²		719,73 m²	0,18%	-	
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL (8.7.1 + 8.7.2 + 8.7.3 + 8.7.4 + 8.7.5)**	**89.392,38 m²**	**N/A**	**41.502,11 m²**	**10,14%**	**47.890,27 m²**	**N/A**
8.7.1	**V4**	**42.342,20 m²**	**N/A**	**12.361,38 m²**	**3,02%**	**29.980,82 m²**	**N/A**
8.7.1.1	VIA V4 - 01	5.305,58 m²		977,75 m²	0,24%	4.327,83 m²	
8.7.1.2	VIA V4 - 01A	16,51 m²		-	0,00%	16,51 m²	
8.7.1.3	VIA V4 - 03	3.747,24 m²		-	0,00%	3.747,24 m²	
8.7.1.4	VIA V4 - 04	8.278,06 m²		-	0,00%	8.278,06 m²	
8.7.1.5	VIA V4 - 05	4.022,19 m²		1.703,51 m²	0,42%	2.318,68 m²	
8.7.1.6	VIA V4 - 06	13.571,91 m²		2.279,41 m²	0,56%	11.292,50 m²	
8.7.1.7	VIA V4 - 07	7.400,71 m²		7.400,71 m²	1,81%	-	
8.7.2	**V5**	**18.923,97 m²**	**N/A**	**13.216,50 m²**	**3,23%**	**5.707,47 m²**	**N/A**
8.7.2.1	VIA V5 - 01	8.059,88 m²		2.352,41 m²	0,57%	5.707,47 m²	
8.7.2.2	VIA V5 - 02	6.639,18 m²		6.639,18 m²	1,62%	-	
8.7.2.3	VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91 m²		4.224,91 m²	1,03%	-	
8.7.3	**V6**	**15.010,71 m²**	**N/A**	**10.402,06 m²**	**2,54%**	**4.608,65 m²**	**N/A**
8.7.3.1	VIA V6 - 01	4.590,92 m²		-	0,00%	4.590,92 m²	
8.7.3.2	VIA V6 - 02	2.871,16 m²		2.871,16 m²	0,70%	-	
8.7.3.3	VIA V6 - 03	5.261,46 m²		5.243,73 m²	1,28%	17,73 m²	
8.7.3.4	VIA V6 - 04	2.287,17 m²		2.287,17 m²	0,56%	-	
8.7.4	**V7**	**12.980,70 m²**	**N/A**	**5.387,37 m²**	**1,32%**	**7.593,33 m²**	**N/A**
8.7.4.1	VIA V7 - 01	7.516,13 m²		-	0,00%	7.516,13 m²	
8.7.4.2	VIA V7 - 01A	77,20 m²		-	0,00%	77,20 m²	
8.7.4.3	VIA V7 - 02	5.387,37 m²		5.387,37 m²	1,32%	-	
8.7.5	**Carrera 71b Bis**	**134,80 m²**	**N/A**	**134,80 m²**	**0,03%**	**-**	**N/A**
8.7.5.1	VIA Carrera 71b Bis	134,80 m²		134,80 m²	0,03%	-	
9	**ÁREA ÚTIL (9.1 + 9.2 + 9.3 + 9.4)**	**239.457,13 m²**	**100,00%**	**107.201,94 m²**	**100,00%**	**132.255,19 m²**	**100,00%**
9.1	**Área útil comercial**	**35.306,41 m²**	**14,74%**	**24.441,85 m²**	**22,80%**	**10.864,56 m²**	**8,21%**
9.1.1	MZ-01	6.191,40 m²	2,59%	-	0,00%	6.191,40 m²	4,68%
9.1.2	MZ-02	21.344,52 m²	8,91%	16.671,36 m²	15,55%	4.673,16 m²	3,53%
9.1.3	MZ-03	7.770,49 m²	3,25%	7.770,49 m²	7,25%	-	0,00%
9.2	**Área útil múltiple**	**39.863,47 m²**	**16,65%**	**6.806,77 m²**	**6,35%**	**33.056,70 m²**	**24,99%**
9.2.1	MZ-04	8.811,87 m²	3,68%	-	0,00%	8.811,87 m²	6,66%
9.2.2	MZ-05	8.663,51 m²	3,62%	-	0,00%	8.663,51 m²	6,55%
9.2.3	MZ-06	9.773,90 m²	4,08%	-	0,00%	9.773,90 m²	7,39%
9.2.4	MZ-07	5.807,42 m²	2,43%	-	0,00%	5.807,42 m²	4,39%
9.2.5	MZ-08	6.806,77 m²	2,84%	6.806,77 m²	6,35%	-	0,00%
9.3	**Área útil Residencial (9.3.1 + 9.3.2 + 9.3.3)**	**161.936,15 m²**	**67,63%**	**75.953,32 m²**	**70,85%**	**85.982,83 m²**	**65,01%**
9.3.1	**Área útil Residencial VIS**	**36.658,38 m²**	**15,31%**	**-**	**0,00%**	**36.658,38 m²**	**27,72%**
9.3.1.1	MZ-09	11.728,92 m²	4,90%	-	0,00%	11.728,92 m²	8,87%
9.3.1.2	MZ-10	11.888,31 m²	4,96%	-	0,00%	11.888,31 m²	8,99%
9.3.1.3	MZ-11	13.041,15 m²	5,45%	-	0,00%	13.041,15 m²	9,86%
9.3.2	**Área útil Residencial VIP**	**17.292,52 m²**	**7,22%**	**10.672,58 m²**	**9,96%**	**6.619,94 m²**	**5,01%**
9.3.2.1	MZ-12	17.292,52 m²	7,22%	10.672,58 m²	9,96%	6.619,94 m²	5,01%
9.3.3	**Área útil Residencial T4**	**107.985,25 m²**	**45,10%**	**65.280,74 m²**	**60,90%**	**42.704,51 m²**	**32,29%**
9.3.3.1	MZ-13	13.098,68 m²	5,47%	4.307,36 m²	4,02%	8.791,32 m²	6,65%
9.3.3.2	MZ-14	10.204,28 m²	4,26%	10.204,28 m²	9,52%	-	0,00%
9.3.3.3	MZ-15	10.107,78 m²	4,22%	4.615,04 m²	4,30%	5.492,74 m²	4,15%
9.3.3.4	MZ-16	12.249,84 m²	5,12%	-	0,00%	12.249,84 m²	9,26%
9.3.3.5	MZ-17	13.629,69 m²	5,69%	-	0,00%	13.629,69 m²	10,31%
9.3.3.6	MZ-18	12.976,07 m²	5,42%	10.435,15 m²	9,73%	2.540,92 m²	1,92%
9.3.3.7	MZ-19	17.344,79 m²	7,24%	17.344,79 m²	16,18%	-	0,00%
9.3.3.8	MZ-20	9.201,44 m²	3,84%	9.201,44 m²	8,58%	-	0,00%
9.3.3.9	MZ-21	9.172,68 m²	3,83%	9.172,68 m²	8,56%	-	0,00%
9.4	**Área útil dotacional servicios públicos**	**2.351,10 m²**	**0,98%**	**-**	**0,00%**	**2.351,10 m²**	**1,78%**
9.4.1	MZ-22	2.351,10 m²	0,98%	-	0,00%	2.351,10 m²	1,78%

NOTA 1: Los RUPIS localizados dentro del plan parcial serán objeto de reconfiguración por las diferentes áreas propuestas en el proyecto y el diseño de la Avenida Alsacia, actualmente en construcción.

NOTA 2: El Área Neta Urbanizable y el Área Base Cálculo de Cesiones aplica solamente al suelo con tratamiento de desarrollo identificado en el Presente Decreto.

NOTA 3: La cesión de Parque CP-01- ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana, hace parte de las áreas cedidas para el cumplimiento de Obligaciones en suelo por Carga General para el Tratamiento de Desarrollo y por lo tanto no hace parte de las cargas locales del Tratamiento de Renovación urbana (Art.75 Dec 190 de 2004 - Art 23 Dec 436 de 2006).

Tabla 59: Cuadro de áreas

Fuente: Elaboración propia

Modificación

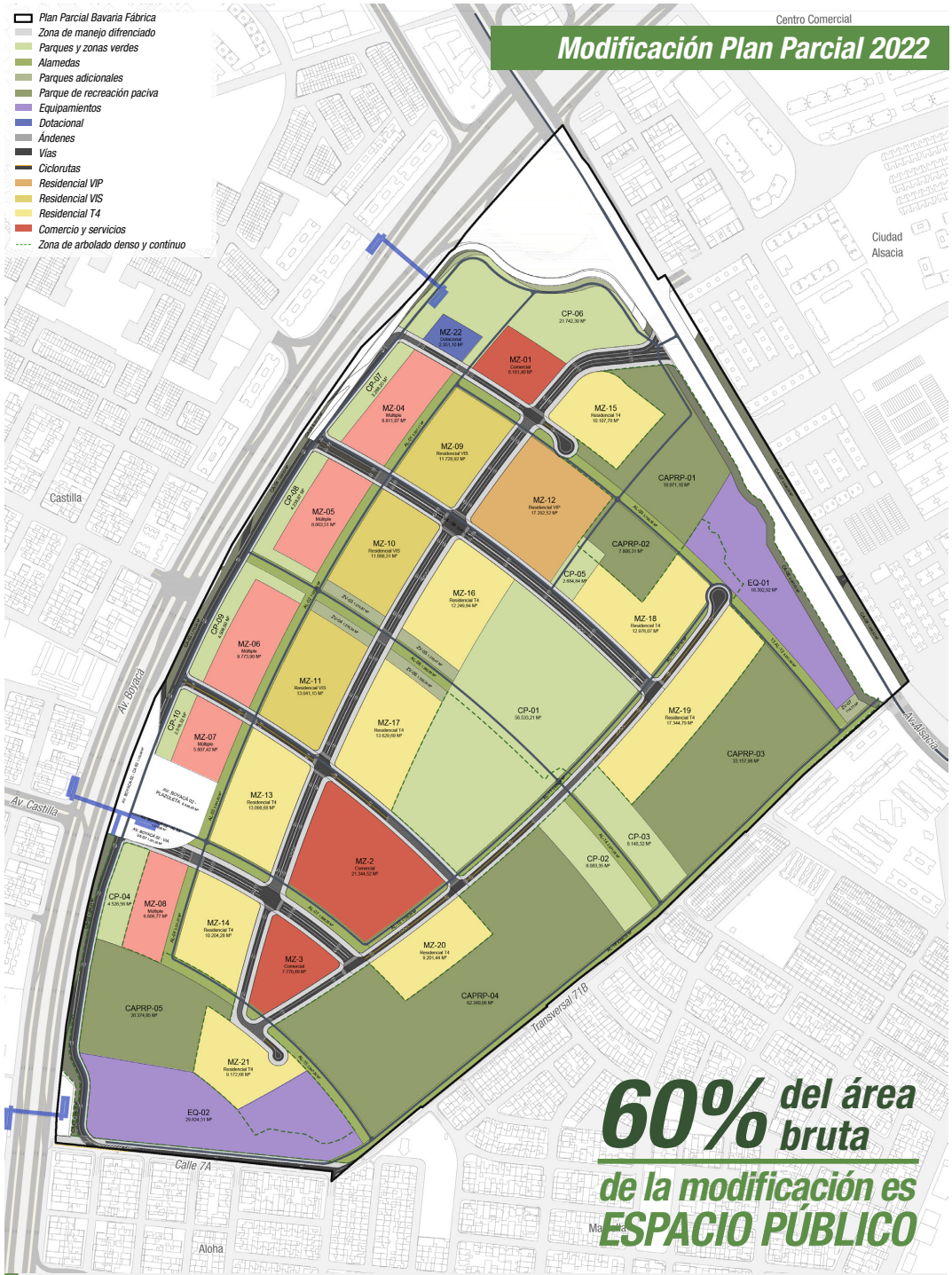


Figura 109: Total cesiones públicas

Fuente: Elaboración propia



Figura 110: Parque Central (Render)

Fuente: Elaboración propia



Figura 111: Corredor verde Av. Boyacá (Render)

Fuente: Elaboración propia

Modificación



Figura 112: Planteamiento urbanístico (Render)

Fuente: Elaboración propia


Las imágenes, fotografías y renders dentro de este documento son representaciones artísticas, conceptuales, de referencia y están sujetas a modificaciones en el proceso de licenciamiento. No comprometen al promotor ni constituyen una obligación.

Obligaciones Urbanísticas
Tratamiento de Desarollo

Los decretos distritales 190 de 2004, 327 de 2003 y 436 de 2006, son el marco normativo que establece las obligaciones urbanísticas para el ámbito del Plan Parcial Bavaria Fábrica localizado en el tratamiento de desarrollo.

Cesiones para Cargas Locales

Decreto 364 de 2017

En concordancia con la exigencia normativa planteada por los Artículos 16 y 20 del Decreto 436 de 2006 en donde *"Las cesiones urbanísticas obligatorias en los planes parciales que tengan tratamiento de desarrollo, no podrán ser inferiores al 17% destinado para parques y el 8% destinado a equipamiento comunal público cuando se trate de usos diferentes al dotacional"*, se establecieron las cesiones urbanísticas de suelo para parques y equipamientos propuestos en el ámbito del tratamiento de desarrollo del proyecto.

Para poder determinar el área a ceder de los elementos públicos antes mencionados, es necesario identificar el Área Base para el Cálculo de Cesiones en el tratamiento de desarrollo, dicho resultado parte de descontar del área bruta total de este tratamiento, las áreas de manejo diferenciado, el área de la malla vial arterial y el área del control ambiental.

La aplicación de tal metodología arrojó un total de 406.805,40 m² en la formulación del decreto 364 de 2017, tal como se evidencia en la siguiente tabla y en la siguiente ilustración.

ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES - TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEC 364/17	
ÍTEM	**ÁREA**
ÁREA BRUTA	**452.348,92 m²**
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	1.257,68 m²
MALLA VIAL ARTERIAL	31.907,62 m²
CONTROL AMBIENTAL	12.378,22 m²
ÁREA NETA URBANIZABLE	**419.183,62 m²**
ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	**406.805,40 m²**

Tabla 60: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

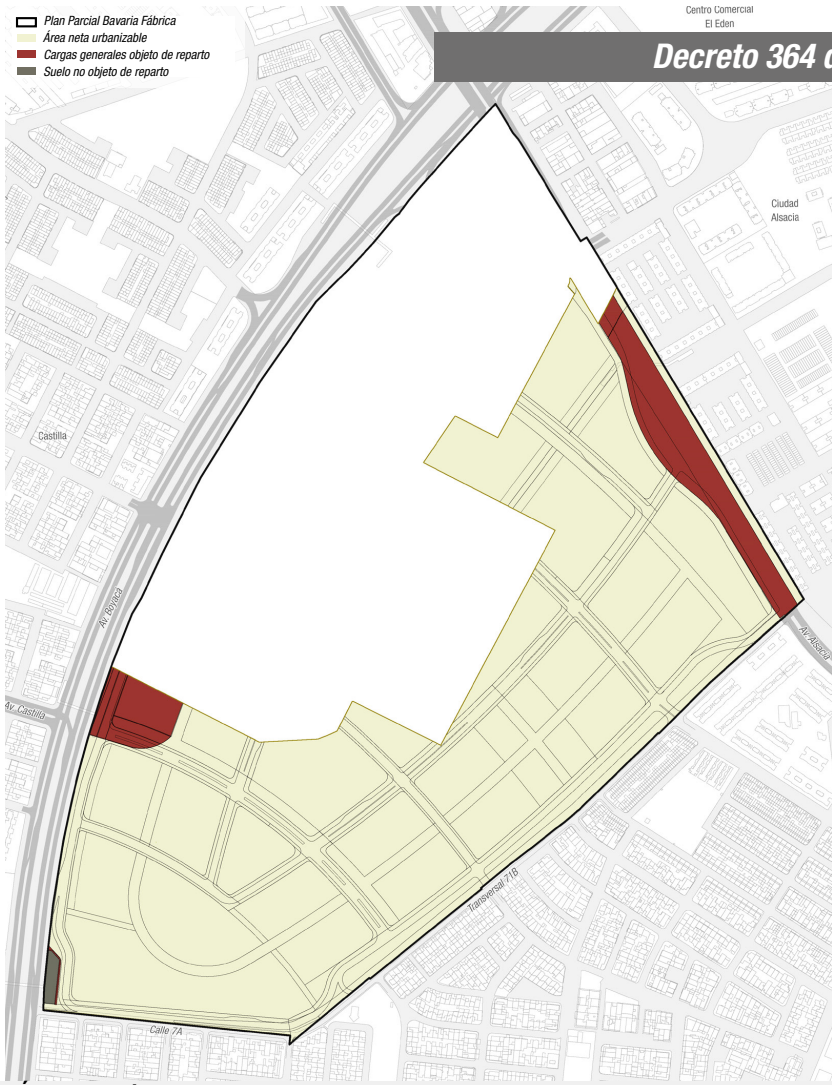


Figura 113: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Así las cosas, el Plan Parcial en el decreto 364 de 2017, destinó en el ámbito de tratamiento de desarrollo 74.812,36 m² de suelo para parques que representan el 18,39% del ABCC. Así mismo, formuló 48.217,23 m² de suelo para el desarrollo de equipamientos públicos que representan el 11,85% del Área Base Calculo de Cesiones.

CESIONES MÍNIMAS LOCALES POR I.C RESULTANTE - TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEC 364/17	
CESIÓN MÍNIMA LOCAL - 25% ABCC	**ÁREA**
ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES	**406.805,40 m²**
CESIÓN EXIGIDA PARQUES 17% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)v	69.156,92 m²
CESIÓN EXIGIDA EQUIPAMIENTOS 8% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)	32.544,43 m²
CESIÓN PROPUESTA PARQUES 18,39% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)	**74.812,36 m²**
CESIÓN PROPUESTA EQUIPAMIENTOS 11,85% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)	**48.217,23 m²**

Tabla 61: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

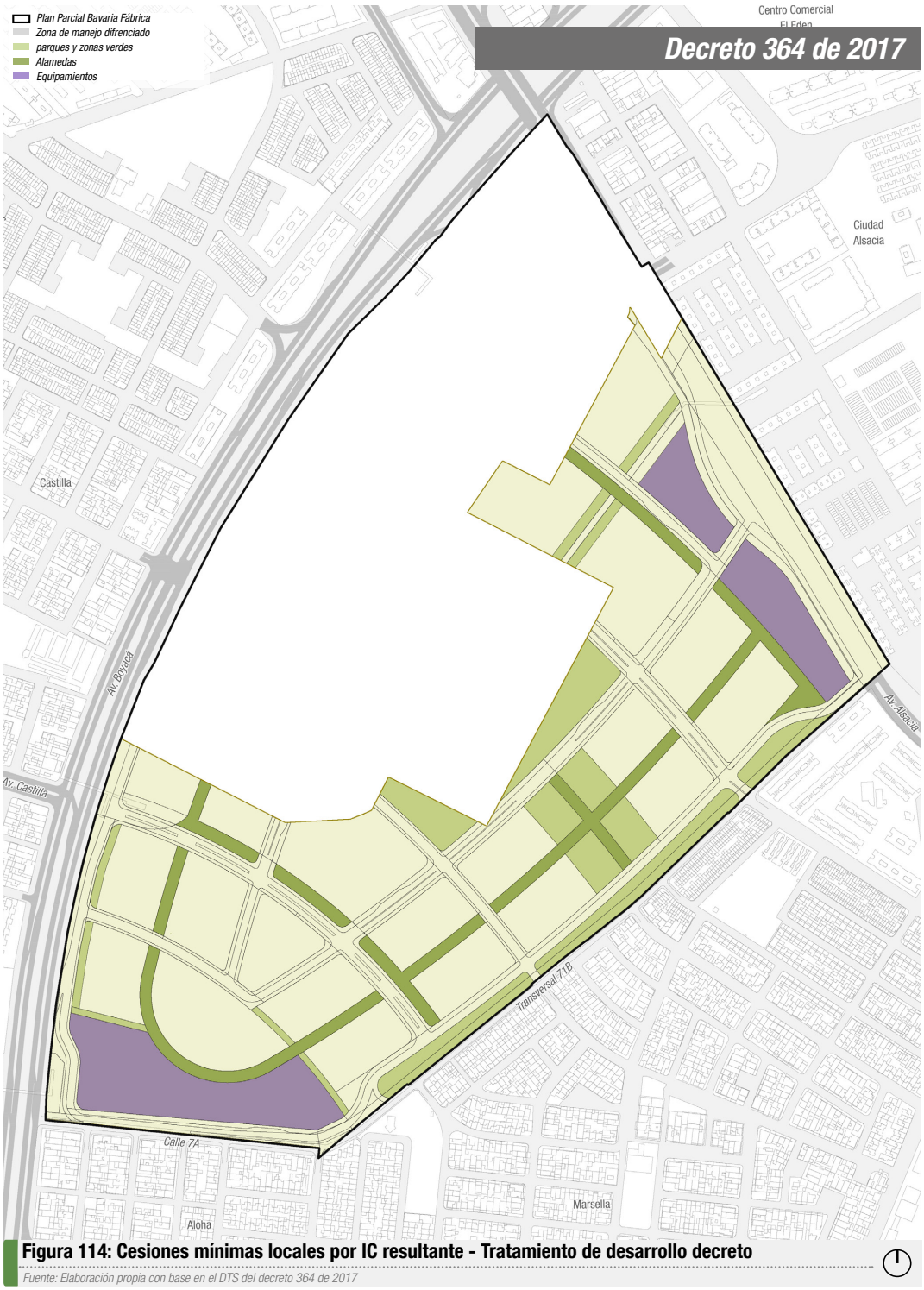


Figura 114: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

El cumplimiento de las cesiones mínimas locales de suelo para parques y equipamientos públicos se observa de la siguiente manera;

CUMPLIMIENTO CESIÓN PARA PARQUES DEC 364/17	
CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES	**74.812,36 m²**
CESIÓN PROPUESTA PARQUES	**74.812,36 m²**
CESIÓN PARQUES	**41.451,91 m²**
CP-1	12.529,48 m²
CP-2	3.433,06 m²
CP-3	7.692,33 m²
CP-4	5.563,77 m²
CP-5	3.076,85 m²
CP-6	3.024,35 m²
CP-7	3.089,46 m²
CP-8	3.042,61 m²
CESIÓN ALAMEDA	**33.360,45 m²**
AL-2	3.410,48 m²
AL-3	5.985,12 m²
AL-4	6.943,73 m²
AL-7	2.471,69 m²
AL-8	1.865,18 m²
AL-9	4.160,68 m²
AL-10	6.808,84 m²
AL-11	1.714,73 m²

Tabla 62: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

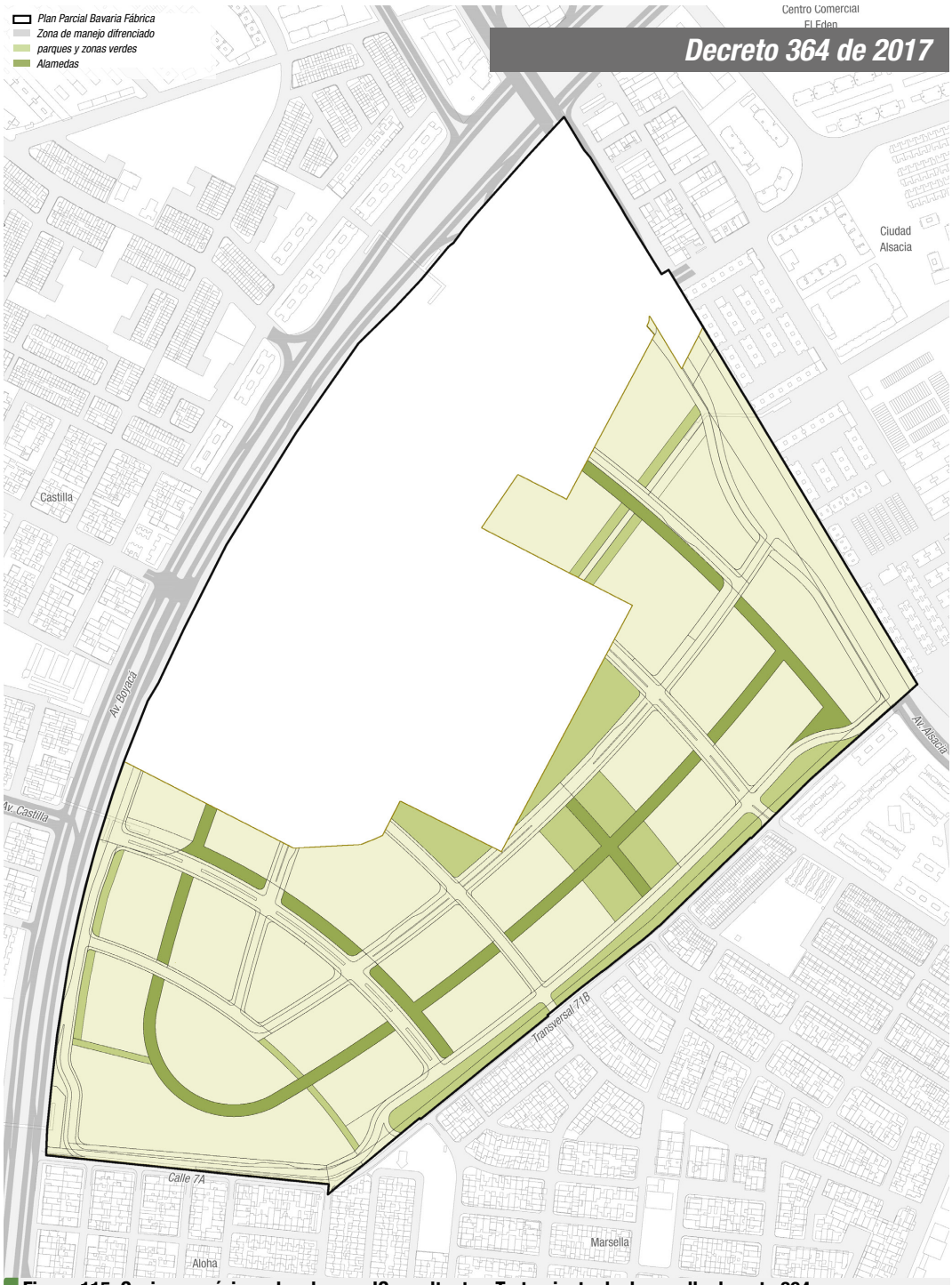
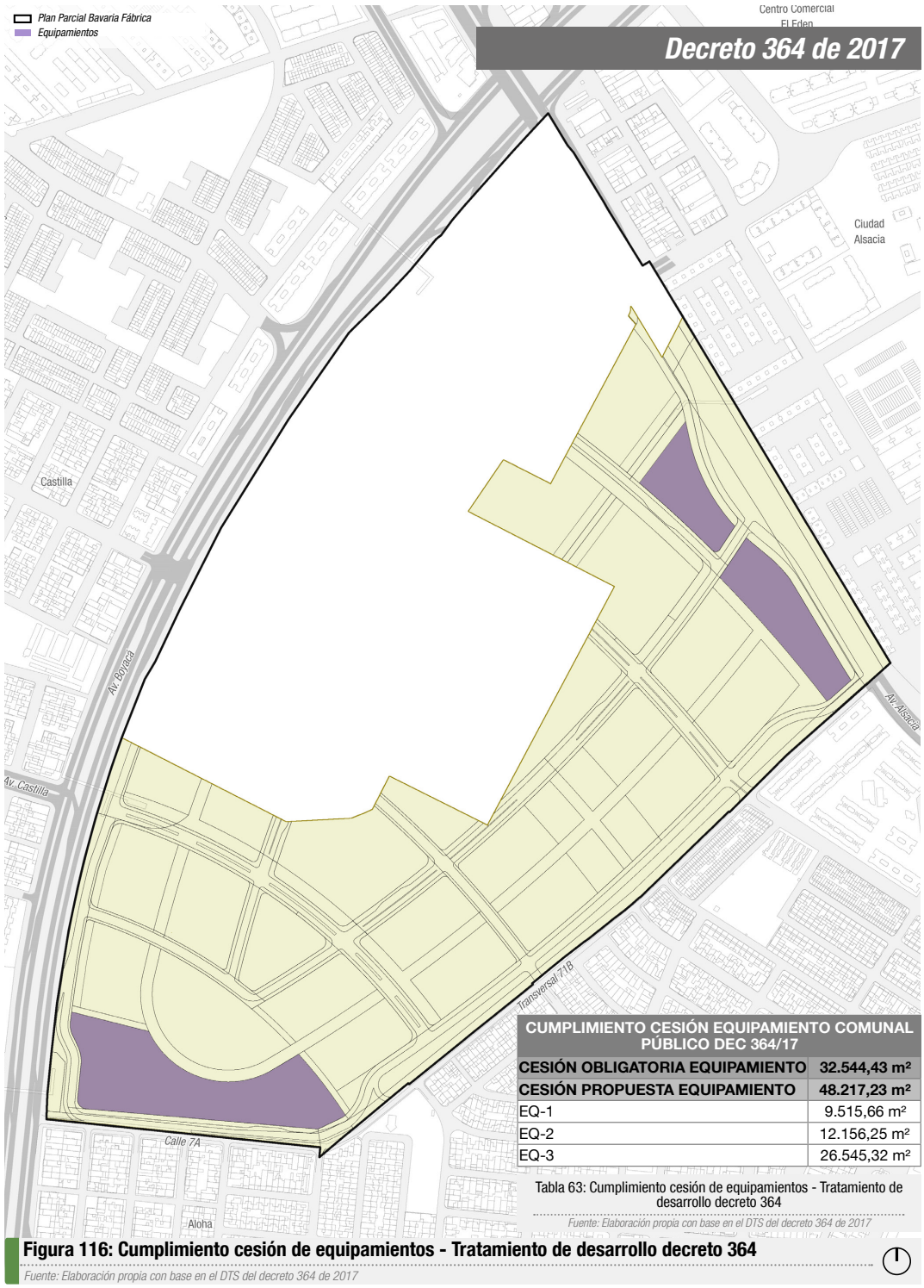


Figura 115: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación



CUMPLIMIENTO CESIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO DEC 364/17	
CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO	**32.544,43 m²**
CESIÓN PROPUESTA EQUIPAMIENTO	**48.217,23 m²**
EQ-1	9.515,66 m²
EQ-2	12.156,25 m²
EQ-3	26.545,32 m²

Tabla 63: Cumplimiento cesión de equipamientos - Tratamiento de desarrollo decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Figura 116: Cumplimiento cesión de equipamientos - Tratamiento de desarrollo decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

228


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Propuesta modificación

Siguiendo la misma metodología para determinar las cesiones de cargas locales se calcula el Área Base para el Cálculo de Cesiones, que asciende a un total de 409.175,40 m² para la actual modificación de la siguiente manera;

ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES - TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
ÍTEM	**ÁREA**
ÁREA BRUTA	**452.348,92 m²**
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	1.932,64 m²
MALLA VIAL ARTERIAL	29.228,38 m²
CONTROL AMBIENTAL	12.012,50 m²
ÁREA NETA URBANIZABLE	**421.187,90 m²**
ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	**409.175,40 m²**

Tabla 64: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

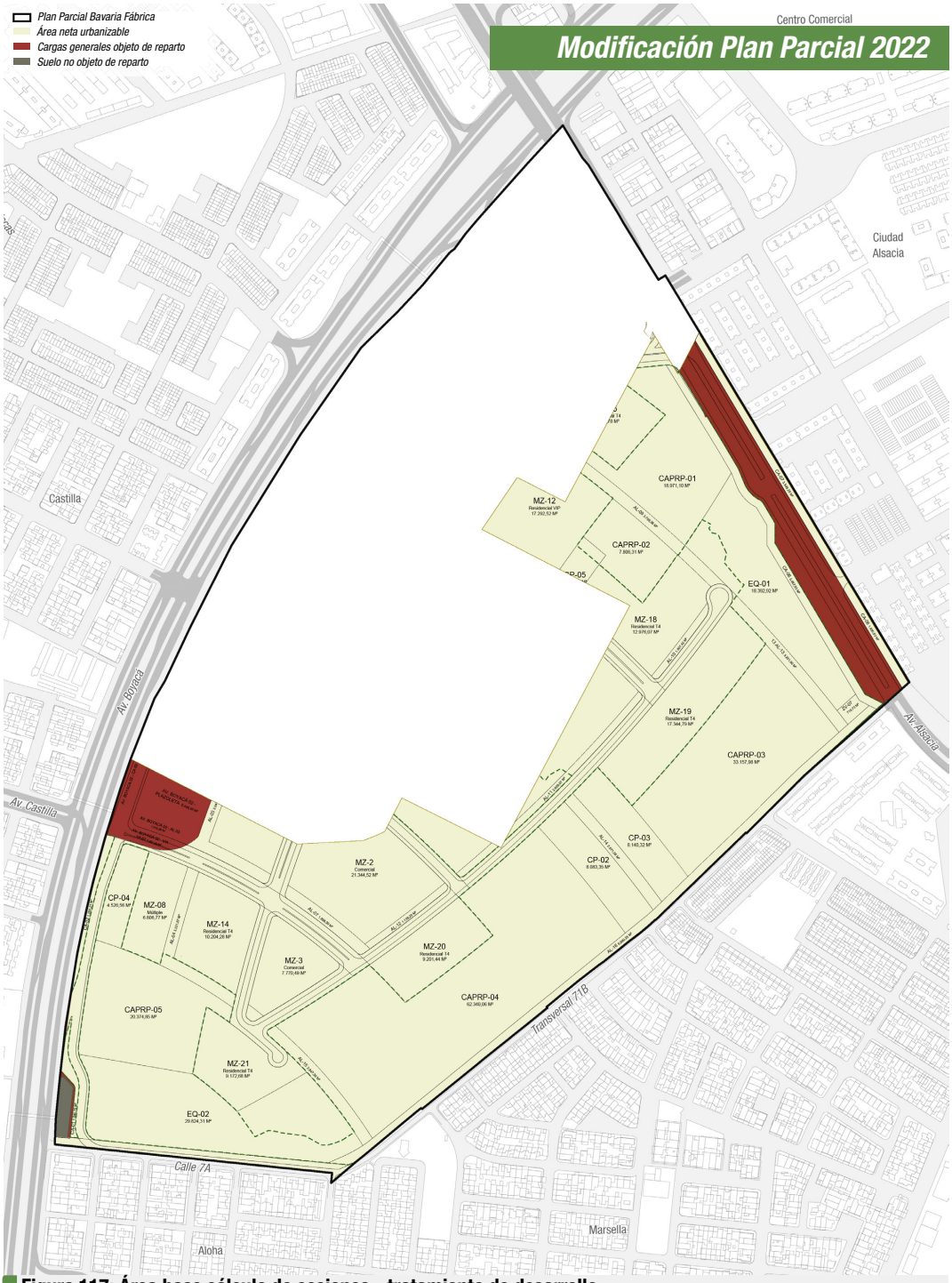


Figura 117: Área base cálculo de cesiones - tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Por su parte, la presente modificación, destina en el ámbito de tratamiento de desarrollo 69.559,82 m² de suelo para parques (compuesto por parques y alamedas) que corresponden a 17,00% del Área Base Calculo de cesiones del tratamiento de desarrollo. Y destina, 48.217,23 m² de suelo para el desarrollo de equipamientos públicos correspondientes al 11,78% del Área Base Calculo de Cesiones. De esta manera se cumplen los porcentajes mínimos exigidos por la norma, tal como se muestra a continuación.

CESIONES MÍNIMAS LOCALES POR I.C RESULTANTE - TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
CESIÓN MÍNIMA LOCAL - 25% ABCC	**ÁREA**
ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES	**409.175,40 m²**
CESIÓN EXIGIDA PARQUES 17% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)	69.559,82 m²
CESIÓN EXIGIDA EQUIPAMIENTOS 8% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)	32.734,03 m²
CESIÓN PROPUESTA PARQUES 17% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)	**69.559,82 m²**
CESIÓN PROPUESTA EQUIPAMIENTOS 11,78% (Art. 16 Dec. 436 de 2006)	**48.217,23 m²**

Tabla 65: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia



Figura 118: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

Modificación

El cumplimiento de las cesiones mínimas locales de suelo para la modificación presente, correspondiente a parques y equipamientos públicos se observa de la siguiente manera;

CUMPLIMIENTO CESIÓN PARA PARQUES	
CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES	**69.559,82 m²**
CESIÓN PROPUESTA PARQUES	**69.559,82 m²**
CESIÓN PARQUES	**34.998,03 m²**
CP - 01	12.542,12 m²
CP - 02	8.083,35 m²
CP - 03	8.140,32 m²
CP - 04	4.526,56 m²
CP - 05	1.705,68 m²
CESIÓN ALAMEDA	**34.561,79 m²**
AL - 03	2.360,56 m²
AL - 04	3.321,87 m²
AL - 07	1.898,39 m²
AL - 08	267,29 m²
AL - 09	3.391,88 m²
AL - 10	1.007,42 m²
AL - 11	2.714,53 m²
AL - 12	1.139,25 m²
AL - 13	3.251,90 m²
AL - 14	2.671,06 m²
AL - 15	2.847,39 m²
AL - 16	9.690,25 m²

Tabla 66: Cumplimiento de cesión de parques modificado

Fuente: Elaboración propia

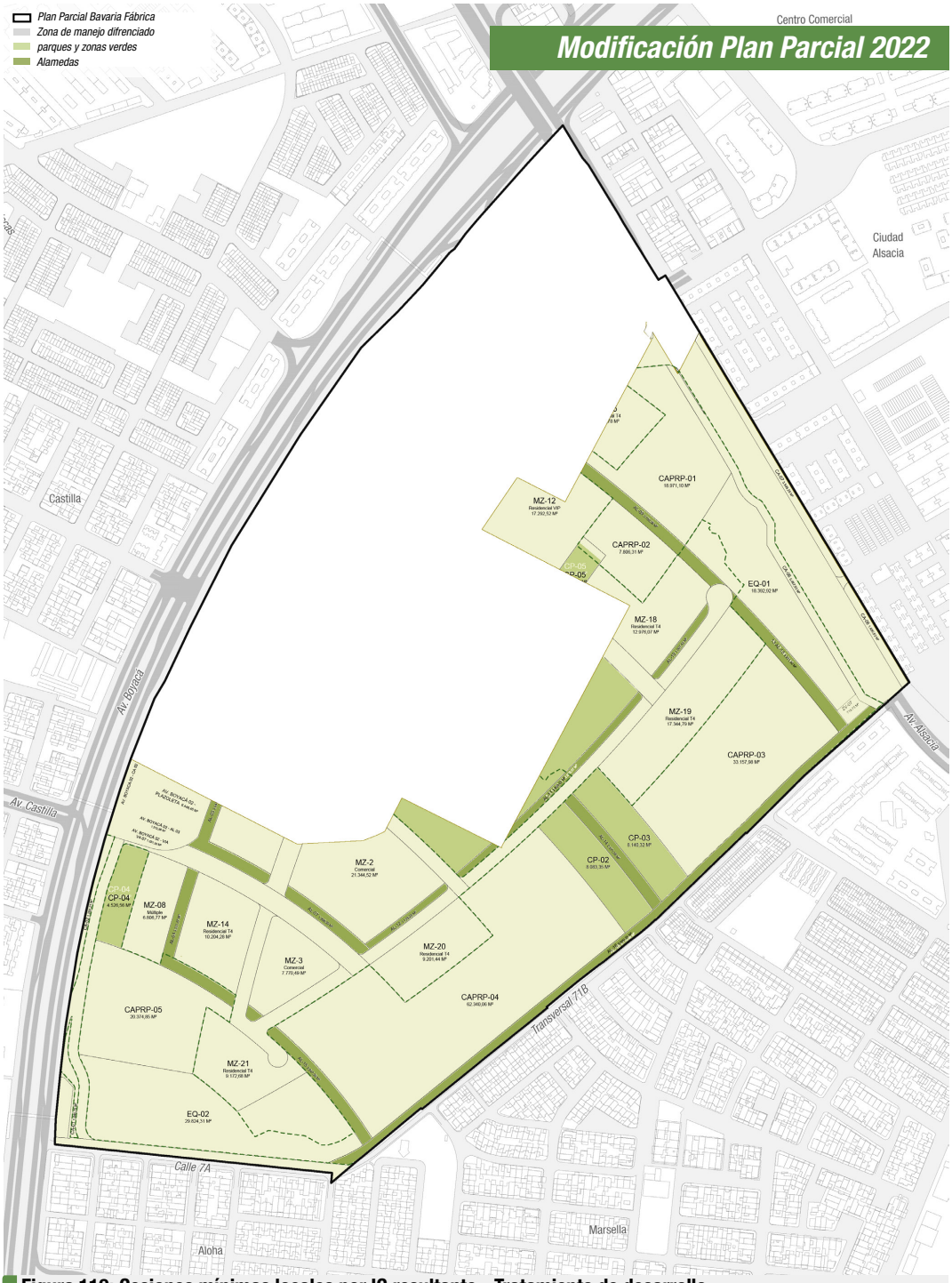
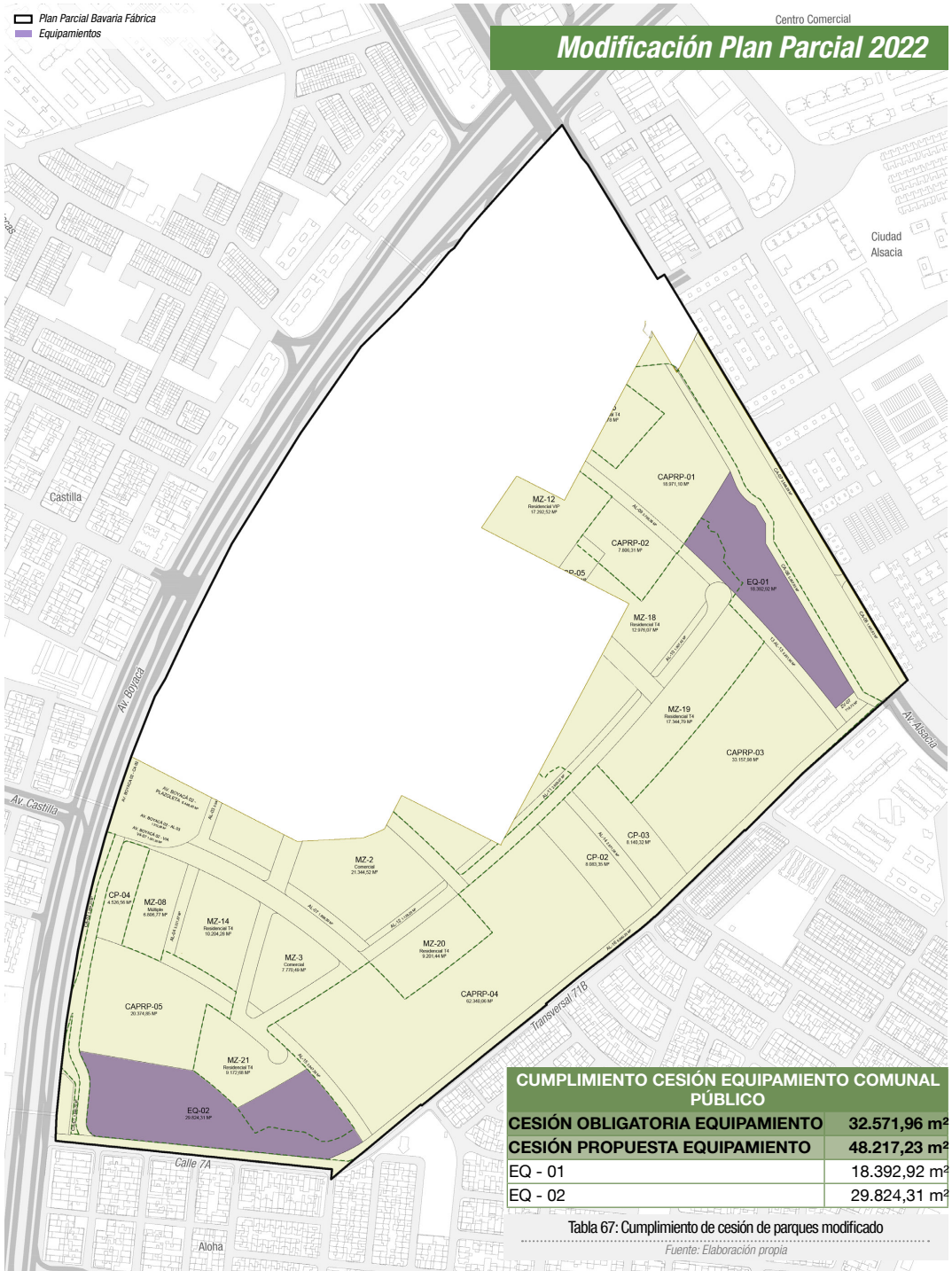


Figura 119: Cesiones mínimas locales por IC resultante - Tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

Modificación



CUMPLIMIENTO CESIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	
CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO	**32.571,96 m²**
CESIÓN PROPUESTA EQUIPAMIENTO	**48.217,23 m²**
EQ - 01	18.392,92 m²
EQ - 02	29.824,31 m²

Tabla 67: Cumplimiento de cesión de parques modificado

Fuente: Elaboración propia

Figura 120: Cumplimiento cesión de equipamientos

Fuente: Elaboración propia


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Cálculo de cesiones para zonas verdes

Decreto 364 de 2017

Dando cumplimiento a lo planteado por el Artículo 9 del Decreto 436 de 2006 *"Los planes parciales en los que se proyecten productos inmobiliarios diferentes a Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario, aportarán las cesiones mínimas locales para parques, para cuyo cálculo se tendrá en cuenta un estándar de cuatro metros cuadrados (4 m²) de zonas verdes por habitante".*

El decreto 364 de 2017 estableció la construcción de 3.994 unidades de vivienda tipo 4 y alrededor de 1.259 unidades de vivienda de interés social en un área de desarrollo específica. Para cumplir con los requisitos de 4m² de áreas verdes por habitante, se propuso la creación de 72.281,28 m² de áreas verdes. Sin embargo, en lugar de esto, se generaron 12.378,22 m² de controles ambientales y 74.812,36 m² de parques y alamedas, lo que suma un total de 87.190,58 m² de áreas verdes, como se muestra a continuación. Para cumplir con los 4m² de áreas verdes por habitante requirió proponer 72.281,28 m² de áreas verdes, sin embargo, generó 12.378,22 m² de controles ambientales y 74.812,36 m² de Parques y Alamedas que representan 87.190,58 m² de áreas verdes como se muestra a continuación;

CALCULO DE CESIONES PARA ZONAS VERDES- TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEC 364/17	
ÁREA CONSTRUIDA VIV TIPO 4	287.675,10 m²
ÁREA PROMEDIO VIV TIPO 4 (DEC 436)	72,00 m²
TOTAL VIV TIPO 4	**3.994**
ÁREA CONSTRUIDA VIV VIS	81.798,47 m²
ÁREA PROMEDIO VIV VIS (DEC 436)	65,00 m²
TOTAL VIV VIS	**1.259**
TOTAL VIVIENDAS (TIPO 4+VIS)	**5.253**
HABITANTES POR VIVIENDA*	3,44
TOTAL HABITANTES	**18.070,32**
M² ÁREA VERDE/ HABITANTE (DEC 436)	4,00 m²
ÁREA VERDE REQUERIDA	**72.281,28 m²**
ÁREA VERDE PROPUESTA	**87.190,58 m²**
CONTROL AMBIENTAL	12.378,22 m²
CESIÓN PROPUESTA PARA PARQUES	74.812,36 m²
NOTA: EL NÚMERO DE HABITANTES POR VIVIENDA DE LA FORMULACIÓN INICIAL ES EL ESTABLECIDO EN EL DECRETO 436, MIENTRAS QUE PARA MODIFICACIÓN SE TOMA EL NÚMERO DE HABITANTES DEL DECRETO MODIFICATORIO 676.	

Tabla 68: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017



Figura 121: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Propuesta modificación

Se proyecta desarrollar en el ámbito de 5.448 unidades de vivienda tipo 4 en el área de tratamiento de desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 436 de 2006. Estas unidades tendrán un tamaño promedio de 72m², y ninguna de ellas será de interés social. Según lo establecido en el Artículo 17 del Decreto 436 de 2006, modificado por el Artículo 2 del Decreto 676 de 2018, se espera que el número promedio de habitantes por vivienda sea de 2,98; con lo anterior el proyecto para garantizar 4m² de áreas verdes por habitante requiere desarrollar 64.940,16 m² de áreas verdes en el tratamiento de desarrollo, sin embargo, genera 12.012,50 m² de controles ambientales y 69.559,82 m² de Parques y Alamedas, y 142.694,30 m² de Cesiones Adicionales correspondientes a zonas verdes y parques de recreación pasiva, sumando un total de 224.266,62 m² de áreas verdes propuestas, lo cual supera con creces las obligaciones normativas antes mencionadas.

CALCULO DE CESIONES PARA ZONAS VERDES - TRATAMINETO DE DESARROLLO	
ÁREA CONSTRUIDA VIV TIPO 4	392.258,54 m²
ÁREA PROMEDIO VIV TIPO 4 (DEC 436)	72,00 m²
TOTAL VIV TIPO 4	**5.448**
ÁREA CONSTRUIDA VIV VIS	0,00 m²
ÁREA PROMEDIO VIV VIS (DEC 436)	65,00 m²
TOTAL VIV VIS	-
TOTAL VIVIENDAS (TIPO 4+VIS)	**5.448**
HABITANTES POR VIVIENDA (DEC 676)	2,98
TOTAL HABITANTES	**16.235**
M² ÁREA VERDE/ HABITANTE (DEC 436)	4,00 m²
ÁREA VERDE REQUERIDA	**64.940,16 m²**
ÁREA VERDE PROPUESTA	**224.266,62**
CONTROL AMBIENTAL	12.012,50 m²
CESIÓN PROPUESTA PARA PARQUES	69.559,82 m²
CESIÓNES ADICIONALES (ZV Y CAPRP)	142.694,30 m²
NOTA: EL NÚMERO DE HABITANTES POR VIVIENDA DE LA FORMULACIÓN INICIAL ES EL ESTABLECIDO EN EL DECRETO 436, MIENTRAS QUE PARA MODIFICACIÓN SE TOMA EL NÚMERO DE HABITANTES DEL DECRETO MODIFICATORIO 676.	

Tabla 69: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante

Fuente: Elaboración propia



Figura 122: Cálculo de zonas verdes requeridas por habitante

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesiones para cargas generales

Para obtener el área correspondiente a cargas generales por cesiones urbanísticas obligatorias mínimas y adicionales en el ámbito del tratamiento de desarrollo, y para dar cumplimiento con lo establecido en los artículos 20, 22 y 23 del Decreto 436 de 2006, es necesario obtener tanto el Área Neta Urbanizable correspondiente a cada uso, como los índices de construcción resultantes y finales de los productos inmobiliarios proyectados.

Cálculo del área neta urbanizable por uso

Decreto 364 de 2017

El Área Neta Urbanizable para el tratamiento de desarrollo, parte de descontar del área bruta total de este tratamiento, el suelo no objeto de reparto y el área de la malla vial arterial, dicha operación da como resultado 419.183,62 m² en el decreto 364 de 2017.

Metodológicamente, tanto para el decreto 364 de 2017 como para la presente modificación se procedió a obtener el Área Neta Urbanizable por uso, al identificar el porcentaje de área útil por cada manzana propuesta en el ámbito del tratamiento de desarrollo y con base en dicho porcentaje se distribuyó el área neta urbanizable total del tratamiento en las manzanas útiles proyectadas.

ANU POR MANZANA - TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEC 364/17				
USO PPAL	**MZ**	**ÁREA ÚTIL**	**ANU MZ**	**%**
COMERCIO	2	16.644,82 m²	35.306,13 m²	8,42%
	3	7.737,81 m²	16.413,04 m²	3,92%
MÚLTIPLE	8	9.976,87 m²	21.162,42 m²	5,05%
	9	9.367,16 m²	19.869,14 m²	4,74%
VIV TIPO 4	13	4.307,21 m²	9.136,23 m²	2,18%
	14	12.181,41 m²	25.838,57 m²	6,16%
	15	13.284,67 m²	28.178,75 m²	6,72%
	16	16.604,64 m²	35.220,90 m²	8,40%
	20	7.256,33 m²	15.391,75 m²	3,67%
	21	7.703,93 m²	16.341,18 m²	3,90%
	22	8.116,45 m²	17.216,19 m²	4,11%
VIV VIS	25	10.198,28 m²	21.632,06 m²	5,16%
	27	7.253,14 m²	15.384,98 m²	3,67%
	28	7.647,75 m²	16.222,01 m²	3,87%
	29	7.967,14 m²	16.899,48 m²	4,03%
	30	8.033,43 m²	17.040,09 m²	4,07%
VIV VIP	19	9.831,97 m²	20.855,06 m²	4,98%
	23	8.230,14 m²	17.457,35 m²	4,16%
	24	15.388,88 m²	32.642,09 m²	7,79%
	26	9.889,07 m²	20.976,19 m²	5,00%
TOTAL		**197.621,10 m²**	**419.183,61 m²**	**100%**

Tabla 70: ANU por manzana - tratamiento de desarrollo del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Una vez obtenida el Área Neta Urbanizable por manzana, se realiza una equivalencia entre esta área con sus correspondientes productos inmobiliarios para obtener el Área Neta Urbanizable para cada uso de manera pormenorizada.

ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO - TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEC 364/17									
USO PPAL	**MZ**	**VIV VIP**	**VIV VIS**	**VIV T4**	**SERVICIOS**	**COMERCIO METROPO**	**COMERCIO ZONAL**	**COMERCIO VECINAL**	**ANU MZ**
COMERCIO	2	-	-	-	-	35.306,13 m²	-	-	**35.306,13 m²**
	3	-	-	-	-	16.413,04 m²	-	-	**16.413,04 m²**
MÚLTIPLE	8	-	-	5.239,82 m²	13.176,74 m²	-	2.745,86 m²	-	**21.162,42 m²**
	9	-	-	4.919,61 m²	12.371,48 m²	-	2.578,05 m²	-	**19.869,14 m²**
VIV TIPO 4	13	-	-	9.060,81 m²	-	-	-	75,42	**9.136,23 m²**
	14	-	-	25.625,27 m²	-	-	-	213,30 m²	**25.838,57 m²**
	15	-	-	27.946,13 m²	-	-	-	232,62 m²	**28.178,75 m²**
	16	-	-	34.930,15 m²	-	-	-	290,75 m²	**35.220,90 m²**
	20	-	-	15.264,47 m²	-	-	-	127,28 m²	**15.391,75 m²**
	21	-	-	16.206,28 m²	-	-	-	134,90 m²	**16.341,18 m²**
	22	-	-	17.074,07 m²	-	-	-	142,12 m²	**17.216,19 m²**
VIV VIS	25	-	20.313,92 m²	-	-	-	-	1.318,14 m²	**21.632,06 m²**
	27	-	14.447,50 m²	-	-	-	-	937,48 m²	**15.384,98 m²**
	28	-	15.233,53 m²	-	-	-	-	988,48 m²	**16.222,01 m²**
	29	-	15.869,71 m²	-	-	-	-	1.029,77 m²	**16.899,48 m²**
	30	-	16.001,76 m²	-	-	-	-	1.038,33 m²	**17.040,09 m²**
VIV VIP	19	19.584,26 m²	-	-	-	-	-	1.270,80 m²	**20.855,06 m²**
	23	16.393,59 m²	-	-	-	-	-	1.063,76 m²	**17.457,35 m²**
	24	30.653,05 m²	-	-	-	-	-	1.989,04 m²	**32.642,09 m²**
	26	19.698,01 m²	-	-	-	-	-	1.278,18 m²	**20.976,19 m²**
ANU POR USO		**86.328,91 m²**	**81.866,42 m²**	**156.266,61 m²**	**25.548,22 m²**	**51.719,17 m²**	**5.323,91 m²**	**12.130,37 m²**	**419.183,61 m²**

Tabla 71: Área neta urbanizable por uso - tratamiento de desarrollo del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Propuesta modificación

Por su parte, en la presente modificación el Área Neta Urbanizable corresponde a 421.187,90 m² y se distribuye en las manzanas útiles proyectadas de la siguiente manera;

ANU POR MANZANA - TRATAMIENTO DE DESARROLLO				
USO PPAL	**MZ**	**ÁREA ÚTIL**	**ANU MZ**	**%**
COMERCIO	2	16.671,36 m²	65.500,45 m²	15,55%
	3	7.770,49 m²	30.529,64 m²	7,25%
MÚLTIPLE	8	6.806,77 m²	26.743,26 m²	6,35%
VIV VIP	12	10.672,58 m²	41.931,72 m²	9,96%
VIV TIPO 4	13	4.307,36 m²	16.923,27 m²	4,02%
	14	10.204,28 m²	40.091,81 m²	9,52%
	15	4.615,04 m²	18.132,12 m²	4,30%
	18	10.435,15 m²	40.998,87 m²	9,73%
	19	17.344,79 m²	68.146,30 m²	16,18%
	20	9.201,44 m²	36.151,72 m²	8,58%
	21	9.172,68 m²	36.038,73 m²	8,56%
TOTAL		**107.201,94 m²**	**421.187,90 m²**	**100%**

Tabla 72: ANU por manzana - tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

De la misma forma, una vez obtenida el Área Neta Urbanizable por manzana, se realiza una equivalencia entre esta área con sus correspondientes productos inmobiliarios para obtener el Área Neta Urbanizable para cada uso de manera pormenorizada en la presente modificación.

ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO - TRATAMIENTO DE DESARROLLO								
USO PPAL	**MZ**	**VIV VIP**	**VIV T4**	**SERVICIOS**	**COMERCIO METROPO**	**COMERCIO ZONAL**	**COMERCIO VECINAL**	**ANU MZ**
COMERCIO	2	-	-	-	65.500,45 m²	-	-	**65.500,45 m²**
	3	-	-	-	30.529,64 m²	-	-	**30.529,64 m²**
MÚLTIPLE	8	-	6.621,64 m²	16.651,64 m²	-	3.469,98 m²	-	**26.743,26 m²**
VIV VIP	12	40.046,94 m²	-	-	-	-	1.884,78 m²	**41.931,72 m²**
VIV TIPO 4	13	-	16.648,85 m²	-	-	-	274,42 m²	**16.923,27 m²**
	14	-	39.441,69 m²	-	-	-	650,12 m²	**40.091,81 m²**
	15	-	17.838,10 m²	-	-	-	294,02 m²	**18.132,12 m²**
	18	-	40.334,04 m²	-	-	-	664,83 m²	**40.998,87 m²**
	19	-	67.041,25 m²	-	-	-	1.105,05 m²	**68.146,30 m²**
	20	-	35.565,49 m²	-	-	-	586,23 m²	**36.151,72 m²**
	21	-	35.454,33 m²	-	-	-	584,40 m²	**36.038,73 m²**
ANU POR USO		**40.046,94 m²**	**258.945,39 m²**	**16.651,64 m²**	**96.030,09 m²**	**3.469,98 m²**	**6.043,85 m²**	**421.187,90 m²**

Tabla 73: Área neta urbanizable por uso - tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

Estos cálculos permiten identificar el Área Neta Urbanizable por uso que será el insumo para establecer tanto los índices de construcción resultantes y adicionales, como las obligaciones por cargas generales derivadas de estos.

Cesiones obligatorias de cargas generales por índice de construcción resultante y adicional

Decreto 364 de 2017

Atendiendo las condiciones diferenciales de los procesos de desarrollo y dando cumplimiento con lo establecido en los Artículos 20, 22 y 23 del Decreto 436 de 2004, el Plan Parcial en el decreto 364 de 2017 cedió 34.649,32 m² de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante y 44.158,81 m² por índice de construcción adicional, tal como se muestra en las siguientes tablas:

CESIÓN OBLIGATORIA DE CARGA GENERAL POR I.C RESULTANTE - TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEC 364/17					
PRODUCTO IMMOBILIARIO	**ANU POR USO**	**ANU (Ha)**	**I.C.R**	**CESION DE CARGA GENERAL POR I.C.R**	**CESIÓN DE SUELO PARA CARGA GENERAL x I.C.R**
VIVIENDA - VIP	86.328,91 m²	8,6 Ha	1,00	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
VIVIENDA - VIS	81.866,42 m²	8,2 Ha	0,80	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
VIVIENDA - TIPO 4	156.266,61 m²	15,6 Ha	1,20	1.250m²/Ha ANU	19.533,33 m²
SERVICIOS	25.548,22 m²	2,6 Ha	1,00	1.600 m²/Ha ANU	4.087,72 m²
COMERCIO METROPOLITANO	51.719,17 m²	5,2 Ha	0,60	2.000 m²/Ha ANU	10.343,83 m²
COMERCIO - ZONAL (MULTIPLE)	5.323,91 m²	0,5 Ha	0,40	1.000 m²/Ha ANU	532,39 m²
COMERCIO - VECINAL (VIP)	5.601,78 m²	0,6 Ha	1,00	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
COMERCIO - VECINAL (VIS)	5.312,20 m²	0,5 Ha	0,80	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
COMERCIO - VECINAL (VIV T4)	1.216,39 m²	0,1 Ha	1,20	1.250m²/Ha ANU	152,05 m²
TOTAL	**419.183,61 m²**	**41,9 Ha**			**34.649,32 m²**

Tabla 74: Cesión obligatoria de carga general por I.C resultante - tratamiento de desarrollo del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

La cesión de suelo para componentes de cargas generales se calcula multiplicando el Área Neta Urbanizable de cada Uso por el índice de construcción adicional y dividir el resultado en el factor correspondiente. (ANU uso X I.C. Adicional) / Factor.

CESIÓN OBLIGATORIA DE CARGA GENERAL PARA ACCEDER A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL DEC 364/17									
PRODUCTO IMMOBILIARIO	**ANU POR USO**	**I.C.R**	**ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.R**	**I.C.F**	**ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.F**	**I.C.A**	**ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.A**	**FACTOR**	**CESIÓN DE SUELO PARA CARGA GENERAL x I.C.R**
VIVIENDA - VIP	86.328,91 m²	1,00	86.328,91 m²	0,80	68.656,82 m²	-	0,00 m²	4,80	0,00 m²
VIVIENDA - VIS	81.866,42 m²	0,80	65.493,14 m²	1,00	81.798,47 m²	0,20	16.305,33 m²	4,80	3.396,94 m²
VIVIENDA - TIPO 4	156.266,61 m²	1,20	187.519,93 m²	1,84	287.675,10 m²	0,64	100.155,17 m²	4,80	20.865,66 m²
SERVICIOS	25.548,22 m²	1,00	25.548,22 m²	2,35	60.025,98 m²	1,35	34.477,76 m²	3,00	11.492,59 m²
COMERCIO METROPOLITANO	51.719,17 m²	0,60	31.031,50 m²	0,87	44.741,64 m²	0,27	13.710,14 m²	3,00	4.570,05 m²
COMERCIO - ZONAL (MULTIPLE)	5.323,91 m²	0,40	2.129,56 m²	2,35	12.508,60 m²	1,95	10.379,04 m²	3,00	3.459,68 m²
COMERCIO - VECINAL (VIP)	5.601,78 m²	1,00	5.601,78 m²	0,80	4.455,06 m²	-	0,00 m²	4,80	0,00 m²
COMERCIO - VECINAL (VIS)	5.312,20 m²	0,80	4.249,76 m²	1,00	5.307,80 m²	0,20	1.058,04 m²	4,80	220,43 m²
COMERCIO - VECINAL (VIV T4)	1.216,39 m²	1,20	1.459,67 m²	1,81	2.196,27 m²	0,61	736,60 m²	4,80	153,46 m²
TOTAL	**419.183,61 m²**		**409.362,47 m²**		**567.365,74 m²**		**176.822,08 m²**		**44.158,81 m²**

Tabla 75: Cesión obligatoria de carga general para ceder a la edificabilidad adicional del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Propuesta modificación

Nuevamente, dando cumplimiento con lo establecido en los Artículos 20, 22 y 23 del Decreto 436 de 2004, el Plan Parcial en la modificación cede 55.105,33 m² de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante y 28.552,88 m² por índice de construcción adicional;

CESIÓN OBLIGATORIA DE CARGA GENERAL POR I.C RESULTANTE - TRATAMIENTO DE DESARROLLO					
PRODUCTO IMMOBILIARIO	**ANU POR USO**	**ANU (Ha)**	**I.C.R**	**CESION DE CARGA GENERAL POR I.C.R**	**CESIÓN DE SUELO PARA CARGA GENERAL x I.C.R**
VIVIENDA - VIP	40.046,94 m²	4,0 Ha	1,00	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
VIVIENDA - VIS	0,00 m²	0,0 Ha	0,80	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
VIVIENDA - TIPO 4	258.945,39 m²	25,9 Ha	1,20	1.250m²/Ha ANU	32.368,17 m²
SERVICIOS	16.651,64 m²	1,7 Ha	1,00	1.600 m²/Ha ANU	2.664,26 m²
COMERCIO METROPOLITANO	96.030,09 m²	9,6 Ha	0,60	2.000 m²/Ha ANU	19.206,02 m²
COMERCIO - ZONAL (MULTIPLE)	3.469,98 m²	0,3 Ha	0,40	1.000 m²/Ha ANU	347,00 m²
COMERCIO - VECINAL (VIP)	1.884,78 m²	0,2 Ha	1,00	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
COMERCIO - VECINAL (VIS)	0,00 m²	0,0 Ha	0,80	0 m²/Ha ANU	0,00 m²
COMERCIO - VECINAL (VIV T4)	4.159,07 m²	0,4 Ha	1,20	1.250m²/Ha ANU	519,88 m²
DOTACIONAL SERVICIOS PÚBLICOS	0,00 m²	0,0 Ha	0,60	2.000m²/Ha ANU	0,00 m²
TOTAL	**421.187,89 m²**	**42,1 Ha**	-	-	**55.105,33 m²**

Tabla 76: Cesión obligatoria de carga general por I.C resultante - tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

La cesión de suelo para componentes de cargas generales se calcula multiplicando el Área Neta Urbanizable de cada Uso por el índice de construcción adicional y dividir el resultado en el factor correspondiente. (ANU uso X I.C. Adicional) / Factor.

CESIÓN OBLIGATORIA DE CARGA GENERAL PARA ACCEDER A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL									
PRODUCTO IMMOBILIARIO	**ANU POR USO**	**I.C.R**	**ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.R**	**I.C.F**	**ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.F**	**I.C.A**	**ÁREA CONSTRUIDA POR I.C.A**	**FACTOR**	**CESIÓN DE SUELO PARA CARGA GENERAL x I.C.R**
VIVIENDA - VIP	40.046,94 m²	1,00	40.046,94 m²	0,52	20.737,21 m²	-	0,00 m²	4,80	-
VIVIENDA - VIS	0,00 m²	0,80	0,00 m²	-	0,00 m²	-	0,00 m²	4,80	-
VIVIENDA - TIPO 4	258.945,39 m²	1,20	310.734,47 m²	1,51	392.258,54 m²	0,31	81.524,07 m²	4,80	16.984,18
SERVICIOS	16.651,64 m²	1,00	16.651,64 m²	2,11	35.176,07 m²	1,11	18.524,43 m²	3,00	6.174,81
COMERCIO METROPOLITANO	96.030,09 m²	0,60	57.618,05 m²	0,70	67.079,88 m²	0,10	9.461,83 m²	3,00	3.153,94
COMERCIO - ZONAL (MULTIPLE)	3.469,98 m²	0,40	1.387,99 m²	2,11	7.330,22 m²	1,71	5.942,23 m²	3,00	1.980,74
COMERCIO - VECINAL (VIP)	1.884,78 m²	1,00	1.884,78 m²	0,52	975,98 m²	-	0,00 m²	4,80	-
COMERCIO - VECINAL (VIS)	0,00 m²	0,80	0,00 m²	-	0,00 m²	-	0,00 m²	4,80	-
COMERCIO - VECINAL (VIV T4)	4.159,07 m²	1,20	4.990,88 m²	1,50	6.235,07 m²	0,30	1.244,19 m²	4,80	259,21
DOTACIONAL SERVICIOS PÚBLICOS	0,00 m²	0,60	0,00 m²	-	0,00 m²	-	0,00 m²	3,00	-
TOTAL	**421.187,89 m²**		**433.314,76 m²**		**529.792,97 m²**		**116.696,74 m²**		**28.552,88 m²**

Tabla 77: Cesión obligatoria de carga general para ceder a la edificabilidad adicional

Fuente: Elaboración propia

Cumplimiento de Cesiones Obligatorias por Índice de Construcción resultante y Adicional

Decreto 364 de 2017

Para el cumplimiento de las cesiones obligatorias por índice de construcción resultante y adicional, el decreto 364 de 2017 en su formulación, debió generar 78.808,13 m² de suelo para componentes de cargas generales, dicha obligación la cumplió mediante la cesión de 75.893,04 m² de suelo, de los cuales 31.907,62 m² hacen parte de las vías de la malla vial arterial localizadas en el ámbito del tratamiento de desarrollo y 43.985,42 m² hacen parte del parque urbano de escala zonal (CP-1) ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana.

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO DEC 364 /17	
ÍTEM	**ÁREA (m²)**
CESIÓN DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR IC-R + IC-A	**78.808,13 m²**
Por IC. Resultante	34.649,32 m²
Por IC. Adicional	44.158,81 m²
CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES EN SUELO	**75.893,04 m²**
CARGAS GENERALES ÁMBITO TRATAMIENTO DE DESARROLLO	**31.907,62 m²**
Av. Boyacá	992,51 m²
Av. Alsacia	21.154,16 m²
Plazoleta - Av. Boyacá	9.760,95 m²
CESION PARQUE ZONAL CP-01 ÁMBITO TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	**43.985,42 m²**

Tabla 78: Cumplimiento de obligaciones urbanísticas en suelo del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Dado que el área cedida por el tratamiento en cargas generales es inferior en 2.915,09 m², el cumplimiento de los mismos se dará mediante el pago compensatorio de los metros deficitarios a valor residual del área objeto de reparto tal como se muestra a continuación.

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS MEDIANTE PAGA COMPENSATORIO DEC 364/17	
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES EN PAGO COMPENSATORIO	**2.915,09 m²**
VALOR RESIDUAL M² PLAN PARCIAL	$ 1.537.760,05
PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES ADICIONALES DE SUELO	**$ 4.482.708.942**

Tabla 79: Cumplimiento de obligación urbanísticas mediante pago compensatorio del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Para el cálculo del valor residual del suelo objeto de reparto se deducen de las ventas estimadas del proyecto los costos directos e indirectos de los aprovechamientos propuestos, la utilidad estimada del constructor y las cargas locales, obteniendo el siguiente resultado:

VALOR RESUDUAL PARA PAGO COMPENSATORIO DEC 364/17	
VENTAS	$ 5.245.026.272.762,49
COSTOS DIRECTOS	$ 1.668.883.029.836,00
URBANISMO INTERNO	$ 565.422.983.560,69
COSTOS INDIRECTOS	$ 1.352.835.313.624,24
UTILIDAD CONSTRUCTOR	$ 419.602.101.821,00
VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO	**$ 1.238.282.843.920,56**
CARGAS LOCALES	$ 96.231.620.146,30
VALOR RESIDUAL SUELO DESPUES DE CARGAS LOCALES	**$ 1.142.051.223.774,26**
SUELO OBJETO DE REPARTO	742.671,93 m²
RESIDUAL POR M² SOR	**$ 1.537.760,05**

Tabla 80: Valor residual para pago compensatorio del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Propuesta modificación

En el caso de la presente modificación, para las cesiones obligatorias por índice de construcción resultante y adicional, el Plan Parcial deberá entregar 83.658,21m² de suelo para componente de cargas generales. Dicha obligación la cumple mediante la cesión de 73.219,47 m² de suelo, de los cuales 29.228,38 m² corresponden a cargas generales de malla vial arterial en el ámbito de tratamiento de desarrollo, y 43.991,09 m² hacen parte del parque urbano de escala zonal (CP-01) localizado en el tratamiento de renovación urbana.

De acuerdo con el Artículo 75 del Decreto Distrital 190, los parques urbanos de escala metropolitana y zonal hacen parte de la estructura ecológica principal de la ciudad. En ese sentido, el Decreto 436 de 2006 en su artículo 23 permite el aporte de suelo de parques urbanos para acceder a la edificabilidad adicional en los Planes Parciales de Desarrollo, constituyéndose como suelos de carga general por ser parte de la estructura ecológica principal.

Ahora bien, al tratarse este de un Plan Parcial tanto con tratamiento de desarrollo que puede acceder a una edificabilidad adicional mediante aportes en suelo y que tiene unos porcentajes obligaciones de cesiones de carga local, y de tratamiento de renovación urbana que no requiere edificabilidad adicional ni tiene unos porcentajes establecidos de cesiones de carga local, podrá optarse por la cesión de suelo adicional para parques urbanos zonales en el ámbito del tratamiento de renovación urbana para acceder a la mayor edificabilidad en el ámbito de tratamiento de desarrollo, por tratarse de un solo proyecto integral. En ese sentido, el Plan Parcial propone la localización de un Parque Urbano Zonal (CP-01), cuya área localizada en el ámbito del tratamiento de renovación urbana corresponde 43.991,09 m² los cuales como se mencionó serán cedidos a título componente de carga general para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por I.C.R e I.C.A.

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO	
ÍTEM	**ÁREA (m²)**
CESIÓN DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR IC-R + IC-A	**83.658,21 m²**
Por IC. Resultante	55.105,33 m²
Por IC. Adicional	28.552,88 m²
CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES EN SUELO	**73.219,47 m²**
CARGAS GENERALES ÁMBITO TRATAMIENTO DE DESARROLLO	**29.228,38 m²**
AV. BOYACÁ 01	237,87 m²
AV. BOYACÁ 02	465,51 m²
AV. BOYACA 02 - CA 02	956,68 m²
AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.272,52 m²
AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	4.749,29 m²
AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58 m²
AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30 m²
AV. ALSACIA 01	19.012,63 m²
CESIÓN DE PARQUE ZONAL CP1- UBICADO EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA - (ART.75 DEC 190 DE 2004 - ART 23 DEC 436 DE 2006)	**43.991,09 m²**

Tabla 81: Cumplimiento de obligaciones urbanísticas en suelo

Fuente: Elaboración propia

Dado que el área cedida por el tratamiento en cargas generales es inferior en 10.438,74 m², el cumplimiento de los mismos se dará mediante el pago compensatorio de los metros deficitarios a valor residual del área objeto de reparto del Plan Parcial, tal como se muestra a continuación:

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS MEDIANTE PAGA COMPENSATORIO	
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES EN PAGO COMPENSATORIO	**10.438,74 m²**
VALOR RESIDUAL M² PLAN PARCIAL	$ 2.196.322,00
PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES ADICIONALES DE SUELO	**$ 22.926.834.279**

Tabla 82: Cumplimiento de obligación urbanísticas mediante pago compensatorio

Fuente: Elaboración propia

El valor residual del suelo objeto de reparto se calcula deduciendo de las ventas estimadas del proyecto, los costos directos e indirectos de los aprovechamientos propuestos, la utilidad estimada del constructor y las cargas locales de la siguiente forma:

VALOR RESIDUAL PARA PAGO COMPENSATORIO	
VENTAS	$ 7.800.822.346.859,00
COSTOS DIRECTOS	$ 2.503.217.974.530,53
URBANISMO INTERNO	$ 842.480.370.308,31
COSTOS INDIRECTOS	$ 2.010.939.045.664,78
UTILIDAD CONSTRUCTOR	$ 624.065.787.748,72
VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO	**$ 1.820.119.168.606,66**
CARGAS LOCALES	$ 184.774.708.124,12
VALOR RESIDUAL SUELO DESPUES DE CARGAS LOCALES	**$ 1.635.344.460.482,54**
SUELO OBJETO DE REPARTO	744.583,2 m²
RESIDUAL POR M² SOR	**$ 2.196.322,00**

Tabla 83: Valor residual para pago compensatorio

Fuente: Elaboración propia

Cabe destacar que los valores de la presente tabla son el resultado del cálculo del valor residual del suelo que se describe con mayor detalle en el capítulo de cargas y beneficios del presente documento, en el cual se precisa el origen de los costos directos, indirectos, el valor del urbanismo tanto interno como externo, así como se indica que los precios aquí indicados fueron indexados conforme al IPC respecto a los valores estimados en la formulación original del Plan Parcial.

Área total Construida en la modificación frente al decreto 364 de 2017

Frente a este tema es importante señalar que el Plan Parcial en la presente modificación, cuenta con un área total construida de 1.198.863,13 m² (en ambos tratamientos) que es idéntica al área total construida adoptada mediante Decreto 364 de 2017.

La modificación propone 529.792,97 m² construidos en el tratamiento de desarrollo, mientras que, como lo estipulaba el decreto 364 de 2017 el área construida correspondía a 567.365,74 m².

No. de viviendas propuestas en la modificación frente al decreto 364 de 2017

La modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" estima el desarrollo 5.909 viviendas en tratamiento de desarrollo, distribuidas en 5.448 viviendas T4 y 461 viviendas VIP. Al comparar estas cifras con las establecidas por el decreto 364 de 2017 es posible establecer que se proponían 6.779 viviendas, repartidas en 3.994 viviendas T4, 1.259 viviendas VIS y 1.526 viviendas VIP, en consecuencia, existe una diferencia de 870 viviendas menos en la propuesta en el tratamiento de desarrollo, tal como se observa en la siguiente tabla;

COMPARATIVO NÚMERO VIVIENDAS PROPUESTAS TRATAMIENTO DE DESARROLLO								
PROPUESTA	VIV T4		VIS		VIP		TOTAL	
	NO. VIVIENDAS	ÁREA CONSTRUIDA	NO. VIVIENDAS	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA VIVIENDAS	ÁREA CONSTRUIDA	NO. VIVIENDAS	ÁREA CONSTRUIDA
DECRETO 364/17	3.994	287.675,10 m²	1.259	81.798,47 m²	1.526	68.656,82 m²	6.779	438.130,39 m²
MODIFICACIÓN PPRU	5.448	392.259,87 m²	0	0,00 m²	461	20.733,82 m²	5.909	412.993,70 m²

Tabla 84: Comparativo número de vivindas propuestas tratamiento de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

Obligaciones Urbanísticas
Tratamiento de Renovación Urbana

Los decretos distritales 190 de 2004 y 562 de 2014 y 575 de 2015 (Posteriormente derogados por el Decreto 079 de 2016) son el marco normativo que establece las obligaciones urbanísticas para el ámbito del Plan Parcial Bavaria Fábrica localizado en el tratamiento de renovación urbana, por haber sido radicado en su primera formulación dentro del régimen de transición correspondiente.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial para el tratamiento de renovación urbana se enmarca en el Decreto 562 de 2014. *"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones".*

En concordancia con la exigencia normativa planteada por el Artículo 16 del Decreto 562 de 2014:

> *"Las obligaciones urbanísticas son un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos… Las obligaciones, salvo las relacionadas con los servicios públicos domiciliaros, corresponden a cesiones de suelo en m², y se calculan como el producto entre el área del predio y el factor de obligación".*

De acuerdo a lo anterior se establecieron las cesiones urbanísticas obligatorias de cargas generales y cargas locales para el tratamiento de Renovación Urbana. Para determinar las obligaciones urbanísticas, es necesario identificar el área en m² de los predios que hacen parte del tratamiento de renovación urbana y el índice de construcción proyectado, para determinar su correspondiente factor de obligación consignada en el Artículo 16 del decreto 562 de 2014.

Calculo de índice de construcción

Decreto 364 de 2017

El Plan Parcial cuenta con un área total construida de 1.198.863,13 m², de los cuales 631.497,39 m² hacen parte del Tratamiento de Renovación Urbana, el cálculo del índice de construcción parte de dividir el área total construida mencionada, entre el área total de los predios que hacen parte de este tratamiento (291.580,99 m²) tal como se muestra a continuación.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PLAN PARCIAL DEC 364/17	
TRATAMIENTO DESARROLLO	567.365,74 m²
TRATAMIENTO RENOVACIÓN URBANA	**631.497,39 m²**
TOTAL PLAN PARCIAL	**1.198.863,13 m²**

Tabla 85: Área total construida del plan parcial del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DEC 364/17	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	**631.497,39 m²**
ÁREA PREDIAL	**291.580,99 m²**
AAA0080RWBS	202.218,80 m²
AAA0080RWDE	42.582,50 m²
AAA0080RWCN	45.751,10 m²
AAA0080RUZE*	1.028,59 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**2,17**

Tabla 86: Índice de construcción - tratamiento de renovación urbana del decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Propuesta modificación

La Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica propone un área total construida de 1.198.863,13 m² (en ambos tratamientos e igual al área construida adoptada mediante decreto 364 de 2017), de los cuales 669.070,16 m² hacen parte del Tratamiento de Renovación Urbana, el cálculo del índice de construcción parte de dividir el área total construida mencionada, entre el área total de los predios que hacen parte de este tratamiento (290.840,57 m²) tal como se muestra a continuación:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PLAN PARCIAL	
TRATAMIENTO DESARROLLO	529.792,97 m²
TRATAMIENTO RENOVACIÓN URBANA	**669.070,16 m²**
TOTAL PLAN PARCIAL	**1.198.863,13 m²**

Tabla 87: Área total construida del plan parcial

Fuente: Elaboración propia

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	**669.070,16 m²**
ÁREA PREDIAL	**290.840,57 m²**
AAA0080RWBS	202.218,84 m²
AAA0080RWDE	44.532,43 m²
AAA0080RWCN	43.966,37 m²
AAA0080RUZE*	122,93 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**2,30**

Tabla 88: Índice de construcción - tratamiento de renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Nota: Con la actualización, ajuste y desarrollo del estudio de títulos, así como la adopción de la información presentada en el Decreto 364 de 2017, se ajustan las áreas prediales y el índice de construcción aplicado al tratamiento de renovación urbana.

Cálculo del Factor de Obligación “ki”

Decreto 364 de 2017

En este sentido, el área útil proyectada en el tratamiento de renovación urbana cuenta con un índice de construcción de 2,17 sobre el área predial existente. Dando cumplimiento a lo planteado en el artículo 16 del Decreto 562 de 2014, este índice se encuentra en el rango “2 < IC < 2,4”, por lo cual su factor de obligación “ki” correspondiente es de 0,006.

FACTORES DE OBLIGACIÓN “KI” - RENOVACIÓN URBANA	
I.C	**KI**
2 < IC ≤ 2,4	**0,006**
2,4 < IC ≤ 2,8	0,035
2,8 < IC ≤ 3,3	0,092
3,3 < IC ≤ 4,0	0,197
4,0 < IC ≤ 4,4	0,322
4,4 < IC ≤ 5,0	0,439
5,0 < IC ≤ 6,5	0,553
6,5 < IC ≤ 9,0	0,655
9,0 < IC ≤ 14,0	0,757
14,0 < IC	0,833

Tabla 89: Factores de obligación “KI” renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Propuesta modificación

En este sentido, el área útil proyectada en el tratamiento de renovación urbana cuenta con un índice de construcción de 2,30 sobre el área predial existente. Dando cumplimiento a lo planteado en el artículo 16 del Decreto 562 de 2014, este índice se encuentra en el rango “2 < IC < 2,4”, por lo cual su factor de obligación “ki” correspondiente es de 0,006.

FACTORES DE OBLIGACIÓN “KI” - RENOVACIÓN URBANA	
I.C	**KI**
2 < IC ≤ 2,4	**0,006**
2,4 < IC ≤ 2,8	0,035
2,8 < IC ≤ 3,3	0,092
3,3 < IC ≤ 4,0	0,197
4,0 < IC ≤ 4,4	0,322
4,4 < IC ≤ 5,0	0,439
5,0 < IC ≤ 6,5	0,553
6,5 < IC ≤ 9,0	0,655
9,0 < IC ≤ 14,0	0,757
14,0 < IC	0,833

Tabla 90: Factores de obligación “KI” renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cálculo área a ceder

Decreto 364 de 2017

En concordancia con la exigencia normativa planteada el área en m² a ceder es igual al producto entre el área predial existente (291.580,99 m²) y el factor de obligación ki (0,006), dicha operación da como resultado que el decreto 364 de 2017 en su formulación sobre el tratamiento de renovación urbana debió ceder 1.749,49 m².

CÁLCULO ÁREA A CEDER - RENOVACION URBANA	
P = ÁREA EN M² DEL PREDIO	291.580,99 m²
KI = FACTOR DE OBLIGACIÓN	0,006
A = ÁREA EN M² A CEDER	**1.749,49 m²**

Tabla 91: Cálculo área a ceder - renovación urbana en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Propuesta modificación

Para la modificación y en concordancia con la exigencia normativa planteada el área en m² a ceder es igual al producto entre el área predial existente (290.840,57 m²) y el factor de obligación "ki" (0,006). Lo anterior da como resultado que el Plan Parcial en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana debe ceder 1.745,04 m².

CÁLCULO ÁREA A CEDER - RENOVACION URBANA	
P = ÁREA EN M² DEL PREDIO	290.840,57 m²
KI = FACTOR DE OBLIGACIÓN	0,006
A = ÁREA EN M² A CEDER	**1.745,04 m²**

Tabla 92: Cálculo área a ceder - renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Según lo estipulado por el Artículo 20 del Decreto 562 de 2014:

"Las cesiones de suelo derivadas de las obligaciones urbanísticas serán destinadas para el cumplimiento de cargas generales y/o cargas locales, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. Cargas Generales: Se deberá entregar material y jurídicamente todo el suelo reservado o proyectado para la construcción de elementos de sistemas generales urbanos y/o de la Estructura Ecológica Principal, ubicado en el ámbito del proyecto, que sea posible cubrir con el área a ceder producto de la aplicación de las fórmulas relacionadas con las obligaciones urbanísticas previstas en el presente decreto.

2. Cargas Locales: Si descontado el suelo cedido para cargas generales hay un remanente de área a ceder, aplicará lo siguiente:

a. Cuando el área remanente a ceder sea igual o menor a 2.000 m², el suelo se podrá destinar a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y/o local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público.

b. Cuando el área remanente a ceder sea mayor a 2.000 m² deberá destinar el 30% del total para la construcción de parques y el 20% para la provisión de suelo para la localización de equipamiento comunal público. El 50% restante podrá destinarse a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público según las proporciones que requiera el proyecto.

c. La obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando 2 metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder. El área construida cedida deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público. La SDP definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el DADEP en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.

Parágrafo 1. Cuando la carga local sea destinada a parques, vías de la malla vial intermedia y local y espacios peatonales, la obligación incluye suelo, construcción y dotación. Lo anterior de acuerdo con las especificaciones que para el efecto defina el IDRD, el IDU o la entidad competente".

Cesiones para Cargas Generales

Decreto 364 de 2017

En concordancia con el decreto 364 de 2017 sobre el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana se generaron 3.339,16 m² de suelo de cargas generales reservado para la construcción de la intersección de la Av. Boyacá con la Av. Castilla, 1.206,09 m² de suelo reservado para la Av. Boyacá y 373,86 m² de suelo para la Av. Alsacia.

SUELO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL CEDIDO RENOVACIÓN URBANA DEC 364/17	
SUELO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL CEDIDO*	**4.919,11 m²**
Av. Boyaca (Incluye Predio IDU)	1.206,09 m²
Av. Alsacia	373,86 m²
Plazoleta - Av. Boyaca	3.339,16 m²
* Suelo cedido de la malla vial arterial localizado en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana	

Tabla 93: Suelo de la malla vial arterial cedido renovación urbana en el decreto 364

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Propuesta modificación

En la modificación, sobre el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana se generan 6.713,48 m² de suelo de cargas generales pertenecientes a la malla vial arterial del distrito, cifra superior a los 1.745,04 m² que deben ser cedidos de acuerdo al cálculo realizado en el apartado anterior.

SUELO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL CEDIDO RENOVACIÓN URBANA	
SUELO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL CEDIDO*	**6.713,48 m²**
AV. BOYACÁ 02	312,85 m²
AV. BOYACA 02 - CA 02	753,00 m²
AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	596,36 m²
AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	1.699,16 m²
AV. BOYACÁ 03	860,29 m²
AV. BOYACÁ 03 A	1.140,80 m²
AV. BOYACÁ 03 B	3,38 m²
AV. ALSACIA 01	373,86 m²
AV. ALSACIA 01 A	3,06 m²
AV. ALSACIA 01 B	970,00 m²
AV. ALSACIA 01 C	0,72 m²
* Suelo cedido de la malla vial arterial localizado en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana	

Tabla 94: Suelo de la malla vial arterial cedido renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesiones para Cargas Locales

Decreto 364 de 2017

Una vez descontada el área de las cargas generales del decreto 364 de 2017 correspondiente a 4.919,11 m² del área a ceder igual a 1.749,49 m², no se cuenta con un remanente de área a ceder para el desarrollo de cargas locales sobre este tratamiento. Sin embargo, se plantearon el desarrollo de las siguientes cargas locales;

CESIONES CARGA LOCAL - RENOVACIÓN URBANA DEC 364/17	
TOTAL CARGAS LOCALES PROPUESTAS	**75.006,87 m²**
CONTROL AMBIENTAL	**4.280,58 m²**
CA-3	1.041,76 m²
CA-4	1.350,15 m²
CA-5	1.568,88 m²
CA-6 (incluye AI*)	153,77 m²
CA-8 (incluye AI*)	166,02 m²
CESIÓN PROPUESTA PARQUES	**14.986,08 m²**
Cesión Parques	**0,0 m²**
Cesión Alamedas	**14.986,1 m²**
AL-1	3.552,72 m²
AL-2	1.112,66 m²
AL-5	1.213,14 m²
AL-6	7.526,48 m²
AL-7	1.581,08 m²
MALLA VIAL INTER. Y LOCAL	**55.740,21 m²**
Vías V-4	**30.166,6 m²**
V4-1	4.276,05 m²
V4-2	3.758,70 m²
V4-3	3.772,64 m²
V4-4	4.526,16 m²
V4-5	2.318,79 m²
V4-8	242,05 m²
V4-10	11.272,22 m²
Vías V-5	**10.776,2 m²**
V5-2	5.059,00 m²
V5-3	5.717,15 m²
Vías V-7	**11.213,4 m²**
V7-1	2.827,50 m²
V7-2	2.214,48 m²
V7-3	2.463,89 m²
V7-4	2.475,13 m²
V7-5	1.232,36 m²
Vías V-8	**3.356,5 m²**
V8-1	1.519,69 m²
V8-2	1.836,85 m²
Vías Peatonales V-9	**227,5 m²**
V9-2	227,55 m²

Tabla 95: Cesiones renovación urbana en el decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

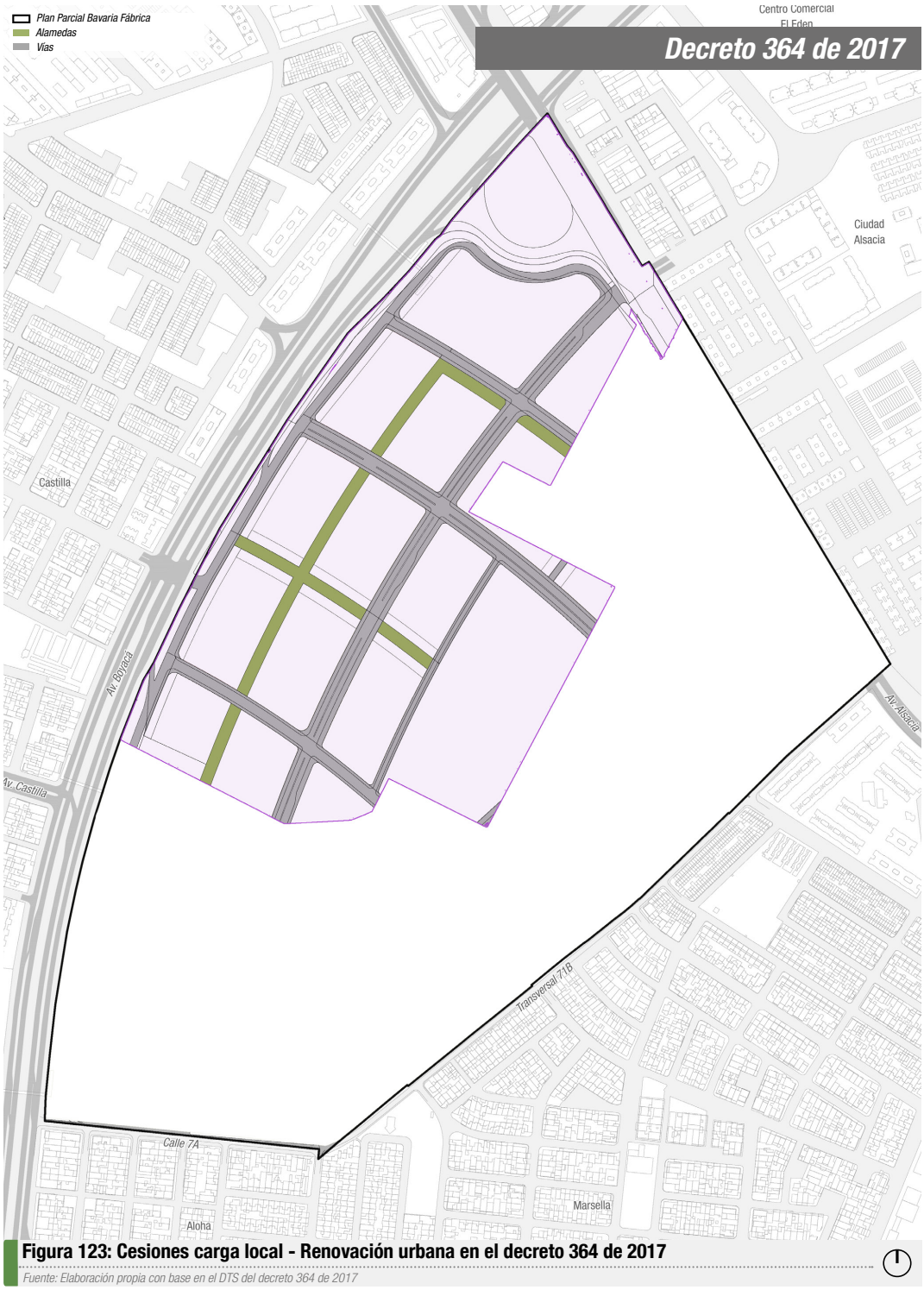


Figura 123: Cesiones carga local - Renovación urbana en el decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Modificación

Propuesta modificación

Al realizar el mismo ejercicio para la presente modificación, es decir, descontada el área de las cargas generales de malla vial arterial en el ámbito del tratamiento de renovación urbana (6.713,48 m²) del área que debe ser cedida (1.745,04 m²) no se cuenta con un remanente de área que deba ser cedida para el desarrollo de cargas locales sobre este tratamiento.

Sin embargo, la modificación del Plan Parcial, en búsqueda de establecer un equilibrio urbanístico entre los productos inmobiliarios proyectados con los elementos de espacio público necesarios para mejorar el funcionamiento y las condiciones de habitabilidad y calidad urbanística para sus futuros habitantes, plantea el desarrollo las siguientes cargas locales:

CESIONES CARGA LOCAL - RENOVACIÓN URBANA	
TOTAL CARGAS LOCALES PROPUESTAS	**111.207,16 m²**
CONTROL AMBIENTAL	**4.131,06 m²**
CA-03	1.713,34 m²
CA-04	1.024,63 m²
CA-04 A	237,01 m²
CA-05	37,47 m²
CA-05A	48,81 m²
CA-05B	459,16 m²
CA-05C	0,08 m²
CA-05D	0,04 m²
CA-05E	0,29 m²
CA-05F	0,23 m²
CA-05G	0,04 m²
CA-05I	103,36 m²
CA-05J	15,48 m²
CA-05K	5,15 m²
CA-06A	40,38 m²
CA-07	445,59 m²
CESIÓN PROPUESTA PARQUES	**51.775,94 m²**
Cesión Parques	**36.776,25 m²**
CP-05	979,16 m²
CP-06	21.742,30 m²
CP-07	3.288,20 m²
CP-08	4.238,67 m²
CP-09	4.509,60 m²
CP-10	2.018,32 m²
Cesión Alamedas	**14.999,69 m²**
AL-01	3.551,11 m²
AL-02	7.525,53 m²
AL-03	1.581,06 m²
AL-05	434,11 m²
AL-06	1.365,86 m²
AL-09	317,48 m²
AL-11	224,54 m²
CESIONES ADICIONALES	**7.409,89 m²**
PARQUE RECREACIÓN PASIVA	**675,73 m²**
CAPRP - 01	675,73 m²
Cesión Zonas Verdes	**6.734,16 m²**
ZV-01	1.173,92 m²
ZV-02	368,22 m²
ZV-03	1.274,87 m²
ZV-04	1.276,34 m²
ZV-05	1.318,47 m²
ZV-06	1.322,34 m²
MALLA VIAL INTER. Y LOCAL	**47.890,27 m²**
Vías V-4	**29.980,82 m²**
VIA V4 - 01	4.327,83 m²
VIA V4 - 01A	16,51 m²
VIA V4 - 03	3.747,24 m²
VIA V4 - 04	8.278,06 m²
VIA V4 - 05	2.318,68 m²
VIA V4 - 06	11.292,50 m²
Vías V-5	**5.707,47 m²**
VIA V5 - 01	5.707,47 m²
Vías V-5	**4.608,65 m²**
VIA V6 - 01	4.590,92 m²
VIA V6 - 03	17,73 m²
Vías V-7	**7.593,33 m²**
VIA V7 - 01	7.516,13 m²
VIA V7 - 01A	77,20 m²

Tabla 96: Cesiones renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

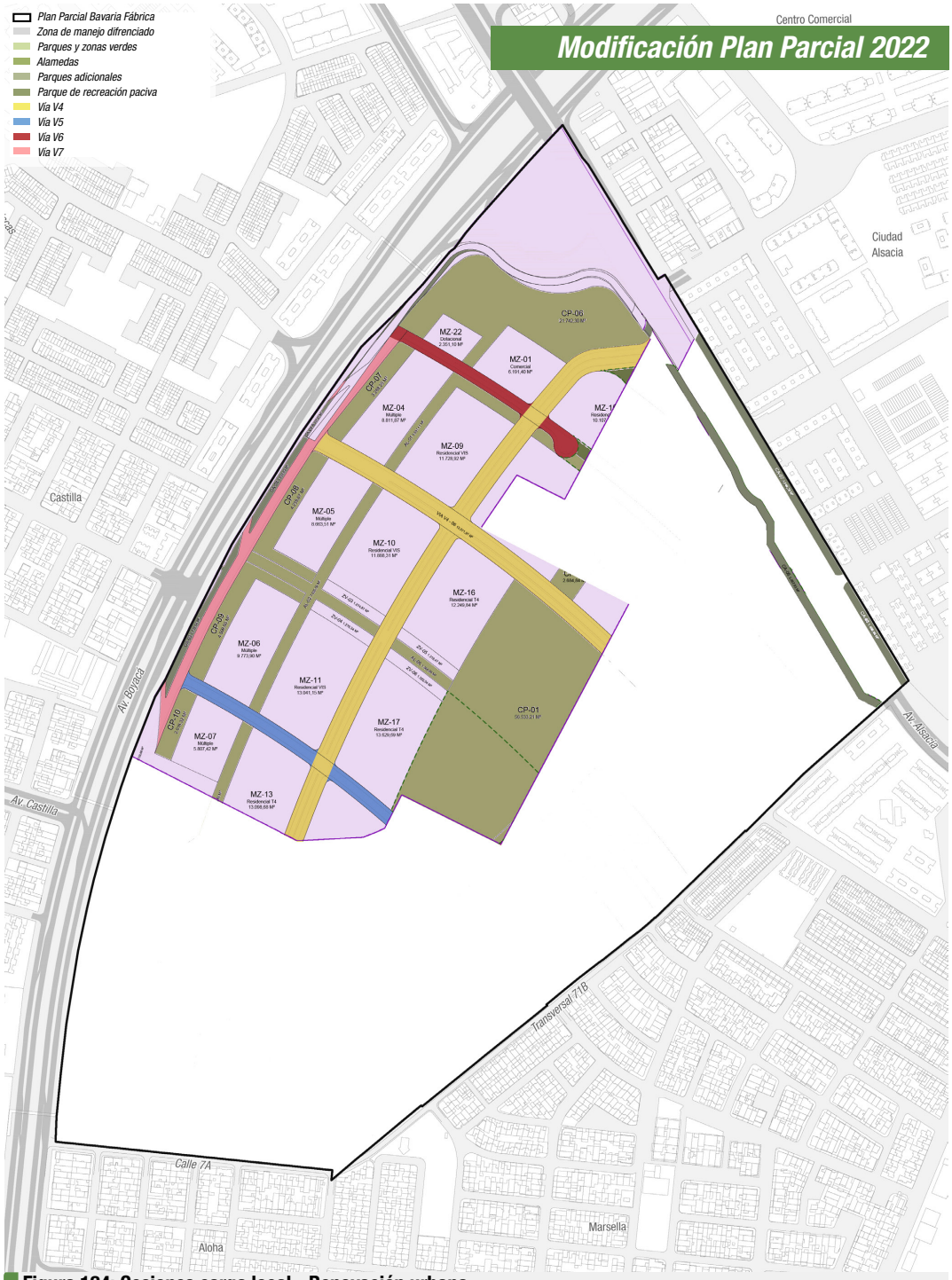


Figura 124: Cesiones carga local - Renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Obligaciones para Servicios Públicos Domiciliarios

Decreto 364 de 2017

El Decreto 364 de 2017 establece que, de acuerdo con el Artículo 22 del Decreto 562 de 2014, el cálculo del monto correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios se determina a partir de la multiplicación del área a ceder en metros cuadrados por el valor de referencia por metro cuadrado establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en el año 2016 ($1.102.500), y por un factor de 0,064. De esta manera, se garantiza un mecanismo de justa compensación para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en las zonas de desarrollo establecidas, en conformidad con la normativa vigente.

OBLIGACIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS - RENOVACIÓN URBANA	
A=ÁREA EN M² A CEDER	1.749,49 m²
B1= VALOR DE REFERENCIA 2021 POR M²	$ 1.102.500,00
FACTOR	0,064
OSP= MONTO EN DINERO CORRESPONDIENTE A LAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (A*B1*0,064)	**$ 123.443.727,93**

Tabla 97: Obligaciones para servicios públicos domiciliarios - renovación urbana en el decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

Propuesta modificación

En la modificación, siguiendo el Artículo 22 del Decreto 562 de 2014 el monto de dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios es el producto entre el área en m² a ceder (1.745,04 m²), por el valor de referencia por m² de suelo establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD que para el año 2021 (último publicado) corresponde a $1.100.000, y esto multiplicado por un factor de 0,064. Lo anterior arroja como resultado un monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios de $122.851.056,77.

OBLIGACIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS - RENOVACIÓN URBANA	
A=ÁREA EN M² A CEDER	1.745,04 m²
B1= VALOR DE REFERENCIA 2021 POR M²	$ 1.100.000,00
FACTOR	0,064
OSP= MONTO EN DINERO CORRESPONDIENTE A LAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (A*B1*0,064)	**$ 122.851.056,77**

Tabla 98: Obligaciones para servicios públicos domiciliarios - renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Nota: Es importante tener en cuenta que, el monto de liquidación será actualizado en el momento en el que se realice su cumplimiento, es decir el valor está sujeto a variaciones y actualizaciones del valor de referencia catastral.


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Sistemas Estructurantes

Integra la estructura social y económica, ambiental y de espacio público y funcional y de soporte, del Plan Parcial.

Zonificación de áreas para el manejo ambiental en el proyecto urbano

Con fundamento en el anterior inventario, las características del arbolado y bajo el principio de desarrollo sostenible del Plan Parcial y el concepto de ciudad biofílica, se hizo un diagnóstico in situ, a partir del cual se planteó una zonificación al interior del inmueble privado, así:

a) Área con prioridad de conservación: zona caracterizada por arbolado denso y continuo, identificado por la comunidad como "bosque Bavaria". Esta área contiene la mayoría de los árboles reconocidos por el inventario forestal y aquellos incluidos por la adecuación de la reserva vial de la Av. Alsacia/Guayacanes (mencionados en la página 94 del presente documento).

b) Área con prioridad de conformación de corredor verde y desarrollo urbano: zona con arbolado de baja densidad y algunas edificaciones y zonas duras.

c) Área con prioridad de desarrollo urbano: zona caracterizada por árboles dispersos y localización de las instalaciones de la antigua fábrica de Bavaria en desuso.

Con el objetivo de respetar el área de arbolado denso y continuo existente, incentivar la biodiversidad de especies nativas y viabilizar el desarrollo urbanístico, cada zona se asocia a una propuesta distinta de tratamiento silvicultural del arbolado.

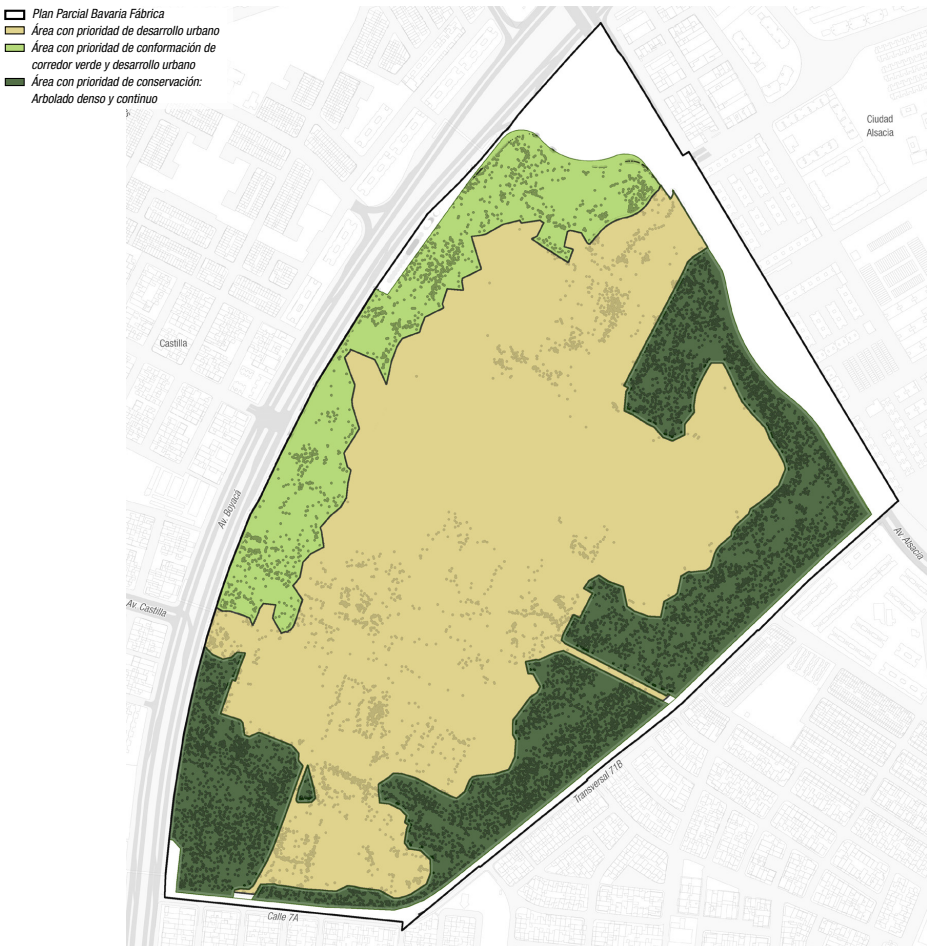


Figura 125: Zonificación del estado actual del predio

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Área con prioridad de conservación

Para la delimitación del área de arbolado denso y continuo se aplicó la siguiente metodología:

- Identificación de los individuos arbóreos localizados a una distancia máxima entre ellos de diez (10) metros, con el objetivo de delimitar la masa densa y continúa de árboles presentes en el predio.
- Identificación del perímetro de la masa densa y continúa de árboles resultante del paso anterior, denominado "área acordonada".
- Generación de una zona "buffer" para generar un área de amortiguación y distanciamiento de cinco (5) metros paralela al perímetro del "área acordonada".
- Perfilamiento geométrico del perímetro con buffer que conforma un "área perfilada"
- Revisión topográfica del "área perfilada", corroborando que la misma no se sobreponga con zonas duras o construidas de edificaciones existentes, específicamente en los puntos en los cuales los árboles se encuentran en la cercanía de vías, edificaciones, canchas, etc.

Como resultado de la aplicación de esta metodología, se identificó el área de arbolado denso y continuo correspondiente a 19,84 hectáreas.

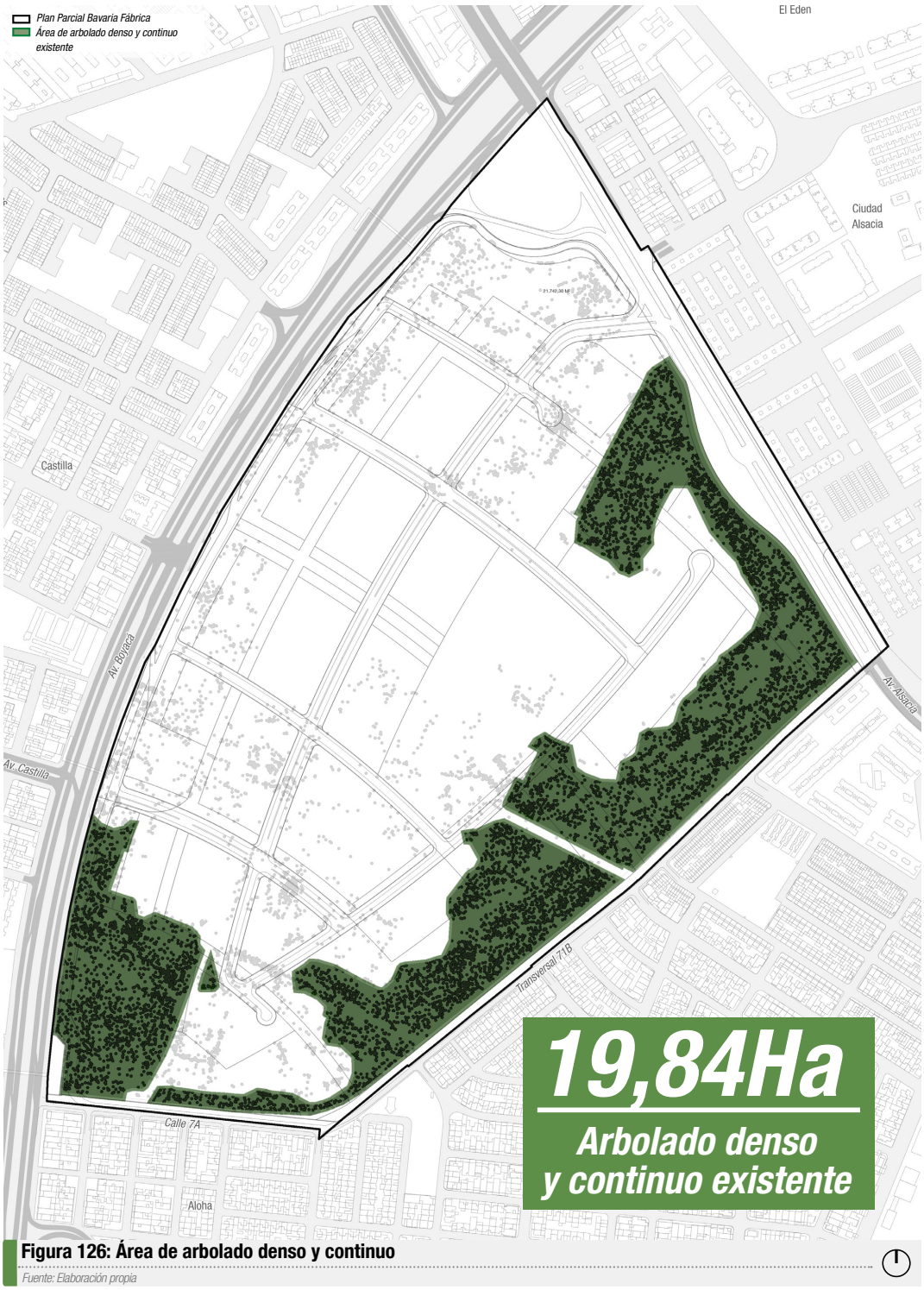


Figura 126: Área de arbolado denso y continuo

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Intervenciones en el área de arbolado denso y continuo

Atendiendo los intereses de la comunidad, el principal objetivo de esta área es la de procurar su permanencia (conservación) y evitar su fragmentación con elementos urbanos; no obstante, será necesario adelantar unos tratamientos silviculturales menores y específicos (aprovechamiento o traslado) para desarrollar algunas obras del proyecto urbanístico propuesto en la modificación del Plan Parcial, especialmente, para la construcción de la malla vial y la regularización de algunas manzanas útiles colindantes con esta. En total, de esta área se estima intervenir 1,35 hectáreas, con algún tipo de tratamiento silvicultural (aprovechamiento o traslado*).

El área resultante de sustraer las zonas a intervenir de 1,35 has. del área de arbolado denso y continuo existente identificado, se encuentra debidamente amojonada y demarcada en el terreno, como se describe a continuación.

Amojonamiento y delimitación en Campo

Una vez identificada la zona de arbolado denso y continuo (imagen siguiente) se procedió a realizar su delimitación material en campo. Este procedimiento fue realizado por Línea Arquitectura quienes junto con un equipo de topógrafos replantearon las coordenadas del polígono, para luego materializar la delimitación mediante la instalación de mojones de concreto que finalmente fueron delimitados con una cinta perimetral de peligro.

El polígono delimitado representa el área del arbolado a preservar y donde no se podrán realizar actividades de aprovechamiento forestal.



Figura 127: Amojonamiento y delimitación de campo

Fuente: Línea Arquitectura

Adiciones en el área de arbolado denso y continuo

En adición y con la finalidad de compensar los árboles que se requerirá intervenir en esta área por las razones ya expuestas, a través del diseño urbanístico se incorporarán espacios actualmente no arborizados (correspondientes a un total de 6,94 hectáreas), que serán destinados a la siembra de especies nativas de crecimiento rápido y crecimiento lento para ampliar el área densa existente en el predio en donde predominan especies alóctonas, que se integran a la dinámica espacial, funcional y socio-ecológica de la ciudad y recupera el imaginario colectivo en torno a los elementos naturales que articulan los espacios urbanos.

Complementariamente, se propone cobijar los árboles producto del ajuste de la reserva vial de la Av. Alsacia/ Guayacanes, mencionados en la página 94 del presente documento, y que fueron geolocalizados por el Instituo de Desarrollo Urbano-IDU dentro de las determinantes del Consorcio Infraestructura Rover 009 IDU-1539.

Así las cosas, el área resultante de la modificación del Plan Parcial correspondiente a la zona de arbolado denso y continuo será de 25,91 hectáreas, es decir el 31% más grande respecto de la existente.

** El tipo de tratamiento se definirá una vez se adopte la modificación del Decreto 364 de 2017 y se pueda radicar la respectiva solicitud de aprovechamiento forestal ante la entidad competente -Secretaría Distrital de Ambiente-, previa actualización del inventario forestal, el cual, por disposición legal a momento de radicación de la solicitud del permiso, no debe tener más de un año de realizado (Decreto 531 de 2010).*



Figura 128: Intervenciones y adiciones al área de arbolado denso y continuo

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Con el fin de asegurar que esta área mantenga su vocación, en el planteamiento urbanístico se le dará el tratamiento de área de cesión urbanística para parque de recreación pasiva (22,1 ha aprox.) -que no se configura como una afectación urbanística- y para equipamiento público (3,8 has. aprox.), y que será entregada al Distrito en las condiciones del arbolado existentes y con la siembra de especies nativas mencionada.

La vocación de recreación pasiva de la cesión para parque garantizará que el área pública se destine al desarrollo de actividades contemplativas dirigidas al disfrute paisajístico que procure el máximo aprovechamiento de los elementos y valores del medio biofísico, a mejorar las condiciones de salud física y mental de la población, al desarrollo de actividades de restauración ecológica e investigación, así como actividades de preservación y educación ambiental, entre otras asociadas.

Por su escala, esta área se identificará, una vez se entregue al Distrito, como Parque Urbano de escala metropolitana o zonal y, por lo tanto, hará parte de la estructura ecológica principal de la ciudad lo cual garantizará su protección, sostenibilidad y vocación. Conforme al artículo 17 de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente (Decreto 190 de 2004) y que es el fundamento normativo de la modificación parcial aprobado, la función y componentes de la estructura ecológica principal de la ciudad son:

> *Artículo 17. La Estructura Ecológica Principal: La Estructura Ecológica Principal tiene la* ***función básica de sostener y conducir la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio del Distrito Capital, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, y dotar al mismo de bienes y servicios ambientales para el desarrollo sostenible.***
>
> *Para efectos de su ordenamiento y regulación, los elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal se asocian a los siguientes cuatro componentes:*
>
> *a. Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital*
> ***b. Parques urbanos***
> *c. Corredores Ecológicos*
> *d. Área de Manejo especial del Río Bogotá.*

Es preciso aclarar que, la única manera de garantizarle un soporte legal a esta área es a través del instrumento de habilitación del suelo del Plan Parcial, en el cual se determinan las obligaciones de las zonas a entregar por parte del desarrollador a título de cesión pública.

Se propone una renovación ecológica gradual y paulatina para el área en cuestión, mediante la implementación de acciones de plantación de especies nativas. Estas acciones se llevarán a cabo en los claros existentes entre los árboles presentes en el bosque, así como en las áreas adicionales que se sumen a las existentes. Con esta medida, se busca mejorar la biodiversidad y la sostenibilidad del área en cuestión, en línea con los objetivos de conservación ambiental.

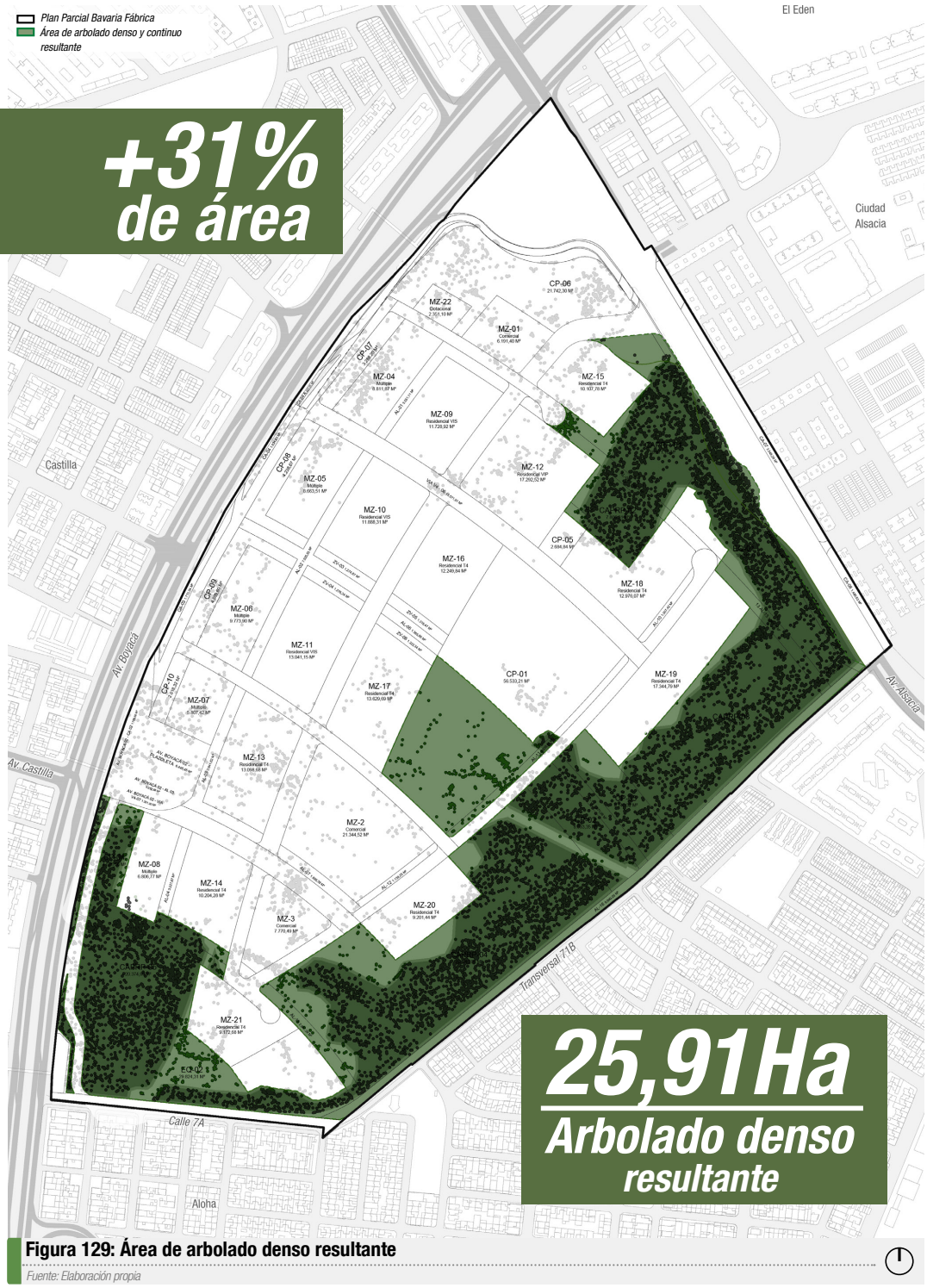


Figura 129: Área de arbolado denso resultante

Fuente: Elaboración propia

Modificación

La sostenibilidad del arbolado denso y continuo

La sostenibilidad del arbolado denso y continuo se debe garantizar bajo varios aspectos o ámbitos: el jurídico, el administrativo, el financiero, el ambiental y el social.

Sostenibilidad Jurídica: A través del reconocimiento del mismo, resultante de la modificación del Plan Parcial, como elemento de las cesiones de espacio público perteneciente a la malla ambiental con vocación pasiva, restringiendo para siempre cualquier otro tipo de uso o aprovechamiento.

Sostenibilidad Administrativa: Efectivamente, la estrategia de gestión del Plan Parcial, propone la entrega del suelo del área de arbolado denso y continuo, específicamente las áreas identificadas como Cesiones Adicionales de Parques de Recreación Pasiva al Distrito para que sea el encargado de determinar la entidad idónea para su administración, bien sea un a entidad existente como puede ser el Jardín Botánico (nota 1), la Secretaría Distrital de Ambiente, el DADEP, el IDRD entre otros, o la creación de una entidad gestora de carácter público, privado, o mixto, a la cual los vecinos puedan hacer veeduría en pro de la sostenibilidad del arbolado, que gerencie, administre, estudie y opere el área de cesión con arbolado denso y continúo soportado por una institución científica (Ej. Jardín Botánico), garantizando su renovación ecológica.

Será el Distrito quien posterior a la adopción del Plan Parcial y durante la entrega material de las zonas de cesión en el marco del licenciamiento urbanístico, determine la entidad o entidades encargadas de su recepción y sostenibilidad administrativa.

Adicionalmente, en el capítulo de asignación de cargas locales, el Plan Parcial Bavaria Fábrica, destina un monto para el mantenimiento, investigación y gestión integral del riesgo, la compensación por aprovechamiento forestal en área con prioridad de desarrollo e imprevistos derivados de los procesos antes mencionados.

Sostenibilidad Ambiental: La renovación ecológica en los tiempos ambientalmente adecuados como estrategia principal para el fomentar el incremento en la biodiversidad será financiada inicialmente con los recursos que previamente se habían asignado al aprovechamiento total del arbolado y su respetivo plan de sustitución.

Sostenibilidad Social: Garantizar a través de diferentes instrumentos la definición en conjunto con la comunidad y las entidades del Distrito, la seguridad social con estrategias que van desde el diseño de espacios públicos que generen apropiación hasta la construcción de infraestructura de soporte. Inicialmente se propone que el área en mención se mantenga con cerramiento para evitar problemas de seguridad, tanto por el volcamiento de los árboles presentes al interior del mismo, así como para la prevención de crímenes. Sin lugar a duda, con el pasar del tiempo y la implementación del proceso de renovación ecológica, el Distrito podrá definir abrir el área de cesión con arbolado denso y continuo, totalmente o parcialmente.

Nota 1: Con el radicado 2022JBB 73482 del 26 de diciembre de 2022 el Jardín Botánico expresa su imposibilidad para aplicar funciones administrativas, no obstante, con la petición de la SDP se permite al Jardín Botánico la gestión del arbolado denso y continuo siempre y cuando se elimine el riesgo de volcamiento y se dedique un presupuesto en el reparto del Plan Parcial para el manejo y sostenimiento del bosque.

Área con prioridad de conformación de corredor verde y desarrollo urbano

Esta área se caracteriza por contar con un arbolado variado de baja densidad y algunas edificaciones y zonas duras, así como unas zonas verdes despejadas (claros); su extensión es de 8,9 hectáreas y se localiza en el costado occidental del predio colindante con la Avenida Boyacá.

Para este sector se proponen dos acciones prioritarias:

- En primer lugar, la conformación de un corredor verde de 4,4 hectáreas, en el cual se conservará la vegetación existente (siempre que el estado fitosanitario de los árboles lo permita y no presenten riesgo de volcamiento), y se hará la siembra de especies nativas que complementen los servicios ecosistémicos que proporciona el arbolado presente en esta zona, garantizando así una franja adicional de protección sobre la malla vial arterial existente y proyectada, mitigando el impacto del ruido y de la contaminación atmosférica generada por los altos flujos vehiculares en el sector (escudo de protección).

  En este corredor se conformará una cesión de zonas verdes, con un ancho aproximado de 20 mts. y una longitud estimada de 880 mts Líneales, que recorre el perímetro occidental del proyecto hasta la intersección con la Avenida Guayacanes, punto en el cual el corredor aumenta su dimensión.

- En segundo lugar, en las áreas colindantes al corredor verde propuesto se priorizará el desarrollo urbano de manzanas de uso múltiple, así como el traslado de los árboles existentes en la medida en que cada individuo arbóreo sea apto y adecuado para este manejo.

  Lo anterior será definido en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, una vez se realice un inventario forestal actualizado y se presente el Plan de Aprovechamiento Forestal ante la Secretaría Distrital de Ambiente, entidad responsable de la aprobación de los tratamientos silviculturales propuestos.

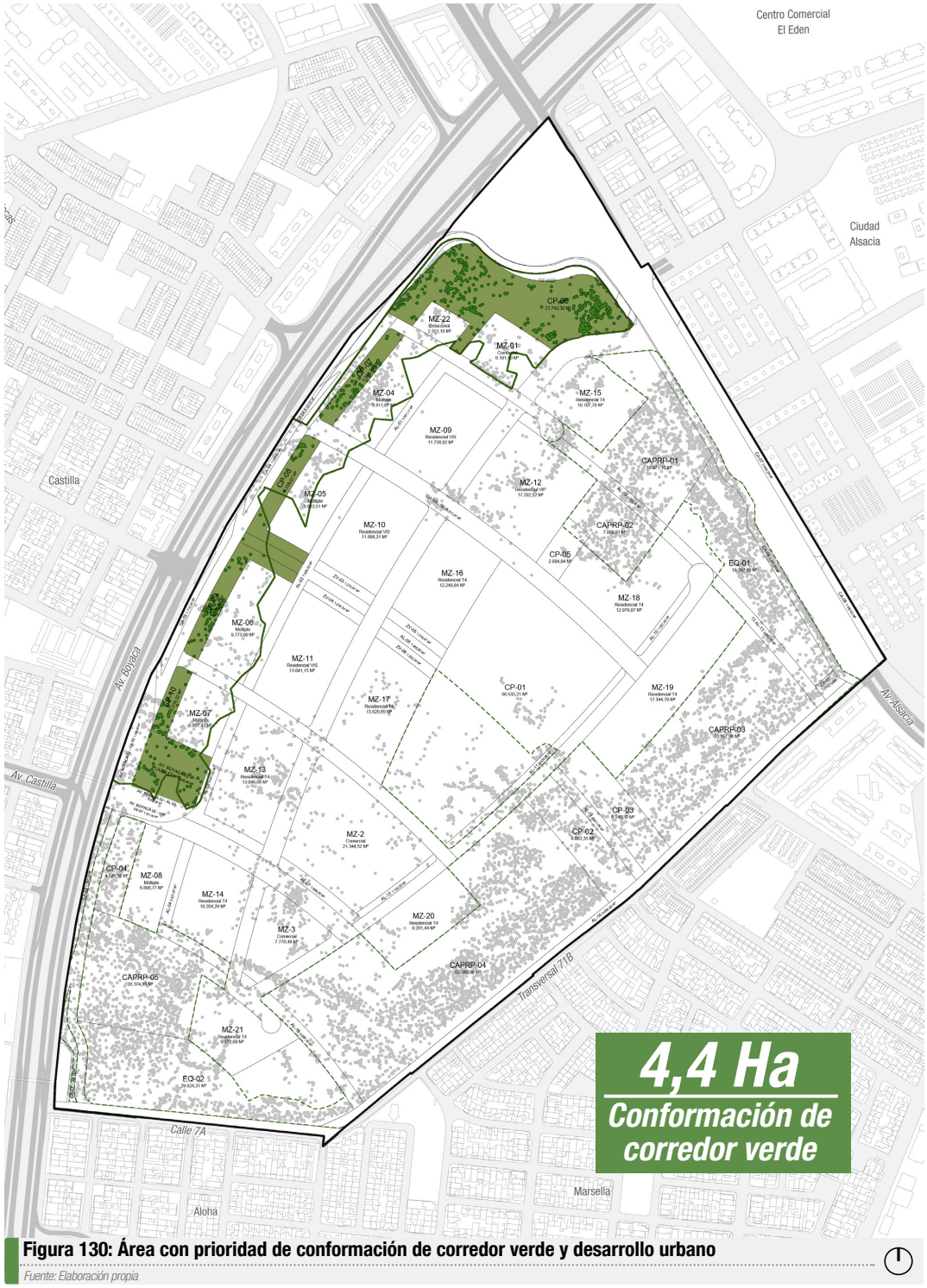


Figura 130: Área con prioridad de conformación de corredor verde y desarrollo urbano

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Área con prioridad de desarrollo urbano

Finalmente, para viabilizar el desarrollo urbanístico, en el sector central y occidental del Plan Parcial donde se ubica la mayor parte de la infraestructura de edificaciones de la antigua planta de Bavaria, en una extensión total de 35,37 hectáreas, se concentran las áreas destinadas a la construcción de vivienda digna y otros usos, así como el desarrollo de infraestructura urbana del proyecto, tales como la malla vial intermedia y local, y otras zonas de cesión para parques, alamedas y zonas verdes.



Figura 131: Antigua fábrica de Bavaria en desuso

Fuente: Elaboración propia

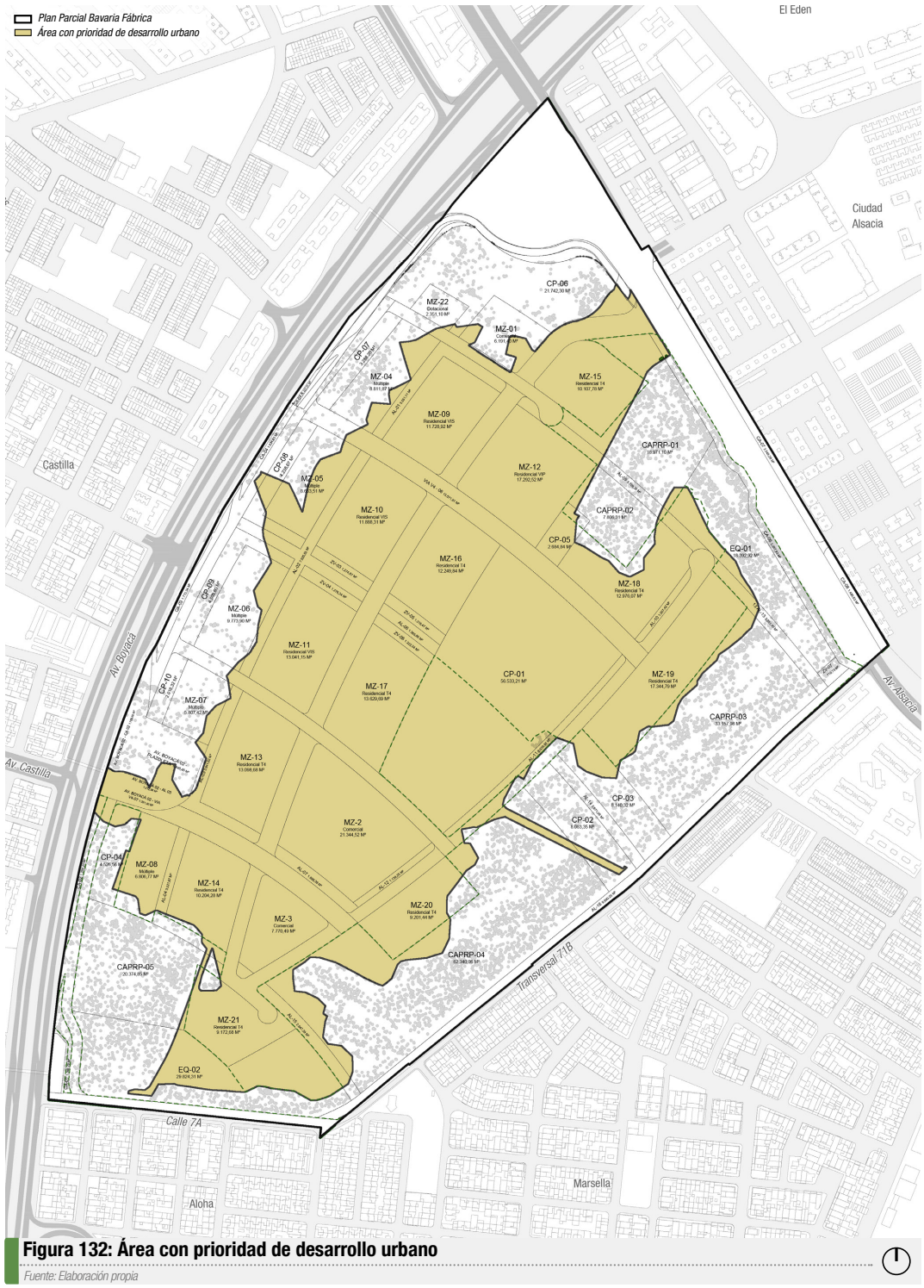


Figura 132: Área con prioridad de desarrollo urbano

Fuente: Elaboración propia

Modificación

El tratamiento silvicultural requerido para este desarrollo será principalmente de tala de los árboles dispersos que se caracterizan en esta área y, en las zonas destinadas para parques, alamedas, zonas verdes y las franjas de los perfiles viales se hará la siembra con árboles nativos en una extensión aproximada de 6,66 hectáreas.

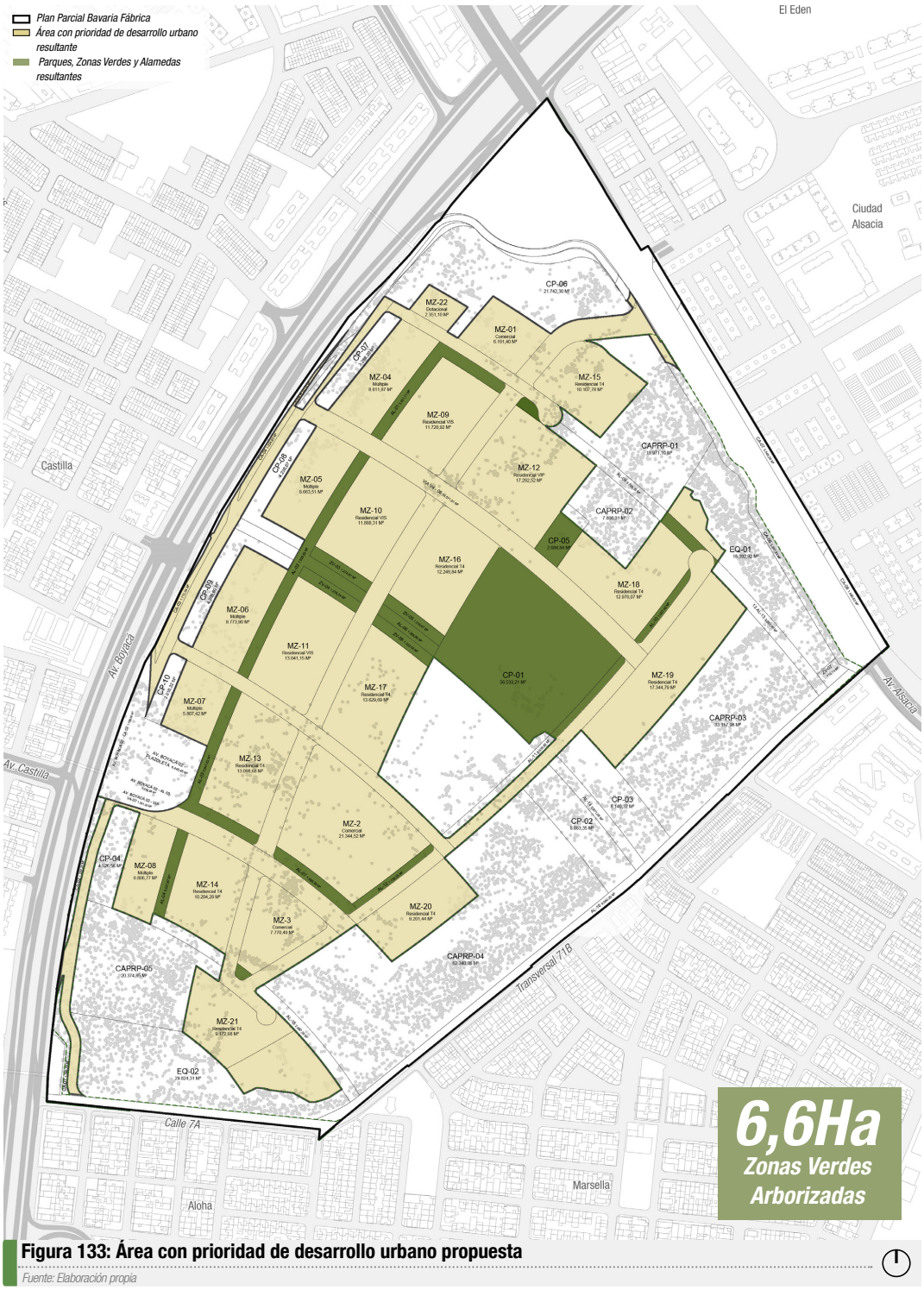


Figura 133: Área con prioridad de desarrollo urbano propuesta

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Zonificación de áreas para el manejo ambiental en el proyecto urbano

Finalmente el resultado de la zonificación ambiental del proyecto luego de la intervención urbanística se mejora notoriamente el componente ambiental del proyecto tal como se puede evidenciar en las siguientes imagenes comparativas:



Figura 134: Zonificación del estado actual del predio

Fuente: Elaboración propia



Figura 135: Zonificación resultante del proyecto urbanístico

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Malla ambiental resultante

La metodología aquí descrita ha sido estructurante para definir la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica y ha sido la guía para buscar el equilibrio entre el medioambiente y el desarrollo urbanístico, buscando un modelo eficiente para gestionar el desarrollo urbano, en el marco de prácticas urbanas amigables con el ecosistema natural, para garantizar la calidad de vida de la población actual y futura mediante el equilibrio entre desarrollo urbano y conservación ambiental.

En ese orden de ideas, el Plan Parcial Bavaria Fábrica aspira a ser una ciudad biofílica, en la cual se promueva la afinidad entre ciudadanos, flora y fauna; garantizar oportunidades para estar al aire libre y disfrutar de la naturaleza, construir espacios multisensoriales donde se pueda apreciar visual, auditiva y olfativamente la naturaleza; garantizar la educación ambiental en las aulas (infraestructura para el aprendizaje e investigación) y en terreno (en contacto directo con la naturaleza), incentivando la adopción de una vida sostenible.

A continuación se puede observar el esquema del sistema verde completo del Plan Parcial Bavaria Fábrica, en el cual, como descrito se aspira a la coexistencia entre desarrollo urbano y el ecosistema existente, con prácticas de urbanización amigables y respetuosas con lo existente, el protagonismo del entorno natural adentrándose y entrelazándose con el entorno construido, siempre garantizando la conectividad ecológica entre las varias zonas “verdes” que conforman el proyecto, así como con el entorno.



Figura 136: Malla ambiental

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Programa de Plantación

Entre las estrategias fundamentales que soportan la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica se presenta "Plantar antes de Talar".

Plantación interna al plan parcial

Las intervenciones de plantación y aprovechamiento forestal se realizarán de manera paulatina, procurando que no se genere un déficit en la cantidad de árboles presentes en el predio, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental, buscando una curva de servicios ecosistémicos siempre positiva, garantizando la permanencia del "escudo de protección contra el tráfico y la contaminación que genera, y proporciona "aire limpio" al sector", como lo exponen los actores populares.

El programa de plantación y tala a ejecutar al interior del Plan Parcial se compone de varias fases, que serán ejecutadas en el siguiente orden:

1. **Plantación** en áreas de ampliación del área de arbolado denso y continuo existente y **Plantación** en los claros presentes.

2. **Aprovechamiento** silvicultural de las áreas a intervenir en área de arbolado denso y continuo.

3. **Plantación** en Corredor verde paralelo Av. Boyacá.

4. **Aprovechamiento** silvicultural en el Área con prioridad de desarrollo urbano de la Etapa 1 de Desarrollo Urbanístico.

5. **Plantación** en áreas verdes del la Etapa 1 de Desarrollo Urbanístico.

6. **Aprovechamiento** silvicultural en el Área con prioridad de desarrollo urbano de la Etapa 2 de Desarrollo Urbanístico.

7. **Plantación** en áreas verdes del la Etapa 2 de Desarrollo Urbanístico

A continuación se presenta la curva estimativa asociada a la cantidad de árboles presentes en predio en cada etapa de la actividad de Plantación y Tala. Dicha curva podrá ser precisada de manera específica **una vez adoptado el Plan Parcial, momento en el cual será posible elaborar el diseño paisajístico del proyecto y el Plan de Aprovechamiento Forestal.**

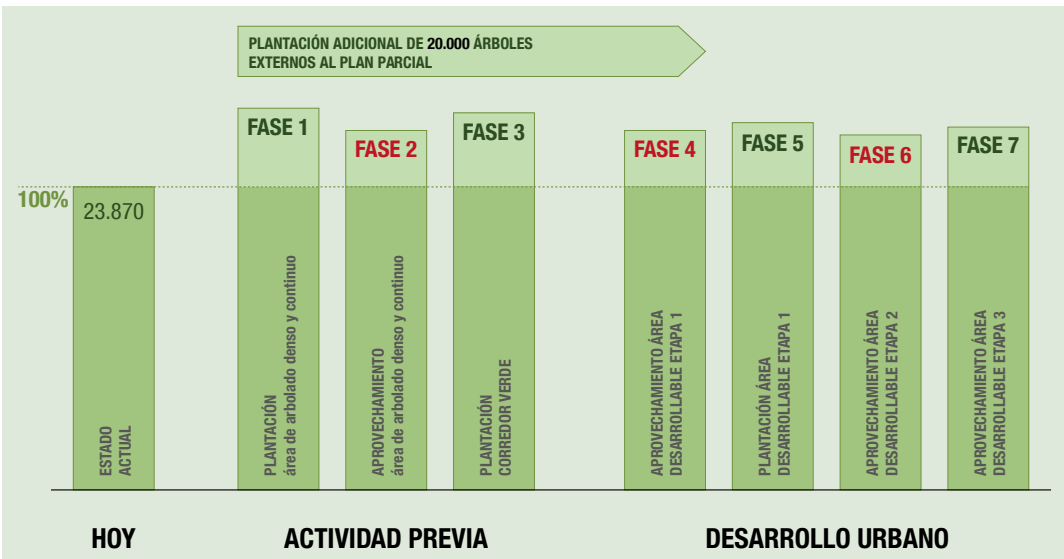


Figura 137: Fases de Plantación

Fuente: Elaboración propia

Plantación en el área de influencia del plan parcial

En el marco del Plan de Compensación, que será elaborado en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, la Secretaría Distrital de Ambiente identificará el número de árboles que deberán ser plantados por concepto de compensación por aprovechamiento forestal, mediante el cálculo del IVP (Individuo Vegetal Plantado) de acuerdo con el Decreto Distrital No. 531 de 2010 y Resolución SDA No. 7132 de 2011.

Sin embargo, el compromiso de los desarrolladores es el de sembrar un mínimo de 20.000 individuos arbóreos, en el evento que el cálculo del IVP arroje una compensación inferior.

Sin perjuicio de lo que en su momento determine la autoridad ambiental competente (SDA), se priorizará la siembra, siempre que ello sea técnicamente posible, en el sistema de parques y zonas verdes de Castilla y de Marsella, así como en los elementos de la estructura ecológica principal como la ronda del Río Fucha, en los humedales del Burro y de Techo, con el objetivo de fortalecer y complementar la conectividad ecológica del sector, buscando generar una red constituida por vegetación nativa en la cual el denominado por la comunidad como "Bosque Bavaria" actúa como elemento articulador.

La definición de las áreas para plantar los árboles por compensación se realizará en el siguiente orden de priorización, dando la máxima relevancia a la plantación en el área de influencia del proyecto:

1. En la UPZ 113.

2. En la localidad de Kennedy.

3. En espacio público, zonas verdes y elementos de la Estructura Ecológica de la ciudad.

4. Otras áreas, predios públicos y/o privados.

En la UPZ 113 se identifican los siguientes posibles sitios para la plantación:

- Humedal de Techo.
- Humedal El Burro.
- Parques, zonas y espacio público de la UPZ.
- Ronda Hidráulica del Río Fucha.
- Otras áreas, predios públicos y/o privados.

En la Localidad de Kennedy se identifican los siguientes posibles sitios para la plantación:

- Parques, zonas y espacio público de la localidad.
- Elementos de Estructura Ecológica Principal.

Solo en dado caso que no sea posible, por razones de falta de disponibilidad de suelo y de programas distritales que permitan llevar a cabo la siembra en la UPZ 113 y en la localidad de Kennedy, el Plan Parcial Bavaria Fábrica, para cumplir con el compromiso de siembra de los 20.000 árboles, podrá llevar a cabo la plantación en otros sitios de la ciudad, para lo cual se identifican los siguientes posibles sitios:

- Parques de Villa Javier: Parque de protección de riesgo (meandro) siendo un área sugerida por SDA. Se trata de un proyecto que cuenta con la aprobación de la entidad y con el diseño paijístico, pero no cuenta con los recursos de financiación para la plantación de árboles.
- Otras áreas de espacio público, zonas verdes y elementos de Estructura Ecológica de la ciudad.
- Otras áreas, predios públicos y/o privados.

El programa de plantación propuesto hará parte de los programas sociales promovidos por el Plan Parcial, como se describirá más adelante.



Indicador de árboles por habitante

Es importante anotar que dentro de la Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" **se tiene previsto garantizar un indicador de un (1) individuo arbóreo por cada habitante previsto dentro del Plan Parcial**, entre los árboles existentes hoy en día y el programa de plantación descrito, así aumentado de manera relevante el indicador de árbol por habitante del sector que, hoy en día, equivale a 0,13.



Vivero del plan parcial Bavaria fábrica

Siendo uno de los cuellos de botella identificados en la arboricultura urbana y la infraestructura verde, la ausencia de material vegetal adecuado (especies nativas que se puedan usar en la urbe), se implementó un vivero de estas especies localizado al interior del Plan Parcial en el año 2018, y cuyos árboles serán destinados a los programas de plantación anteriormente descritos. Actualmente en el vivero se encuentran árboles de las siguientes especies nativas:

ESPECIES DE ÁRBOLES NATIVOS		
ITEM	**NOMBRE COMÚN**	**NOMBRE CIENTÍFICO**
1	Alcaparro Doble	Senna Viarum
2	Arrayán	Myrcianthes Leucoxyla
3	Cajeto	Cytharexylum Subflavescens
4	Carbonero Rojo	Callandria Carbonaria
5	Cariseco	Billia Columbiana
6	Caucho Sabanero	Ficus Soatensis
7	Cedro	Cedrela Montana
8	Chicalá	Tecoma Stans
9	Chicalá Rosado	Delostoma Integrifolium
10	Chocho de árbol	Erythrina Rubrinervia
11	Cucharo	Myrsine Guianensis
12	Endrino	Myrcia Popayanensis
13	Eucalipto Pomarroso	Corymbia Ficifolia
14	Falso Pimiento	Schinus Molle
15	Feijoa	Acca Sellowiana
16	Fucsia Arbustiva	Palicourea Latifolia
17	Guamo Santafereño	Inga Bogotensis
18	Guayacán de Manizales	Lafoensia Speciosa
19	Gurrubo	Solanum Lycioides
20	Hayuelo	Dodonaea Viscosa
21	Laurel de Cera	Myrica Pubescens
22	Liquidambar	Liquidambar Styraciflua
23	Mangle tierra fria	Escallonia Pendula
24	Mano de Oso	Oreopanax
25	Nogal	Juglans Neotropica
26	Palma Caquito	Parajoubaea a Cocoides
27	Palma de Cera	Ceroxylon Quindiuense
28	Palma Fénix	Phoenix Canariensis
29	Pino Chaquiro	Prumnpitys Montana
30	Pino Colombiano	Podocarpus Oleifolius
31	Pino Romerón	Restrophyllum Rospigliossi
32	Primavera Andino	Calycolpus Moritzianus
33	Roble	Quercus Humboldtii
34	Roble Australiano	Grevillea Robusta
35	Tibar	Escallonia Paniculata
36	Tuno	Miconia Theaezans
37	Yarumo	Cecropia Telenitida
38	Aliso	
39	Chorro de Luz o Mil Flores	
40	Guayacán	
41	Laurel	
42	Ligustrum	
43	Sietecueros	

Tabla 99: Especies árboles nativos en el vivero

Fuente: Elaboración propia

A continuación se presenta un reporte fotográfico del vivero elaborado en septiembre de 2021:



Figura 138: Fotografías estado actual vivero

Fuente: Elaboración propia

Renovación Ecológica

El arbolado del Plan Parcial Bavaria Fábrica, por las características fitosanitarias de los individuos arbóreos allí ubicados, deberá ser objeto de un proceso de renovación ecológica mediante el cual se busca impulsar la recuperación de vegetación, así como la siembra de especies nativas, con el objetivo de aumentar la biodiversidad típica del sector.

La renovación forestal y ecológica ofrece múltiples beneficios ecológicos, incluyendo la reconexión de fragmentos forestales, el fortalecimiento de la infraestructura verde, la conservación de la biodiversidad, una mayor cobertura forestal y la conservación de servicios ambientales, como los hídricos los vinculados al clima, así como los multiples múltiples beneficios socioeconómicos.

En el caso específico del arbolado denso denominado informalmente por la comunidad como el "Bosque Bavaria" del Plan Parcial Bavaria Fábrica, cabe destacar que el proceso de renovación ecológica se dará de manera totalmente autónoma respecto al proceso de renovación urbana, entendiendo que los tiempos y dinámicas del desarrollo urbanístico son más inmediatas y rápidas respecto a los tiempos de la naturaleza y al largo y constante proceso de renovación ecológica que se recomienda sea llevado a cabo en la zona de arbolado denso y continuo del Plan Parcial, conforme los mecanismos de sostenibilidad del arbolado anteriormente descritos.

Modificación

Conectividad Ambiental

El denominado informalmente “Bosque Bavaria” se localiza estratégicamente entre los corredores de elementos ecológicos cuya conservación e integración es relevante para la localidad de Kennedy y para la ciudad. Estos elementos hacen parte de la Estructura Ecológica de Bogotá y se encuentran catalogados como áreas protegidas en el Distrito Capital.

- El río Fucha o río San Cristóbal nace en el páramo de Cruz Verde en los cerros orientales y desemboca en el río Bogotá. Es un río de alta importancia metropolitana, pues sus principales afluentes atraviesan alrededor de diez localidades en la ciudad. El parque ecológico del río Fucha bordea el Plan Parcial “Bavaria Fábrica” a menos de 500 metros por su costado oriental. Su proximidad no solo representa una oportunidad de articulación peatonal sino de continuidad ecológica para la fauna y la flora.

- Por el costado occidental del plan parcial, a través de los espacios públicos de escala zonal presentes en la localidad, el denominado “Bosque Bavaria” por la comunidad se conecta con el humedal de Techo, cuya extensión asciende a 11 hectáreas aproximadamente y con el humedal el Burro, de 18 hectáreas, aproximadamente. Los dos humedales hacían parte del gran humedal y zona de inundación de la laguna del Tintal.

La configuración de un corredor ecológico articulado mediante espacio público entre la zona de arbolado denso y continuo del denominado “Bosque Bavaria” y estos humedales representa una oportunidad de aumento de la superficie permeable en las inmediaciones del Plan Parcial, mejorando la respuesta del tejido urbano a las altas precipitaciones, la conservación y recuperación de la biodiversidad y los recursos naturales y aumentando los servicios ambientales prestados por estos ecosistemas a la población del entorno inmediato y el entorno metropolitano.

En la siguiente figura se presenta la forma como se logrará la conectividad ecológica, así:

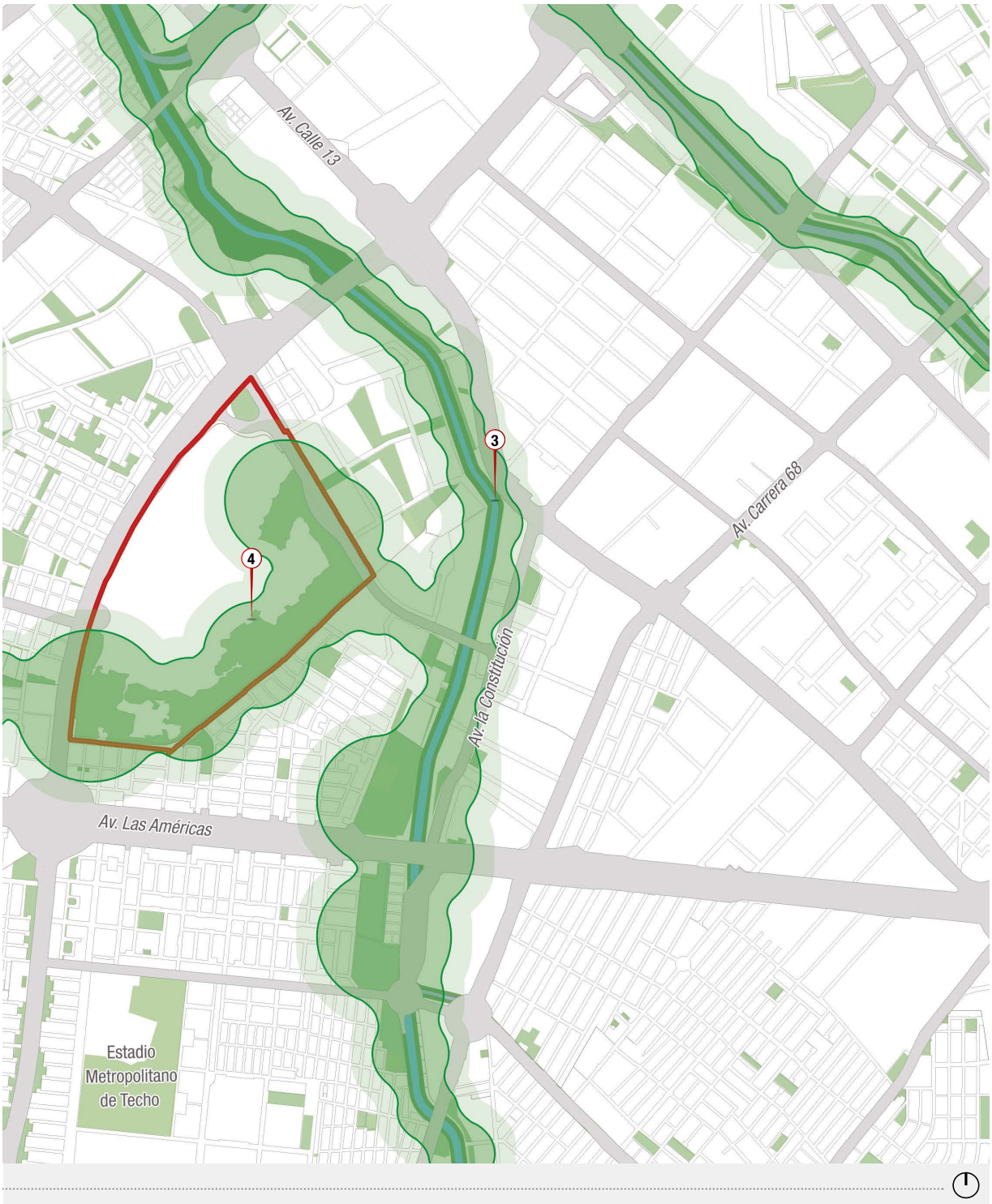
- En el sentido norte – sur a través del del denominado informalmente “Bosque Bavaria” el cual se conecta ecológicamente con el Río Fucha;

- En el sentido oriente – occidente se busca la conectividad ecológica entre el Río Fucha y el Río Bogotá, a través de las zonas verdes del Plan Parcial “Bavaria Fabrica”– las zonas verdes localizadas al occidente de la Avenida Boyacá – El canal Ángeles de Castilla – El Humedal del Burro – El Canal Castilla – El Canal Cundinamarca – la ZMPA del Río Bogotá y el Río Bogotá propiamente dicho.



Figura 139: Conectividad ambiental

Fuente: Elaboración propia



Modificación

Plan Parcial de Renovación Urbana **"Bavaria Fábrica"** **285**

Observando el planteamiento urbanístico del Plan Parcial Bavaria Fábrica, es posible observar que todos sus elementos "verdes", compuestos por parques, zonas verdes, alamedas, parques adicionales para recreación pasiva y principalmente por toda la zona de arbolado denso y continuo se encuentran interconectados entre ellos, con el objetivo de generar un sistema unificado que complemente y se integre con la Estructura Ecológica de la ciudad.

El sentido norte – sur del Plan Parcial se encuentra principalmente conectado por la zona de arbolado denso y continuo (1) en el costado oriental, por el Corredor verde paralelo a la Av. Boyacá (2) en el costado occidental del predio y finalmente por una red de alamedas (3) en el sistema central.

En el sentido oriente – occidente, la zona de arbolado denso y continuo nuevamente contribuye de manera relevante a la conectividad ambiental sobretodo en los bordes norte y sur del proyecto y, por otro lado, se garantiza la conectividad en la zona central del proyecto a través de un sistema de alamedas (5), ampliadas por zonas verdes colindantes con las mismas que conforman un "parque Líneal" con un perfil de 44 metros (6) que permite enlazar el Parque Zonal y el Corredor verde paralelo a la Av. Boyacá.

Creación de elementos de la estructura ecológica principal

A partir de la información presentada, es posible afirmar la conformación o generación de corredores ecológicos viales que se crean a partir de los controles ambientales y separadores de las principales vías del proyecto, al mismo tiempo que, los parques de escala zonal correspondientes a los parques de recreación pasiva CAPRP que demarcan gran parte del área del Bosque a proteger.

Lo anterior se describe con mayor detalle al tomar como base las definiciones establecidas por los artículos 75 y 100 del Decreto Distrital 190 de 2004;

Artículo 75. "La Estructura Ecológica Principal está conformada por los siguientes componentes:

1. El Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital de que trata el capítulo IV del Acuerdo 19 de 1996 del Concejo de Bogotá.

2. Los Parques Urbanos de escala metropolitana y zonal.

3. Los corredores ecológicos.

4. El Área de Manejo Especial del Río Bogotá."

Artículo 100. "Los Corredores Ecológicos se clasifican en tres categorías:

1. Corredores Ecológicos de Ronda: Que abarcan la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de todos aquellos cursos hídricos que no están incluidos dentro de otras categorías en la Estructura Ecológica Principal.

2. Corredores Ecológicos Viales: Correspondientes a las zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas de las clases V-0, V-1, V-2 y V-3 y las áreas de control ambiental de las vías principales y regionales en suelo rural y de expansión.

3. Corredor Ecológico de Borde: Correspondiente a una franja de 50 a 100 metros de ancho en suelo rural contigua y paralela al perímetro urbano de acuerdo con los instrumentos de planeamiento.

4. Corredor ecológico regional: Son aquellos, ya sean de ronda, viales o de borde que defina la Autoridad Ambiental competente para la zona rural del Distrito Capital."



Figura 140: Conectividad Ambiental

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cobertura Vegetal Rasante

Tal como se describe en el diagnóstico del presente documento, se estima que el área de delimitación de Plan Parcial luego de descontar los suelos localizados en Áreas de Manejo Diferenciado y Cargas Generales cuenta con 374.326 m² de suelo con cobertura vegetal.

Este suelo corresponde a las áreas verdes existentes de arbolado y pastos, que nunca han sido artificializadas y permiten la infiltración natural del agua al terreno.



Figura 141: Cobertura vegetal existente

Fuente: Elaboración propia

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica garantiza desde el diseño urbano 365.215,76 m² de suelos con cobertura vegetal, correspondientes a las cesiones para parques, alamedas, zonas verdes, controles ambientales, separadores viales, equipamientos públicos (en su área no edificada) y las cesiones adicionales para parques de recreación pasiva. **Esto significa que con la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se alcanza en suelos públicos el 97,6% de la cobertura vegetal original del predio.** Este porcentaje no incluye la cobertura vegetal que estará localizada dentro de cada manzana útil producto de las obligaciones respectivas de zonas verdes para equipamiento comunal privado, lo cual en sumatoria con el 97,6% permite sobrepasar el 100% existente. A continuación, se presenta una imagen de la cobertura vegetal pública con la que contará el proyecto.

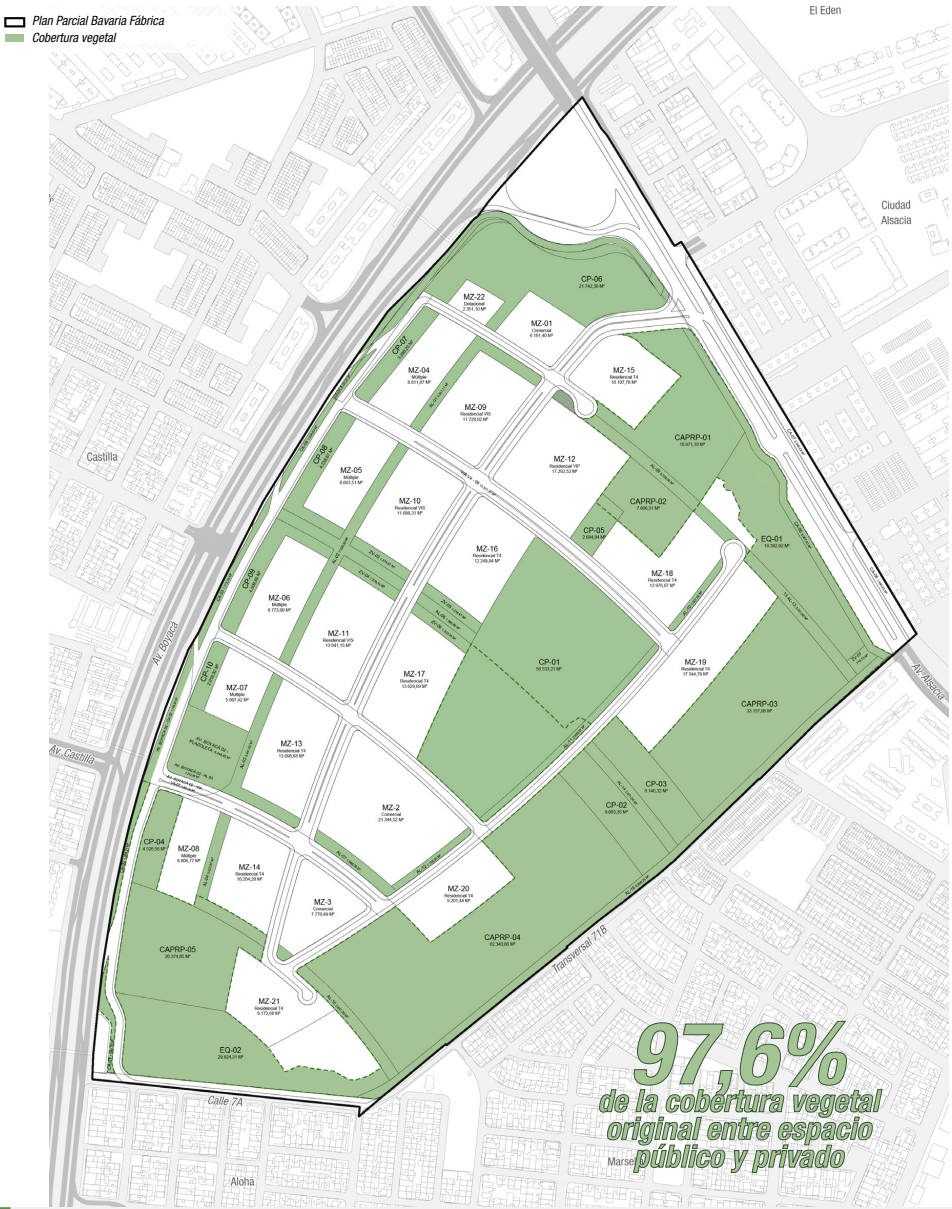


Figura 142: Cobertura vegetal propuesta

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Con el objeto de mantener la cobertura vegetal que actualmente tiene el predio, la diferencia entre la cobertura existente y la que se plantea dentro de la modificación del Plan Parcial, es decir 12.590 m², será compensada mediante la implementación de techos verdes en las edificaciones y las áreas verdes ubicadas al interior de las manzanas útiles.

De esta manera, el Plan Parcial entre áreas públicas y áreas privadas alcanzará una cobertura vegetal igual o mayor a la cobertura vegetal existente actualmente en el predio, demostrando así su capacidad de resiliencia y adaptación al cambio climático, como también su compromiso ambiental para el cuidado, restauración y mejoramiento de las condiciones ambientales y ecosistémicas del lugar.

Ciudad Biofílica y Ecourbanismo

En el marco del proceso de participación de la comunidad en la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, se identifica que el concepto "ciudad biofílica" es recurrente en los diálogos. Este concepto hace referencia a ciudades que cuentan con un diseño urbano que facilita la interacción del hombre con la naturaleza. Para consolidar un modelo de ciudad biofílica, la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica utiliza estrategias como:

- Implementación de techos verdes
- Uso eficiente del agua
- Uso eficiente de la energía

En cuanto al concepto propio de Ecourbanismo el plan parcial se enmarca bajo la Política de Urbanismo y Construcción sostenible definidas en el Decreto Distrital 566 de 2014, "Por el cual se adopta la política de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014- 2024" y la Resolución 1319 de 2015, "Por la cual se adopta el Plan de Acción de la Política Pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024".

En los siguientes apartados se describe de qué forma, la modificación del proyecto aporta en la consolidación de una ciudad biofílica y cómo aporta siguiendo lineamientos de ecourbanismo.

Matriz resumen Ambiental

Tema ambiental: Manejo de pozos de aguas subterráneas actualmente existentes en el predio

Impacto a controlar: Afectación de las aguas subterráneas
Etapa del Proyecto: Actividades previas
Actividades y/o estrategias:
Sellamiento de los pozos de aguas subterráneas
Meta: Mantener sellados los cinco (5) pozos de aguas subterráneas
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Manejo de las zonas de cesión

Impacto a controlar:
Afectaciones paisajística.
Generación de contaminación atmosférica (Ruido y contaminación del aire).
Desarticulación ecológica.
Impermeabilización de superficies.
Efecto islas urbana de calor.
Etapa del Proyecto: Formulación

Actividades y/o estrategias: Manejo de controles ambientales.

Meta: Implementar franjas no edificables que hacen parte de los elementos que componen el espacio público, se extienden a lado y lado de las vías de la malla vial arterial con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar urbanísticamente su condición y el entorno inmediato. Paralelo a estas franjas se localizarán zonas de cesión con el objetivo de aislar las áreas útiles de la presión sonora y el material particulado de las vías arteria. Se destinan 16.144 m² correspondientes a los controles ambientales sobre el corredor ecológico de la Avenida Alsacia y la Avenida Boyacá. Las franjas de control ambiental tendrán como mínimo 70% de zonas verdes y arboladas, y podrán ser endurecidas cuando se requiera implementar accesos vehiculares y peatonales o cuando se planee establecer alamedas, en estos dos últimos casos deberán ser diseñados en su totalidad con materiales que permitan algún grado de permeabilidad, siempre en cumplimiento de la Guía Técnica para manejo de las Franjas de Control Ambiental. Estas áreas serán dotadas y entregadas a favor del Distrito.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Manejo de cesiones de zonas verdes

Meta: Concebir las cesiones públicas como el eje integrador del proyecto urbanístico, en donde a partir de lo público se articula y define lo privado. El proyecto contempla la cesión de zonas verdes (Parques, Alamedas y Corredores Biodiversos). De esta manera el proyecto genera un sistema permeable que se integra con el contexto urbano, priorizando los recorridos peatonales, promoviendo la integración social, pero sobre todo sumando en conectividad de los elementos naturales preexistentes a la estructura urbana propuesta. Articular y caracterizar las diferentes cesiones para zonas verdes a través de un manejo ambiental diferenciado de acuerdo a su vocación como parque, alameda o corredor paralelo de la Avenida Boyacá. Se destinan 115.765 m² para parques de recreación activa, 49.561 m² para alamedas que conectaran ecológica y peatonalmente el proyecto. Las cesiones para parque no tendrán un máximo de superficies duras, pero si garantizarán un mínimo de 70% de permeabilidad. Estas áreas serán dotadas y entregadas al Distrito Capital.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Manejo de cesión de parques de recreación pasiva

Meta: Se trata de áreas de cesión complementarias y adicionales a las obligaciones urbanísticas, que velan por el cuidado y preservación del entorno natural existente, mediante la delimitación de cesiones para parques de recreación pasiva y contemplativa en torno a las zonas más importantes de arbolado denso y continuo existente. En total serán 142.650 m² de cesiones adicionales de parques de recreación pasiva, que serán cedidos al Distrito Capital para que dentro de sus programas y políticas ambientales lo administre y proteja como patrimonio ambiental del sector y la ciudad. Estas zonas tendrán un 100% de permeabilidad y exclusivamente podrán dotarse con senderos ecológicos. La modificación del Plan Parcial de manera voluntaria aportará dinero del ahorro en costos de cargas locales y de los recursos que previamente se habían asignado al aprovechamiento total del arbolado en el Plan Parcial previamente adoptado, para la renovación ecológica y mantenimiento del arbolado.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Manejo de cesión para equipamiento

Meta: Vincular la naturaleza a las actividades dotacionales proporcionando un entorno ambientalmente amigable para el aprendizaje, la cultura, investigación, la recreación y la salud entre otros. Se proporcionarán 48,217 m² de suelo para equipamiento público, de los cuales 38,236 m² se priorizarán para arbolado denso y continuo y el restante de 9,981 m² correspondiente a los claros del arbolado se utilizarán para las construcciones. Los índices de construcción y ocupación de los equipamientos se establecerán de acuerdo al Plan Maestro del uso dotacional al que se destine, y en todo caso la arquitectura deberá respetar la presencia de los individuos arbóreos pertenecientes a la zona de arbolado denso y continuo presentes en estas áreas. Los equipamientos serán empradizados y entregados al Distrito Capital para que defina su uso final de acuerdo con los Planes Maestros y los déficits de equipamientos del sector y la ciudad.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Manejo de cesión de Malla Vial Local

Meta: Generar las conexiones de movilidad necesarias para integrar el proyecto con la ciudad, sin generar afectaciones al ambiente natural del sector. De esta manera la malla vial local se adecua a las condiciones del terreno con el fin de no fraccionar la zona de arbolado denso y continuo. Se dispondrán 89.392 m² de malla vial local, que serán totalmente construidas y cedidas al Distrito Capital. Los separadores viales serán completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados por el Jardín Botánico y la SDA, todas las vías tendrán arbolado urbano en sus andenes que serán diseñados teniendo en cuenta en las condiciones que para esto defina la Cartilla de Andenes vigente del Distrito de Bogotá.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Diseño paisajístico de zonas de cesión para aprobación del JBB y la SDA

Meta: Presentación del 100% de los diseños paisajísticos de las zonas de cesión
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Manejo de arbolado urbano
Impacto a controlar: Afectaciones paisajística.
Generación de contaminación atmosférica (Ruido y contaminación del aire).
Desarticulación ecológica.
Afectación sobre la cobertura vegetal.
Pérdida de biodiversidad.
Efecto islas urbana de calor.
Etapa del Proyecto: Formulación, Construcción y Operación

Actividades y/o estrategias:
Zonificación inicial de áreas para el manejo ambiental en el proyecto urbano.

Meta: Generar una zonificación ambiental de acuerdo al análisis del inventario forestal, identificando zonas ambientalmente homogéneas presentes en el área de planificación con el objetivo de establecer un manejo diferenciado para cada una. Se identificaron tres zonas homogéneas: Área con prioridad de conservación, Área con prioridad de conformación de corredor verde y desarrollo urbano, Área con prioridad de desarrollo urbano.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Modificación

Manejo de área con prioridad de conservación

Meta: Delimitación del área de arbolado denso y continuo a partir de la identificación de individuos arbóreos localizados a una distancia máxima entre ellos de 10 metros para delimitar la masa densa y continua de árboles presentes en el predio y definiendo un buffer de 5 metros a la redonda para la protección del área arbolada a conservar generando un área con prioridad de conservación inicial de 19.84 hectáreas.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Re delimitación del área con prioridad de conservación por sustracciones por efectos urbanísticos

Meta: Generar el menor impacto en aprovechamiento o traslado de individuos arbóreos del área con prioridad de conservación a través de un diseño urbano que propenda por la continuidad y no fragmentación de esta. De esta manera se definió la mínima intervención posible cuantificada en 1.35 hectáreas de las 19.84 identificadas como prioridad de desarrollo.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Amojonamiento y delimitación en campo del área con prioridad de conservación resultante

Meta: Amojonar y alinderar en terreno las 18.49 hectáreas resultantes después de descontar del área con prioridad de desarrollo (Zonas que deberán ser intervenidas y sobre las que se deberán hacer tratamientos silviculturales). De esta manera se evidencia en sitio el área que con prioridad de conservación resultante sobre la cual no se permitirá ningún tipo de intervención o tratamiento silvicultural.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Delimitación final del área con prioridad de conservación por adiciones de área por efectos urbanísticos

Meta: Compensación ambiental por el tratamiento silvicultural de las 1.35 hectáreas destinadas a tratamientos silviculturales, adicionando al área con prioridad de conservación 6.73 hectáreas que actualmente no están arborizadas pero que se destinarán a la plantación de especies nativas para la ampliación del área densa y continua existente en el predio. Se garantizará un área total de arbolado denso y continuo con prioridad de conservación 25,91 hectáreas, de las cuales 22,1 Ha urbanísticamente constituirán cesiones de parque de recreación pasiva y 3.8 Ha estarán localizadas dentro de cesiones de equipamiento público.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Sostenibilidad del área de arbolado denso y continuo (Jurídica, administrativa, ambiental, económica y social)

Meta: Reconocimiento legal del área de arbolado denso y continuo, resultante de la modificación del Plan Parcial, como elemento de las cesiones de espacio público perteneciente a la malla ambiental con vocación pasiva, restringiendo para siempre cualquier otro tipo de uso o aprovechamiento. Entrega del suelo al Distrito Capital, para su administración, como cesión adicional a título gratuito y definición de una entidad gestora que gerencie, administre, estudie y opere el área de cesión con arbolado denso y continuo soportado por una institución científica (Ej. Jardín Botánico), garantizando su renovación ecológica. La renovación ecológica en los tiempos ambientalmente adecuados como estrategia principal para el fomentar el incremento en la biodiversidad será financiada inicialmente con los recursos que previamente se habían asignado al aprovechamiento total del arbolado y su respetivo plan de sustitución. Así mismo, se busca garantizar a través de diferentes instrumentos, la definición en conjunto con la comunidad y las entidades del Distrito, la seguridad social con estrategias que van desde el diseño de espacios públicos que generen apropiación hasta la construcción de infraestructura de soporte. Inicialmente se propone que el área en mención se mantenga con cerramiento para evitar problemas de seguridad, tanto por el volcamiento de los árboles presentes al interior del mismo, así como para la prevención de crímenes. De esta manera con el pasar del tiempo y la implementación del proceso de renovación ecológica, el Distrito podrá definir abrir el área de cesión con arbolado denso y continuo, total o parcialmente.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica" Distrito Capital

Actividades y/o estrategias:

Manejo del área con prioridad de corredor verde y desarrollo urbano

Meta: Identificación del área del predio que cuenta con mayor biodiversidad en materia de especies vegetales y que por ende atrae la mayor cantidad de biodiversidad de fauna, para potenciar sus servicios ecosistémicos. Delimitación de un corredor verde de 4.4 hectáreas en la cual se conservará la vegetación existente (siempre que el estado fitosanitario lo permita y no presenten riesgo de volcamiento) y se hará la plantación de especies nativas que complementen los servicios ecosistémicos que proporciona el arbolado presente en esta zona, garantizando así una franja adicional de protección sobre la malla vial arterial existente y proyectada, mitigando el impacto del ruido y de la contaminación atmosférica generada por los altos flujos vehiculares en el sector (escudo de protección). En este corredor se conformará una cesión de zonas verdes, con un ancho aproximado de 20 mts. y una longitud estimada de 880

mts lineales, que recorre el perímetro occidental del proyecto hasta la intersección con la Avenida Guayacanes, punto en el cual el corredor aumenta su dimensión. Se priorizará el desarrollo urbano en las áreas colindantes al corredor verde, es decir, se establecerán tratamientos silviculturales para los individuos arbóreos que pudiera encontrarse en dichas zonas a urbanizar, propendiendo por su traslado al corredor verde, en la medida en que cada individuo arbóreo sea apto y adecuado para este manejo.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Manejo del área con prioridad de desarrollo urbano

Meta: Centralizar el desarrollo urbano propuesto sobre las zonas del predio donde se encuentra a la fecha el mayor grado de artificialización e infraestructura de la antigua Planta de Bavaria, delimitando una zona de 35.37 hectáreas donde se localizarán la construcción de viviendas, usos complementarios, y la infraestructura urbana como vías, parques, alamedas, entre otros. Por lo tanto, los individuos arbóreos dispersos y escasos sobre esta zona serán tratados silviculturalmente con talas, y en las zonas de parques y vías propuestas urbanísticamente que se localizan en esta área se realizará la plantación de especies nativas en un área aproximada de 6.7 hectáreas.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Configuración de malla ambiental

Meta: Garantizar el equilibrio, coexistencia e integración entre el medio ambiente y el desarrollo urbanístico para mejorar la calidad de vida de la población actual y futura. Implementar principios de ciudad biofílica, promoviendo la afinidad entre ciudadanos, flora y fauna, garantizando oportunidades para estar al aire libre y disfrutar de la naturaleza, construyendo espacios multisensoriales donde se pueda apreciar visual, auditiva y olfativamente la naturaleza y aprender de ella para adoptar modelos de vida sostenible.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Programa de Plantación Interna al Plan Parcial

Meta: Las intervenciones de plantación y aprovechamiento forestal se realizarán de manera paulatina, procurando que no se genere un déficit en la cantidad de árboles presentes en el predio, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental, buscando una curva de servicios ecosistémicos siempre positiva y una cantidad de individuos arbóreos al interior del predio superior a la existente.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Programa de Plantación en Área de Influencia del Plan Parcial

Meta: En el marco del Plan de Compensación, que será elaborado en etapas posteriores a la adopción de la Modificación del Plan Parcial, la Secretaría Distrital de Ambiente identificará el número de árboles que deberán ser plantados por concepto de compensación por aprovechamiento forestal, mediante el cálculo del IVP (Individuo Vegetal Plantado) de acuerdo con el Decreto Distrital No. 531 de 2010 y Resolución SDA No. 7132 de 2011. Sin embargo, el compromiso de los desarrolladores es el de plantar un mínimo de 20,000 individuos arbóreos, en el evento que el cálculo del IVP arroje una compensación inferior. Sin perjuicio de lo que en su momento determine la autoridad ambiental competente (SDA), se priorizará la plantación, siempre que ello sea técnicamente posible, en el sistema de parques y zonas verdes de Castilla y de Marsella, así como en los elementos de la estructura ecológica principal como la ronda del Río Fucha, en los humedales del Burro y de Techo, con el objetivo de fortalecer y complementar la conectividad ecológica del sector, buscando generar una red constituida por vegetación nativa en la cual el denominado por la comunidad como "Bosque Bavaria" actúa como elemento articulador.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica" Distrito Capital

Actividades y/o estrategias:
Mejoramiento del indicador de árboles por habitante del sector

Meta: Dentro de la Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se tiene previsto garantizar un indicador de un (1) individuo arbóreo por cada habitante previsto dentro del Plan Parcial, entre los árboles existentes hoy en día y el programa de plantación descrito, así aumentado de manera relevante el indicador de árbol por habitante del sector que, hoy en día, equivale a 0.13.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Establecimiento del vivero Modificación Plan Parcial Bavaria Fábrica

Meta: Modificación Plan Parcial Bavaria Fábrica Siendo uno de los cuellos de botella identificados en la arboricultura urbana y la infraestructura verde, la ausencia de material vegetal adecuado (especies nativas que se puedan usar en la urbe), se implementó un vivero de estas especies localizado al interior del Plan Parcial en el año 2018, y cuyos árboles serán destinados a los programas de plantación propuestos.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Realización de la renovación ecológica

Meta: El arbolado del Plan Parcial Bavaria Fábrica, por las características fitosanitarias de los individuos arbóreos allí ubicados, deberá ser objeto de un proceso de renovación

ecológica mediante el cual se busca impulsar la recuperación de vegetación, así como la plantación de especies nativas, con el objetivo de aumentar la biodiversidad típica del sector.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Mejoramiento de la conectividad ambiental

Meta: El denominado informalmente "Bosque Bavaria" se localiza estratégicamente entre los corredores de elementos ecológicos cuya conservación e integración es relevante para la localidad de Kennedy y para la ciudad. Estos elementos hacen parte de la Estructura Ecológica de Bogotá y se encuentran catalogados como áreas protegidas en el Distrito Capital. La configuración de un corredores ecológicos articulados mediante espacio público entre la zona de arbolado denso y continuo del denominado "Bosque Bavaria" y estos humedales representa una oportunidad de aumento de la superficie permeable en las inmediaciones del Plan Parcial, mejorando la respuesta del tejido urbano a las altas precipitaciones, la conservación y recuperación de la biodiversidad y los recursos naturales y aumentando los servicios ambientales prestados por estos ecosistemas a la población del entorno inmediato y el entorno metropolitano.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Cobertura Vegetal Rasante

Meta: Actualmente la planta de la Fábrica Bavaria tiene 374,326 m² de cobertura vegetal rasante correspondiente a las áreas verdes existentes de arbolado y pastos que nunca han sido artificializadas y permiten la infiltración natural del agua al terreno. La modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica garantiza desde el diseño urbano 365.216 m² de suelo con cobertura vegetal correspondientes a cesiones para parques, alamedas, zonas verdes, controles ambientales, separadores viales, equipamiento público (en su área no edificada) y las cesiones adicionales para parques con recreación pasiva. Es decir, se respeta el 97,6 % del área de la cobertura vegetal y suelo permeable existentes actualmente en el predio. Este porcentaje no incluye la cobertura vegetal que estará localizada dentro de cada manzana útil producto de las obligaciones respectivas de zonas verdes para equipamiento comunal privado, lo cual en sumatoria con el 97,6% permitirá alcanzar el 100% e incluso más de la cobertura vegetal existente actualmente.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Manejo del Espacio Público de uso Privado

Impacto a controlar: Impermeabilización de superficies.
Afectaciones paisajísticas.
Generación de contaminación atmosférica (Ruido y contaminación del aire).
Efecto islas urbana de calor.
Etapa del Proyecto: Formulación

Actividades y/o estrategias:
Manejo de zonas de parqueaderos descubiertos

Meta: Los parqueaderos descubiertos que sean localizados al interior de las áreas útiles del Plan Parcial y que no se encuentren sobre sótanos, deberán permitir la infiltración del agua al suelo mediante la implementación de materiales o estrategias que garanticen la permeabilidad. Estas áreas deben permanecer por lo menos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá.
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Manejo de áreas privadas de uso público

Meta: Las áreas privadas afectas al uso público que sean implementadas en etapas posteriores al Plan Parcial para la mitigación de impactos urbanísticos y la acumulación de usuarios, deberán tener al menos un 50% de zona verde y tener en cuenta el manual de silvicultura urbana de Bogotá para su arborización.
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:
Manejo de zonas verdes comunales privadas

Meta: Cada una de las áreas útiles deberá dar cumplimiento a las exigencias normativas en materia de equipamiento comunal privado (conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación). Dichas áreas serán calculadas durante el proceso de licenciamiento urbanístico y el 40% de estas será destinada a zonas verdes y recreativas al aire libre en concordancia con el artículo 4 del Decreto 080 de 2016.
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Implementación de medidas sobre el Componente Hidrosférico

Impacto a controlar: Aumento en demanda de agua.
Impermeabilización de superficies.
Etapa del Proyecto: Construcción y Operación

Actividades y/o estrategias:
Minimización de la utilización de agua potable para paisajismo

Meta: Se minimizará el uso de agua potable para el riego de las zonas paisajísticas del proyecto, mediante la implementación de medidas pasivas y activas para la reducción del consumo, como: la siembra de especies de bajo consumo y el uso de aguas lluvias y otras fuentes de agua no potable para el riego.
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Gestión y aprovechamiento del agua lluvia e implementación de SUDS

Meta: Se implantarán estrategias de aprovechamiento de aguas lluvias y grises, así como soluciones basadas en la naturaleza como los SUDS para la captura y retención de aguas lluvias y la regulación del ciclo natural del agua, en cumplimiento de la Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153, y la norma técnica de la EAB NS166.
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Implementación de medidas sobre el Componente Atmosférico

Impacto a controlar: Generación de contaminación atmosférica (Ruido y contaminación del aire).
Etapa del Proyecto: Formulación, Construcción y Operación

Actividades y/o estrategias:

Elaboración de modulación acústica para elaboración de diseños

Meta: Reducir los niveles de presión sonora al interior de las edificaciones del PP
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Medidas de confort acústico

Metas: El diseño urbanístico propuesto en la Modificación del Plan Parcial, garantiza franjas de amortiguación del ruido frente a cada uno de los corredores viales que rodean el proyecto. De esta manera se cuenta con franja de control ambiental, seguidas de cesiones públicas frente a la Avenida Guayacanes y la Avenida Boyacá, y se cuenta con las cesiones adicionales para recreación pasiva (caracterizadas por su gran densidad arbórea) frente a la Calle 7A y la Transversal 71B.
Se garantizará que los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, con el fin de garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983
Responsables: Promotor y/o constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Implementación de medidas de uso eficiente del agua

Impacto a controlar: Aumento en demanda de agua.
Impermeabilización de superficies.
Etapa del Proyecto: Construcción y Operación

Actividades y/o estrategias:

Captación, almacenamiento y uso de las aguas lluvias
Utilización de griferías y sanitarios de bajo consumo.
Minimización de agua potable en el paisajismo.

Meta: Cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para los usos previstos dentro del PP.

Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica" y usuarios finales de las edificaciones del mismo.

Actividades y/o estrategias:

Implementación de SUDS

Metas: Implementación de un Sistema Urbano de drenaje Sostenible SUDS para la regulación del ciclo del agua a través de las cesiones públicas, en cumplimiento del Decreto 579 del 2015, la Norma Técnica del EAAB NS 166, la Resolución 330 de 2017 norma RAS Art 153 y debidamente presentado ante la SDA para su verificación.
Conformación de un espejo permanente de agua en el Parque Central (CP-1) donde se localizará el "Parque del Agua"
Implementación al interior de las manzanas del área útil de tanques de almacenamiento de aguas lluvias, las cuales una vez captadas serán utilizadas en usos no potables
Responsables: Promotor y/o constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Implementación de medidas de uso eficiente de la energía

Impacto a controlar: Aumento en demanda en energía eléctrica
Etapa del Proyecto: Construcción y Operación

Actividades y/o estrategias:

Estudio de condiciones climáticas del lugar
Realización de diseños bioclimáticos.
Utilización de elementos de confort térmico
Utilización de elementos que propendan por la ventilación natural
Utilización de elementos que propendan por la iluminación natural
Utilización de elementos de bajo consumo de energía eléctrica
Uso de materiales de bajo impacto energético
Uso de energías alternativas.

Meta: Cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para los distintos usos previstos dentro del PP.
Responsables: Promotor y/o constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Localización de puntos de carga o repostaje de vehículos eléctricos

Meta: Las edificaciones residenciales (Exceptuando las de vivienda VIS y VIP), de comercio, servicios y equipamientos, que planteen estacionamientos para vehículos privados contarán con acometidas de electricidad para carga o repostaje de vehículos eléctricos, como mínimo en un 5% de los cupos de estacionamiento, de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 1964 de 2019.
Responsables: Promotor y/o constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Medidas para el manejo de materiales y residuos

Impacto a controlar: Generación de residuos sólidos (RCDs, ORDINARIOS y RESPEL),
Efecto islas urbana de calor.
Etapa del Proyecto: Formulación, Construcción y Operación

Actividades y/o estrategias:

Manejo integral de RCDs

Meta: Reutilizar el 25% del total del volumen o peso de los RCD que se produzcan en desarrollo de las construcciones del Plan Parcial.
Responsables: Promotor y/o constructores, así como usuarios finales de las edificaciones del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Manejo del fenómeno de las islas de calor

Meta: Se generará un 20% de sombras sobre las superficies del proyecto, a través del diseño urbanístico, paisajístico, y la arborización de andenes en los términos establecidos en el manual de silvicultura urbana y la cartilla de andenes. Adicionalmente la gran cantidad de arbolado a conservar y plantar, permitirá regular el efecto de la isla de calor urbano.
Responsables: Promotor y/o constructores, así como usuarios finales de las edificaciones del PP "Bavaria Fabrica"

Actividades y/o estrategias:

Manejo integral de los residuos sólidos

Metas: Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos ordinarios producidos en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo con la normatividad vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados.
Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos peligrosos (RESPEL) en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo con la normatividad vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados.
En las edificaciones del Plan Parcial se contará con puntos posconsumo o puntos verdes para la gestión de residuos tales como: Fármacos y medicamentos, bombillas, computadores, baterías, envases de plaguicidas, llantas usadas, aceite vegetal usado, etc. cuya disposición final es de responsabilidad extendida del productor o fabricante.
Responsables: Promotor y/o constructores, así como usuarios finales de las edificaciones del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Manejo del componente biosférico

Impacto a controlar: Efecto islas urbana de calor.
Pérdida de biodiversidad
Etapa del Proyecto: Construcción y Operación

Actividades y/o estrategias:

Implementación de techos verdes y jardines verticales

Meta: En caso que los usos residenciales destinen las cubiertas a equipamiento comunal privado se implementará mínimo un 20% de esa área de cubierta con techos verdes; mientras que para las edificaciones comerciales se dispondrá de mínimo un 20% de las áreas de cubierta en techos verdes, y en los equipamientos públicos este porcentaje será de mínimo el 30%.
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Manejo del componente socioeconómico y cultural

Impacto a controlar: Afectación sobre la movilidad
Etapa del Proyecto: Construcción y Operación
Actividades y/o estrategias:

Promoción del uso de la bicicleta

Meta: Todas las construcciones garantizarán el cumplimiento normativo de la cuota de cupos de estacionamiento para bicicleta exigidos de acuerdo a su uso y área. Los cicloparqueaderos serán en todo caso seguros y cubiertos. Así mismo, el Plan Parcial construirá una red de ciclorutas al interior del mismo.
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Tema ambiental: Manejo de impactos ambientales

Impacto a controlar: Afectaciones generadas por el desmantelamiento de las instalaciones de la Fabrica
Etapa del Proyecto: Anterior a la formulación

Actividades y/o estrategias:
Desmantelamiento

Meta: Culminación del Plan de desmantelamiento de las edificaciones de la Fábrica de Bavaria, el cual fue aprobado por la SDA y que se encuentra en ejecución actualmente.
Responsables: Bavaria

Impacto a controlar: Impactos ambientales descritos en el numeral 4.3.1 del Componente Ambiental - Documento Técnico de Soporte
Etapa del Proyecto: Formulación

Actividades y/o estrategias:
Compatibilidad de usos

Meta: La propuesta del Plan Parcial implanta exclusivamente usos y actividades permitidos de acuerdo al área de actividad y la normatividad urbanística, garantizando la compatibilidad con los usos y actividades del área de influencia directa e indirecta y con el modelo de ciudad.
Responsables: Promotor del PP "Bavaria Fabrica"

Impacto a controlar:
Impactos ambientales descritos en el numeral 4.3.2 del Componente Ambiental - Documento Técnico de Soporte

Etapa del Proyecto: Construcción

Actividades y/o estrategias:
Manejo ambiental de la construcción de las obras del Plan Parcial

Meta: Cumplimiento del 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la construcción, previstas en la "GUIA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION" de la Secretaría Distrital de Ambiente
Responsables: Constructores del PP "Bavaria Fabrica"

Impacto a controlar: Impactos ambientales descritos en el numeral 4.3.3 del Componente Ambiental - Documento Técnico de Soporte

Etapa del Proyecto: Operación

Actividades y/o estrategias:
Manejo ambiental durante la operación del Plan Parcial

Meta: Cumplimiento del 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la operación, previstas en el Componente Ambiental del PP
Responsables: Usuarios finales de las edificaciones del PP "Bavaria Fabrica"

Los Líneamientos descritos que hacen referencia a definiciones arquitectónicas y a diseños de detalle, corresponden a recomendaciones y no son de obligatorio cumplimiento, a excepción de lo consagrado en la normatividad ambiental vigente como obligación.

Las características de los proyectos arquitectónicos no se reglamentan en el marco de la formulación del Plan Parcial y su definición se dará en etapas posteriores a la adopción del mismo.

Medidas de prevención, control, mitigación y compensación a los impactos ambientales del proyecto

Los impactos ambientales que se pueden llegar a presentar en el área objeto de modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, se describen en el estudio ambiental anexo a la presente modificación. Para efectos de la presentación de las medidas de prevención, control, mitigación y compensación a los impactos ambientales del proyecto, estas han sido divididas en SEIS (6) grandes componentes:

- **Componente A:** sistema de gestión ambiental.
- **Componente B:** plan de gestión social.
- **Componente C:** manejo de la vegetación y paisajismo.
- **Componente D:** actividades de preconstrucción y construcción.
- **Componente E:** programa de atención de contingencias.
- **Componente F:** actividades de operación.

Componente A: Sistema de Gestión Ambiental

En el ámbito general del Plan de Gestión Ambiental los objetivos son los siguientes:

- Prevenir, disminuir o mitigar los efectos negativos que pudiesen llegar a causarse sobre los recursos naturales.
- Procurar un adecuado manejo de los recursos naturales requeridos para la construcción del proyecto.
- Prevenir, disminuir o mitigar los efectos negativos causados por el proyecto sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de los habitantes del área de influencia directa del proyecto, durante la fase de construcción.
- Maximizar los efectos positivos identificados.
- Cumplir con la legislación ambiental.

Permisos requeridos

A continuación, se definen los tipos de permisos ambientales, o relacionados con el tema ambiental, requeridos para la ejecución del proyecto.

- Permiso para la operación de equipos de construcción generadores de ruido en horarios restringidos.
- Registro de elementos de publicidad exterior visual.
- Permiso de aprovechamiento forestal.
- Reglamento de higiene y seguridad industrial ante el Ministerio de la Protección Social (antes de inicio de obra).
- Plan de Gestión Integral de Residuos de Construcción y Demolición.

Organización de la obra

Desde el punto de vista ambiental, se requiere en forma previa al inicio de la construcción del proyecto, que los constructores cuenten con un profesional encargado del manejo ambiental del mismo. Las responsabilidades de estos residentes ambientales serán entre otras las siguientes:

- Desarrollo de las medidas ambientales establecidas en el presente documento.
- Seguimiento del cronograma detallado de actividades que desarrollaran en las obras en los aspectos ambientales.
- Presentar los planes de acción de los constructores de las obras para mitigar los impactos generados en las actividades de las obras.
- Presentar cuadros con los costos de la Implementación de los Programas de Manejo Ambiental.

Monitoreo y seguimiento

El modelo de monitoreo se estructuró buscando realizar seguimiento de indicadores ambientales que se verán modificados por el desarrollo de las actividades contempladas en la construcción del proyecto. Los resultados de este programa permitirán tener una evaluación de la eficiencia de las medidas planteadas dentro de este documento para controlar, prevenir, mitigar o compensar los impactos ambientales identificados.

Los indicadores que se establecen para adelantar el seguimiento y monitoreo de la calidad ambiental en el área de influencia directa e indirecta del proyecto son los siguientes:

- Calidad de aire. Indicadores: VOC´s, PM-10, SOx, NOx, etc. Los puntos de muestreo corresponderán a los que indiquen los expertos en las materias correspondientes con los que se deberá contratar para el efecto.

- Ruido. Indicador: Niveles de ruido. Es importante que dentro de las actividades preliminares del proyecto se encuentre la ejecución de un estudio de ruido, el cual servirá de base para determinar las características ambiéntales de referencia sin proyecto.

- Calidad de las aguas. Indicador: Análisis físico químico y biológico de las aguas.

La ficha correspondiente al Programa de seguimiento y monitoreo se presenta en el Anexo No. 13 del estudio ambiental.

Componente B: Plan de Gestión Social

Dentro de este numeral se hará referencia a los Líneamientos del Plan de Gestión Social, que podrá ser emprendido por los Constructores de proyecto y cuyo objetivo es el de dar a conocer el proyecto a las partes interesadas (Comunidad, autoridades distritales, autoridad ambiental, autoridades locales, etc.). Adicionalmente se busca un acercamiento entre el proyecto y las comunidades que pueden verse afectadas por las actividades de construcción y operación del mismo.

Se aclara que el Plan de Gestión Social aquí mencionado no corresponde al proceso de socialización del Plan Parcial Bavaria Fábrica como instrumento normativo y, por otro lado, hace referencia a la implementación de acciones a desarrollar en las fases de construcción y operación del proyecto.

El plan de gestión social durante las actividades previas se presenta en un documento diferente a este, como parte de la formulación del Plan Parcial .

Acciones a desarrollar – Líneas de acción

Las acciones a desarrollar serán las siguientes de acuerdo con las distintas fases del proyecto:

Fase de sensibilización frente al proyecto (Fase de Actividades Previas).

- Identificación de los grupos sociales del área de influencia del proyecto.

- Acercamiento y contacto inicial para dar a conocer el proyecto.

- Presentación del proyecto.

- Estructuración y desarrollo de una estrategia comunicacional entre la Comunidad y el proyecto.

Fase de construcción

- Desarrollo de mecanismos de información permanente, claros, oportunos y veraces del avance del trabajo de construcción del proyecto.

- Promover constantemente “actos conciliatorios” que disminuyan las tensiones que puedan surgir en el momento de la construcción.

Fase de operación

- Desarrollo de mecanismos de información permanente, claros, oportunos y veraces de la operación del proyecto.

- Promover constantemente “actos conciliatorios” que disminuyan las tensiones que puedan surgir en el momento de la operación.

Modificación

Líneamientos del plan

Identificación de los grupos sociales del área de influencia del proyecto

Los grupos sociales más destacados del área de influencia del proyecto se relacionan con los sectores de:

Los propietarios de los predios vecinos. Los actuales propietarios de los bienes inmuebles que se encuentran en cercanías del área donde se realizará el proyecto, son uno de los grupos sociales más destacados, y se considera fundamental su participación durante la fase de sensibilización del proyecto.

Institucional. La Alcaldía Local y las instituciones que tengan presencia en el área de influencia directa del proyecto, tales como: La Policía Nacional, el Cuerpo de Bomberos, etc.. Se debe solicitar apoyo a las autoridades correspondientes, en los aspectos que les compete, específicamente en la tarea de sensibilización e información sobre la señalización, las medidas preventivas de contingencia dirigidas a la comunidad.

Comunitario. Además de las Juntas de Acción Comunal, las organizaciones de Jóvenes, Tercera edad, la Asociación de Juntas de Acción Comunal y en general todo tipo de organizaciones comunitarias, sociales y colectivos ambientales. Se recomienda mantener permanente contacto con las Juntas de Acción Comunal y organizaciones comunitarias, para brindar información, atender sugerencias e inquietudes y programar actividades.

Realización del inventario de infraestructura existente

Con el objeto de contar con un registro del estado, previo a la realización del proyecto, de la infraestructura, se recomienda emprender un inventario del estado de las vías, andenes, sardineles, y demás infraestructura del área de influencia directa del proyecto.

Acercamiento y contacto inicial para dar a conocer el proyecto

El acercamiento se realizará a partir de conocer la función social que cada una de las entidades o grupos de la comunidad cumple dentro de la Localidad y su proyección dentro de la misma.

Estructuración y Desarrollo Comunicacional

Medios de Comunicación Nacional.

- Medios de Comunicación Local.

Subprograma de divulgación del proyecto

Como elementos de divulgación, los Constructores deberán instalar vallas móviles y fijas para dar a conocer el proyecto a la comunidad. Estas vallas identificarán claramente la obra, el contratista, la duración e información general, con previa autorización de la autoridad ambiental competente.

Adicionalmente, se debe prever el diseño y distribución de volantes que informen la realización de la obra a la comunidad, los posibles traumatismos vehiculares (cerramientos y rutas de desvíos), peatonales y riesgos que se puedan presentar.

Indicador de cumplimiento

Los indicadores de cumplimiento de este Plan serán, entre otros, los siguientes:

- Número de reuniones con la comunidad para dar a conocer el proyecto.
- Número de quejas atendidas por el proyecto durante su fase de construcción.

Componente C: Manejo de la vegetación y paisajismo

A continuación, se presentan los manejos recomendados, en el evento de que se requieran, a realizarse durante las labores de actividades previas y/o construcción del proyecto relacionados con el manejo de los individuos forestales existentes en el área del Plan de Parcial donde se realizarán las obras del proyecto. Así como los Líneamientos de carácter general para el diseño del paisajismo del proyecto.

Tala de individuos forestales

Consiste en la eliminación de los individuos forestales que se encuentran en conflicto insalvable en el espacio donde se realizarán las obras, así como individuos forestales que no presentan un adecuado estado físico y/o sanitario que amerite su traslado, o que impliquen la presentación de riesgos.

La determinación final de realizar esta práctica será tomada en la etapa de diseño, para lo cual se evaluará y sopesará los costos y beneficios ambientales, y se aplicarán los criterios que se expresan en ese capítulo.

Los trabajos deberán ejecutarse de tal manera que no causen daños a transeúntes, a estructuras, redes de servicios públicos, propiedades o árboles en pie.

Para efectos de las actividades de tala, se plantea la realización de un Plan de Aprovechamiento Forestal, el cual será realizado en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial.

El objetivo de este Plan es el de mitigar los efectos secundarios que el aprovechamiento forestal puede generar sobre las comunidades asentadas en las inmediaciones.

Poda de individuos forestales

El segundo tratamiento consiste en la poda de ramas muertas o enfermas, a los individuos que no serán afectados por el proyecto y que por su valor serán conservados, actividad ésta que debe ser complementada con un control fitosanitario general. Esta actividad implica un trabajo muy delicado y de alta responsabilidad.

Los tipos de poda a realizar a los individuos forestales de los predios en cuestión, son:

- Poda de mejoramiento: Consiste en el corte de ramas secas.
- Poda de estabilidad: Consiste en el corte de ramas gruesas del lado de la inclinación.
- Poda de formación: Para mejorar su aspecto y mantener una forma deseada.
- Arreglo de podas anteriores: Corte a ras del tronco de las protuberancias o tocones.

El responsable del mantenimiento del arbolado localizado en espacio público será el Distrito Capital.

Modificación

Traslado de individuos forestales

El tratamiento de traslado será aplicado a los individuos arbóreos que, por su localización, especie y características fitosanitarias se consideren adecuados y aptos para recibir este método.

Lo anterior, será definido en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, de acuerdo al Inventario Forestal y el Plan de Aprovechamiento Forestal, que deberán ser aprobados por la Secretaría Distrital de Ambiente.

Manejo paisajístico

El objetivo general de este diseño será el de realizar la implantación del Plan de Manejo Forestal y Paisajístico para las zonas verdes del proyecto, mediante la utilización de criterios de manejo del espacio, luz y paisaje que permitan crear un ambiente de adecuada funcionalidad y mejoramiento del medio.

Es importante anotar que debido al nivel de desarrollo en que se encuentra el proyecto, no es posible presentar el diseño del manejo paisajístico, sin embargo a continuación se presentan los líneamientos correspondientes para acometer las labores correspondientes.

Dentro de los objetivos específicos del Plan de Manejo Forestal y Paisajístico vale la pena resaltar los siguientes:

- La generación de un "Corredor verde paralelo a la Avenida Boyacá", área esta que se localiza en un corredor paralelo a la Avenida Boyacá de más de 20 metros ancho que remata en una gran zona localizada en cercanías al futuro cruce de la Avenida Boyacá con la Avenida Alsacia. Esta área será objeto de un proceso de renovación ambiental mediante la plantación de individuos forestales de especies nativas generando un corredor que aislará el Plan Parcial de esta vía y también se constituirá en un área donde primará la biodiversidad biológica.
- La generación de jardines de polinizadores.
- El de generar al interior del proyecto un ambiente propicio, para los usuarios, con base en la combinación adecuada de las diferentes formas, colores y texturas de las especies seleccionadas.
- Establecer, mediante el uso adecuado y eficiente de la vegetación, un control a la contaminación atmosférica .
- Manejar la vegetación de acuerdo a las condiciones físicas presentes en los predios como: Vientos, lluvias, suelos con el fin de mejorar el microclima y promover el hábitat de la avifauna.
- Introducir puntos focales que generen un impacto visual positivo desde y hacia el proyecto.
- Establecer especies nativas que contribuyan al mejoramiento de la calidad del suelo, al colorido del paisaje y al aumento de la fauna.

El establecimiento de proyectos urbanísticos en los centros urbanos, conlleva por su misma concepción la integración de elementos naturales, que permiten fusionar el proyecto arquitectónico y el paisaje.

Para definir los Líneamientos de composición y uso de la vegetación se partirá del análisis de los volúmenes arquitectónicos e infraestructura, su funcionalidad, las características ambientales del área y el paisaje circundante, para desarrollar un diseño que abarque el análisis espacial del conjunto y genere un paisaje acorde con el entorno.

Tal efecto se logrará, en el diseño del presente proyecto, con los elementos que brinda la naturaleza, permitiendo armonizar estas variables para conformar una unidad en constante dinamismo, teniendo de esta manera, un alto valor paisajístico, por su composición ornamental y funcionalidad.

Dentro del diseño paisajístico, únicamente se contemplará la plantación de especies forestales nativas de la zona, se buscará en la medida de lo posible, utilizar especies forestales nativas que se encuentren en vía de desaparición.

Es importante anotar que dentro de la Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se tiene previsto garantizar un indicador de un (1) individuo arbóreo por cada habitante previsto dentro del Plan Parcial, entre los árboles existentes hoy en día y el programa de plantación descrito, así aumentado de manera relevante el indicador de árbol por habitante del sector que, hoy en día, equivale a 0,13.

Componente D: Actividades de pre construcción y construcción

Dentro de las actividades de preconstrucción (Actividades previas) y construcción previstas dentro del área donde se desarrollará el proyecto, se prevé la existencia de impactos ambientales los cuales deben, en la medida de lo posible ser prevenidos, controlados, mitigados o compensados. Para este efecto dentro de este componente se plantean las medidas correspondientes. Cada una de las medidas fue desarrollada mediante la construcción de fichas, las cuales incluyen los siguientes aspectos:

Medidas a implementar

Las medidas a adoptar dentro de las fases de preconstrucción (Actividades previas) y construcción, para facilitar su comprensión, han sido agrupadas, así:

- Control de emisiones atmosféricas. Ficha No. C-1.
- Señalización y manejo del tráfico. Ficha No. C-2.
- Manejo integral de aguas. Ficha No. C-3.
- Manejo integral de residuos sólidos. Ficha No. C-4.
- Manejo de material de excavación y escombros. Ficha No. C-5.
- Control de ruido. Ficha No. C-6.
- Normas sobre el establecimiento y retiro de las instalaciones temporales. Ficha No. C-7.
- Control ambiental de proveedores. Ficha No. C-8.
- Plan de control de interferencias de la infraestructura actual de servicios públicos. Ficha No. C-9.
- Educación ambiental. Ficha No. C-10.
- Manejo de residuos peligrosos. Ficha No. C-11

Las fichas a que se hizo referencia anteriormente, se presentan en el Anexo No. 14 del estudio ambiental.

Componente E: Programa de atención de contingencias

Un plan de atención de contingencias se define como un conjunto integrado de recursos humanos y económicos, instrumentos técnicos, normas generales, reglas e instrucciones, que tienen como fin adoptar medidas de seguridad que garanticen la prevención, mitigación y atención de posibles desastres que puedan presentarse en el área donde se adelantará la construcción del proyecto.

El plan de atención de contingencias del proyecto se elabora frente a la incertidumbre de ocurrencia de desastres originados en las condiciones naturales presentes en la zona del proyecto o por situaciones de orden social; buscando prevenir dichos eventos, o en caso tal de suceder, disponer de respuesta rápidas y eficientes para atender el efecto causado.

El objetivo principal del plan realizado es el de minimizar las posibilidades de falla del proyecto, para lo cual es preciso estudiar las amenazas a que está expuesto, la vulnerabilidad del mismo y por ende los riesgos que pueden llegar a presentarse. Este análisis se realizó en un aparte del Capítulo anterior.

En el documento se presentan las medidas que se deben implementar para la atención de los diferentes eventos contingentes identificados para el proyecto. En la medida de lo posible se trató de establecer medidas tanto preventivas a adelantar con el objeto de minimizar la ocurrencia de los eventos, como de contingencia en caso de que los mismos se presenten.

Componente F: Actividades de operación

Para efectos de la presentación de las medidas de prevención, control, mitigación y compensación de los impactos ambientales que puedan llegar a presentarse durante la etapa de operación, se adoptó el mismo formato utilizado para las medidas a adoptar en la fase de actividades de preconstrucción y construcción que se describió ampliamente en el numeral 5.6 de este documento.

Las medidas a adoptar, para facilitar su comprensión, han sido agrupadas, así:

- Control de la contaminación atmosférica. Ficha No. O-1.
- Plan de Manejo integral de los residuos sólidos. Ficha No. O-2.
- Manejo de aguas residuales. Ficha No. O-3.
- Plan de uso eficiente del agua y de la energía eléctrica. Ficha No. O-4.
- Plan de manejo de tráfico. Ficha No. O-5.
- Plan de manejo integral de residuos peligrosos. Ficha No. O-6.

Las fichas de los programas a que se hizo referencia anteriormente, se presentan en el Anexo No. 15 del documento ambiental.


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Estructura Funcional y de Servicios

Sistema de equipamientos

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica busca mantener la estructura general del sistema de equipamientos adoptada en el decreto 364 de 2017, localizados al norte y sur del proyecto, aportando de la misma manera a la red de equipamientos de la UPZ y de la localidad, tal como se muestra a continuación.

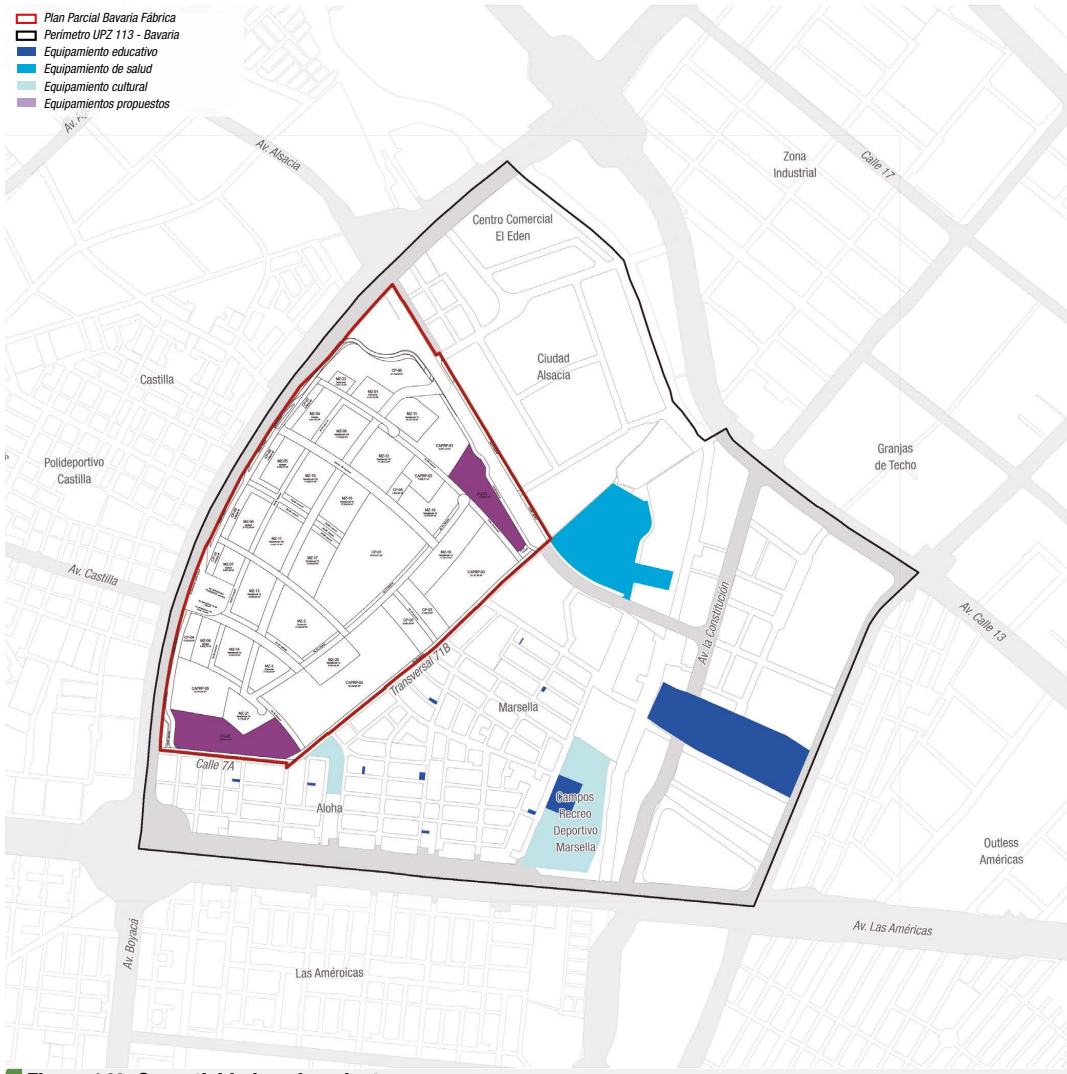


Figura 143: Conectividad equipamientos

Fuente: Elaboración propia

Propuesta de equipamientos

El Plan Parcial contempla en su modificación el desarrollo de dos globos de equipamiento, reconocidos en la propuesta urbanística como EQ – 01, EQ – 02, que sumados completan un área total de 48.217,23 M² correspondiente al 11,78% del área neta del tratamiento de Desarrollo del proyecto.

Es importante resaltar que el sistema de Equipamientos se encuentra articulado con las demás áreas del proyecto a través del sistema de espacio público y de movilidad, para así, garantizar la accesibilidad y servicio a la población del proyecto, así como la del entorno.

Estas áreas de equipamientos serán entregadas al Distrito durante el desarrollo de la primera etapa del Plan Parcial, para adelantar la obligación y brindar una mejora en la calidad del entorno.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		
NO.	**ITEM**	**ÁREA**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**
8.5.1	EQ - 01	18.392,92 m²
8.5.2	EQ - 02	29.824,31 m²

Tabla 100: Equipamientos propuestos

Fuente: Elaboración propia



Figura 144: Equipamientos propuestos

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Caracterización de áreas de Equipamientos

Con el fin de atender los intereses de la comunidad, se reconocen ciertas necesidades sobre equipamientos en los sectores de educación, salud, integración social, cultura, seguridad, administración pública y abastecimiento, ya que estos están llamados para ser desarrollados como proyectos de escala vecinal y zonal en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en la UPZ No. 113 Bavaria, en dónde se encuentra localizado el Plan Parcial.

Es importante resaltar que en las áreas propuestas para equipamiento existen porciones importantes de arbolado denso y continuo, propicio y susceptible a ser vinculado a actividades de educación, investigación y vocación ambiental.

El objetivo principal es que estas zonas de árboles que se encuentran en las áreas de cesiones de equipamientos se respeten y mantengan la conectividad ambiental con el resto de zonas de árboles que s encuentran en el proyecto entre las cesiones de parques, alamedas, controles ambientales, zonas verdes y la cesión adicional de parques para la recreación pasiva.

Dentro de las áreas de equipamientos se cuenta con un área de arbolado de aproximadamente 38.236,15 m².



Figura 145: Equipamientos con área de arbolado

Fuente: Elaboración propia

Sistema de espacio público

El Subsistema de Espacio Público en la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica se propone como elemento articulador y estructurante con el entorno próximo y con el contexto de la UPZ Bavaria, la localidad de Kennedy y en cierta medida con la ciudad, como respuesta a los intereses de la comunidad y del mismo proyecto de fortalecer los vínculos con la Estructura Ecológica Principal y la red de espacio público, reconociendo la importancia que cobran las áreas densas y continuas de arbolado existentes en el predio, así como de la relación existente de los habitantes del sector con el predio en la búsqueda de encontrar áreas de espacio público de calidad.

La articulación de los elementos de espacio público aquí proyectados, respecto al ordenamiento de la ciudad, buscan consolidar la conectividad del corredor ecológico del Rio Fucha que hace parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito junto con el Humedal del Burro y el Humedal de Techo, así como con el sistema de parques y espacio público de la localidad.



Figura 146: Conectividad de espacio público

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Líneamientos generales de diseño

Dentro de los objetivos principales de la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica se encuentra el definir una estructura de espacio público en la que todos los espacios y áreas propuestas cumplan con unos líneamientos que responden a las necesidades y requerimientos definidos en el proceso de participación ciudadana y que respondan a las necesidades de un proyecto urbano que pretende generar un espacio público de calidad, proteger los valores ambientales existentes e integrar las preexistencias ecológicas con el desarrollo urbano. Estos líneamientos son:

- Fortalecer la conectividad ecológica de la UPZ, Localidad y Distrito.
- Resaltar los valores ambientales y paisajísticos a través de la propuesta de ciudad.
- Ofrecer un espacio público de calidad, diverso y en las condiciones óptimas de accesibilidad para los habitantes del proyecto, así como para los habitantes del área de influencia.

Localización general de Espacio Público

El sistema de Espacio Público propuesto en la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica busca a través de su localización, responder a la necesidad de garantizar el equilibrio entre el desarrollo urbano, las actividades de ciudad y las condiciones ambientales y de recreación óptimas para la población.

El Plan Parcial está compuesto por diferentes áreas que se clasifican según la vocación proyectada y el tipo de espacio de ciudad propuesto entendiendo las diferentes relaciones que se pueden generar con las necesidades de espacio público y las condiciones ambientales, de movilidad, sociales y urbanas. Dentro de estas áreas se proponen:

- Controles Ambientales
- Parques + Zonas verdes
- Alamedas
- Cesión Adicional de Parques Recreación Pasiva

Conforme a lo anterior, el proyecto propone entregar un total de 331.574,60 m² de áreas de espacio público en la modificación del Plan Parcial.

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO		
NO.	**ITEM**	**ÁREA**
	TOTALES	**331.574,60 m²**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**16.143,56 m²**
6.1	CA-01	1.040,79 m²
6.2	CA-02	1.284,21 m²
6.3	CA-03	1.713,34 m²
6.4	CA-04	1.024,63 m²
6.5	CA-04 A	237,01 m²
6.6	CA-05	37,47 m²
6.7	CA-05A	48,81 m²
6.8	CA-05B	459,16 m²
6.9	CA-05C	0,08 m²
6.10	CA-05D	0,04 m²
6.11	CA-05E	0,29 m²
6.12	CA-05F	0,23 m²
6.13	CA-05G	0,04 m²
6.14	CA-05I	103,36 m²
6.15	CA-05J	15,48 m²
6.16	CA-05K	5,15 m²
6.17	CA-06	5.067,93 m²
6.18	CA-06A	75,63 m²
6.19	CA-07	3.549,28 m²
6.20	CA-08	1.480,63 m²
8.3.1	**CESIÓN PARQUES**	**115.765,37 m²**
8.3.1.1	CP-01	56.533,21 m²
8.3.1.2	CP-02	8.083,35 m²
8.3.1.3	CP-03	8.140,32 m²
8.3.1.4	CP-04	4.526,56 m²
8.3.1.5	CP-05	2.684,84 m²
8.3.1.6	CP-06	21.742,30 m²
8.3.1.7	CP-07	3.288,20 m²
8.3.1.8	CP-08	4.238,67 m²
8.3.1.9	CP-09	4.509,60 m²
8.3.1.10	CP-10	2.018,32 m²
8.3.2	**CESIÓN ALAMEDAS**	**49.561,48 m²**
8.3.2.1	AL-01	3.551,11 m²
8.3.2.2	AL-02	7.525,53 m²
8.3.2.3	AL-03	3.941,62 m²
8.3.2.4	AL-04	3.321,87 m²
8.3.2.5	AL-05	434,11 m²
8.3.2.6	AL-06	1.365,86 m²
8.3.2.7	AL-07	1.898,39 m²
8.3.2.8	AL-08	267,29 m²
8.3.2.9	AL-09	3.709,36 m²
8.3.2.10	AL-10	1.007,42 m²
8.3.2.11	AL-11	2.939,07 m²
8.3.2.12	AL-12	1.139,25 m²
8.3.2.13	AL-13	3.251,90 m²
8.3.2.14	AL-14	2.671,06 m²
8.3.2.15	AL-15	2.847,39 m²
8.3.2.16	AL-16	9.690,25 m²
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**142.650,30 m²**
8.6.1.1	CAPRP - 01	18.971,10 m²
8.6.1.2	CAPRP - 02	7.806,31 m²

8.6.1.3	CAPRP - 03	33.157,98 m²
8.6.1.4	CAPRP - 04	62.340,06 m²
8.6.1.5	CAPRP - 05	20.374,85 m²
8.6.2	**ZONAS VERDES ADICIONALES**	**7.453,89 m²**
8.6.2.1	ZV-01	1.173,92 m²
8.6.2.2	ZV-02	368,22 m²
8.6.2.3	ZV-03	1.274,87 m²
8.6.2.4	ZV-04	1.276,34 m²
8.6.2.5	ZV-05	1.318,47 m²
8.6.2.6	ZV-06	1.322,34 m²
8.6.2.7	ZV-07	719,73 m²

Tabla 101: Elementos del Espacio Público

Fuente: Elaboración propia



Figura 147: Espacio público

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Caracterización de los elementos de espacio público

Controles ambientales

Son franjas no edificables que se extienden a lado y lado de las vías de la malla vial arterial con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar urbanísticamente su condición y el entorno inmediato. Son de uso público y tendrán diez (10) metros de ancho. El caso del Plan Parcial Bavaria Fabrica contará con los controles ambientales correspondientes a la Avenida Boyacá y a la Avenida Alsacia.

Entre todos los globos reconocidos en la cartografía de formulación de la presente modificación se definen 16.143,56 m² correspondientes a controles ambientales.

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO		
NO.	**ITEM**	**ÁREA**
TOTALES		**16.143,56 m²**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**16.143,56 m²**
6.1	CA-01	1.040,79 m²
6.2	CA-02	1.284,21 m²
6.3	CA-03	1.713,34 m²
6.4	CA-04	1.024,63 m²
6.5	CA-04 A	237,01 m²
6.6	CA-05	37,47 m²
6.7	CA-05A	48,81 m²
6.8	CA-05B	459,16 m²
6.9	CA-05C	0,08 m²
6.10	CA-05D	0,04 m²
6.11	CA-05E	0,29 m²
6.12	CA-05F	0,23 m²
6.13	CA-05G	0,04 m²
6.14	CA-05I	103,36 m²
6.15	CA-05J	15,48 m²
6.16	CA-05K	5,15 m²
6.17	CA-06	5.067,93 m²
6.18	CA-06A	75,63 m²
6.19	CA-07	3.549,28 m²
6.20	CA-08	1.480,63 m²

Tabla 102: Controles Ambientales

Fuente: Elaboración propia



Figura 148: Controles ambientales

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Parques

En la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica se propone mantener el gran parque central (CP-01) de 56.533,21 m² y 9 globos de parque de menor escala que suman 59.232,16 m² para un total de 115.765,37 m² de cesiones de parques.

La propuesta urbanística del proyecto garantiza el libre tránsito y movilidad de las personas a través de estas áreas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas. A continuación, se enumeran algunas de las normas más importantes que deberán ser atendidas en el diseño de detalle de espacio público previo a la etapa de licenciamiento y que se constituyen en un Líneamiento para el diseño urbano y la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

Ley 361 de 1997

- Artículo 43: El presente título establece las normas y criterios básicos para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad. Así mismo se busca suprimir y evitar toda clase de barreras físicas en el diseño y ejecución de las vías y espacios públicos y del mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada.

- Artículo 55: En todo complejo vial y/o medio de transporte masivo, incluidos los puentes peatonales, túneles o estaciones que se construyan en el territorio nacional, se deberá facilitar la circulación de las personas a que se refiere la presente ley, planeando e instalando rampas o elevadores con acabados de material antideslizante que permitan movilizarse de un lugar a otro y deberán contar con la señalización respectiva.

- Artículo 62: Todos los sitios abiertos al público como centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales, deberán disponer de acceso y en especial sitios de parqueo para las personas a que se refiere la presente ley, de acuerdo a dimensiones adoptadas internacionalmente en un número de por lo menos el 2% del total. Deberán así mismo estar diferenciados por el símbolo internacional de la accesibilidad.

Decreto Nacional 1538 de 2005

- Artículo 7: Los cruces a desnivel, puentes y túneles peatonales deberán contar con un sistema de acceso de rampas. Si en el espacio en el que está prevista la construcción de un puente peatonal no se puede desarrollar las soluciones de acceso peatonal mediante rampas, se deberá instalar un sistema alterno eficiente que cumpla la misma función y que garantice el acceso autónomo de las personas con movilidad reducida.

- Artículo 11: Reserva de estacionamientos accesibles en zonas de parqueo. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

Decreto Nacional 1077 de 2015

- Capítulo 4 - Accesibilidad al medio físico: El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

El promotor deberá acogerse a las normas anteriormente enunciadas, así como a la NTC 4279 de 2005, a la NTC 4774 de 2006 y a la NTC 4143 de 2009 en la etapa de licenciamiento. El proyecto cumplirá con los requerimientos de accesibilidad y de estacionamientos para personas con movilidad reducida.

A continuación, se describen las áreas y ubicación de las Cesiones de Parques en la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica:

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO		
NO.	**ITEM**	**ÁREA**
8.3.1	**CESIÓN PARQUES**	**115.765,37 m²**
8.3.1.1	CP-01	56.533,21 m²
8.3.1.2	CP-02	8.083,35 m²
8.3.1.3	CP-03	8.140,32 m²
8.3.1.4	CP-04	4.526,56 m²
8.3.1.5	CP-05	2.684,84 m²
8.3.1.6	CP-06	21.742,30 m²
8.3.1.7	CP-07	3.288,20 m²
8.3.1.8	CP-08	4.238,67 m²
8.3.1.9	CP-09	4.509,60 m²
8.3.1.10	CP-10	2.018,32 m²

Tabla 103: Cesión de parques

Fuente: Elaboración propia



Figura 149: Cesión de parques

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Parque Central

Dentro de la estructura de espacio público y sus áreas de cesiones de parques, el Plan Parcial cuenta con un parque central de escala zonal reconocido en la cartografía de formulación y en el respectivo cuadro de áreas como CP-01 de 56.533,21 m², este se proyecta con áreas de vocación y recreación activa, así como también cuenta con unas áreas propuestas y existentes de arbolado denso y continuo de recreación pasiva y de vocación contemplativa, ambiental y de gran importancia ecológica para el proyecto, así como para los interese de la comunidad por mantener los individuos arbóreos en las áreas futuras de espacio público. Adicionalmente el Parque Central contará con un área denominada parque del agua que funcionará como retenedor y hace parte del sistema urbano de drenajes sostenibles del proyecto.

Así las cosas, es importante señalar que para la modificación del presente Plan parcial y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 252 del Decreto 190 de 2004; "El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), será la entidad encargada de formular los Planes directores de los parques de escala regional, metropolitana y zonal.

En los casos de parques de escala regional, metropolitana y zonal, generados en el proceso de desarrollo por urbanización, la formulación del Plan Director, su construcción y dotación será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los Líneamientos y normas dictadas por la Administración Distrital. Dichos parques deberán ser entregados mediante escritura al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP)"



Figura 150: Parque central

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Corredor verde paralelo Av. Boyacá

Para la propuesta de parques que hacen parte de las cesiones de Espacio Público, es importante resaltar que en el corredor de áreas verdes que se encuentra paralelo a la Avenida Boyacá compuesto por los parques CP-04, CP-06, CP-07, CP-08, CP-09 y CP-10, se conservará la vegetación existente (siempre que el estado fitosanitario de los árboles lo permita y no presenten riesgo de volcamiento), y se hará la siembra de especies nativas que complementen los servicios ecosistémicos que proporciona el arbolado presente en esta zona, garantizando así una franja adicional de protección sobre la malla vial arterial existente y proyectada, mitigando el impacto del ruido y de la contaminación atmosférica generada por los altos flujos vehiculares en el sector (escudo de protección).

De igual manera, en las áreas colindantes al corredor verde propuesto se priorizará el desarrollo urbano de manzanas de uso múltiple, así como el traslado de los árboles existentes en la medida en que cada individuo arbóreo sea apto y adecuado para este manejo.

Lo anterior será definido en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, una vez se realice un inventario forestal actualizado y se presente el Plan de Aprovechamiento Forestal ante la Secretaría Distrital de Ambiente, entidad responsable de la aprobación de los tratamientos silviculturales propuestos.



Figura 151: Corredor verde paralelo Av. Boyacá

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Alamedas

La red de alamedas propuesta para la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica cuenta con un área de 49.561,48 m² y se plantea como un elemento articulador de las diferentes áreas de cesiones de parques y equipamientos del proyecto, así como de la conectividad peatonal y de bici usuarios para las pareas privadas proyectadas. Dando cumplimiento de lo definido en el Artículo 265 del Decreto 190 de 2004, todas las alamedas propuestas son continuas en su perfil, cuentan con una longitud superior a 500 metros y tienen una sección transversal de entre 9 y 15 metros, superando los 8 metros mínimos. La longitud del trazado de las alamedas interconectadas dentro de la propuesta urbanística es de aproximadamente 3.636 metros lineales y los cruces entre las alamedas con las vías intermedias y locales propuestas en el proyecto, cuentan con pasos seguros que garantizan la seguridad y la reducción de la velocidad de los vehículos, privilegiando la circulación del peatón y de los bici-usuarios. Específicamente, en la intersección de las alamedas 05, 09 y 13 con el "cul de sac", se garantizó que los andenes del perfil vial dieran continuidad y seguridad a los peatones y bici usuarios garantizando que el ancho de la FCP y la FCA cumpla con los anchos mínimos establecidos.

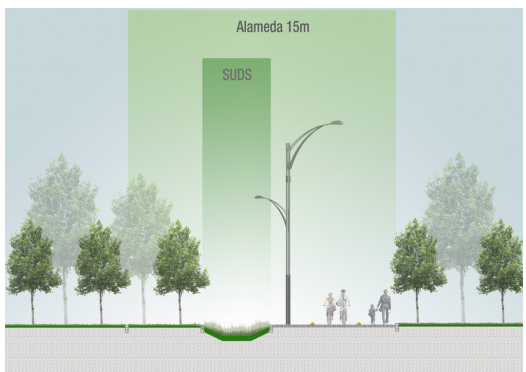


Figura 152: Perfil alameda tipo con SUDS

Fuente: Elaboración propia

En complemento al sistema de alcantarillado pluvial, la modificación del Plan Parcial tiene previsto la inclusión de estrategias de Sistemas urbanos de drenajes sostenibles, así como una red de bici carriles/ciclorrutas. Para esto es importante señalar que dentro de los perfiles de las alamedas existen y se proponen áreas de arbolado denso y continuo; que, manteniendo el objetivo general del proyecto, se deberán respetar y mantener a lo largo de todas las áreas de espacio público. Por esta razón el diseño de las alamedas deberá prever que las áreas donde se encuentren individuos arbóreos se mantengan pero que al mismo tiempo se garantice la conectividad peatonal, de bicicletas y no se interrumpa la red de SUDS planteada desde el sistema de servicios públicos de alcantarillado pluvial.

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO		
NO.	**ITEM**	**ÁREA**
8.3.2	**CESIÓN ALAMEDAS**	**49.561,48 m²**
8.3.2.1	AL-01	3.551,11 m²
8.3.2.2	AL-02	7.525,53 m²
8.3.2.3	AL-03	3.941,62 m²
8.3.2.4	AL-04	3.321,87 m²
8.3.2.5	AL-05	434,11 m²
8.3.2.6	AL-06	1.365,86 m²
8.3.2.7	AL-07	1.898,39 m²
8.3.2.8	AL-08	267,29 m²
8.3.2.9	AL-09	3.709,36 m²
8.3.2.10	AL-10	1.007,42 m²
8.3.2.11	AL-11	2.939,07 m²
8.3.2.12	AL-12	1.139,25 m²
8.3.2.13	AL-13	3.251,90 m²
8.3.2.14	AL-14	2.671,06 m²
8.3.2.15	AL-15	2.847,39 m²
8.3.2.16	AL-16	9.690,25 m²

Tabla 104: Cesión de alamedas

Fuente: Elaboración propia



Figura 153: Cesión de alamedas

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Alameda Cultural Transversal 71b

Es importante reconocer que dentro de los intereses de la comunidad existe el mantener el corredor cultural sobre la Transversal 71B, corredor verde que refleja la relación cultural que existe entre la población de los barrios más cercanos al proyecto y el área del predio sobre el que se proyecta la modificación del Plan Parcial.

Es por esto que dentro del sistema de alamedas que hacen parte del espacio público y con el objetivo de atender las condiciones socioculturales actuales del entorno inmediato del proyecto, se prevé proponer una Alameda (AL-16) de carácter cultural sobre la Transversal 71B para así consolidar un punto de encuentro que por mucho tiempo ha funcionado como parte de la recreación de la comunidad.



Figura 155: Perfil transversal 71B Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia



Figura 154: Perfil alameda 71B (AL- 16) propuesta

Fuente: Elaboración propia



Figura 156: Alameda cultural calle 71B (AL-16)

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Áreas de arbolado denso y continuo en cesiones públicas de parques, alamedas y controles ambientales

Las áreas de arbolado que están inmersas dentro de las cesiones de parques se mantienen y se definen como áreas de recreación pasiva que buscan generar actividades dirigidas al esparcimiento, al disfrute escénico y del paisajismo, en las que se requieren dotación mínima de muy bajo impacto ambiental y que mantengan la posibilidad del paso de senderos peatonales y de la red de bici usuarios garantizando el complemento de la red de movilidad alternativa.

Dentro de las áreas de parques y alamedas se cuenta con un área de arbolado de aproximadamente 78.280,84 m².



Figura 157: Sobreposición árboles en espacio publico

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesión Adicional de Parques de Recreación Pasiva

Con el objetivo de resaltar las condiciones ambientales y ecológicas existentes en el área del Plan Parcial, se reconoce la presencia de unas áreas de arbolado denso y continuo que se incluyen dentro de los diferentes elementos de espacio público.

La cesión para parque contará con una vocación de recreación pasiva, la cual garantizará que el área pública se destine al desarrollo de actividades contemplativas dirigidas al disfrute paisajístico que procure el máximo aprovechamiento de los elementos y valores del medio biofísico, a mejorar las condiciones de salud física y mental de la población, al desarrollo de actividades de restauración ecológica e investigación, así como actividades de preservación y educación ambiental, entre otras asociadas.

De igual manera, se define como un área de recreación netamente contemplativa donde se busca mantener su superficie natural que permite la infiltración y el paso de aguas lluvias hacia el suelo, así mismo evitar superficies duras. Este se complementará con siembra adicional de especies nativas en los diferentes claros reconocidos entre las diferentes masas de árboles con el objetivo de aumentar la cantidad de individuos.

Adicionalmente se busca a través de este, contribuir a la protección de un elemento importante para la comunidad que aporta a la calidad del paisaje urbano, a la reducción de la contaminación del aire, la regulación climática y el ciclo del agua.

La modificación el Plan Parcial Bavaria Fabrica propone 142.650,30 m². de Cesión adicional de parques de recreación pasiva distribuida en 5 globos como se describe a continuación.

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO		
NO.	**ITEM**	**ÁREA**
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**142.650,30 m²**
8.6.1.1	CAPRP - 01	18.971,10 m²
8.6.1.2	CAPRP - 02	7.806,31 m²
8.6.1.3	CAPRP - 03	33.157,98 m²
8.6.1.4	CAPRP - 04	62.340,06 m²
8.6.1.5	CAPRP - 05	20.374,85 m²

Tabla 105: Tabla 61.

Fuente: Elaboración propia

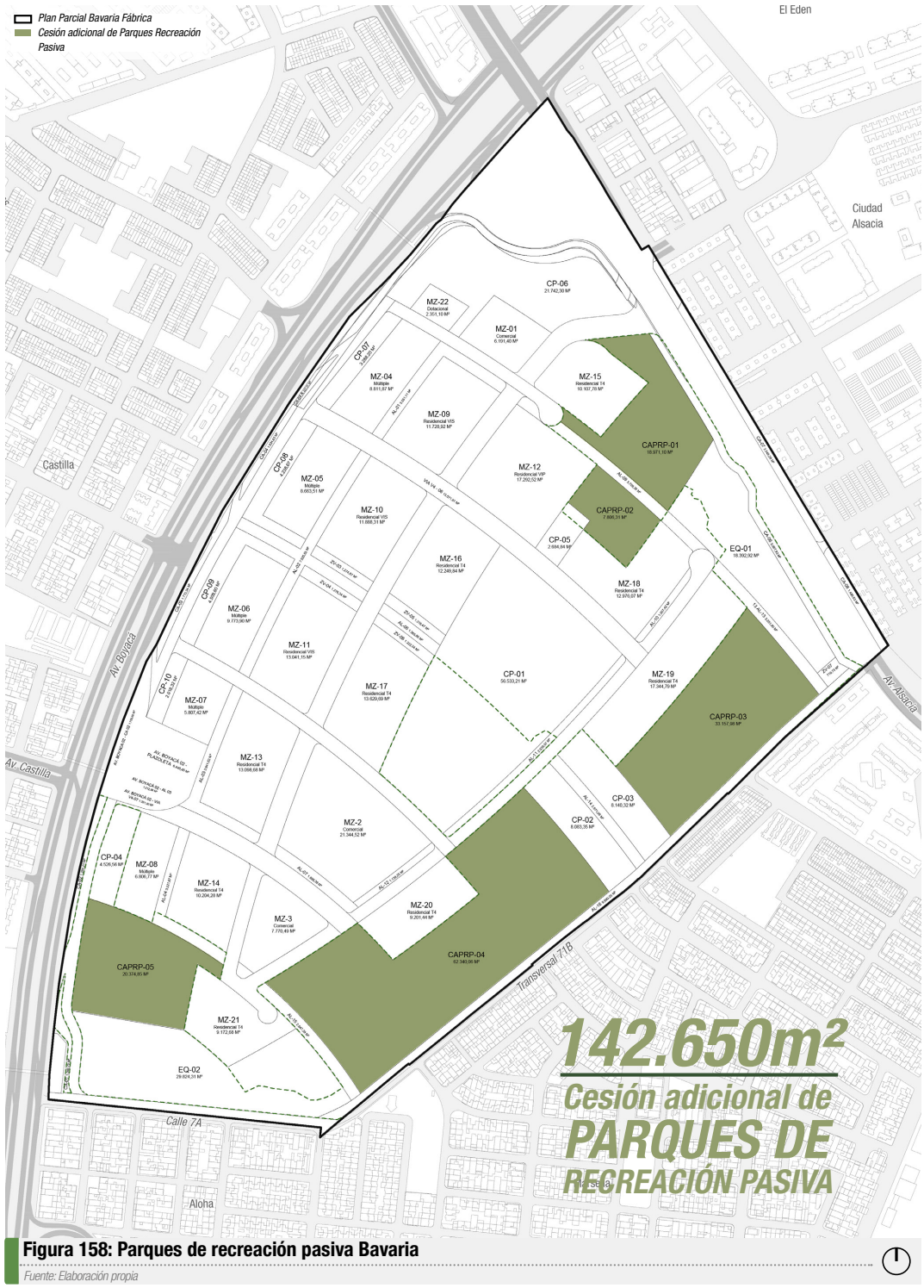


Figura 158: Parques de recreación pasiva Bavaria

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cesión Adicional de Zonas Verdes

Como parte de las cesiones adicionales de espacio público se proponen 6 globos de zonas verdes que corresponden a un área total de 7.453,89 m².

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO		
NO.	**ITEM**	**ÁREA**
8.6.2	**ZONAS VERDES ADICIONALES**	**7.453,89 m²**
8.6.2.1	ZV-01	1.173,92 m²
8.6.2.2	ZV-02	368,22 m²
8.6.2.3	ZV-03	1.274,87 m²
8.6.2.4	ZV-04	1.276,34 m²
8.6.2.5	ZV-05	1.318,47 m²
8.6.2.6	ZV-06	1.322,34 m²
8.6.2.7	ZV-07	719,73 m²

Tabla 106: Zonas verdes adicionales

Fuente: Elaboración propia



Figura 159: Zonas verdes adicionales

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Área total de arbolado denso y continuo - Propuesta

En sumatoria y con el objetivo de proponer y consolidar una gran área de arbolado en el desarrollo de la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica, se propone dentro de sus diferentes áreas de espacio público un total de 259.167,29m² de áreas de arbolado denso y continuo, estas se encuentran incluidas en áreas de equipamientos, parques, alamedas y cesiones adicionales de parques para la recreación pasiva , tal como se muestra a continuación.

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	
ÁREA DE ARBOLADO DENSO Y CONTINUO PROPUESTA	**259.167,29 m²**
Árbolado en áreas de equipamiento	38.236,15 m²
Árbolado en áreas de cesiones de parques, alamedas y controles ambientales	78.280,84 m²
Árbolado en áreas de cesión adicional de parques para recreación pasivo	142.650,30 m²

Tabla 107: Área de arbolado denso y continuo propuesta

Fuente: Elaboración propia

Previo a la entrega de las cesiones como espacio público efectivo, se eliminará el riesgo de volcamiento y caída de ramas de la plantación forestal existente para proteger la vida de los residentes. Habilitando de esta manera el plan de gestión y la activación paulatina del monto designado para para el mantenimiento, investigación y gestión integral del riesgo, la compensación por aprovechamiento forestal en área con prioridad de desarrollo e imprevistos derivados de los procesos antes mencionados. De igual modo se eliminará el riesgo a la vida de las comunidades, fundamental para la habitabilidad y aprovechamiento de estas áreas al actualizar el inventario forestal 2021 y establecer un tratamiento silvicultural para las especies identificadas.

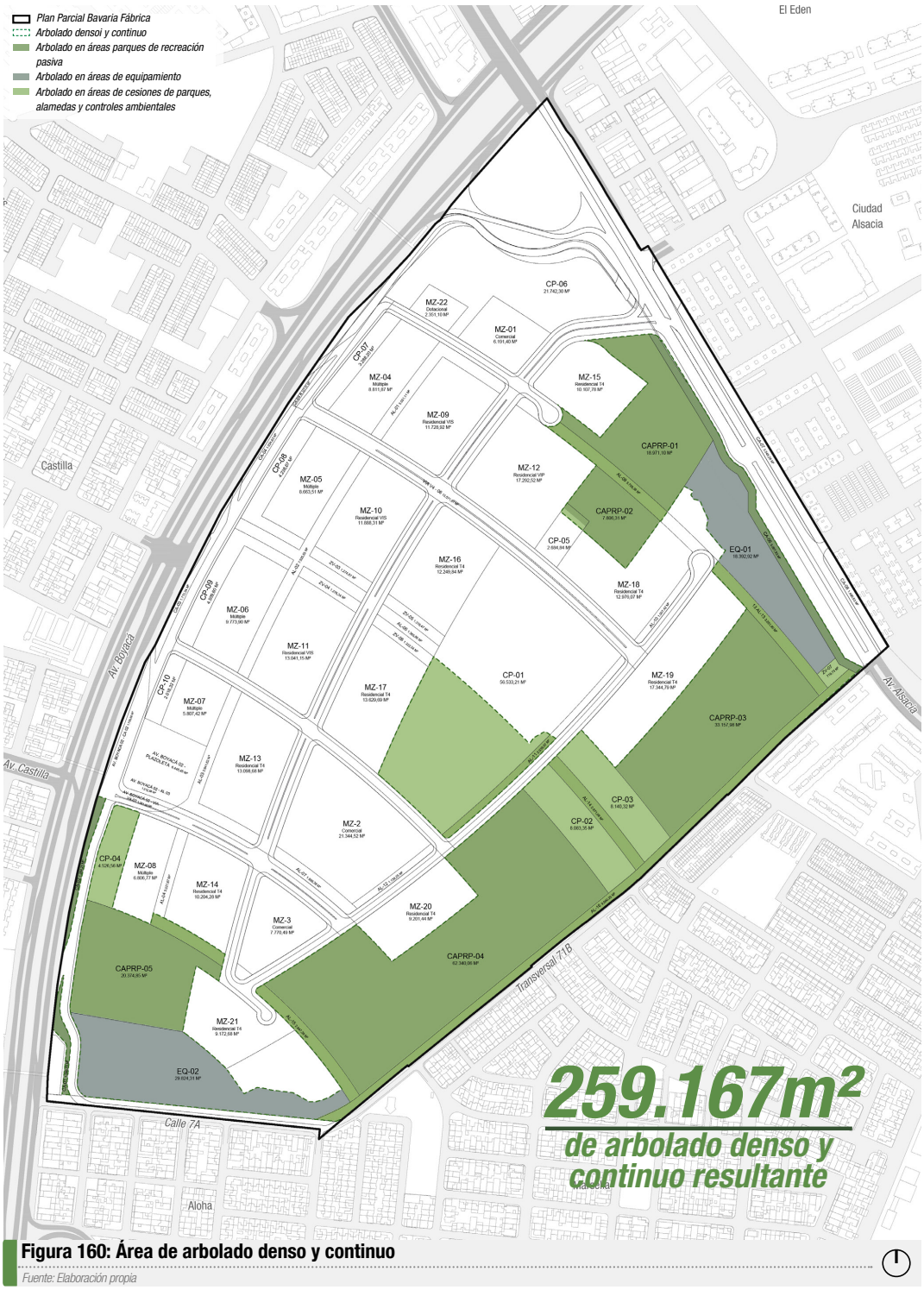


Figura 160: Área de arbolado denso y continuo

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Indicador de Espacio Público Efectivo

Según el Reporte Técnico de Indicadores de Espacio Público elaborado en 2020 por la Defensoría del espacio Público en el que se analizan cifras de indicadores de espacio público efectivo, verde y total, a nivel de localidad, tomando como base para la población los resultados entregados por el Censo 2018.

Este indicador recoge los elementos de espacio público que son de carácter permanente utilizados para el uso, goce y disfrute de la ciudadanía. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 se encuentra que el espacio público efectivo está compuesto por parques, plazas, plazoletas y zonas verdes. Adicionalmente, refleja la relación de espacio para las actividades recreo-deportivas en la ciudad.

Para la localidad de Kennedy arroja un indicador de 3,51m²/ habitante estando por debajo del promedio de 4,62 m²/ habitante para todas las localidades de la ciudad de Bogotá.

Tomando este indicador de referencia y teniendo presente que según lo planteado por el Artículo 9 del Decreto 436 de 2006 "Los planes parciales en los que se proyecten productos inmobiliarios diferentes a Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario, aportarán las cesiones mínimas locales para parques, para cuyo cálculo se tendrá en cuenta un estándar de cuatro metros cuadrados (4m²) de zonas verdes por habitante", la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica prevé **dar cumplimiento de manera obligatoria a un mínimo de 6m²/Habitante de espacio público efectivo,** con el fin de garantizar un aporte al indicador de la localidad de Kennedy y mejorar las condiciones de espacio público del proyecto como del área de influencia inmediata.

Para dar cumplimiento a este indicador el Plan Parcial Bavaria Fabrica propone las siguientes áreas de espacio público efectivo:

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	
CONTROLES AMBIENTALES	16.143,56 m²
CESIONES DE PARQUES Y ZONAS VERDES	165.326,85 m²
CESIONES ADICIONALES DE ESPACIO PÚBLICO	150.104,19 m²
TOTAL	**331.574,60 m²**
OBLIGACION MINIMA DE ESPACIO PUBLICO POR HABITANTE	**6 m²/Hab**

Tabla 108: Espacio público efectivo

Fuente: Elaboración propia

Frente a este tema, el decreto 364 de 2017 estimó en su propuesta de indicador de espacio público efectivo un área de cálculo correspondiente a 155.845,75 m² de controles ambientales, parques y alamedas y 146.116,17 m² de áreas privadas afectas al uso público de la siguiente manera.

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO DEC 364/17	
CONTROLES AMBIENTALES	22.061,89 m²
CESIONES DE PARQUES Y ZONAS VERDES	133.783,86 m²
APAUP	146.116,17 m²
TOTAL	**301.961,92 m²**
OBLIGACION MINIMA DE ESPACIO PUBLICO POR HABITANTE	**6 m²/Hab**

Tabla 109: Espacio público efectivo en el decreto 364.

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364 de 2017

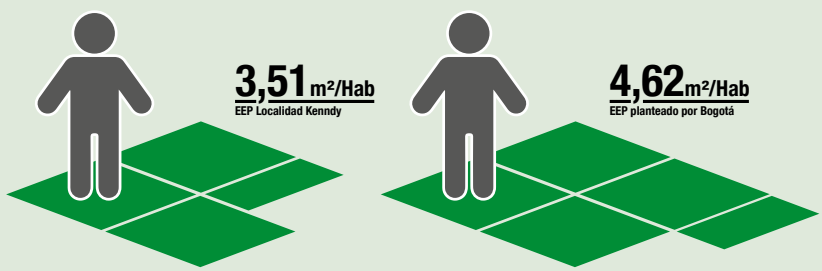


Figura 161: Índice espacio público efectivo

Fuente: Elaboración propia

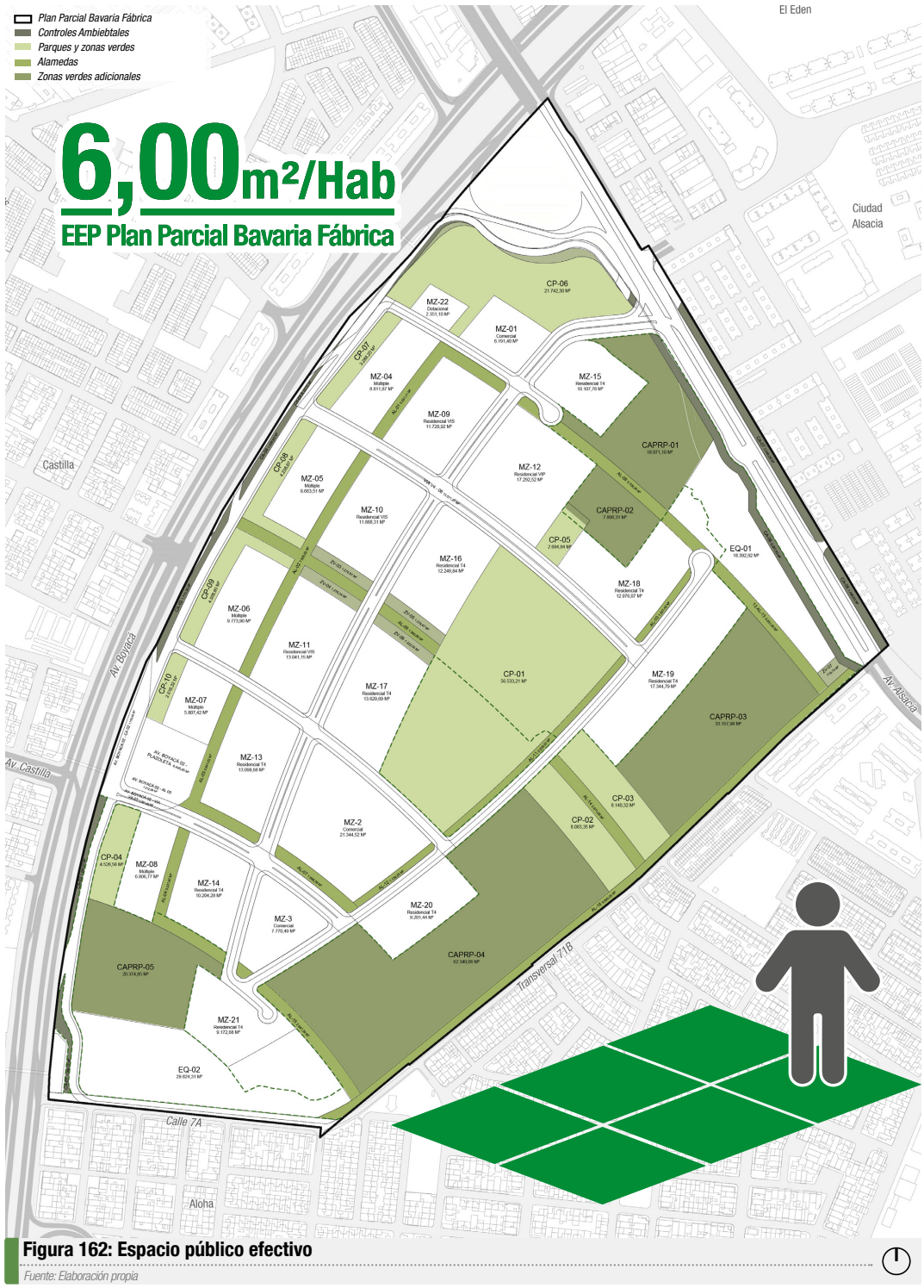


Figura 162: Espacio público efectivo

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Ejecución del Sistema de Espacio Público y Equipamientos por etapas

Sistema de espacio Público y Equipamientos - Etapa 1

La primera etapa del Plan parcial Bavaria Fabrica incluye el desarrollo y habilitación de 287.066,29 m² de espacio público distribuido entre controles ambientales, alamedas, cesiones de parques y cesiones adicionales. Así mismo prevé el desarrollo de 48.217,23 m² de equipamientos públicos. Tal como se muestra a continuación.

CESIONES PÚBLICAS ETAPA 1	
CONTROLES AMBIENTALES	**12.377,18 m²**
CA-03	271,96 m²
CA-04	1.024,63 m²
CA-04 A	237,01 m²
CA-05	37,47 m²
CA-05 A	48,81 m²
CA-05 B	459,16 m²
CA-05 C	0,08 m²
CA-05 D	0,04 m²
CA-05 E	0,29 m²
CA-05 F	0,23 m²
CA-05 G	0,04 m²
CA-05 I	103,36 m²
CA-05 J	15,48 m²
CA-05 K	5,15 m²
CA-06	5.067,93 m²
CA-06A	75,63 m²
CA-07	3.549,28 m²
CA-08	1.480,63 m²
CESIÓN PROPUESTA PARQUES	**144.959,77 m²**
CESIÓN PARQUES	**105.966,71 m²**
CP-01*	56.533,21 m²
CP-02	8.083,35 m²
CP-03	8.140,32 m²
CP-05	2.684,84 m²
CP-06	21.742,30 m²
CP-07	3.288,20 m²
CP-08	4.238,67 m²
CP-09	1.255,82 m²
CESIÓN ALAMEDAS	**38.993,06 m²**
AL-01	3.551,11 m²
AL-02	7.525,53 m²
AL-05	434,11 m²
AL-06	1.365,86 m²
AL-09	3.709,36 m²
AL-10	1.007,42 m²
AL-11	2.939,07 m²
AL-13	3.251,90 m²
AL-14	2.671,06 m²
AL-15	2.847,39 m²
AL-16	9.690,25 m²
CESIONES ADICIONALES	**129.729,34 m²**
PARQUE RECREACIÓN PASIVA	**122.275,45 m²**
CAPRP - 01	18.971,10 m²
CAPRP - 02	7.806,31 m²
CAPRP - 03	33.157,98 m²
CAPRP - 04	62.340,06 m²
ZONAS VERDES ADICIONALES	**7.453,89 m²**
ZV-01	1.173,92 m²
ZV-02	368,22 m²
ZV-03	1.274,87 m²
ZV-04	1.276,34 m²
ZV-05	1.318,47 m²
ZV-06	1.322,34 m²
ZV-07	719,73 m²
TOTAL CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO	**287.066,29 m²**
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	**48.217,23 m²**
EQ-01	18.392,92 m²
EQ-02	29.824,31 m²

Tabla 110: Cesiones públicas etapa 1

Fuente: Elaboración propia



Figura 163: Cesiones públicas etapa 1

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Sistema de espacio Público y Equipamientos - Etapa 2

La segunda etapa del Plan parcial Bavaria Fabrica incluye el desarrollo y habilitación de 44.508,31 m² de espacio público distribuido entre controles ambientales, alamedas, cesiones de parques y cesiones adicionales. Como se prevé la entrega de la totalidad de los equipamientos en la etapa 1, la etapa 2 resulta sin una entrega formal de estos.

CESIONES PÚBLICAS ETAPA 2	
CONTROLES AMBIENTALES	**3.766,38 m²**
CA-01	1.040,79 m²
CA-02	1.284,21 m²
CA-03	1.441,38 m²
CESIÓN PROPUESTA PARQUES	**20.367,08 m²**
CESIÓN PARQUES	**9.798,66 m²**
CP-04	4.526,56 m²
CP-09	3.253,78 m²
CP-10	2.018,32 m²
CESIÓN ALAMEDAS	**10.568,42 m²**
AL-03	3.941,62 m²
AL-04	3.321,87 m²
AL-07	1.898,39 m²
AL-08	267,29 m²
AL-12	1.139,25 m²
CESIONES ADICIONALES	**20.374,85 m²**
PARQUE RECREACIÓN PASIVA	**20.374,85 m²**
CAPRP - 05	20.374,85 m²
ZONAS VERDES ADICIONALES	**0,00 m²**
TOTAL CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO	**44.508,31 m²**

Tabla 111: Cesiones públicas etapa 2

Fuente: Elaboración propia



Figura 164: Cesiones públicas etapa 2

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Sistema de movilidad

Sistema de Movilidad - Estudio de Tránsito

Para un completo entendimiento del Sistema de Movilidad se llevó a cabo un análisis especifico del tema, a cargo de la firma consultora Transito y Transporte Ingeniería S.A.S., quien realizo un informe técnico, descrito a continuación y que se incluye como Anexo del presente documento. Es importante aclarar que dicho estudio de tránsito fue remitido a la SDM mediante radicado no. 20216122097122 del 25 de noviembre de 2021. Posteriormente mediante radicado 20222240133811 del 20 de enero de 2022 la SDM remitió las observaciones al Estudio de Tránsito, sin embargo, a la fecha no se contaban con las observaciones de las demás entidades del distrito con respecto a la formulación de la Modificación del Plan Parcial, por lo que en miras de responder de manera integral no solo los temas de movilidad sino poder articularlos con los demás temas del proyecto, se solicitó mediante radicado 20226120396972 del 17 de febrero de 2022 la suspensión términos para la atención a las observaciones relacionadas con el Estudio de Tránsito de la Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" hasta tanto la SDP entregara formalmente el concepto de observaciones en el marco de la Modificación del Plan Parcial.

De esta manera la SDM mediante radicado 20222241674721 del 2 de marzo de 2022 consideró "pertinente conceder un plazo adicional de treinta (30) días a partir de recibo del oficio de observaciones sobre la formulación del Plan Parcial Bavaria Fábrica que emita la SDP".

Teniendo en cuenta que mediante radicado 2-2022-12845 del 5 de septiembre de 2022 remitió el oficio de observaciones consolidado, por lo que a partir de esta misma fecha empezaron a correr los tiempos para la entrega de los ajustes al estudio de tránsito a la SDM.

El objetivo general del documento es el de caracterizar las condiciones operativas del tránsito sobre la red vial en el área de influencia directa para las condiciones actuales y a futuro con base en la propuesta de circulación interna del Plan Parcial, teniendo en cuenta la normatividad vigente en la ciudad, estableciendo una caracterización física, funcional y operativa del área del lote (inventario de estacionamientos, semáforos y señalización vial), igualmente determinando los sitios críticos actuales que se presentan con la operación del tránsito vehicular y peatonal, realizando un análisis general de capacidad y nivel de servicio para la red vial de la zona de influencia.

Posteriormente se definen a partir de las condiciones normativas los Líneamientos que garanticen una operación óptima y adecuada que sirvan como base para la formulación del proyecto a futuro, resolviéndolos y proporcionándoles las máximas garantías de seguridad y comodidad a los usuarios con soluciones que sean compatibles con los aspectos de tránsito, ajustándose a los criterios y normatividad vigente así como a las dinámicas actuales del sistema y las proyectadas de manera coherente.

Sistema de Movilidad Propuesto

De acuerdo al análisis de capacidad y servicio del área de influencia, se propone el sistema de movilidad del Plan Parcial con el objetivo de articularse al tejido urbano y la malla vial existente y futura, ofreciendo una red congruente con las dinámicas del tránsito del sector que garantice la movilidad y accesibilidad del proyecto con el entorno inmediato, la ciudad, y la región.

El sistema de movilidad propuesto contempla la generación de áreas de circulación y/o permanencia peatonal, el circuito de movilidad alternativa y el acceso al Sistema Integrado de Transporte Público-SITP, de tal manera que se incorpora a la infraestructura de transporte y movilidad sostenible que tiene la ciudad.

El Plan Parcial adopta los conceptos de Franjas Funcionales de la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C, del decreto 308 de 2018. De esta manera el Plan Parcial entiende que el andén está compuesto por las siguientes franjas funcionales:

Franja de paisajismo y mobiliario (FPM): *"Su función principal es aportar a la calidad ambiental y segregar modos de circulación, protegiendo principalmente al peatón. En esta franja se ubican la vegetación, mobiliario, señalización, rampas de acceso a predio, vados peatonales, elementos complementarios al transporte público y elementos de servicios públicos".*

Franja de circulación peatonal (FCP): *"Franja destinada a la circulación peatonal de uso obligatorio. Es el elemento principal en el diseño de cualquier andén. Debe ser continua, libre de obstáculos (incluso libre de alcorques, postes y mobiliario urbano en general), sin cambios de nivel, sin interrupciones o escalones".*

Franja de ciclorruta a nivel de andén (FCA): *"Es la ubicación del carril de bicicleta dispuesto como franja funcional en el andén".*

Vías de la Malla Vial Arterial

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica busca generar acciones coordinadas entre el subsistema vial y de transporte existente con las redes de transporte proyectadas, dicha integración persigue propósitos específicos como la complementación de la malla vial arterial e intermedia y el sistema de espacios públicos ya construidos.

La accesibilidad y conectividad vial del Plan Parcial Bavaria Fábrica con la ciudad, está asegurada por cuanto está bordeado por dos vías arteriales de gran importancia para la ciudad, la Avenida Boyacá ya construida y en funcionamiento que permite la conectividad con el norte y el sur de la ciudad, y la Avenida Alsacia (también denominada Avenida Guayacanes) que está en proceso de construcción y garantizará la conectividad con el oriente y occidente de la ciudad.



Figura 165: Malla vial arterial

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Avenida Boyacá

El proyecto se encuentra delimitado en el costado occidental por la Avenida Boyacá con un perfil vial tipo V-1, sobre este corredor se cederán los suelos necesarios para complementarlo de acuerdo a las reservas viales correspondientes que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial, entre ellas la reserva vial de la Plazoleta Av. Boyacá para el desarrollo de la futura conexión con la Av. Castilla.

El Plan Parcial se conectará a este corredor arterial a través de una vía local (la V-7) que se encuentra paralela a la Avenida Boyacá, localizada dentro del ámbito del proyecto, la cual permitirá la incorporación fácil, segura y fluida de los vehículos desde y hacia la Avenida Boyacá, sin afectar los niveles de servicio.

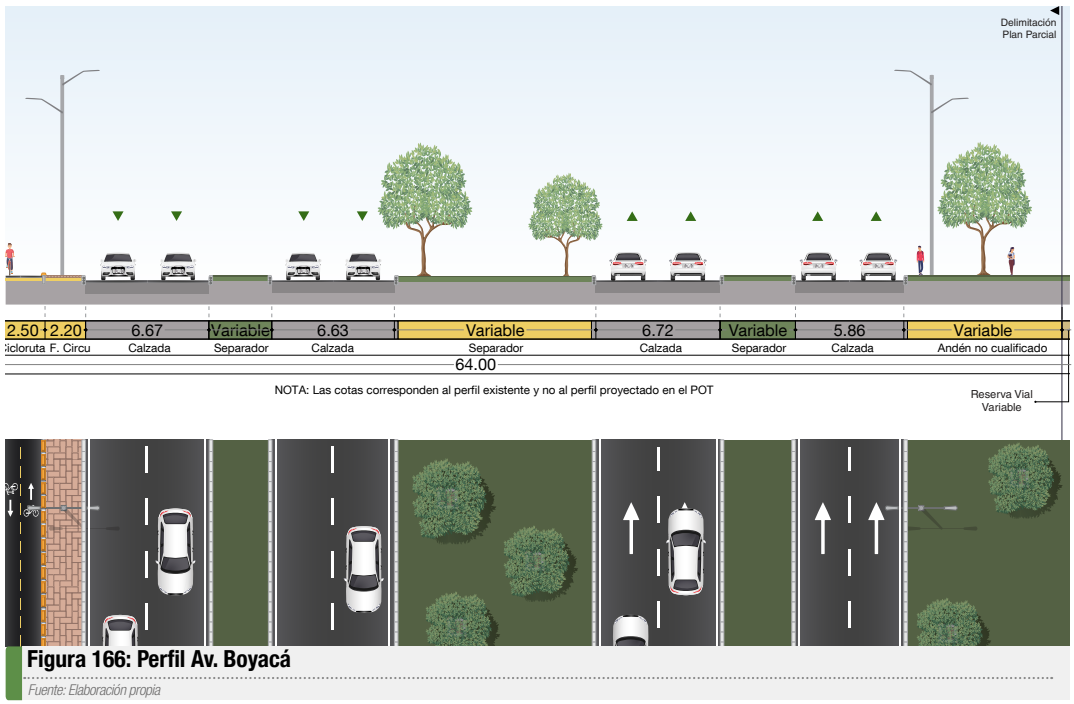


Figura 166: Perfil Av. Boyacá

Fuente: Elaboración propia

Avenida Alsacia/ Guayacanes

El Plan Parcial colinda en su costado norte con la Avenida Alsacia también denominada Guayacanes, está cuenta con un perfil vial tipo V-3.

Como se explicó en el capítulo de diagnóstico el diseño original con un retorno tipo “corbatín”, así como también la “oreja” que conectaba los flujos vehiculares de la Avenida Alsacia con la Avenida Boyacá, definidas por la resolución 1180 de 2014, generaban la afectación de un gran número de individuos arbóreos, conllevando a que la obra tuviera que ser pausada y reconsiderada para acatar la medida cautelar del Juzgado 63 en el año 2019 que recayó sobre el tramo 5A.

Por lo anterior, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU por medio del Consorcio Infraestructura Rover 009 IDU-1539 de 2018, propuso un cambio en el trazado geométrico que eliminaría el doble retorno en la zona y la oreja, y en ese sentido evitaría la tala de un número significativo de árboles. La geometría vial propuesta por el IDU remplazó la oreja por un carril de incorporación desde la Avenida Boyacá hacia la Avenida Alsacia pegada al puente vehicular, y remplazó el doble retorno en Corbatín por una intersección semaforizada con giro en U desde el carril exterior de la calzada occidente oriente, hacia la calzada oriente occidente.

Sin embargo, dicho ajuste afectó significativamente la conexión del Plan Parcial con la Avenida Alsacia, condicionado notoriamente las alternativas de conectividad con la ciudad, las distancias de entrecruzamiento prácticamente condicionaban a que todo vehículo que saliera del plan parcial por la Avenida Guayacanes tomara de inmediato el giro en U hacia el occidente sin otra posibilidad, e igualmente condicionada a que exclusivamente pudieran acceder desde la Guayacanes aquellos vehículos que hubieran tomado el carril de incorporación desde

la Avenida Boyacá, es decir los vehículos que descendieran del puente vehicular no tenían posibilidad de acceso al proyecto.

En términos prácticos, esto generaba una sobrecarga de vehículos que utilizarían la Avenida Boyacá para salir y entrar del proyecto, por tener este corredor más posibilidades de conexión rápida con distintos sectores de la ciudad, lo cual perjudicaba el nivel de servicio del proyecto.

En ese sentido, la Modificación del Plan Parcial propuso una aproximación diferente para generar la conectividad desde las vías locales hacia la Avenida Guayacanes, mediante la implementación de una intersección sobre la Avenida Guayacanes aproximadamente a la altura de la carrera 71D que garantiza la circulación vehicular desde y hacia el proyecto en todas las direcciones.

- La integración del tráfico del Plan Parcial al flujo principal de la Av. Guayacanes se realiza con más seguridad.
- Se tiene una reducción de los puntos de conflicto en la intersección.
- Reducción de los tiempos medio de espera.
- Se facilitan los intercambios de carriles y giros izquierdos sin que la circulación interna y externa del tráfico presente congestión.
- Se mejora los radios y giros de los vehículos pesados (tipo tracto-camión) que se tienen previsto circulen por la Av.
- Guayacanes y requieran tomar la Av. Boyacá al norte.
- Se mantiene la capacidad estimada en el corredor de la Av. Guayacanes y posiblemente se tendrá una capacidad remanente para futuras demandas atraídas y generadas una vez este en operación todo el corredor de la Av. Guayacanes.
- La intersección permite que la velocidad del corredor principal tenga un punto de control, en donde se genera la entrada y salida que se tiene previsto para el Plan Parcial en el costado sur, adicionalmente para los desarrollos residenciales del costado norte que se encuentran en operación (Ciudadela Villa Alsacia), así como en la Tv 71B donde se realizará el acceso y salida del Barrio Marsella, contribuyendo a mitigar o reducir la posible accidentalidad que se presente por exceso de velocidad en el tramo vial entre la Av. Boyacá y la Tv 71B.

Durante la formulación de la Modificación del Plan Parcial se adelantaron mesas técnicas con el IDU para concertar la propuesta de modificación del trazado de la Avenida Guayacanes en lo que respecta a la intersección que conectará al ámbito del Plan Parcial con la Av. Alsacia/Guayacanes y parte de la Av. Boyacá, dando como resultado el concepto positivo de la entidad para implementar dicha solución.

Finalmente, la modificación del Plan Parcial propone la implementación de la intersección una vez finalicen las pólizas dicha obra (es decir, 5 años después de su entrega), y su construcción será asumida a titulo de carga local por parte de los promotores como una medida de mitigación de tránsito, y desde el decreto de la modificación del Plan Parcial se establecerá que la obra en su totalidad será entregada a una sola entidad que estará a cargo de su mantenimiento.

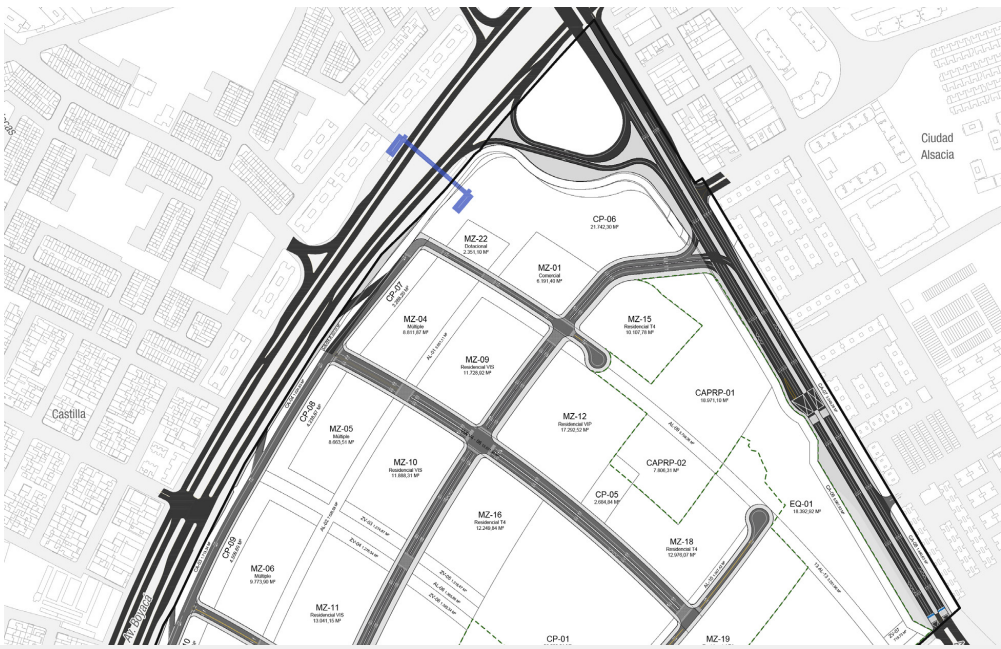


Figura 167: Avenida Alsacia propuesta

Fuente: Elaboración propia

Modificación

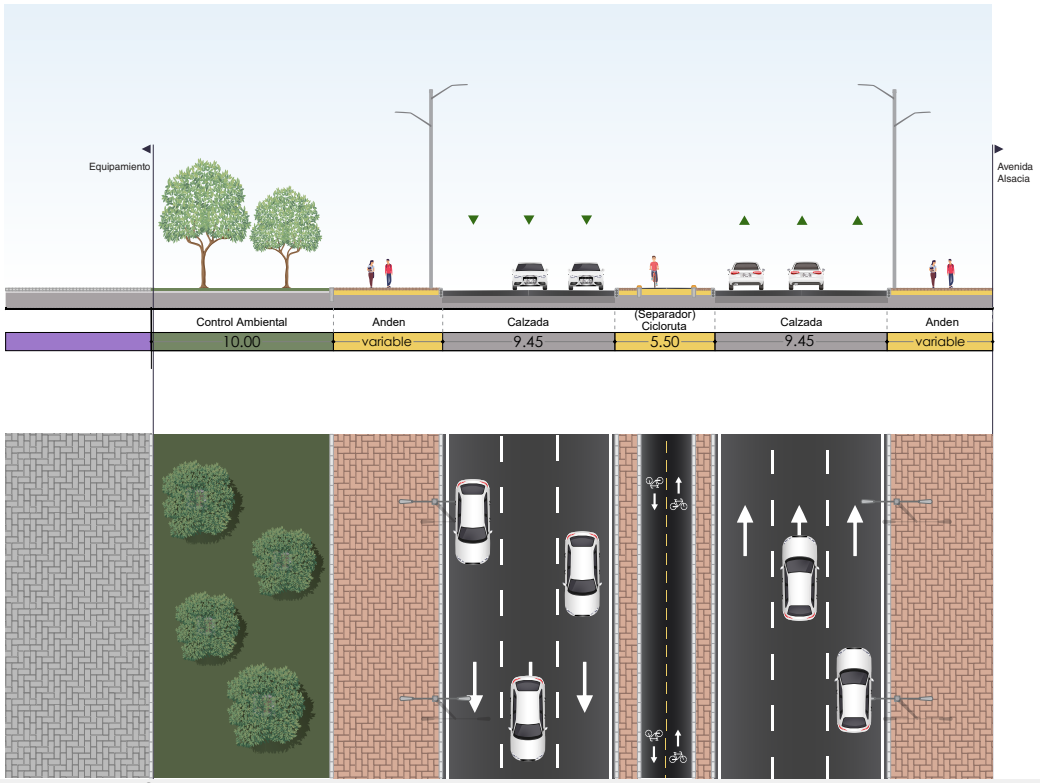


Figura 168: Perfil Av. Alsacia

Fuente: Elaboración propia con base en los diseños específicos del Contrato IDU-1539 del 2018.

En relación con lo manifestado, la articulación con el proyecto de la Av. Guayacanes, hoy en construcción, se considera importante dejar la salvedad de que todas las obras que impliquen conexión con la Avenida Guayacanes (calle 12) en el tramo desde la Avenida Boyacá hasta la transversal 71B, sean de accesos viales, espacio público, puentes peatonales, redes secas o húmedas, etc., deberán ejecutarse armonizándose a partir del proyecto aprobado para el contrato IDU1539-2018.

Vías de la Malla Vial Intermedia y Local

La malla vial intermedia y local propuesta para la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, se compone por vías categorizadas como V-4, V-5, V-6 y V-7, de acuerdo a los perfiles establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, y sus trazados se definieron siguiendo criterios ambientales y de movilidad.

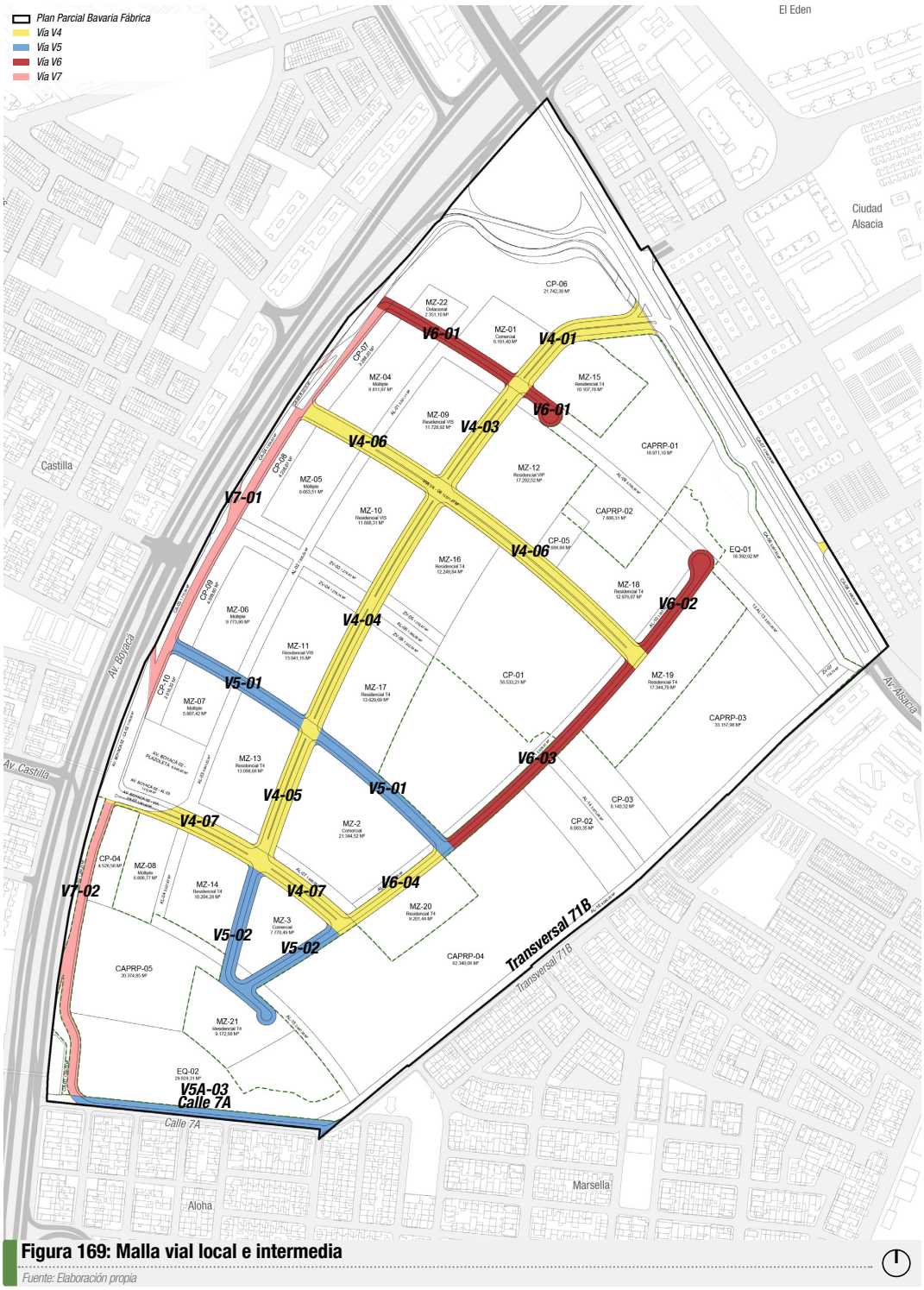


Figura 169: Malla vial local e intermedia

Fuente: Elaboración propia

Modificación

En ese sentido, la premisa principal fue la concepción de una malla vial que afectará en la menor medida posible el arbolado denso y continuo existente en el predio. Teniendo en cuenta que el costado oriental del proyecto tiene la presencia de la mayor cantidad y densidad de individuos forestales, se determinó de manera contundente evitar cualquier conexión vial desde el proyecto hacia la Carrera 71B, permitiendo la continuidad la zona de arbolado y evitando la sobrecarga de tráfico sobre este corredor vial local, lo cual garantiza la tranquilidad de los residentes de los sectores de Marsella, Nueva Marsella y Aloha.

De acuerdo a lo anterior, el trazado vial se determinó buscando resolver la movilidad interior del proyecto a través de un trazado reticular con conexiones hacia los corredores arteriales de la ciudad, y el sistema de parques y equipamientos públicos proyectados. De esta manera se permite una ágil, cómoda y segura movilización de vehículos y peatones, desde y hacia cada una de las zonas que componen el proyecto, al igual que desde y hacia las zonas externas al mismo.

Los perfiles viales de la malla vial intermedia y local, fueron propuesto con el objetivo de responder de manera diferenciada a las necesidades de movilidad de cada tramo vial según su rol dentro del sistema de movilidad, garantizando las dimensiones mínimas de la sección establecidas en el Decreto 190 de 2004.

Vías V-4

Son vías de 25 metros de sección, doble calzada cada una de dos carriles. Las variaciones obedecen a la ampliación de andenes, o la inserción de bici-carril en los tramos requeridos.

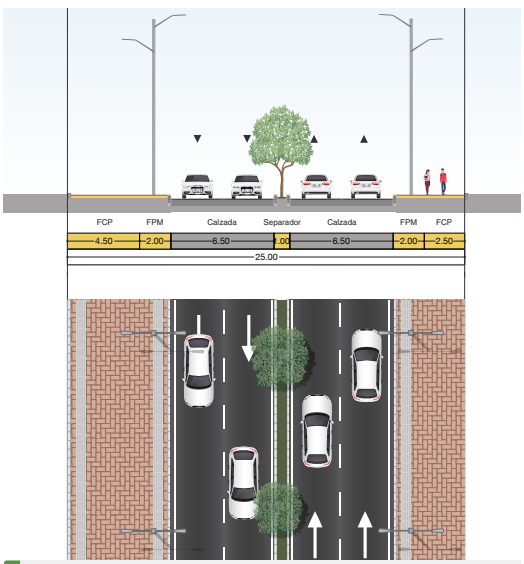


Figura 170: Perfil 3 - Vía V-4 1

Fuente: Elaboración propia

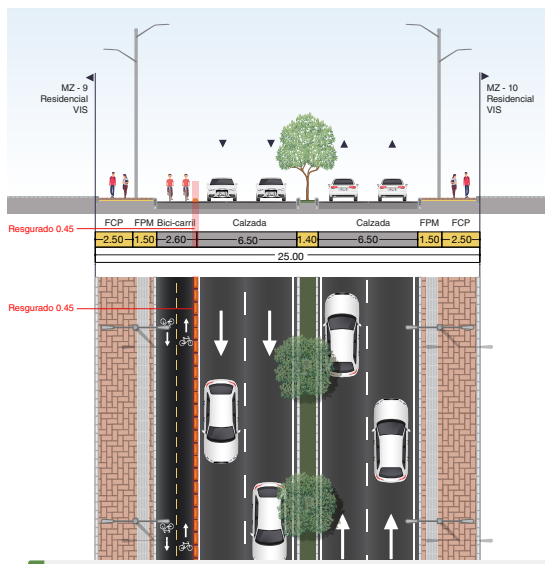


Figura 171: Perfil 4 - Vía V-4 2

Fuente: Elaboración propia

Vías V-5

Son vías de 18 metros de ancho con una única calzada amplia con dos carriles. Las variaciones obedecen a la inserción de bici-carril en los tramos requeridos.

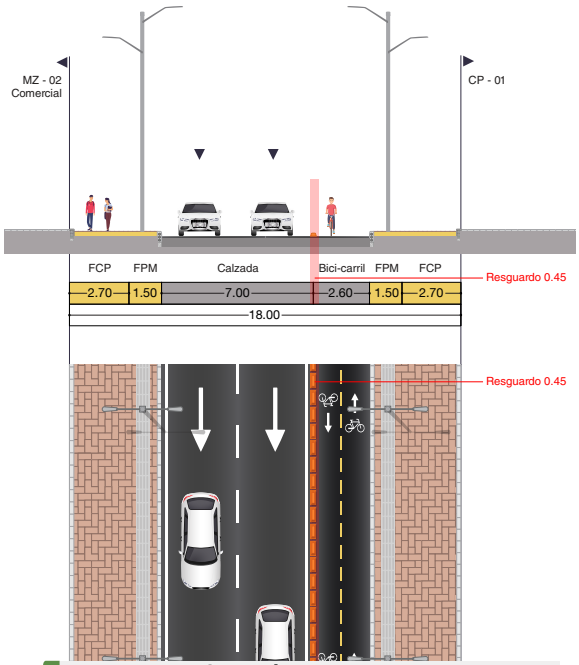


Figura 172: Perfil 5 - Vía V-5 1

Fuente: Elaboración propia

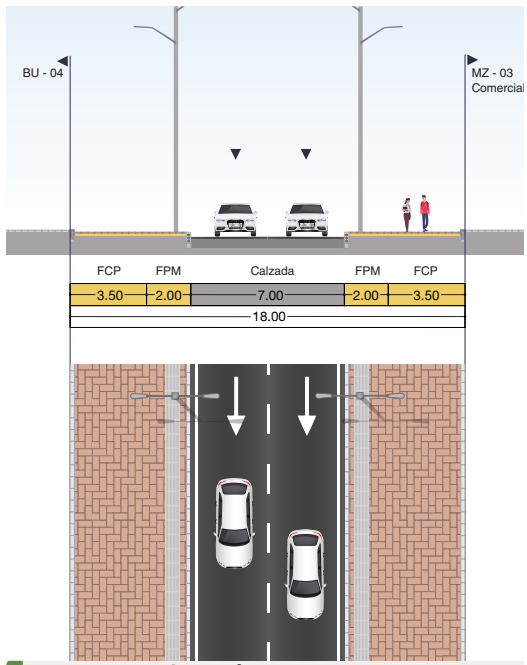


Figura 173: Perfil 6 - Vía V-5 2

Fuente: Elaboración propia

Vías V-6

Son vías de 16 metros de ancho con una única calzada estrecha con dos carriles.

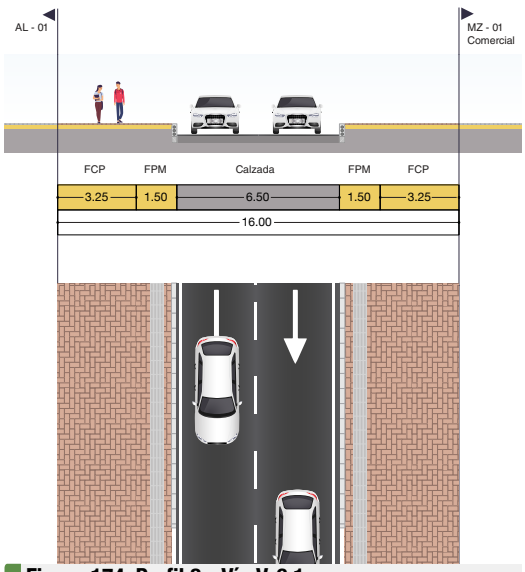


Figura 174: Perfil 8 - Vía V-6 1

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Vía V-7

Son vías de 13 metros de ancho con una calzada estrecha y andenes reducidos. En el caso de la modificación del Plan Parcial Bavaria, el perfil V-7 corresponde al tramo paralelo a la Avenida Boyacá y que funciona a manera de carril de servicio sin hacer parte del perfil de la Av. Boyacá. En este caso los 13 metros se redistribuyen de manera tal que solo se cuenta con andén hacia el proyecto urbanístico y bici carril.

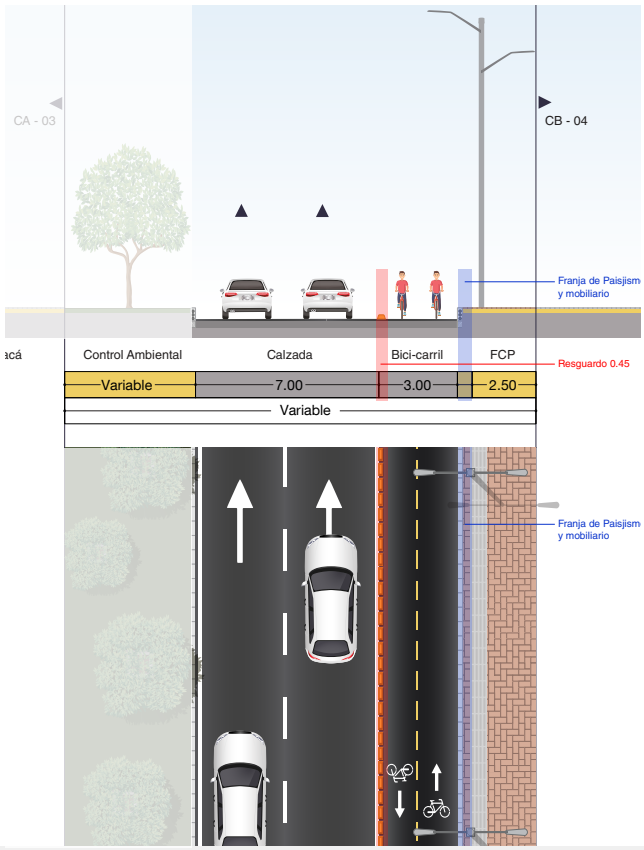


Figura 175: Perfil 9 - Vía V-7 1

Fuente: Elaboración propia

Vías Locales Externas al Plan Parcial

Tanto la Calle 7A localizada al sur del Plan Parcial, como la Transversal 71B localizada al oriente, son vías locales existentes y externas al proyecto pero que tienen una relación estrecha con él.

Como son vías que en la actualidad ya están construidas, el Plan Parcial parte del principio de respetar la calzada existente y sus respectivos bordillos, y responder con el diseño urbanístico desde el bordillo hacia el proyecto.

Calle 7A – Perfil V5A

Se trata de una vía con calzada única muy ancha de aproximadamente 10.60 metros de ancho. La propuesta urbanística propone redistribuir la calzada en 2.60 metros para una Franja de ciclorruta a nivel de andén (dentro de la delimitación del Plan Parcial) y aproximadamente 9,76 metros para la calzada, asemejándose al perfil vial V5 del POT. El andén existente en el costado sur mantiene su dimensión actual de 4.75 metros y el andén norte que se encuentra dentro del Plan Parcial se amplía a a 2,65 metros de FCP y 1,50 metros de FPM

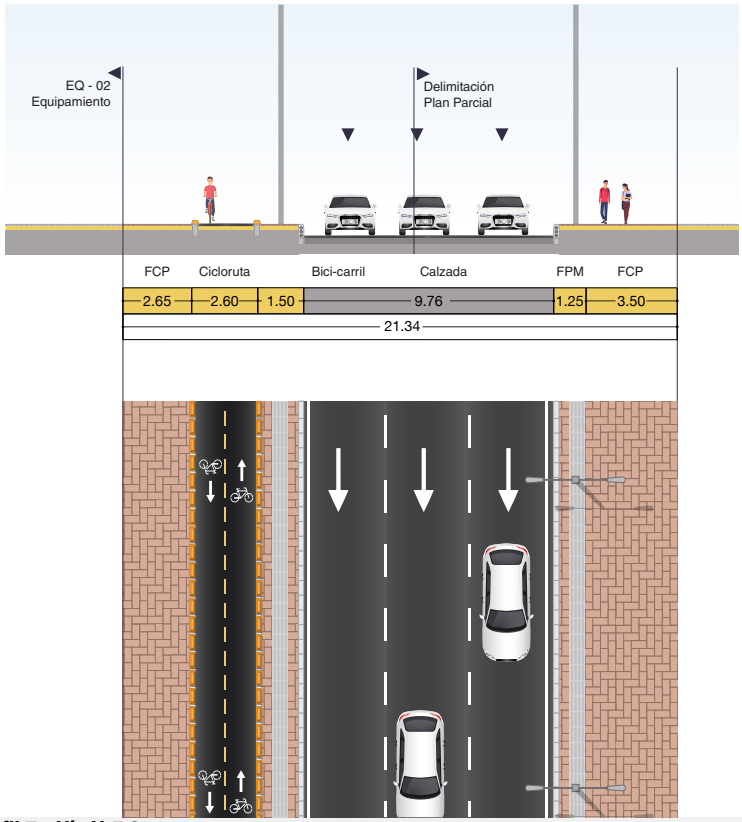


Figura 176: Perfil 7 - Vía V-5 3

Fuente: Elaboración propia

Transversal 71B y Alameda Cultural

El ejercicio de participación ciudadana en el marco de la Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica ha sido muy activo y ha permitido la construcción colectiva de acuerdos entre el distrito, los desarrolladores y la comunidad.

En ese sentido, la transversal 71B se trata de una vía con calzada única de 6 metros de ancho y que solo cuenta con andén en el costado oriental (que están fuera de la delimitación del Plan Parcial), el espacio verde actualmente existente en el costado occidental de la transversal 71B (que se encuentra por fuera del cerramiento de la Fábrica, pero dentro del área de delimitación del Plan Parcial) ha sido apropiado colectivamente por la comunidad, que durante años lo ha utilizado como un espacio cultural y de reconocimiento, han sembrado sobre esta zona verde individuos arbóreos que además de su importancia ambiental, tienen un peso de apropiación por ser sembrado por ellos mismos.

De acuerdo a lo anterior, se reconoce el valor social de este corredor vial, y su importancia para los barrios de Marsella y Aloha, por lo tanto, se optó desde el diseño urbanístico por mantenerlo en sus condiciones actuales, sin cargar tránsito vehicular adicional, y realizar un mejoramiento de la franja verde occidental (interior al Plan Parcial) para ampliarla a 13 metros de ancho y constituir la alameda cultural que permitirá continuar con las tradiciones sociales del vecindario, y preservar las plantaciones y demás intervenciones que la comunidad ha hecho realizado sobre la franja verde. Esta alameda garantizará tanto la circulación peatonal como de bici usuarios a través de senderos que se acomodan a las condiciones de vegetación de la zona sin afectarla, como si lo haría un andén.

Se garantizarán los senderos y ciclorrutas sobre la alameda (sin afectar los valores culturales del arbolado), garantizando un nivel de servicio incluso mejor que el que podría garantizar un anden como el solicitado.

Modificación



Figura 177: Perfil Tv. 71B y Alameda cultural (AL-16)

Fuente: Elaboración propia



Figura 178: Perfil Tv. 71B y Alameda cultural (AL-16)

Fuente: Elaboración propia

Acta de Compromisos actualización estudio de tránsito del PPRU Bavaria Fábrica

Como resultado de los análisis y evaluaciones adelantadas en la Actualización del Estudio de Tránsito y a partir de las mesas de trabajo de armonización con los proyectos de infraestructura colindantes el Plan Parcial Bavaria Fábrica debe cumplir con las disposiciones emitidas por la subdirección de infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM con el acta con radicado No. 202300002406041 emitida el día 6 de junio de 2023 (Anexo 15 "Acta de compromisos – Estudio de movilidad").

Entre las medidas de mitigación sobre la movilidad definidas en el Plan Parcial aprobado y que están incluidas en el Convenio de Cooperación 1551 de 2018 suscrito entre el IDU y el Fidecomiso del Plan Parcial, se mencionan las siguientes:

- Solución a desnivel de la intersección vehicular de la Avenida Alsacia por la Avenida Boyacá (Acta de compromiso oficio SDM-DSVCT-162454-16, numeral 4.15).
- Conectante sur-oriental de la intersección de la Avenida Boyacá por Avenida Alsacia (Acta de compromiso oficio SDM-DSVCT-162454-16, numeral 4.16).
- Construcción de la calzada sur de la Avenida Alsacia, empatándose longitudinalmente con la Avenida Alsacia existente a la altura de la Carrera 71D hasta la Avenida Constitución y transversalmente con la calzada norte a cargo del Centro Comercial El Edén y la Clínica La Paz. (Acta de compromiso oficio SDM-DSVCT-162454-16, numeral 4.17).
- Infraestructura vehicular que dé continuidad al perfil vial de la calzada sur de la Avenida Alsacia para el cruce del río Fucha (Acta de compromiso oficio SDMDSVCT-162454-16, numeral 4.18).
- Se conservan y mantienen las áreas totales previamente aprobadas.
- No se modifican los usos aprobados comercio, servicios y vivienda VIP/VIS y Tipo 4.
- La cantidad de cupos de parqueo aprobados previamente, se mantienen sin modificación.
- Se elimina la propuesta de ampliación y conectividad en la Tv 71B acatando la medida cautelar de los individuos arbóreos localizados en la parte oriental del predio.
- Considerando que la intersección de la Tv. 71B con Av. Alsacia fue construida bajo el Contrato IDU-1531 de 2018 acorde con la aprobación del control de cambios de ese contrato bajo el oficio SDM 20212241211281 del 12 de marzo de 2021, y se encuentra operando al servicio de la comunidad, se ajusta y armoniza la conexión vial de la Av. Alsacia (Av. Guayacanes) de acuerdo con el control de cambios del Contrato IDU-1531 de 2018, de acuerdo con los planos record y las obras construidas en ese punto.
- Se ajusta la cantidad de etapas de desarrollo, pasando de seis (6) etapas a dos (2) Etapas en la nueva propuesta.
- Se eliminan los puentes peatonales sobre la Av. Alsacia (hoy Guayacanes) aprobados en el Decreto 364 de 2017 y se mantiene la conectividad peatonal con los tres (3) puentes previamente aprobados sobre la Av. Boyacá.
- Por último, se mejora y complementa la propuesta interna de circulación segura de peatones y ciclistas con pasos pompeyanos, señalización y demarcación en los corredores viales e implementación de los paraderos del SITP ajustados teniendo en cuenta los recorridos internos del Plan Parcial.
- Se plantea un tiempo de desarrollo del Plan Parcial a 20 años y de acuerdo con las fases de construcción, se establecieron tres escenarios (Nota):
  - Escenario 1 (5 años): Manzanas 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19 y 22.
  - Escenario 2 (10 años): Manzanas 1, 4, 5, 6 y 17.
    Escenario 3 (20 años): Manzanas 2, 3, 7, 8, 13, 14, 20 y 21.

Nota: En el DTS, así como en el Estudio de Tránsito y sus anexos, se hace referencia a dos 2 Etapas (para licenciamiento del Plan Parcial a 10 y 20 años), así como a 3 escenarios o fases de construcción de las obras a su cargo (5, 10 y 20 años) soportado en el Estudio de Tránsito.

A continuación, se detallan los compromisos adquiridos de acuerdo a cada una de las Fases de construcción:

Plan de circulación Fase 1

Medidas provisionales de accesibilidad por fase de construcción

Construcción de volteaderos operacionales durante la fase 1, tal como se muestran en la siguiente figura. Con esto se busca que los vehículos puedan realizar los retornos en las vías cuya continuación se da en la fase 2.

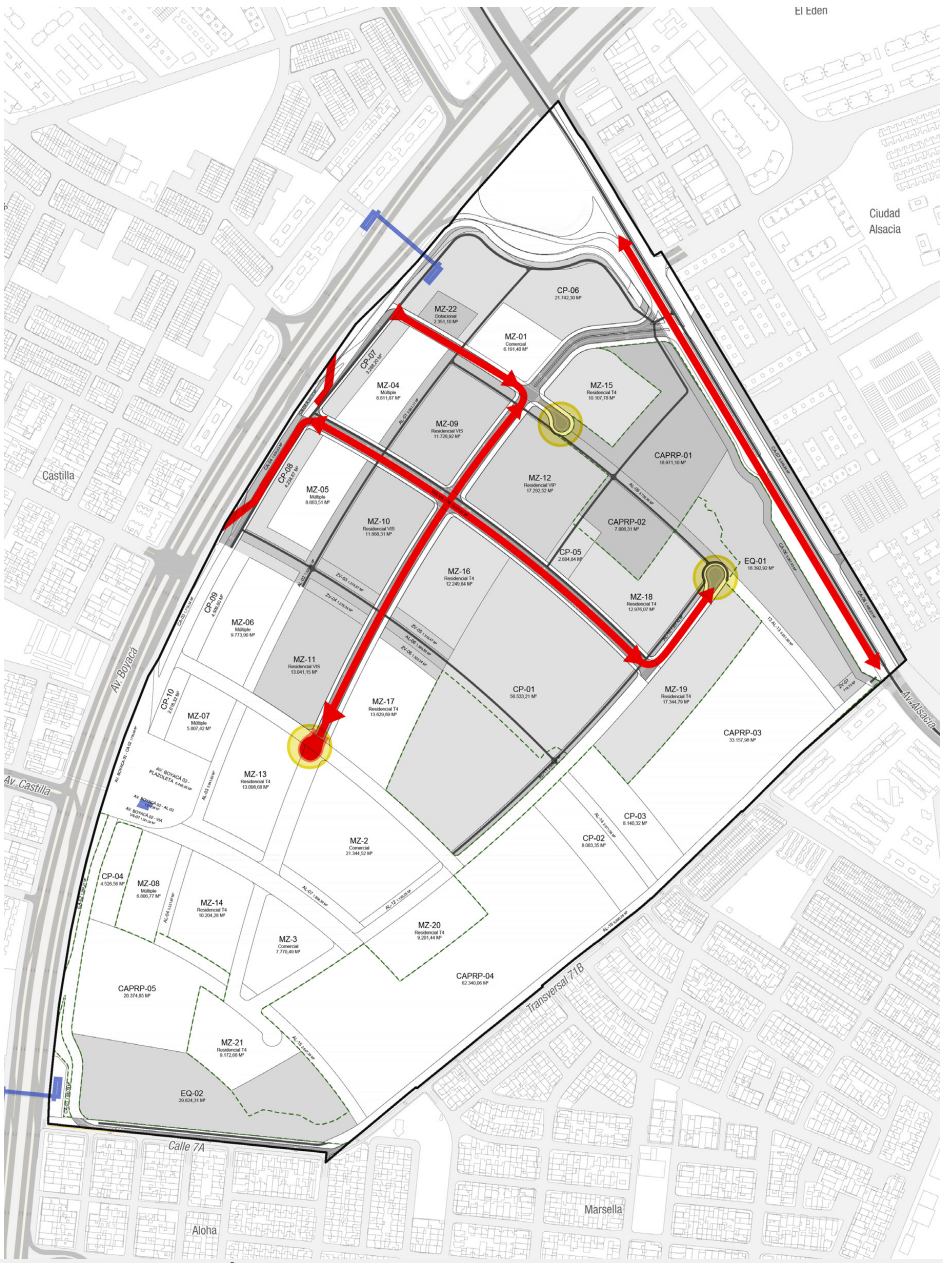


Figura 179: Plan de circulación Fase 1

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

Plan de circulación Fase 2

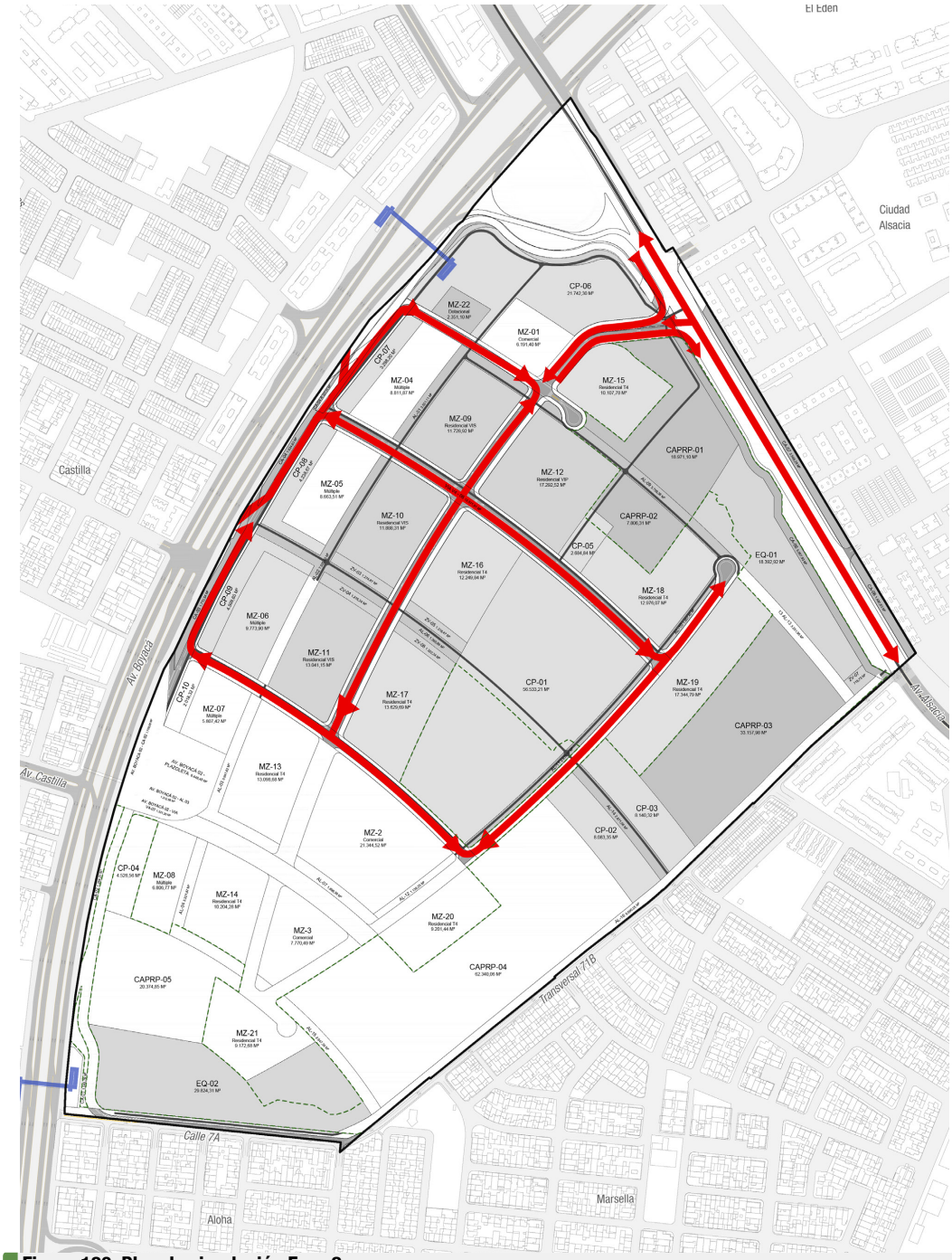


Figura 180: Plan de circulación Fase 2

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Modificación

Plan de circulación Fase 3

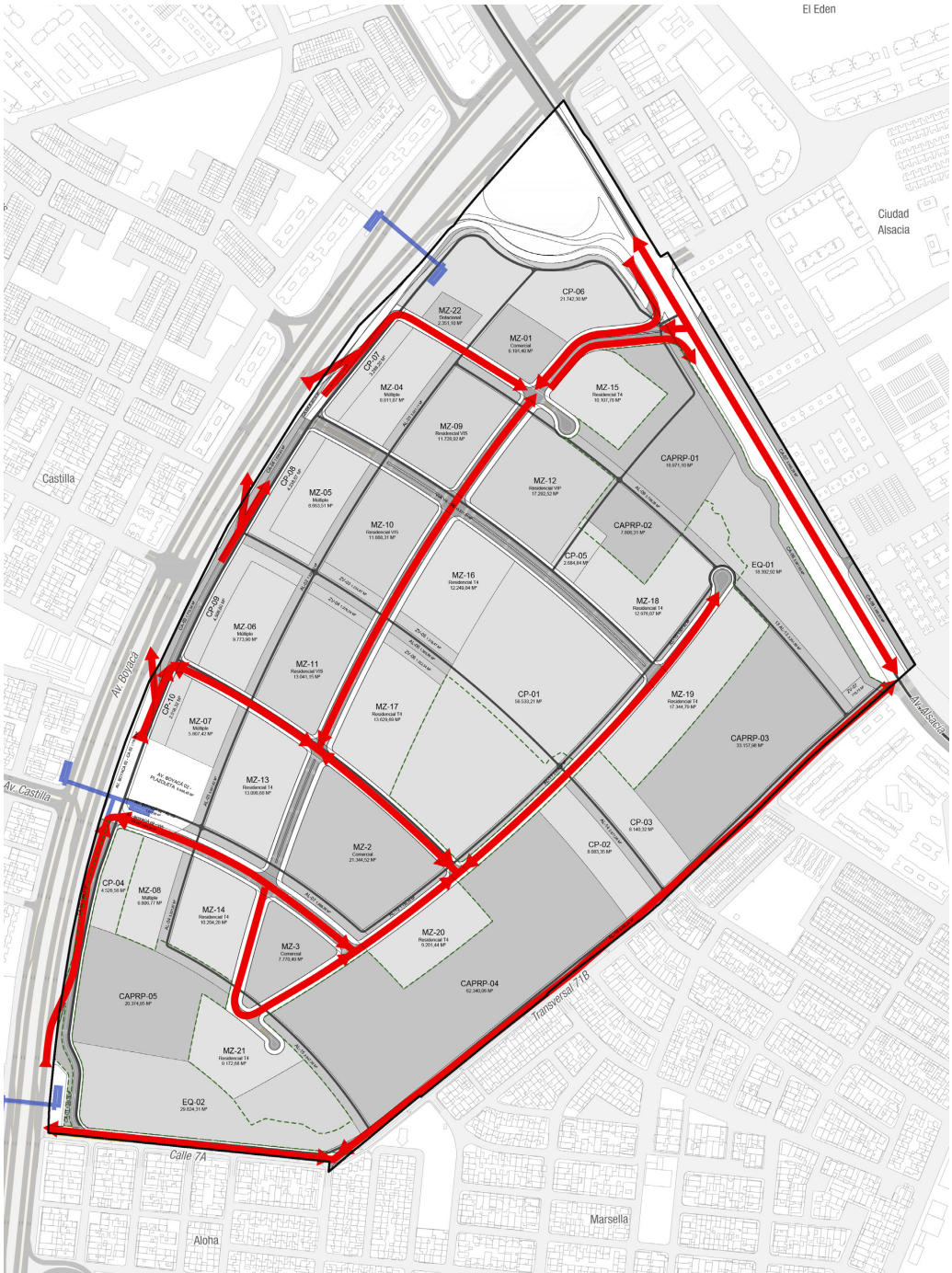


Figura 181: Plan de circulación Fase 3

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

Componente de infraestructura

Medidas de mitigación Fase 1 de Construcción

1. Estudios, diseños, y obras civiles para la intervención de los andenes de los costados oriental y occidental de la Carrera 71F desde la Av. Américas hasta la Calle 7A.

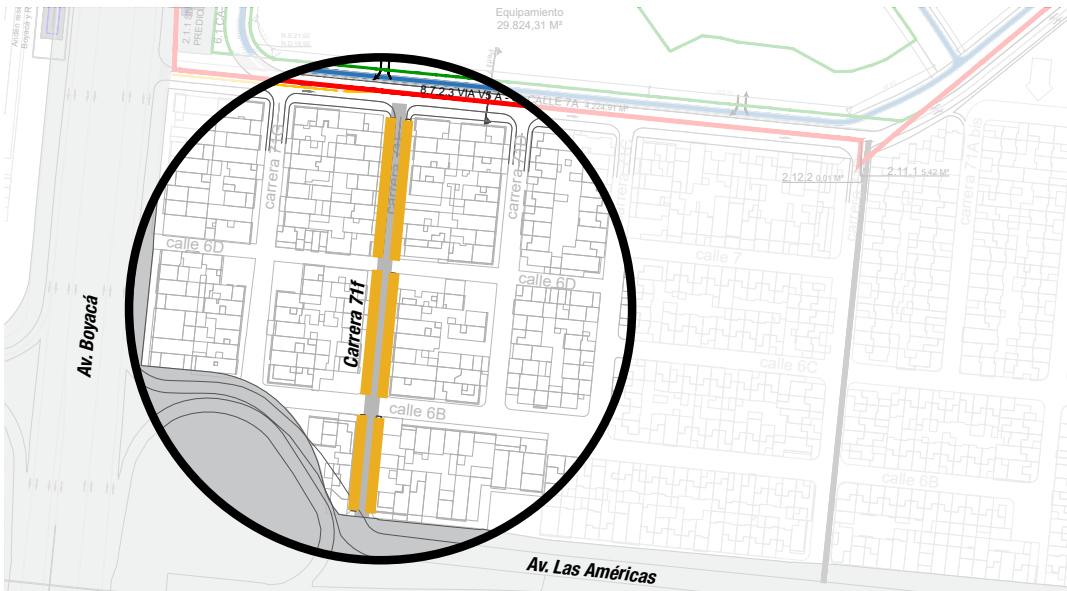


Figura 182: Andenes de la Carrera 71F

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024406041 del 6 de junio de 2023

2. Estudios, diseños, interventoría, adquisición predial que se requiera para la construcción del ciclopuente peatonal en la Calle 8 sobre la Av. Boyacá con conexión a la Alameda del Plan Parcial Bavaria Fábrica y a los andenes de la Avenida Boyacá que permitan la funcionalidad del ciclopuente peatonal.

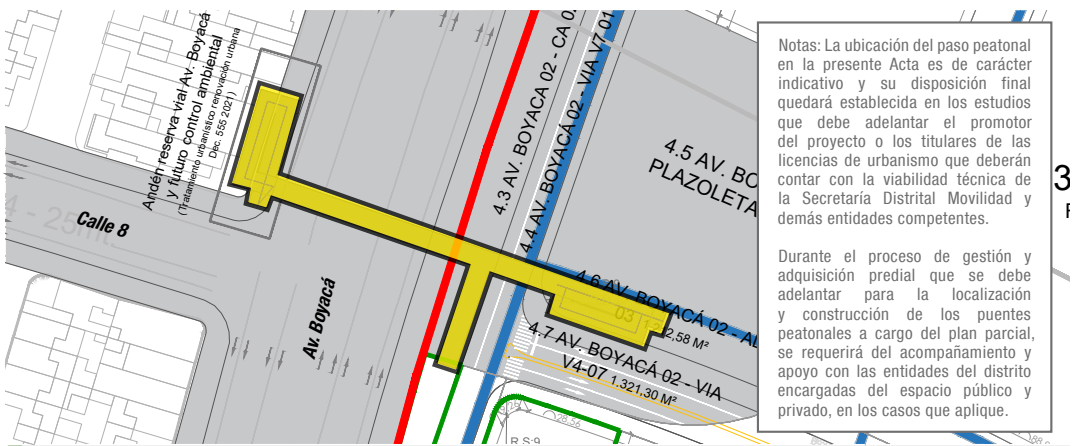


Figura 183: Enlace peatonal y de ciclistas a desnivel en la Calle 8

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024406041 del 6 de junio de 2023

Modificación

3. Estudios, diseños y construcción del bicicarril en calzada sobre la Carrera 71B desde el límite del Plan Parcial Bavaria Fábrica hasta la ciclorruta que se encuentra localizada sobre el andén norte de la Av. Américas. Se debe realizar diagnóstico del estado de la calzada y coordinación con entidades ejecutoras.

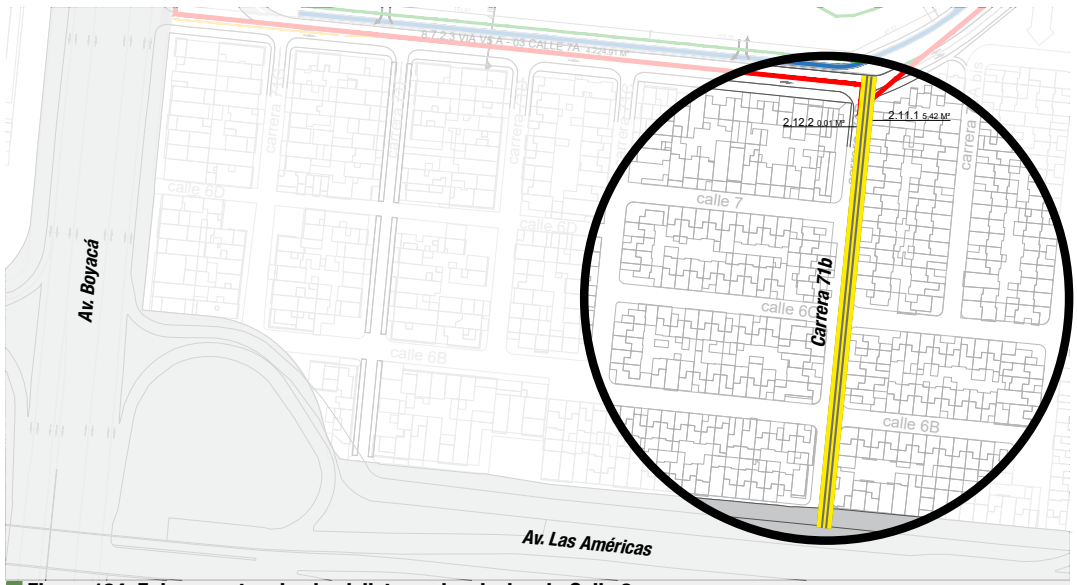


Figura 184: Enlace peatonal y de ciclistas a desnivel en la Calle 8

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

4. Estudios, diseños y construcción del bicicarril sobre Calle 9D entre Tv 71B y Carrera 69 y en la Carrera 69 entre Calle 9D y la Av. Américas.

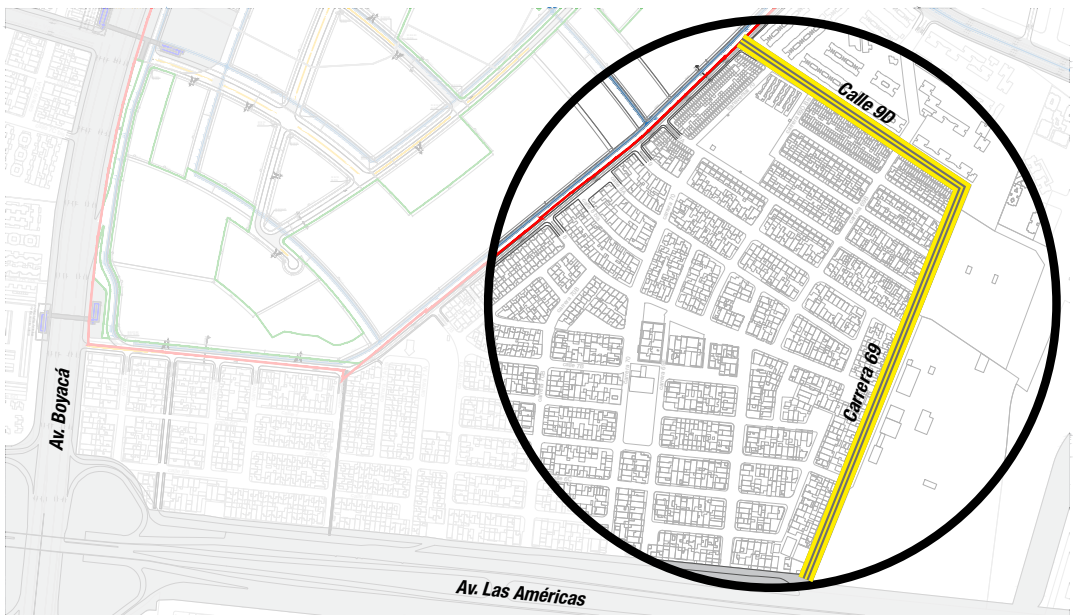


Figura 185: Ubicación de bicicarril en calzada sobre Calle 9D y Carrera 69

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

5. Acciones de mejoramiento de la Tv. 71B desde la Carrera 71B hasta la Av. Guayacanes, las cuales deberán empalmarse con lo construido por el contrato IDU-1531 de 2018. (Incluye, diseño y ejecución de medidas de mitigación para el flujo vehicular garantizando la restricción de tráfico pesado y una velocidad acorde para una vía escala barrial. Tales como, pompeyanos semaforización señalización reductores de velocidad y otros que pudieran requerirse, excluye pavimentación, reconstrucción e intervención de andenes). No obstante, estas acciones corresponderán al resultado de los estudios y diagnóstico de la infraestructura vial existente y su empalme con la intersección construida por el contrato IDU -1531 de 2018.

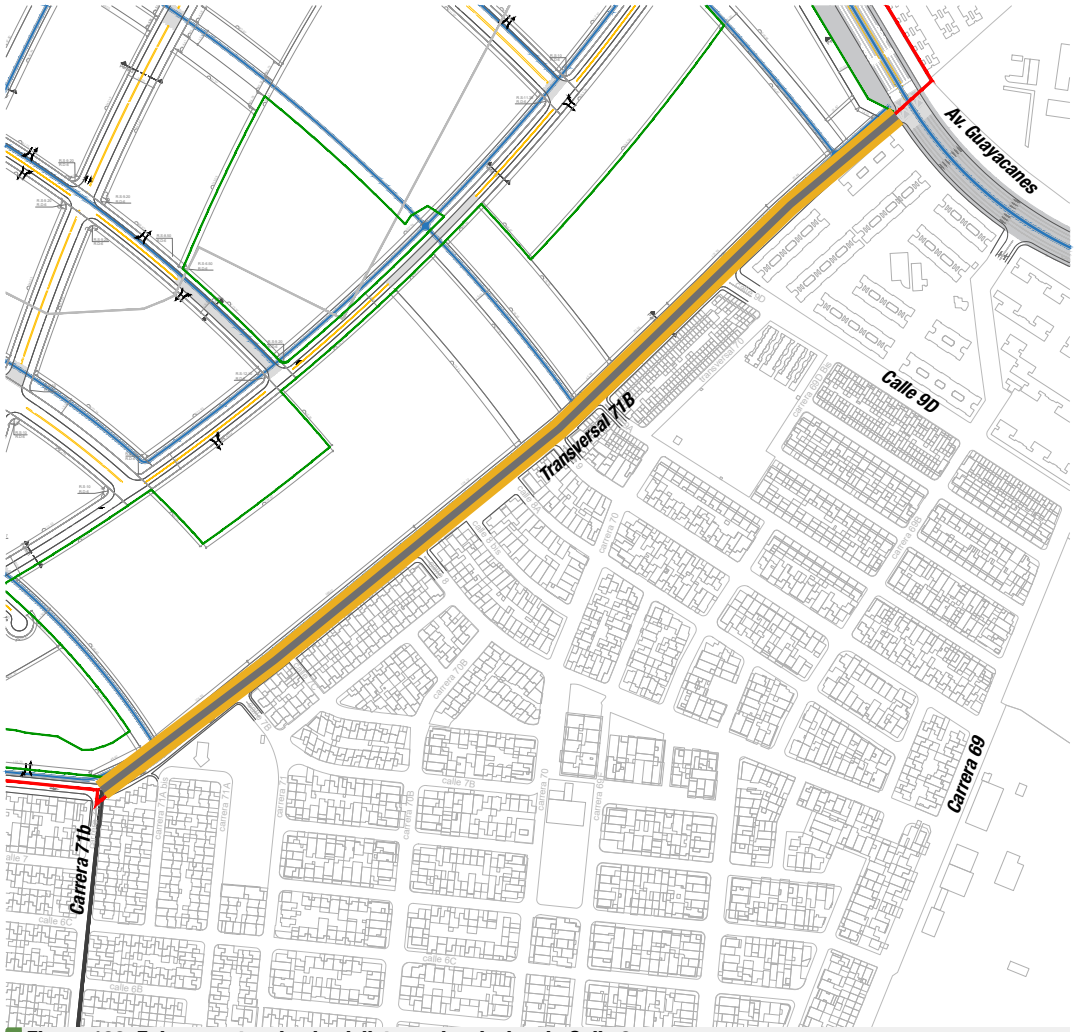


Figura 186: Enlace peatonal y de ciclistas a desnivel en la Calle 8

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

6. Conexión con la Av. Alsacia (Av. Guayacanes), como alternativa de ingreso y salida del Plan Parcial hacia la Av. Guayacanes y armonizando los diseños que están en construcción mediante Contrato IDU-1539 de 2018 en el tramo de la Av. Boyacá a la Tv 71B, teniendo en cuenta para su armonización el control de cambios aprobado por la SDM de las obras que se ejecutan bajo el contrato IDU-1539 de 2018, la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018. Para lo

Modificación

cual modificará de forma parcial la geometría de la zona y adelantar los respectivos trámites ante la secretaria Distrital de Movilidad los siguientes ajustes en el diseño implementado en la Av. Guayacanes que se relacionan a continuación:

- Traslado del paradero SITP costado sur
- Traslado de la señalización vertical (señales elevadas, reglamentarias e informativas) en la zona a intervenir por el Plan Parcial.
- Redemarcación de la zona colindante con el nuevo semáforo.
- Adecuaciones en el separador central para conexión y apertura del giro ES y paso de ciclorruta.

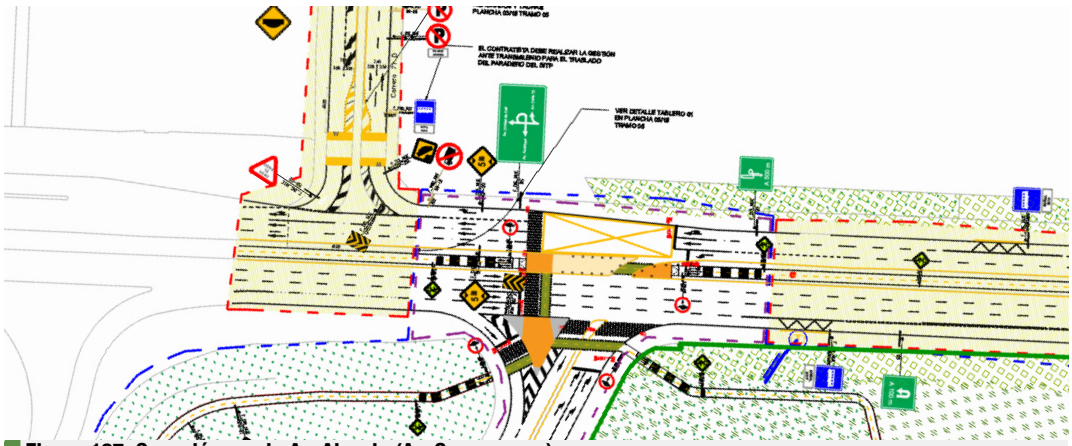


Figura 187: Conexión con la Av. Alsacia (Av. Guayacanes)

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Nota: En el caso en que el desarrollador intervenga segmentos o elementos construidos de la Av. Alsacia/Guayacanes en el ámbito del plan parcial antes del plazo (5 años) deberá responsabilizarse de las pólizas correspondientes siempre que sea necesario.

7. Puentes peatonales; el Plan Parcial Bavaria Fábrica propone la implementación de dos (2) puentes en la Etapa 1: un (1) ciclopuente a la altura de la calle 11B Bis con Av. Boyacá y un (1) puente peatonal a la altura de la Calle 7 A Bis. Para ello, se deberá adelantar estudios, diseños, construcción y de requerirse adquisición predial para la implantación de los elementos que darán funcionalidad a los puentes.

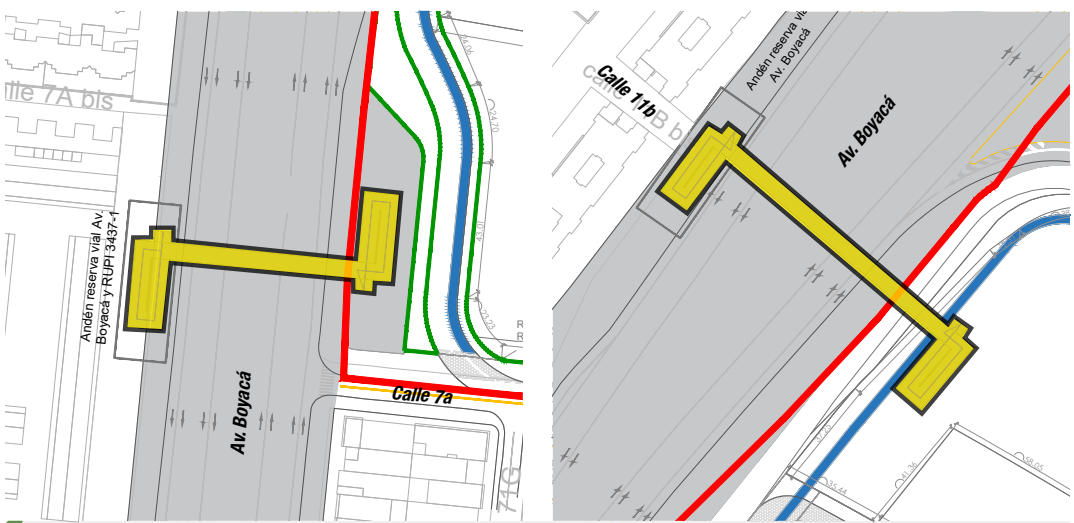


Figura 188: Puentes peatonales

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

8. Bicicarriles y Ciclorrutas; estudios, diseños y construcción de una red para ciclistas (Fase 1), que consiste en espacios de ciclorrutas y bicicarriles desde y hacia la Av. Guayacanes y la Av. Boyacá.

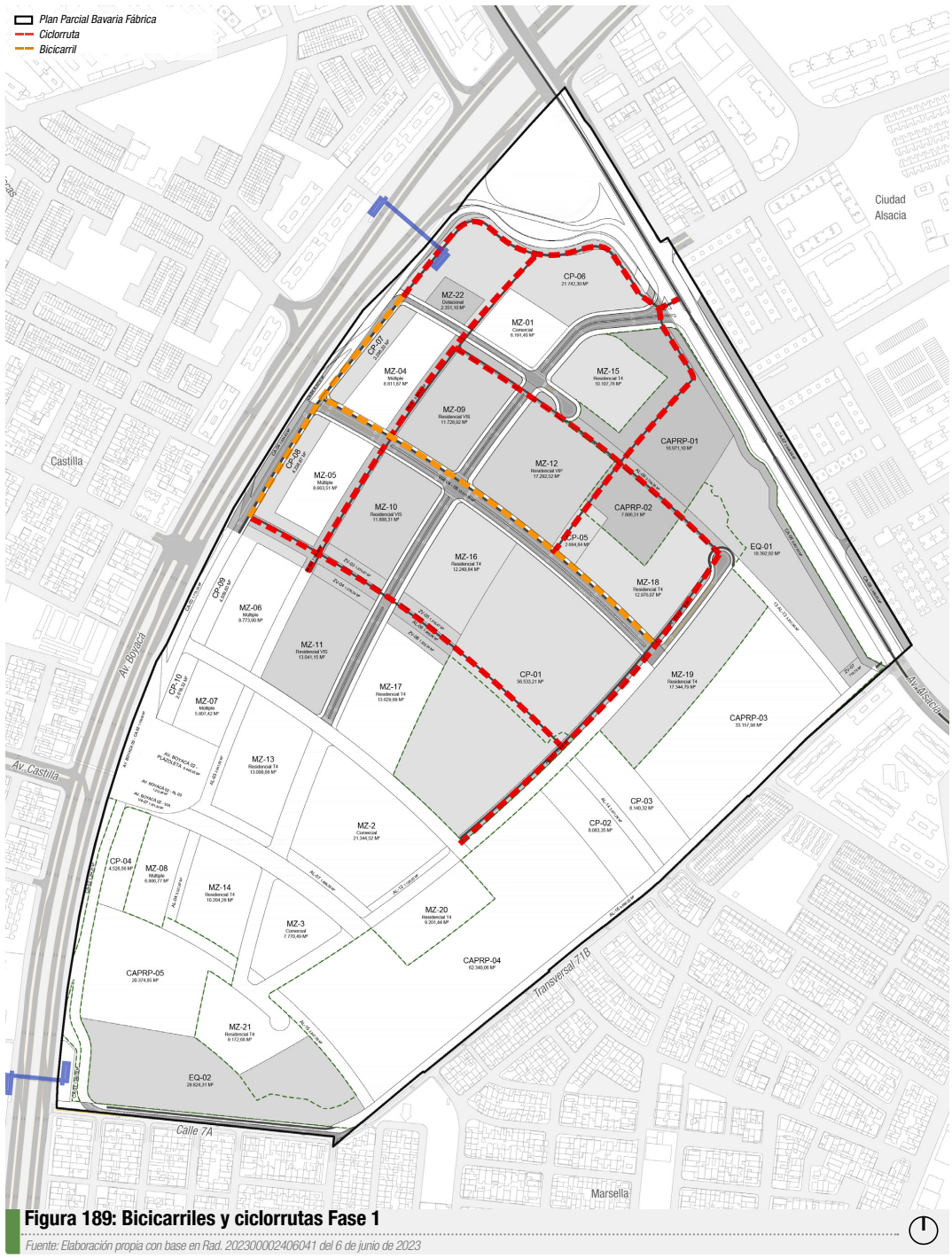


Figura 189: Bicicarriles y ciclorrutas Fase 1

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

Modificación

9. Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá; Aporte en dinero para la construcción del puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá.

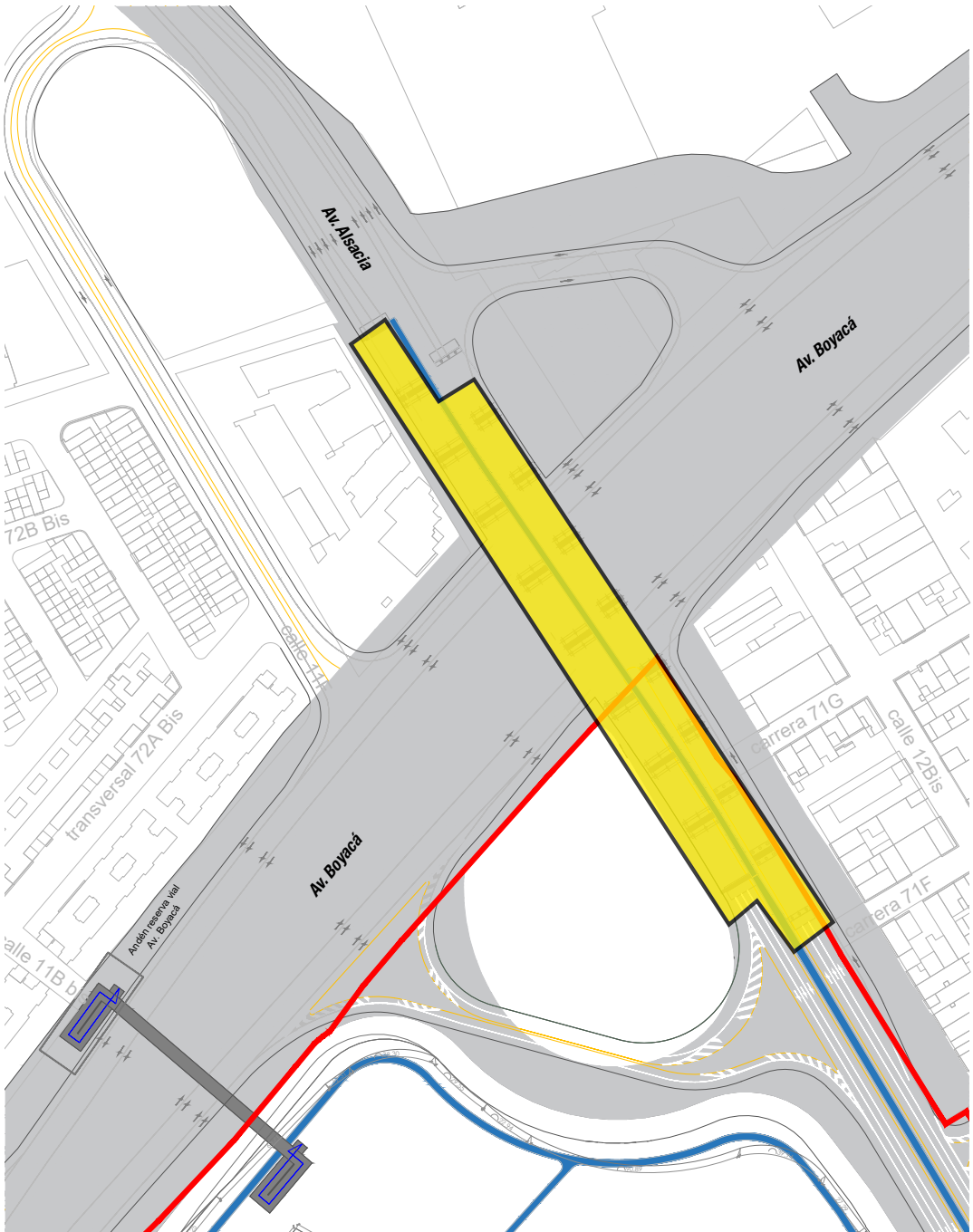


Figura 190: Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

10. Construcción media calzada de la Av. Alsacia, desde la carrera 71D hasta la Tv. 71B (dentro del ámbito del plan); Aporte en dinero para la construcción de la media calzada de la Av. Alsacia, desde la carrera 71D hasta la Tv. 71B (dentro del ámbito del plan).

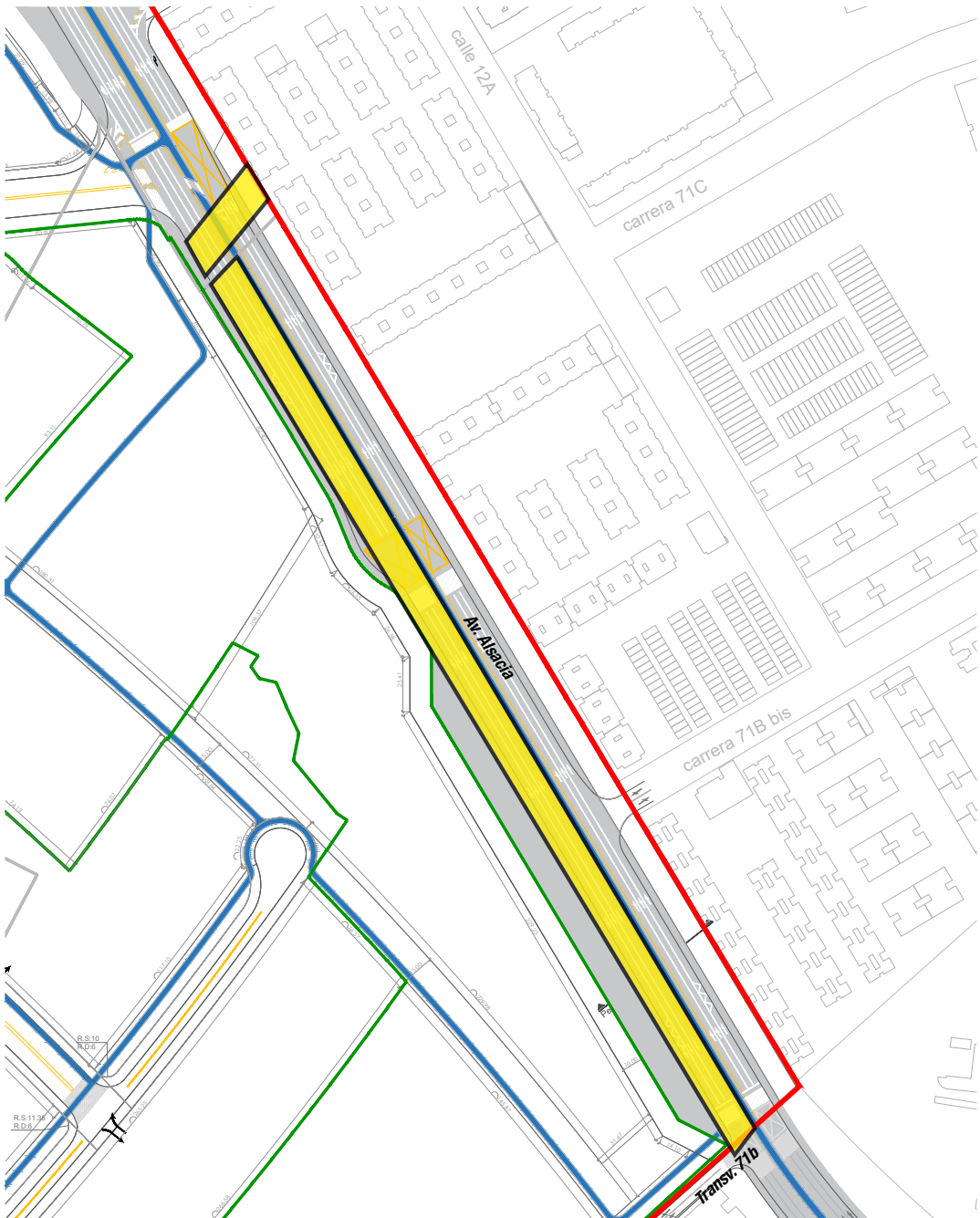


Figura 191: Construcción media calzada de la Av. Alsacia, desde la carrera 71D hasta la Tv. 71B (dentro plan parcial)

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Modificación

11. Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv. 71B hasta la Av. Constitución incluyendo pontón sobre río Fucha (fuera del ámbito del plan). Aporte en dinero para la construcción de la media calzada desde la Av. Alsacia desde la Tv. 71B hasta la Av. Constitución incluyendo pontón sobre río Fucha (fuera del ámbito del plan).

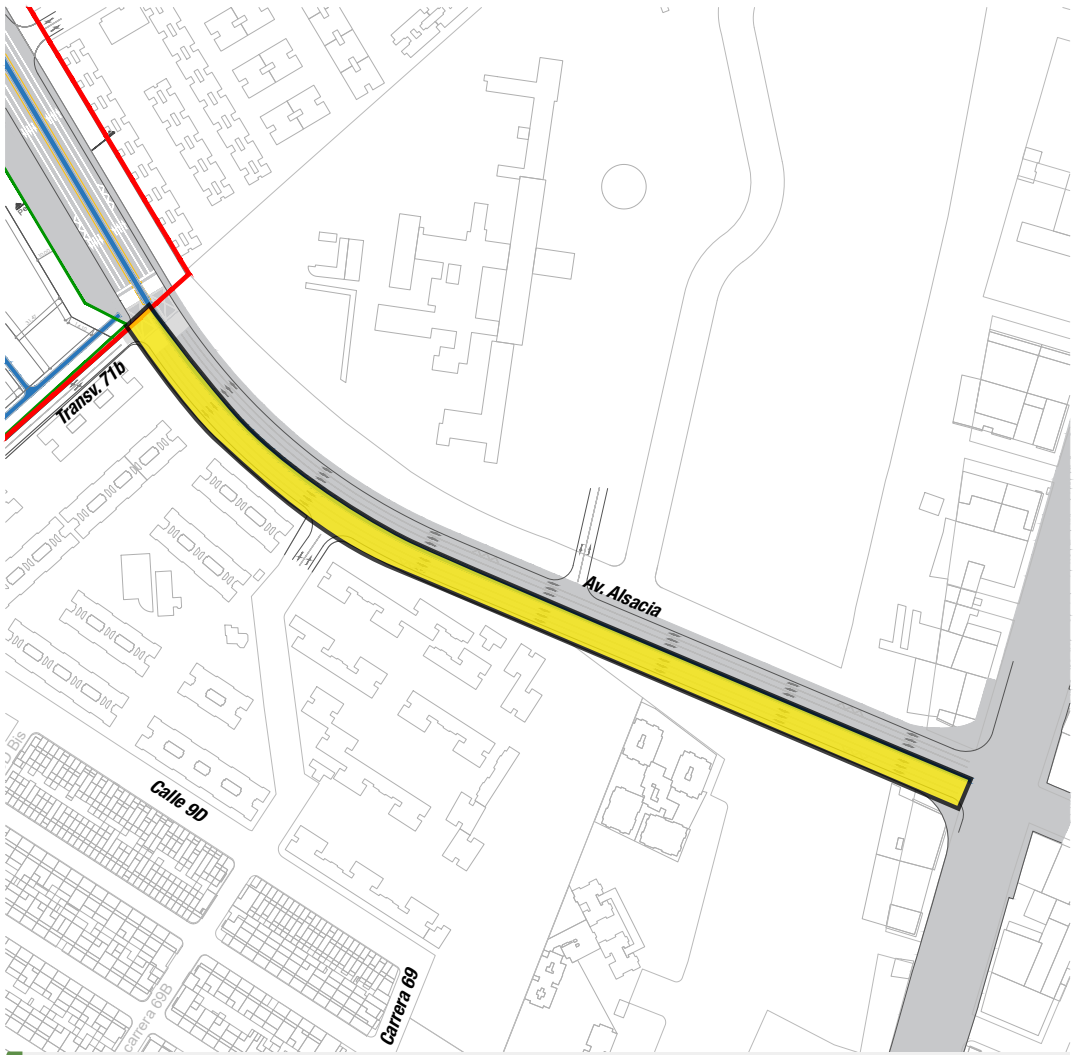


Figura 192: Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv. 71B hasta la Av. Constitución incluyendo pontón sobre río Fucha (fuera del plan parcial)

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Medidas de mitigación Fase 2 de Construcción

12. Bicicarriles y ciclorrutas: Estudios, diseños y construcción de infraestructura para ciclistas dando continuidad a la Fase 1.

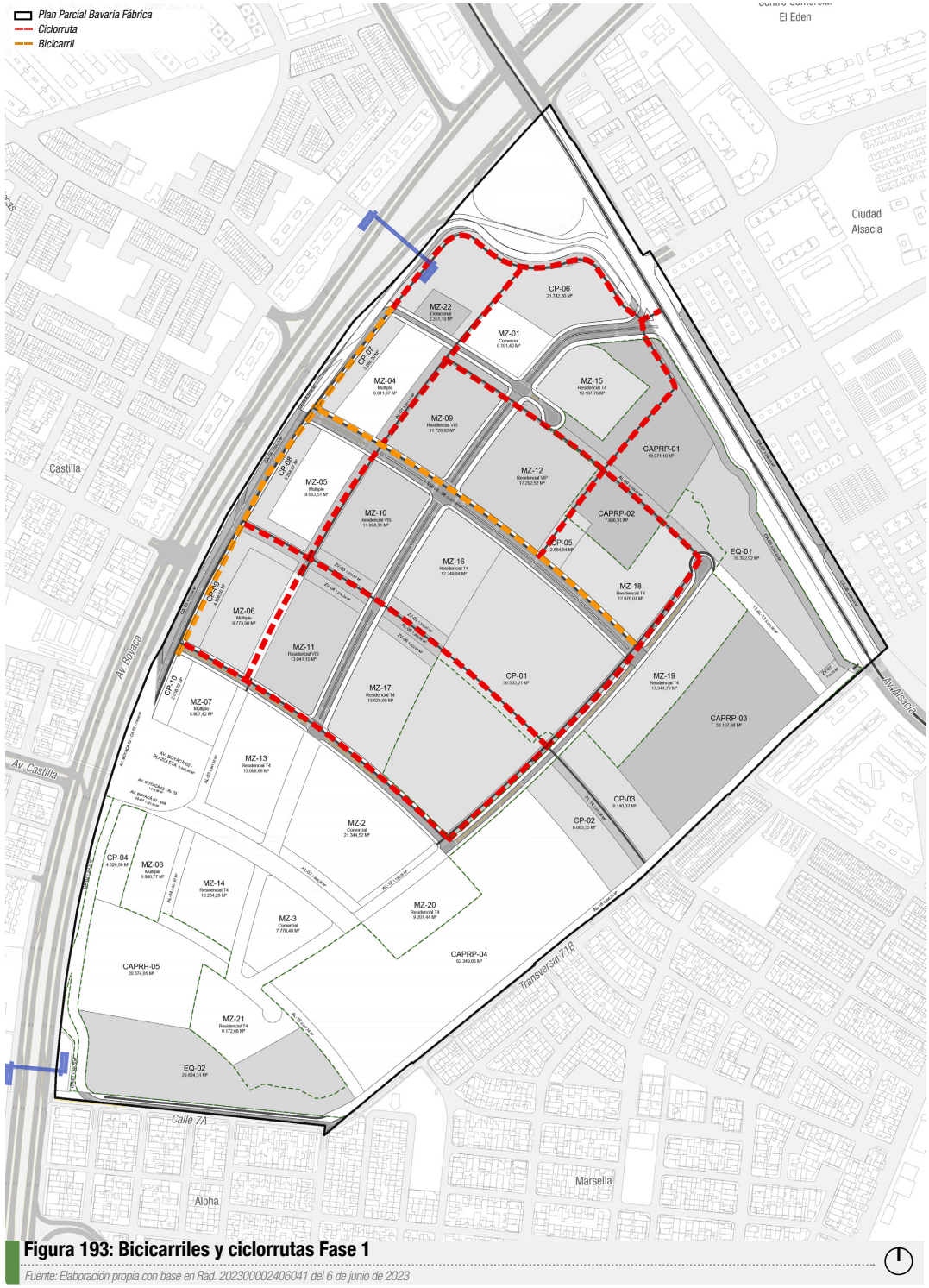


Figura 193: Bicicarriles y ciclorrutas Fase 1

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

Modificación

13. Puentes peatonales: Para la Fase 3 de Construcción se tiene planeada la construcción del ciclopuente peatonal sobre la Av. Boyacá a la altura de la Calle 8, con base en los estudios y diseños adelantados en el numeral 1.2.



Figura 194: Puentes peatonales Fase 3

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

Con esta acción, se deberá eliminar el semáforo de la Calle 8 con Av. Boyacá, para lo cual se propone la solución de acceso Sur-Occidente como se ilustra en la siguiente :

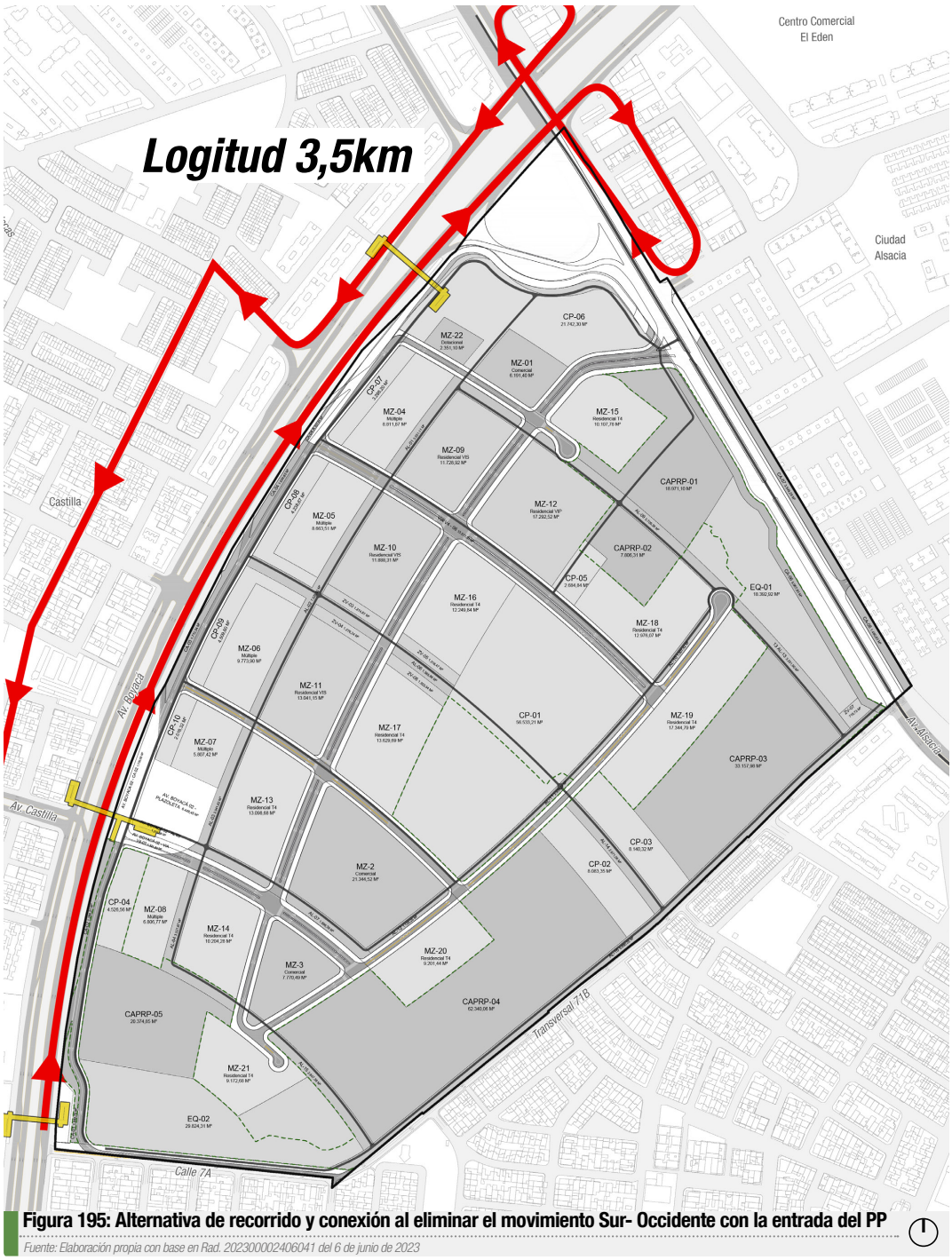


Figura 195: Alternativa de recorrido y conexión al eliminar el movimiento Sur- Occidente con la entrada del PP

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024406041 del 6 de junio de 2023

Modificación

14. Bicicarriles y ciclorrutas: Estudios, diseños y construcción de infraestructura para ciclistas dando continuidad a la Fase 2.

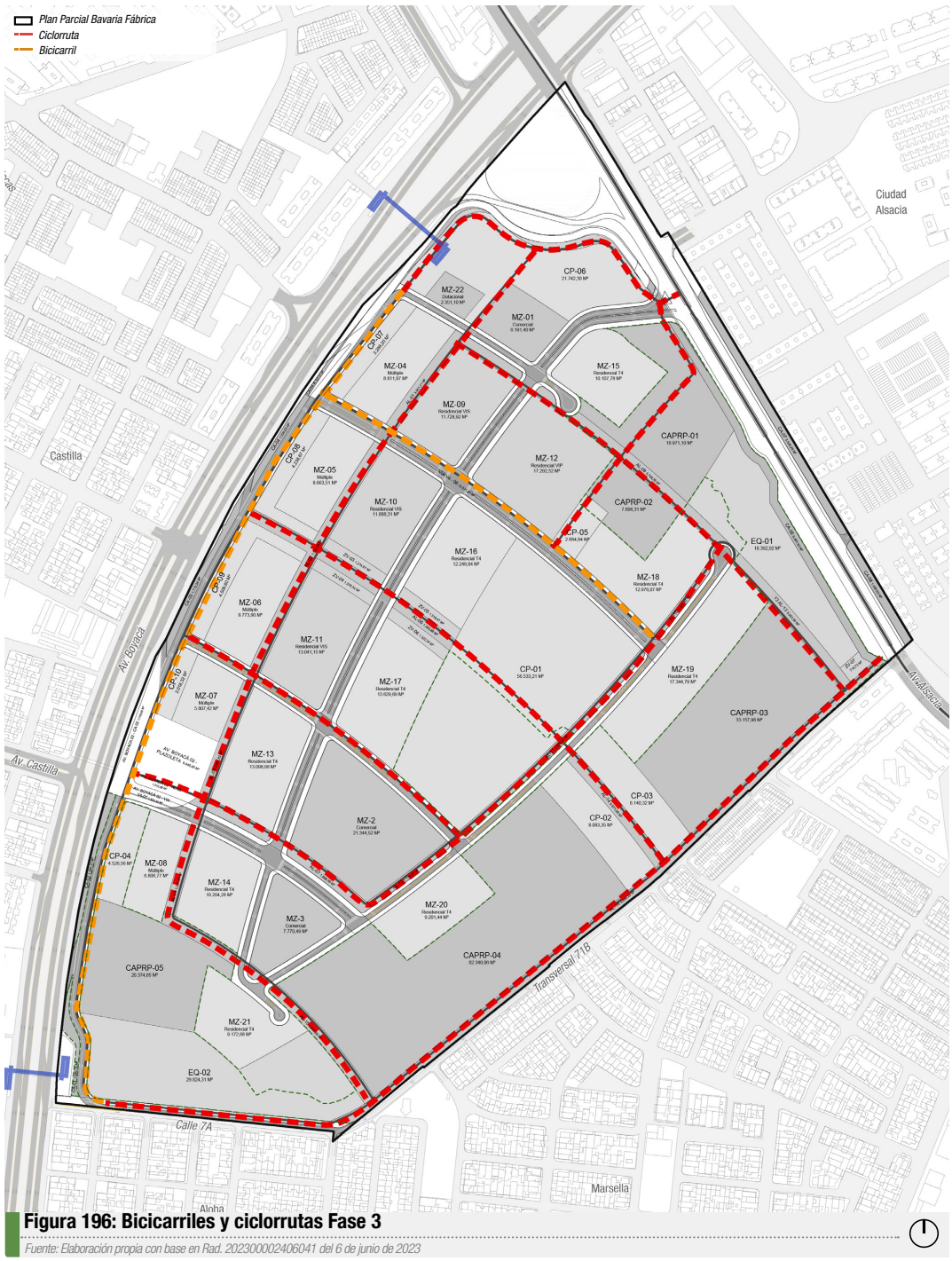


Figura 196: Bicicarriles y ciclorrutas Fase 3

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

15. Carga General Av. Boyacá 02: Construcción de las siguientes obras dentro de la malla vial arterial: Av. Boyacá 02 – Vía V7 01, Av. Boyacá 02 – Plazoleta, Av. Boyacá 02 – AL 03, Av. Boyacá 02 – Vía V4 07, Av. Boyacá 02 – CA 02.

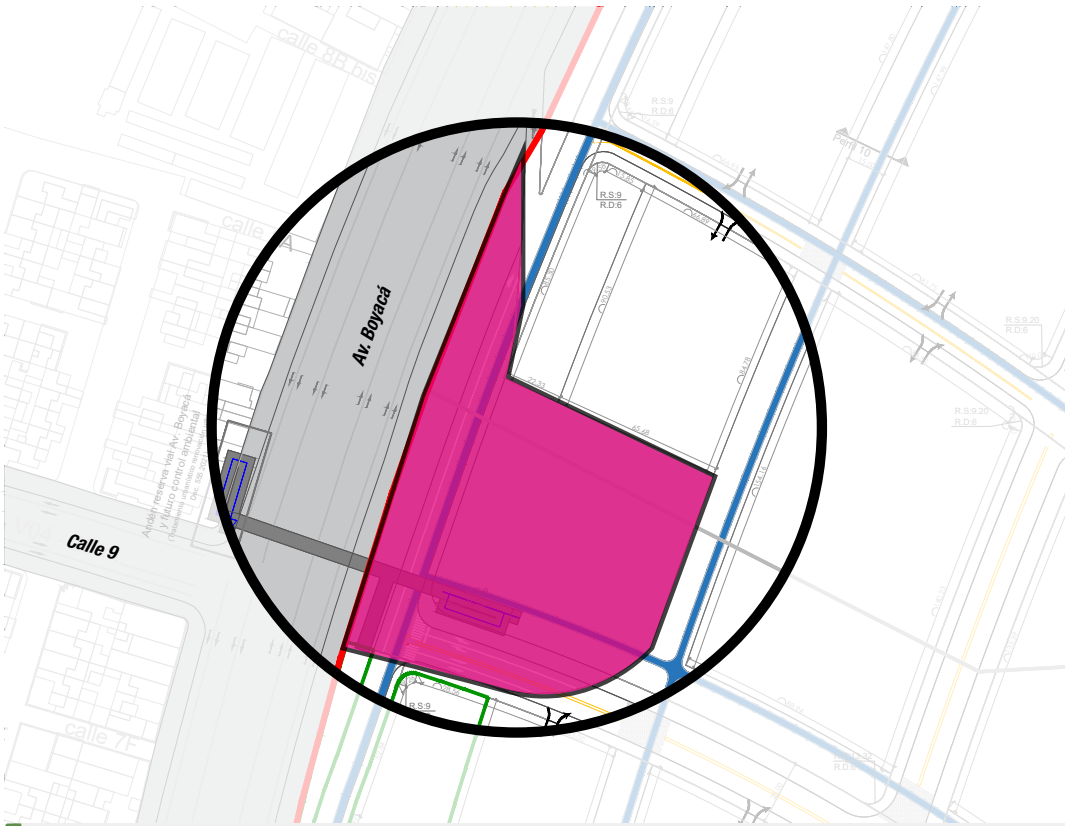


Figura 197: Carga general Av. Boyacá 02

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Notas:

- Estos esquemas son indicativos y están sujetos a las determinaciones que se adopten en el trámite de la Licencia de Urbanización correspondiente.

- 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, Empresas de Servicios Públicos y demás entidades competentes, para lo cual el Representante Legal deberá adelantar las gestiones pertinentes para su implementación.

- Durante el proceso de ejecución de las acciones de mitigación el promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica deberá presentar al IDU el diagnóstico y la propuesta a realizar en los andenes y vías por adecuar, con el fin de que esta entidad de conformidad con sus lineamientos técnicos defina el tipo de intervención que se requiere adelantar.

- En el caso que las obras de infraestructura vial y espacio público 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 Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica como prioritaria, el IDU podrá solicitar su priorización en el cronograma y establecerá el mecanismo para su implementación.

Modificación

Componente de semaforización

Según el acta de compromisos, el promotor deberá adelantar las siguientes acciones:

- Estudios y diseños que definan de manera precisa las características de regulación y control semafórico: movimientos vehiculares habilitados, pasos peatonales y de ciclistas protegidos, la estructura básica del planeamiento semafórico, adecuaciones geométricas y de infraestructura a que haya lugar para dicha instalación.

- Diseño y construcción de las adecuaciones geométricas y obras civiles para la implementación de redes y mobiliario semafórico.

- Suministro del Mobiliario semafórico (equipo de control de tráfico, postes, semáforos, cableado, módulos sonoros y dispositivos de demanda) de acuerdo con las especificaciones técnicas y tecnológicas requeridas al momento de la implementación, las cuales serán establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

- Diseño, suministro e implementación de la señalización horizontal y vertical de la intersección.

- Se requieren los estudios técnicos, diseño, suministro, obras civiles, construcción, mobiliario e implementación de la intersección semaforizada con módulo sonoro y botones de demanda.

1. De manera complementaria a los compromisos de Infraestructura de la Etapa 1 descritos en el numeral 1.6 se plantea la implementación de un control semaforizado que permita el paso peatonal y de ciclistas sobre la Av. Guayacanes y de occidente a oriente y viceversa, adicionalmente se plantea el giro izquierdo desde el oriente al sur para ingresar al Plan Parcial y se da continuidad a la ciclorruta que circula por el separador central de la Av. Guayacanes, lo anterior armonizado con lo propuesto por Contrato IDU-1539 de 2018 actualmente en construcción en donde se instalará un control semaforizado que permite el giro en U para el sentido occidente -occidente aproximadamente en el mitad del tramo de la Av. Guayacanes entre la Av. Boyacá y la Tv 71B. Se debe tener en cuenta para su armonización el control de cambios aprobado por la SDM de las obras que se ejecutan bajo el contrato IDU-1539 de 2018, la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018. Lo anterior, teniendo en cuenta que, a la fecha no se cuenta con diseños de detalle aprobados para ser intervenidos y armonizados con el contrato IDU 1539-2018.

En el siguiente esquema se presenta la alternativa que se acordó de forma coordinada con las entidades distritales para cada una de las etapas en la parte de la conexión con la Av. Guayacanes y que garantiza la movilidad y conectividad del Plan Parcial a lo largo del desarrollo de la propuesta urbanística, pero que no se pudo tener en cuenta para la armonización de las obras con el Contrato IDU-1539 de 2018, toda vez que este contrato se encontraba en ejecución y no existían diseños de detalle para que el IDU pudiera realizar esa armonización. Por lo que se reitera que dichas obras a cargo del promotor se podrán realizar teniendo en cuenta la temporalidad y las garantías de obra del proyecto IDU, que se activarán una vez finalicen las actividades constructivas del contrato, es decir, 5 años contados a partir de la fecha del acta de recibo de obra del contrato IDU-1539-2018.

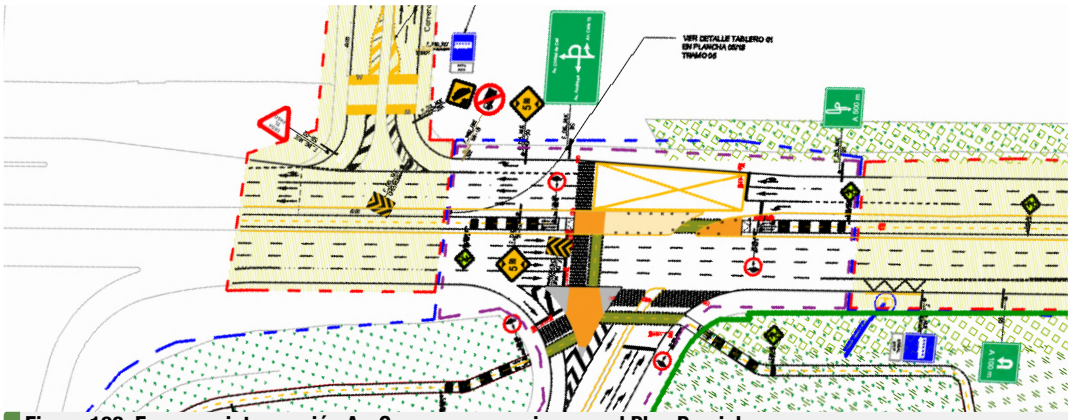


Figura 198: Esquema intersección Av. Guayacanes por ingreso al Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

366

2. Implementación de control semafórico nuevo al interior del Plan Parcial: Se plantea un control semafórico en la intersección que une las manzanas 9, 10, 12 y 16, aun cuando por demoras y nivel de servicio no se considera necesario semaforizar.

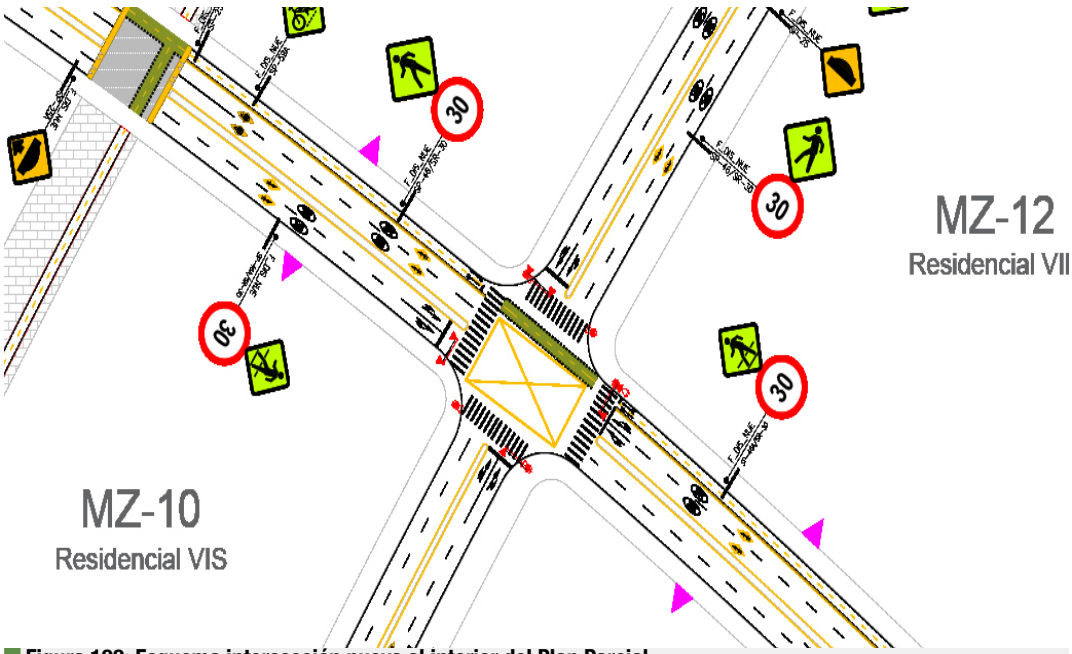


Figura 199: Esquema intersección nueva al interior del Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Componente de señalización

Se realizó el prediseño de la demarcación y señalización de los pasos peatonales en los accesos de acuerdo con el planteamiento urbanístico, además de proponer la implementación de dispositivos de pacificación del tráfico sobre la Tv 71B y al interior del Plan Parcial con el fin de controlar la velocidad para el sector residencial a 30 Km/h. Frente a este producto, el promotor deberá presentar los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal que permita la implementación y puesta en operación de las acciones contenidas en las obras a implementar, así como las demás necesidades de señalización que se llegaren a identificar en la zona de influencia como consecuencia de ajustes que se puedan generar en el proceso de modificación del Plan Parcial.

1. Elaboración, ajuste y complementación de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular en el área de influencia directa del proyecto 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 la Actualización del Estudio de Tránsito señalada en la figura a continuación:

Modificación



Figura 200: Actualización Estudio de Tránsito PPRU Bavaria Fábrica

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

2. Medidas de pacificación de tránsito: Se plantea la construcción de pasos pompeyanos, realces de calzada y de resaltos parabólicos, realces de calzada y de resaltos parabólicos en diferentes intersecciones de las vías internas del Plan Parcial. Dichas medidas obligan a los conductores de los vehículos a reducir la velocidad a la que circulan en cercanías a las intersecciones. Esto mejora las condiciones de seguridad vial de los peatones y ciclistas.

En el corredor de la Tv. 71B y Calle 7 entre la Av. Boyacá y la Av. Alsacia con el fin de garantizar la seguridad del paso de peatones y desincentivar el posible tráfico que se desvíe por la congestión sobre la Av. Boyacá por esta vía, se plantean resaltos parabólicos y pasos pompeyanos.
En el esquema se muestra la ubicación de los resaltos parabólicos y de los pasos pompeyanos.

Adicionalmente se hace el planteamiento de zonas con bandas en agregado en los sectores con alto tráfico peatonal y que se consideran sectores críticos, en donde es necesario la reducción de la velocidad de los vehículos.

Estos elementos tienen un efecto sonoro y/o vibratorio en el vehículo y ayudan a mejorar la seguridad de los distintos actores viales. En el siguiente esquema se muestra la ubicación propuesta para las bandas durante la primera etapa del Plan Parcial.

Para la etapa de diseños definitivos se deberán implementar los vados y rampas peatonales en las esquinas de las intersecciones internas del Plan Parcial acogiendo los lineamientos de accesibilidad, diseño vial urbano y seguridad vial.

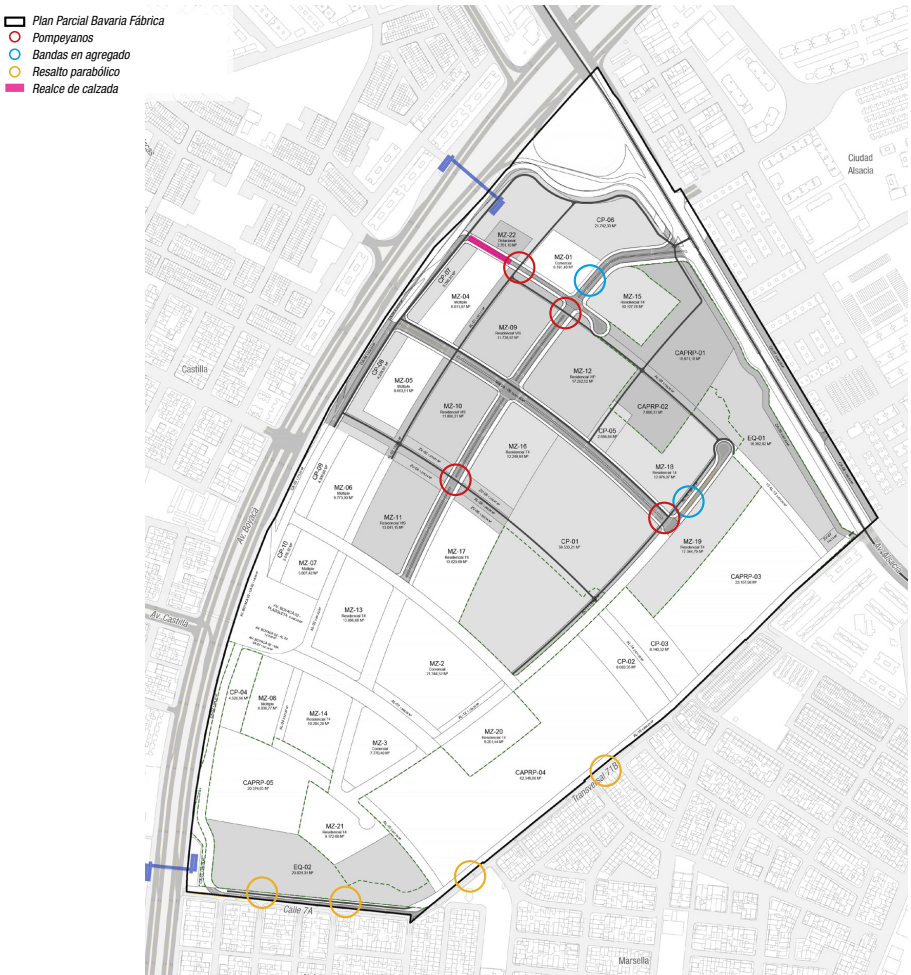


Figura 201: Medidas de pacificación de tránsito Fase 1 de Construcción

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Modificación

En el siguiente esquema se muestra la ubicación de los resaltos parabólicos y de los pasos pompeyanos a ejecutar durante la Fase 2 del Plan Parcial.

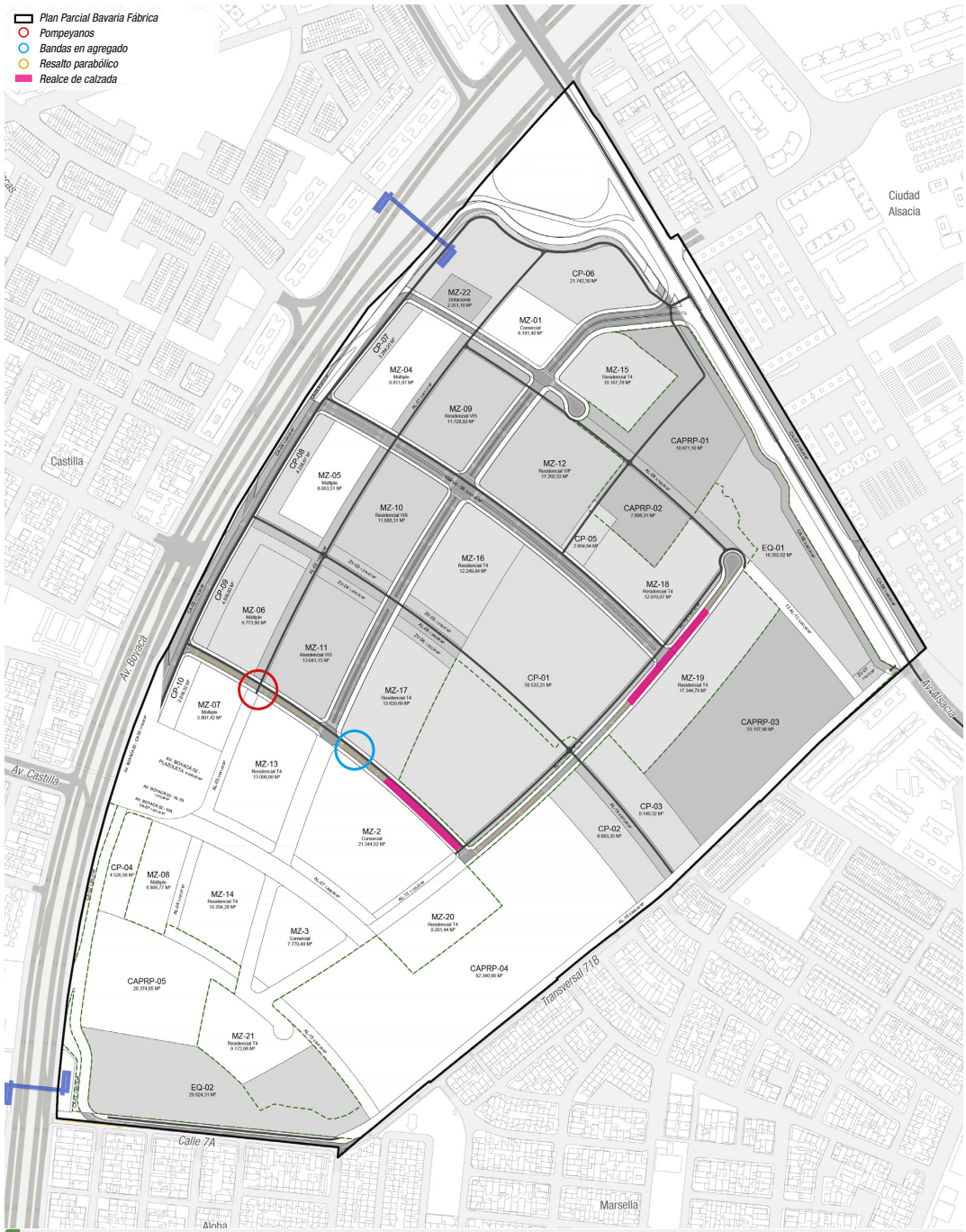


Figura 202: Medidas de pacificación de tránsito Fase 2 de Construcción

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

En el siguiente esquema se muestra la ubicación de los resaltos parabólicos y de los pasos pompeyanos para la Fase 3 de Construcción del Plan Parcial.

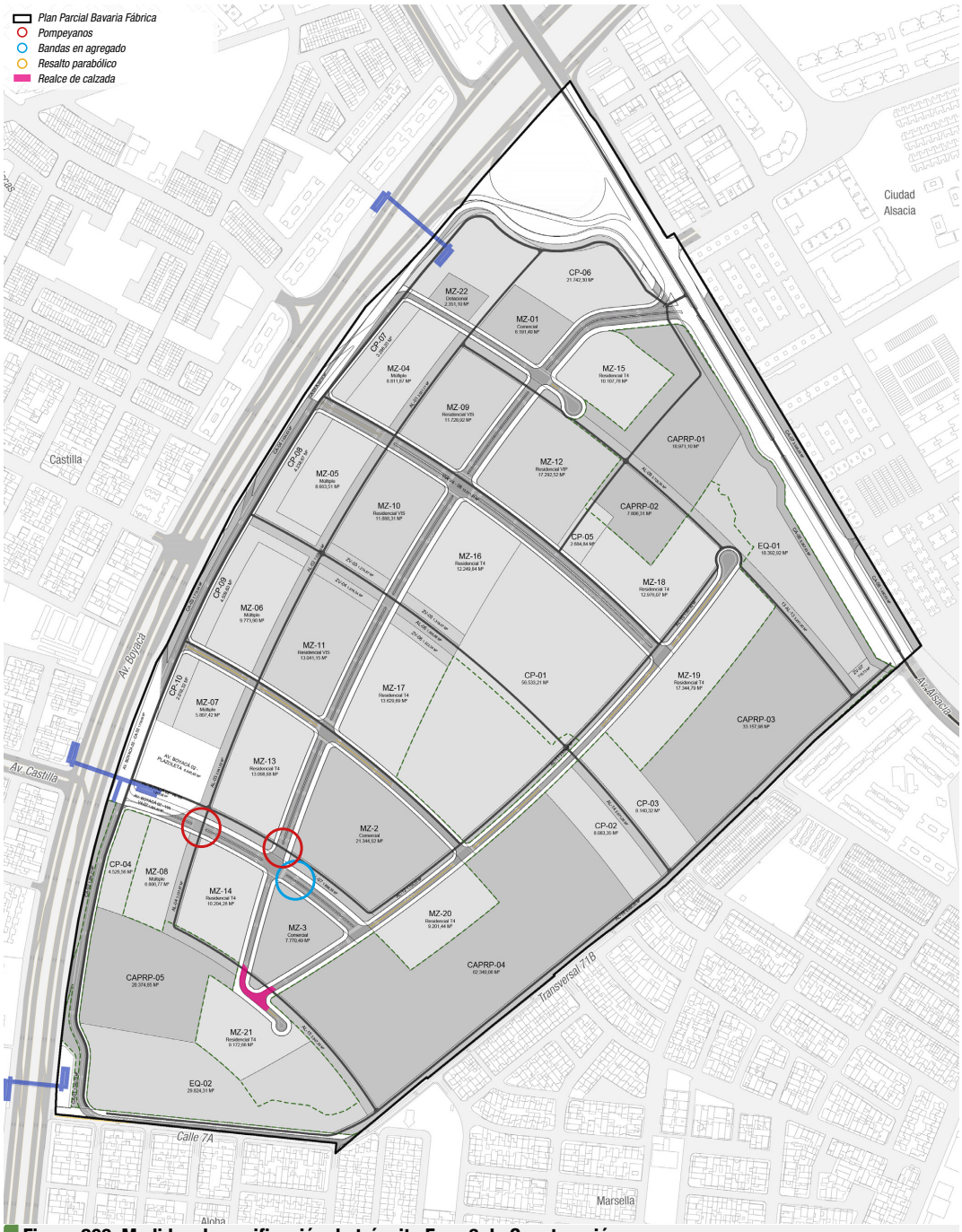


Figura 203: Medidas de pacificación de tránsito Fase 3 de Construcción

Fuente:Elaboración propia con base en Rad. 2023000002406041 del 6 de junio de 2023

Modificación

3. Presentar evaluación técnica de la alternativa de modificar el doble sentido vial (EW y WE) de la Calle 7A entre la Av. Boyacá y la Tv 71B que tiene actualmente, con el fin de desestimular a futuro el uso de esta vía como desvío del tráfico que viene de la Av. Boyacá y que podría tomar la Calle 7A para continuar al oriente por la TV 71B y tendría impacto en el incremento del flujo vehicular con demás predios colindantes con el sector oriental del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

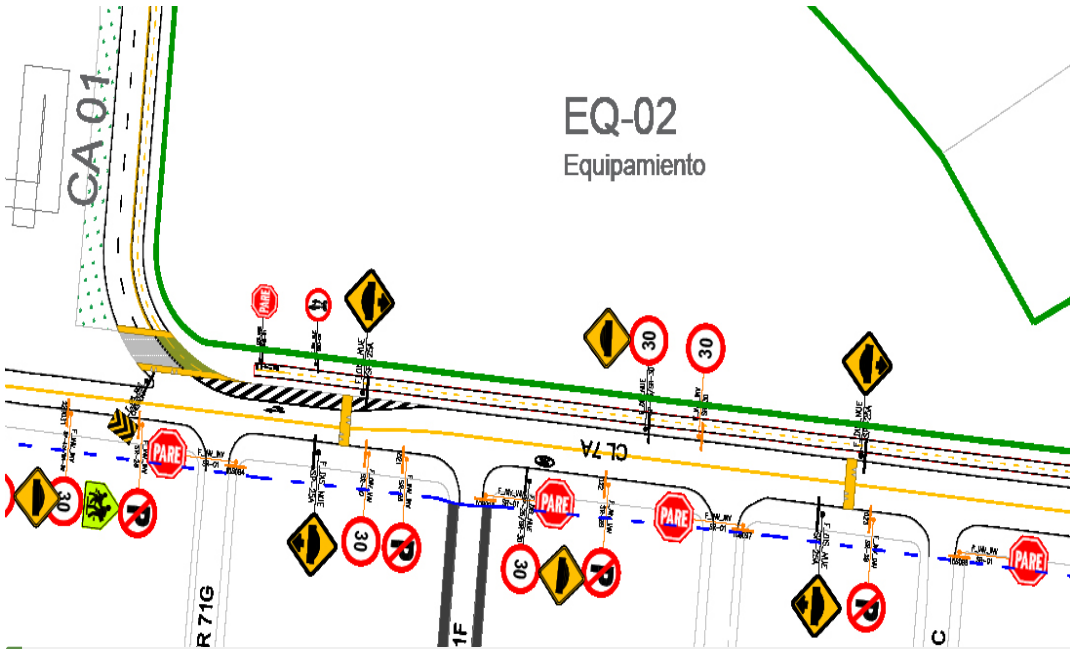


Figura 204: Esquema cambio sentido vial Calle 7 entre Av. Boyacá y TV 71B

Fuente: Elaboración propia con base en Rad. 2023000024060041 del 6 de junio de 2023

Notas:

1. Se incluye el mantenimiento de la señalización tanto horizontal como vertical, diseñada en el área de influencia directa del proyecto, este mantenimiento se realizará durante la ejecución de las obras del Plan Parcial con el acompañamiento de la Subdirección de Señalización y finalizará con la entrega a la Secretaría Distrital de Movilidad, de conformidad con lo que establezca la viabilidad de los diseños de señalización.

2. Para la implementación de las acciones de mitigación relacionadas con la señalización horizontal o demarcación de la infraestructura vial, el promotor del proyecto 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, de conformidad con los lineamientos técnicos definidos por esta Entidad.

Condiciones operativas del proyecto

1. Para el uso de comercio se 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 la normativa vigente.

2. El uso de comercio 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 se realice de manera programada y coordinada, con el fin de que el ascenso y descenso de pasajeros se realice dentro de las instalaciones del proyecto, con el fin de evitar congestionamientos en las vías.

3. En la implementación del sistema de registro y control de las zonas de parqueadero, se deberá garantizar que el ingreso vehicular a la zona de estacionamientos siempre prevalezca sobre la salida de estos, impidiendo cruces conflictivos en la zona de registro y control y garantizando que no se generan colas en espacio público.

Seguimiento de la operación

La Secretaría Distrital de Movilidad requiere que el Representante Legal del proyecto presente informes de seguimiento tanto a la operación como a la totalidad de medidas de mitigación propuestas en la Actualización del Estudio de Tránsito, con la siguiente temporalidad:

Los informes de seguimiento se entregarán cada dos meses durante el primer año a partir de la entrada en operación de cada Etapa del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica.
Cada informe de seguimiento deberá incluir el análisis de los siguientes parámetros en las condiciones de máxima demanda del proyecto:

- Análisis de seguridad vial y evaluación de puntos críticos potenciales generados por la operación del proyecto.
- Seguimiento a la siniestralidad vial en el área de influencia.
- 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.

En caso de evidenciar que las medidas propuestas e implementadas no presentan los resultados esperados o se generan impactos no previstos en el Estudio de Tránsito, el promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica deberá proponer e implementar otra solución a la situación presentada.

Condiciones y Generalidades.

1. La ejecución de las obras definidas será gestionada por el urbanizador responsable del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica y su Representante Legal actuando como responsable del proyecto, 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 incluyendo las diferentes etapas y componentes técnicos para que las intervenciones desarrolladas sean funcionales, permitan la conectividad con la infraestructura vial y el espacio público existente y se alcance la mitigación de los impactos.

2. En caso de que las obras de infraestructura vial y espacio público se localicen en una misma área de influencia o sobre un mismo corredor vial, con obras a cargo de titulares de otros instrumentos de planeamiento o a cargo de otra Entidad pública, la Administración Distrital podrá solicitar dicha articulación, priorización y coordinación de la ejecución de las obras o entrega de suelo a cargo del titular de la licencia de urbanización y construcción del proyecto.

3. Es responsabilidad del titular de la licencia de urbanización y construcción del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica y su Representante Legal actuando como responsable 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.

Fuente: Acta Rad. 202300002406041 del 6 de junio de 2023

Accesos a manzanas

El Plan Parcial Bavaria Fábrica, cumple con toda la normativa exigida por los decretos 190 de 2004, decreto 327 de 2004, Decreto 308 de 2018 que define la cartilla de andenes y la normativa aplicable. En primer lugar, el decreto 190 de 2004 define en su artículo 197 que;

> *"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 tal modo y como se evidencia en la imagen, cada uno de los accesos propuestos se encuentra a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles y utilizando la cartilla de andenes provista por el decreto 308 de 2018 se puede señalar el correcto planteamiento de los accesos a predios al evitar los accesos diagonales sobre andén, permitir una movilidad continua para el peatón y consolidar medidas de mitigación para concreción de posibles riesgos por medio de la señalización, la especificación de la información aquí descrita se encuentra enmarcada en el Estudio de Tránsito anexo a la presente modificación.

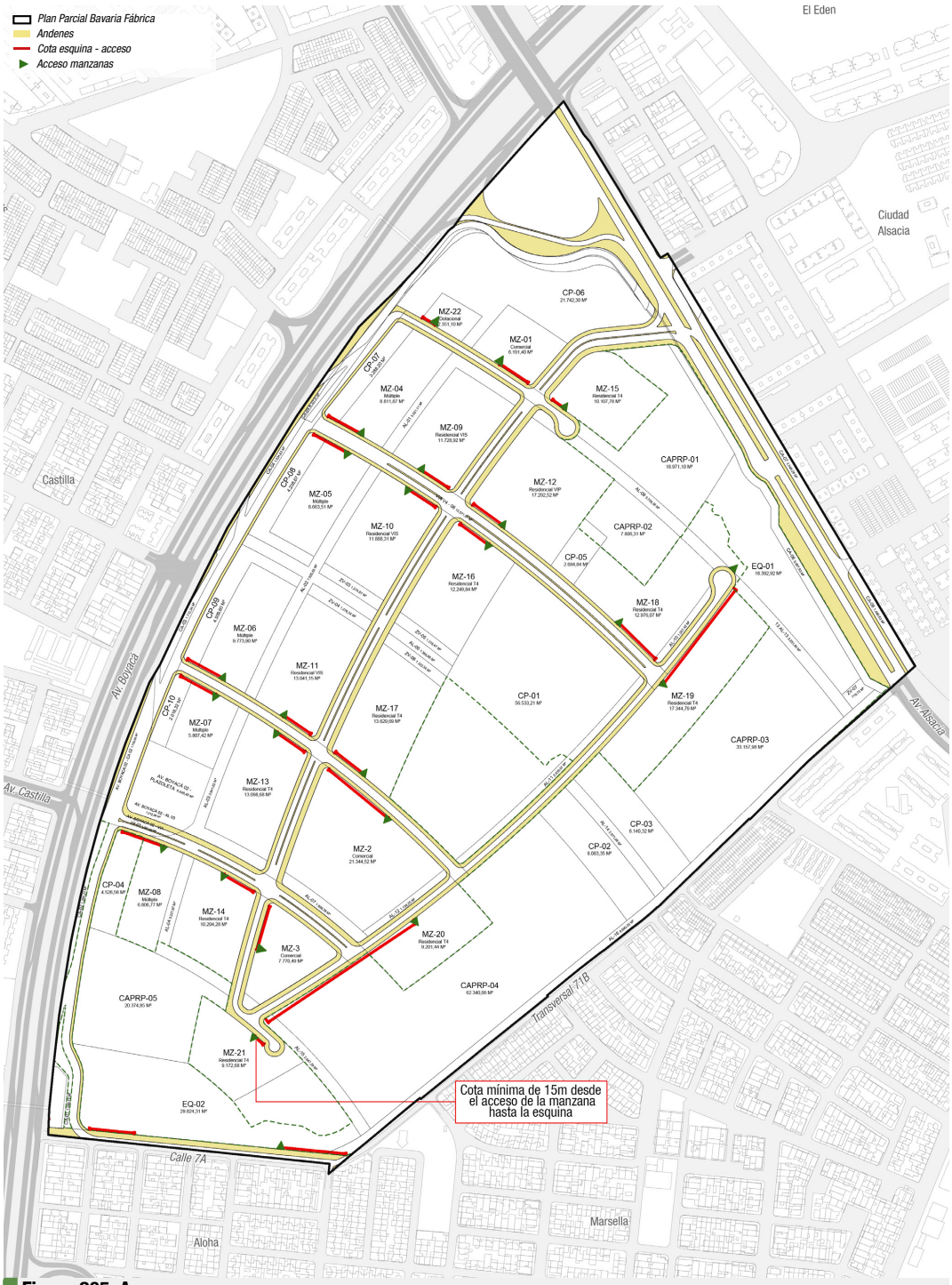


Figura 205: Accesos a manzanas

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Movilidad Alternativa

La propuesta de movilidad alternativa plantea la solución de continuidad peatonal y accesibilidad al medio físico, mediante la construcción de alamedas, ciclo-rutas, puentes para peatones y pasos peatonales seguros (rampas, pompeyanos, red peatonal, etc.), en armonía con la red de transporte público propuesto que siguen las directrices y componentes de la "Guía de ciclo infraestructura para ciudades colombianas" adoptado mediante la resolución 3258 del 2018 por el Ministerio de transporte. Este sistema interconectado permite recorrer en su totalidad de Plan Parcial a través de medios no motorizados como caminar o pedalear, e igualmente garantiza la conectividad urbana mediante la conexión a las ciclorrutas proyectadas en la futura Avenida Alsacia y la existente Avenida Boyacá.

Puentes Peatonales y bici usuarios

Dentro de la propuesta se formula un total de 3 puentes peatonales, que pretenden consolidar una red de movilidad pensada para el bici usuario y para el peatón, conjuntamente para el pre-dimensionamiento de todas las longitudes de rampas se hace uso a la NTC 4143 en donde prevalece una sección de 5 metros libres, segregación de 0,2 metros y galibo de 5,5 metros permitiendo la continuación de las franjas de circulación que aparecen en los perfiles viales y en la propuesta de movilidad en general.

Es importante resaltar que el diseño e ingeniería de detalle de los puentes peatonales, así como la aprobación de los diseños por parte del IDU, se realizarán en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, y que el pre-dimensionamiento realizado, solamente tiene el alcance de dar viabilidad técnica a la propuesta de localización de los puentes peatonales, y en ningún caso constituye el diseño definitivo, solamente identifica la conexión de puntos a través de pasos elevados.

Por esta razón en la cartografía de formulación, plano F2A. Sistema de Movilidad, se pueden identificar no solo los puentes peatonales, sino también los suelos públicos existentes o futuros sobre los cuales se deberán diseñar en etapas posteriores dichos puentes y sus aproches, respetando condiciones de servicio y normativas del andén de la Av. Boyacá, teniendo en cuenta las franjas mínimas de andén del Decreto 308 de 2018, o la normatividad vigente, adicionalmente se realiza una breve descripción de los suelos ocupados por los puentes:

- El primero de estos sobre la Av. Boyacá al Sur-occidente del predio, ocupa el anden de la reserva vial dispuesta por la SDP y una parte del RUPI 3437-1.
- El segundo puente, hacia el norte sobre la Av. Boyacá y manteniendo el sentido de las manecillas del reloj, pretende ocupar en una de sus rampas fuera de la delimitación del PP el tratamiento de renovación, el andén de la reserva vial y el futuro control ambiental de la Av. Boyacá.
- El tercer puente, ocupa fuera del PP la reserva vial de la Av. Boyacá.

Movilidad peatonal y de bici-usuarios

La propuesta de modificación del Plan Parcial propone la implementación de una intersección sobre la Avenida Guayacanes aproximadamente a la altura de la carrera 71D que garantiza la circulación vehicular desde y hacia el proyecto en todas las direcciones, la cual será construida una vez finalicen las pólizas de la actual Avenida Guayacanes que se encuentra en ejecución y se prevé su entrega en abril/mayo de 2023.

Por tal motivo se proponen diferentes medidas de mitigación y señalización que no solo solucionan los movimientos peatonales y de bici usuarios, sino que además propenden por su seguridad, integridad y confort, siguiendo los criterios de directividad y coherencia en el trazado de la infraestructura que se establecen en la "Guía de ciclo infraestructura para ciudades colombianas" adoptado mediante la resolución 3258 del 2018 por el Ministerio de transporte.

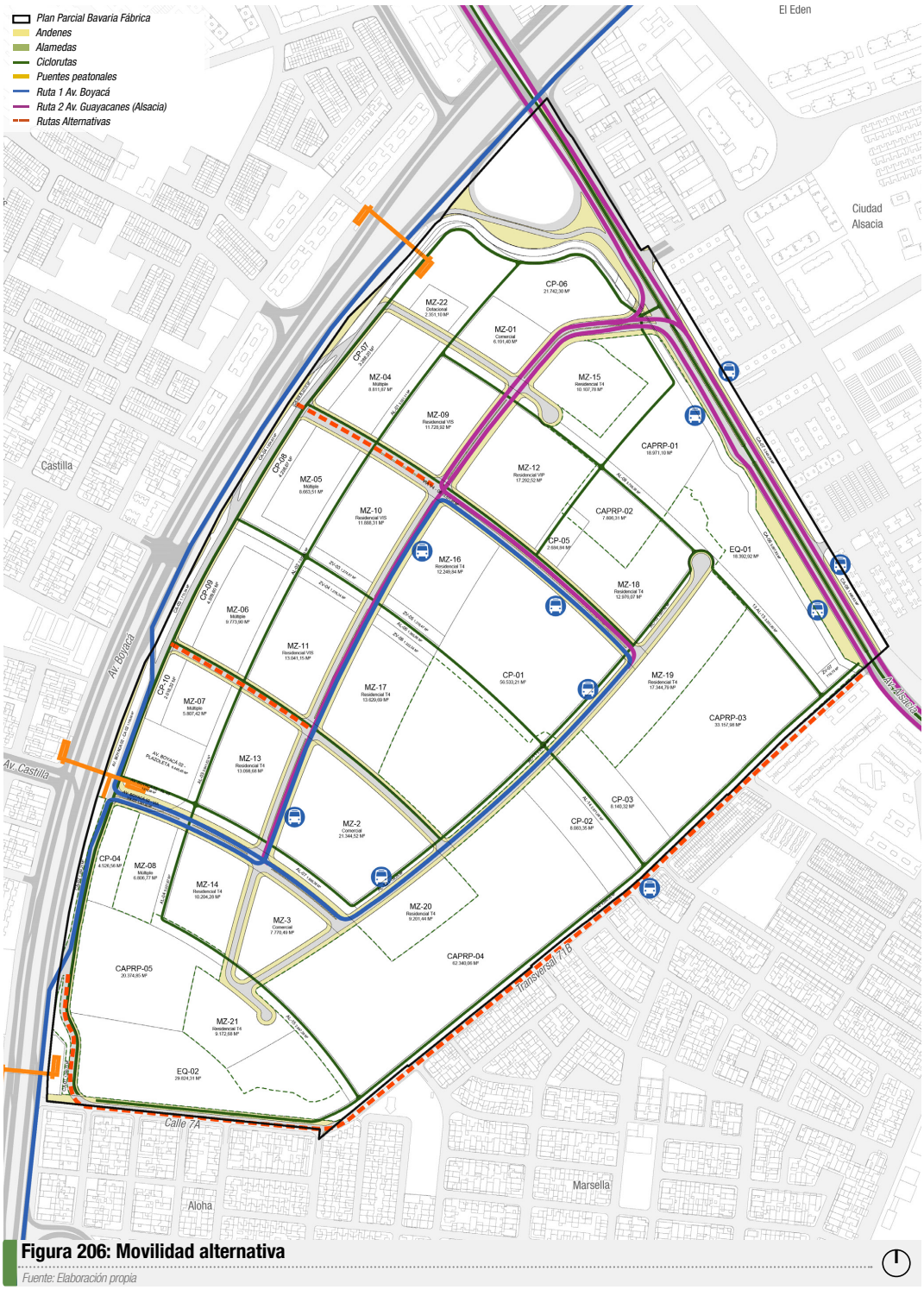


Figura 206: Movilidad alternativa

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Transporte Público

Este componente, se refiere a todos los contenidos originados por los estudios de tránsito y/o transporte - ET, de estos productos se evalúan los insumos de incidencia directa en la prestación del servicio de transporte público, por lo que las proyecciones y cifras de este determinarán la capacidad de cobertura y soporte en una etapa avanzada de operación del proyecto.

La Av. Boyacá le proporciona al proyecto una excelente conectividad con el resto de la malla vial de la ciudad aportando una gran oferta de transporte, mediante los buses de transporte público que actualmente circulan por esta vía y la futura línea transporte público troncal proyectada.

El plan parcial mediante el estudio de transito analiza e involucra dentro de la propuesta de movilidad 5 paraderos para el SITP, heredando de igual manera lo establecido por el decreto 364 de 2017 y cumpliendo con los criterios de emplazamiento dispuestos por la resolución 269 de 2020, entre las cuales se presentan condiciones de ubicación, iluminación, dimensiones, pasos, señalización y visibilidad como se muestra en la imagen.

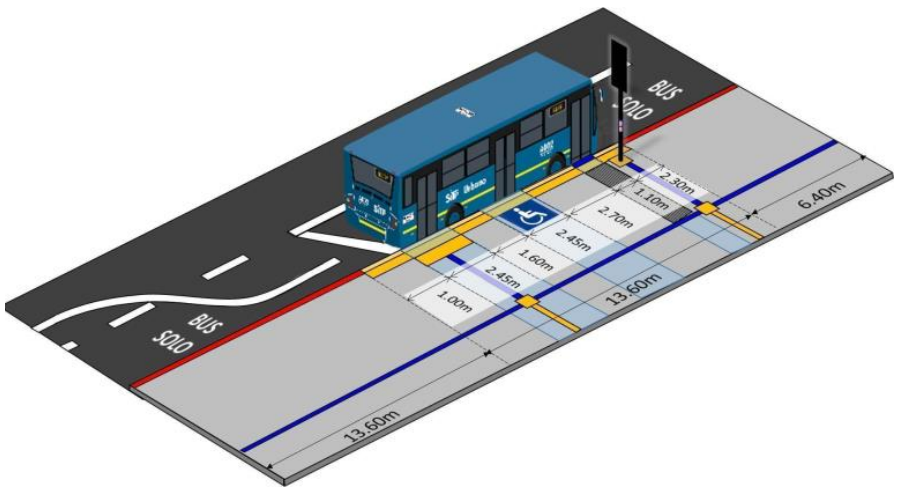


Figura 207: Paradero típico - resolución 269 de 2020.

Fuente: Resolución 269 de 2020 Por medio de la cual se modifica la Resolución 264 de 2015

La localización e integración del SITP además genera un circuito que se desarrolla desde la Av. Boyacá, por donde ingresa al Plan Parcial, se bifurca al interior de la propuesta ocupando las vías de mayores dimensiones y culminando con la salida en la intersección que conecta con la Av. Alsacia/Guayacanes

Este circuito responde a las dinámicas propias de la zona; la predominancia residencial, algunos nodos comerciales de diversas escalas, además de la colindancia directa con el corredor de alta capacidad de la Av Boyacá. Estos aspectos se tienen en cuenta para garantizar la operación y prestación del servicio del Sistema Integrado de Transporte Publico - SITP tanto para los nuevos habitantes fijos y/o recurrentes, como para los usuarios que en la actualidad habitan y circulan en la zona.

En conclusión tanto el espacio público como las cargas que se encuentran fuera del ámbito del plan parcial se vinculan, articulan y conectan por medio del sistema de movilidad teniendo presente generar un modelo de intermodalidad que potencie el principio de transporte de los diferentes actores de la movilidad en los ejes de la Avenida Boyacá, la Avenida Alsacia y el circuito de la malla intermedia y local propuesto al interior del plan parcial.

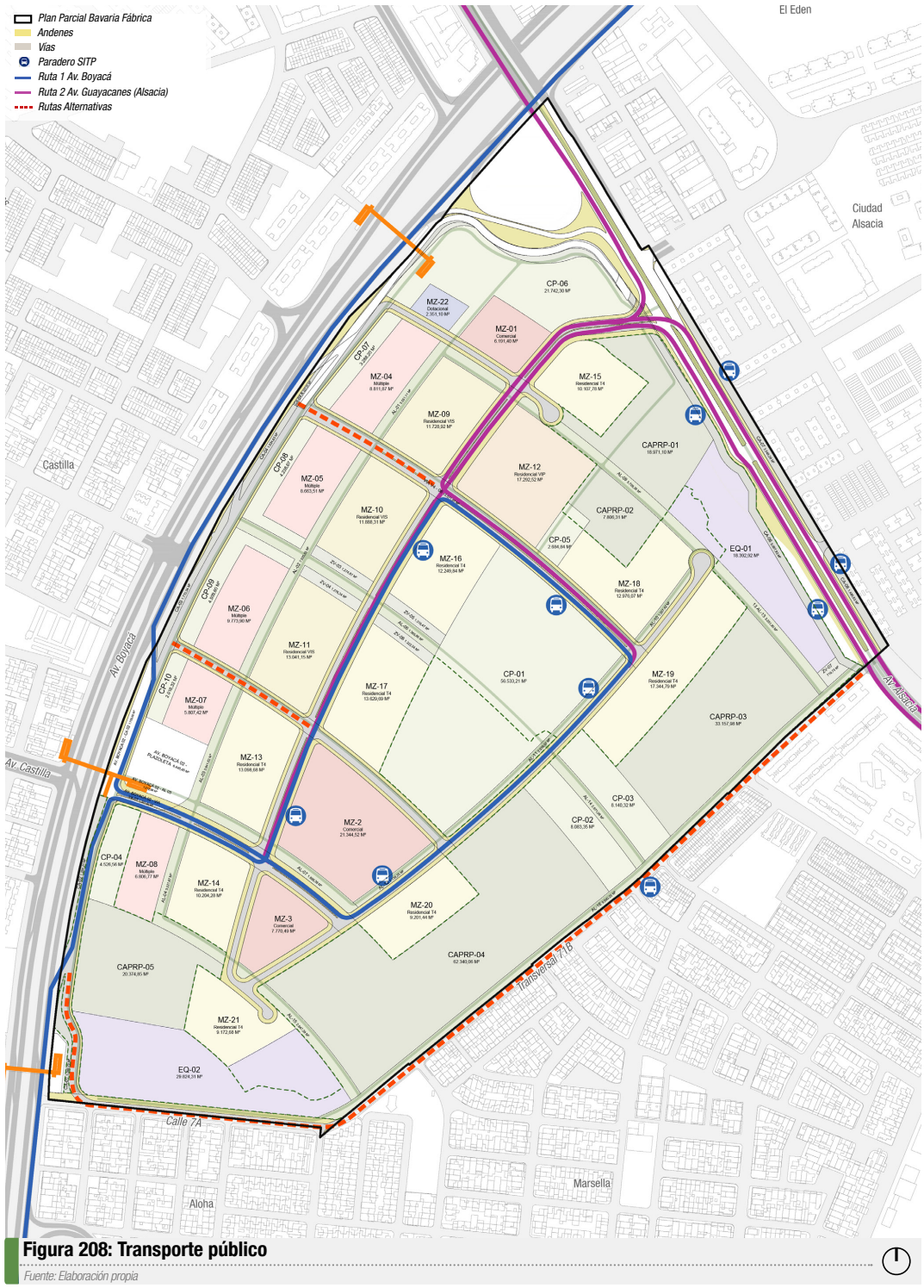


Figura 208: Transporte público

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible con Proyecto

La propuesta urbanística de Modificación del Plan Parcial presenta aportes importantes para la consolidación de un modelo de desarrollo orientado al transporte sostenible, así:

La generación de espacios para el tránsito peatonal y de bici usuarios amable con los ciudadanos, segregándolos en gran medida del tráfico rodado, lo cual protege al usuario y le garantiza una movilidad más amena y asociada al espacio público verde de parques, alamedas y controles ambientales.

Adicionalmente, la localización de centros generadores de empleo en las manzanas múltiples localizadas en el borde occidental del predio, acercando las actividades laborales a las residenciales que son predominantes en el proyecto. Esto incide en buena medida en la generación de mezcla de usos y una ciudad más compacta en términos de actividades urbanas, incentivando las interacciones entre las personas, y del proyecto con su entorno inmediato y la ciudad.

Finalmente, la correcta proporción de densificación sin sacrificar el espacio público ni las preexistencias naturales, aprovechando los potenciales edificatorios del sector, con una baja ocupación del suelo gracias a las edificaciones en altura, genera unas buenas densidades de viviendas por hectárea. La propuesta apuesta por la densificación asociada al transporte público es decir hacia la Avenida Boyacá y su futura troncal de transporte público masivo, por esto las edificaciones se vuelcan para densificar este corredor y hacer una degradación de la densidad hasta llegar a la Transversal 71 B, para relacionarse de manera adecuada con los barrios existentes.

Cronograma de ejecución de cargas locales y generales

Una vez verificada la información de obras de mantenimiento y la vigencia de las respectivas pólizas de proyectos desarrolladas por el IDU, la modificación del Plan Parcial, propone la implementación y articulación de la intersección una vez finalizadas las pólizas de la obra de la Avenida Guayacanes que actualmente se encuentran en ejecución y prevén su entrega para abril/mayo del 2023. Es decir, 5 años después aproximadamente en abril/mayo de 2028, se iniciarían las obras de construcción de la intersección a cargo del promotor y a título de carga local para la mitigación del tráfico. En los primeros 5 años de funcionamiento del proyecto, la conexión con la Avenida Guayacanes se dará a través de una conexión paralela que garantizará el nivel de servicio previo a la entrada en operación de la intersección y de una mayor carga vehicular producto del desarrollo de mas manzanas útiles.

En ese sentido, las modelaciones del estudio de transito para 5, 10 y 20 años estuvieron enfocadas en analizar el funcionamiento y nivel de servicio y seguridad del sistema de movilidad, en los escenarios de temporalidad y ejecución de la Avenida Guayacanes, la intersección Paralela, y finalmente la intersección para el acceso y salida del plan parcial analizando la carga vehicular de cada periodo de tiempo y la idoneidad de la solución vial de cada escenario temporal.

Ejecución 5 años

En la primera etapa de ejecución se realiza la construcción de las vías V4-01, V4-03, V4-04, V4-06, V5A-03, V6-01, V6-02 y V7-01. De igual manera se construyen parte de los pasos temporales que conectan a la Av. Boyacá con la vía local V7-01, se entegan los Equipamientos EQ-01 y EQ-02 así como las cesiones de parques más importantes, se consolidan las manzanas MZ 9, 10 ,11, 12, 15, 16 ,18, 19 y 22 que representan un total de 8.155 viviendas y paralelamente se construyen 5.218 estacionamientos.

Cargas Generales dentro del ámbito:

a. Intersección Av. Boyacá - Av. Guayacanes.
b. Media calzada de la Av. Alsacia, desde la carrera 71D hasta la Tv. 71B.
c. Parque CP-01 en tratamiento de renovación urbana.

Cargas Generales fuera del ámbito:

d. Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv. 71B hasta la Av. Constitución incluyendo pontón sobre río Fucha.
e. Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá.
f. Puente peatonal Calle 11B Bis sobre Av. Boyacá.
g. Puente peatonal Calle 7A Bis sobre Av. Boyacá.
- Redes de cargas generales de acueducto y alcantarillado.

Cargas Locales fuera del ámbito:

h. Bici-carril sobre 71B entre Calle 7A y Av. de las Américas.
i. Mejoramiento calzada Tv. 71B desde la Cra. 71B hasta la Av. Alsacia.
j. Mejoramiento andenes Cra. 71F, desde la Calle 7A hasta la Av. de las Américas.

Cargas Locales dentro del ámbito:

k. Todas las identificadas en la imagen.

Cargas Locales temporales:

l. “Cul-de-sac” temporal vía V4-04.
m. Accesos y salidas temporales desde Vía local V7-01.

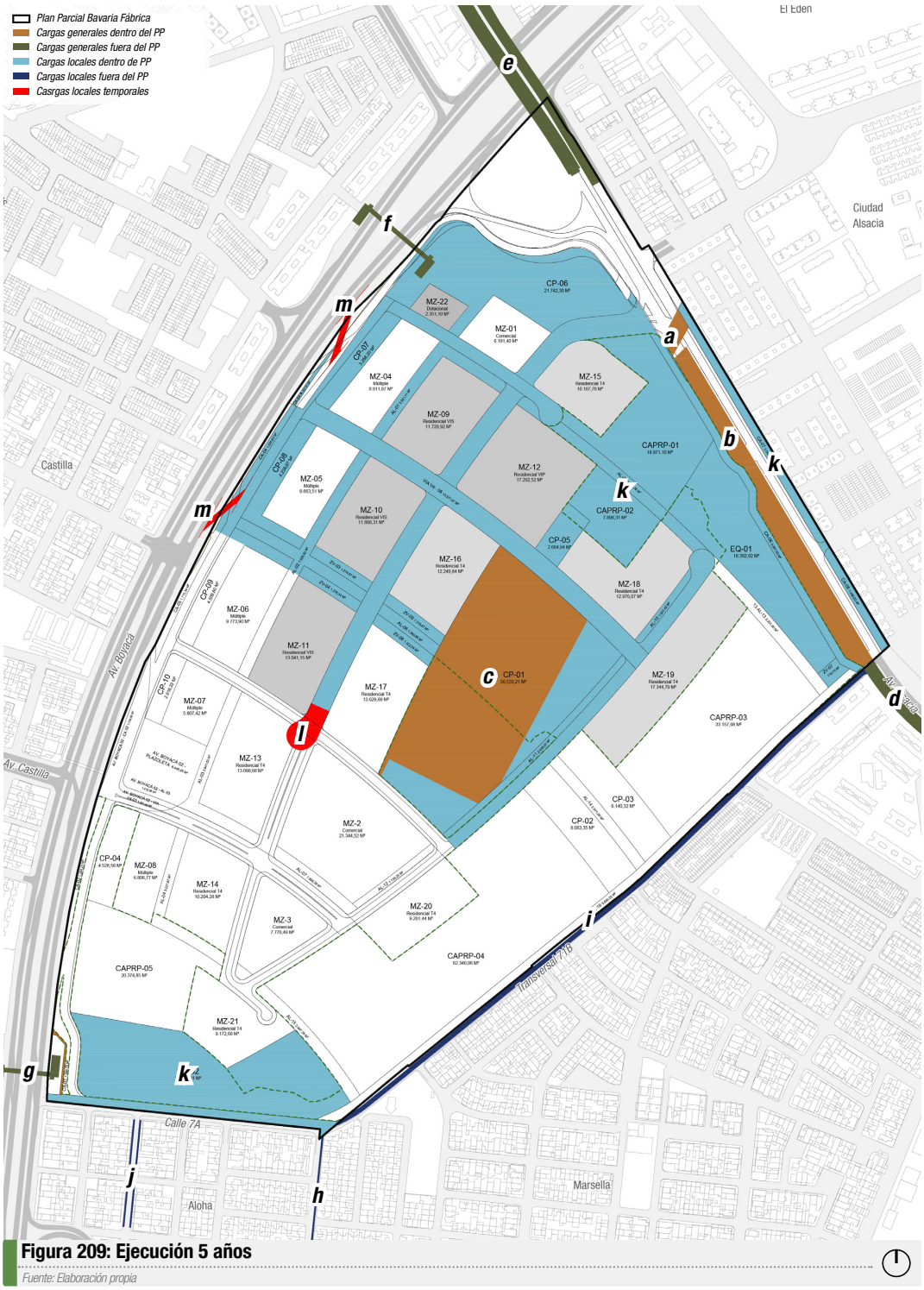


Figura 209: Ejecución 5 años

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Ejecución 10 años

En la segunda etapa de ejecución, proyectada a 10 años, ya se ha realizado la modificación al diseño entregado por el IDU en la Av. Alsacia, es decir, ya se ha efectuado la construcción de la intersección que funcionará como acceso al Plan Parcial, en cuanto al sistema vial, las vías V5-01 y V6-03 serán construidas permitiendo la habilitación de las manzanas MZ 1, 4, 5, 6 y 17 que representan un total de 1.942 viviendas y la construcción de 5.606 estacionamientos.

- Cargas Locales de mitigación de impactos de movilidad:
  a. Construcción Intersección de la Av. Alsacia

- Cargas Locales fuera del ámbito:
  b. Bicicarril sobre Calle 9D entre Tv. 71B y Cra. 69.
  c. Bicicarril sobre Cra. 69 entre Calle 9D y Av. de las Américas.

- Cargas Locales dentro del ámbito:
  d. Todas las identificadas en la imagen.

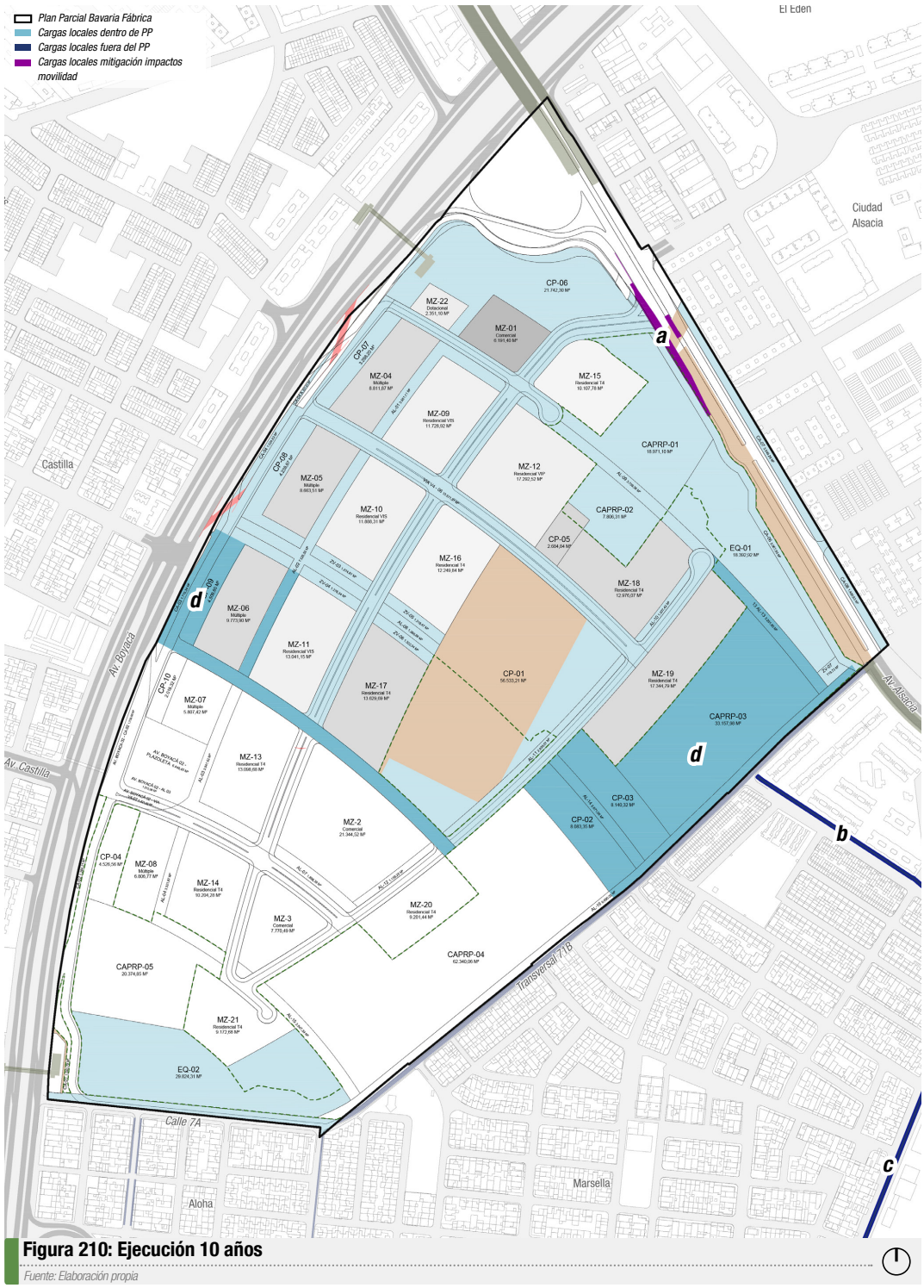


Figura 210: Ejecución 10 años

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Ejecución 20 años

Finalmente en una temporalidad de 20 años, se precisa la construcción restante de la propuesta urbanística. El Plan Parcial culmina el sistema de movilidad permitiendo la construcción de las manzanas MZ 2, 3, 7, 8 ,13, 14, 20 y 21 con un total de 4.203 viviendas y la generación de 8.691 estacionamientos nuevos, que sumados a las etapas de ejecución anteriores, permiten calcular un total de 19.515 estacionamientos.

- Cargas Generales dentro del ámbito:
  - a. Av. Boyacá 01.
  - b. Av. Boyacá 02.
  - c. Av. Boyacá 03.

- Cargas Generales fuera del ámbito:
  - d. Puente peatonal Calle 8 sobre Av. Boyacá.

- Cargas Locales dentro del ámbito:
  - e. Todas las identificadas en la imagen.

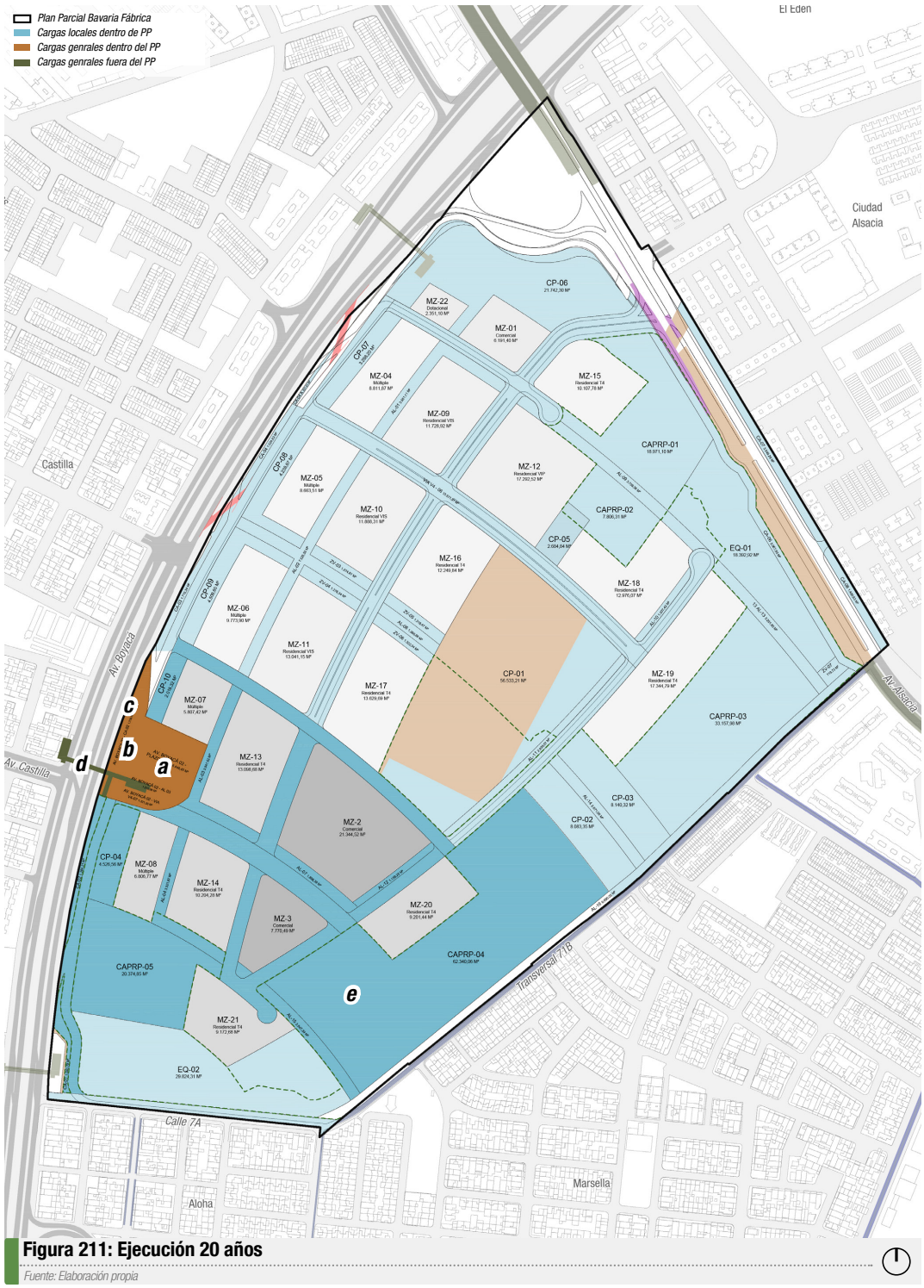


Figura 211: Ejecución 20 años

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Marco normativo del sistema de movilidad

A continuación, se describe brevemente la normatividad aplicada para la implementación de infraestructura vial dentro de la cual se enmarca el Plan Parcial Bavaria Fábrica a nivel nacional y distrital, así mismo, se describen algunas normas en específico pertenecientes a la norma técnica colombiana (NTC).

Normatividad Nacional

Ley 1346 del 2009

La ley 1346 de 2009 tiene como propósito la convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad, adoptada por la Asamblea General de la Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006, con el objetivo de promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad.

Ley 1618 de 2013

La ley 1618 de 2013 establece las disposiciones aplicables a nivel nacional, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo de todos los derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión.

Normatividad Distrital

Decreto 324 del 2014

El decreto 324 del 2014 "Por el cual se adoptan medidas para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en el Sistema Integrado de Transporte Público del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones".

Decreto Distrital 308 de 2018

El decreto 308 de 2018, es el decreto por el cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. por medio de la norma para el diseño, construcción, modificación, recuperación y reparación de los andenes, separadores y espacios públicos peatonales en el Distrito Capital, incorporando los lineamientos técnicos y especificaciones de diseño y construcción para garantizar el acceso en igualdad de condiciones a las personas con discapacidad, al entorno físico y al espacio público y para implementar prácticas sostenibles de urbanismo y construcción que contribuyan a la mitigación y adaptación del Distrito a los efectos del cambio climático.

Resolución 269 de 2020

La resolución 269 de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Movilidad "Por medio de la cual se modifica la Resolución 264 de 2015 y se dictan otras disposiciones", en la cual se establecen las condiciones técnicas y de accesibilidad para los paraderos de transporte público en el marco del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, así como los criterios y procedimientos para su ubicación dentro del área urbana del Distrito Capital.

Norma Técnica Colombiana-NTC

NTC 6047

La NTC 6047 establece los criterios y requisitos generales de accesibilidad y señalización al medio físico requeridos en los espacios físicos de acceso al ciudadano, de igual forma, establece los estándares que deben seguir las entidades de la Administración Pública, y las entidades del sector privado que ejerzan funciones públicas, para que todos los ciudadanos, incluyendo aquellos que tengan algún tipo de discapacidad, accedan en igualdad de condiciones.

NTC 5610

La NTC 5610 especifica los requisitos de diseño e instalación para las señales táctiles sobre superficies peatonales para movilidad independiente y segura de personas con limitación visual.

NTC 4143

La NTC 4143 establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas para los niveles de accesibilidad adecuado y básico, que se construyan en las edificaciones y los espacios urbanos para facilitar el acceso a las personas.

NTC 4695

La NTC 4695 establece los requisitos mínimos que deben tener las señales de tránsito peatonal horizontales y verticales localizados en áreas de uso público. Además, busca organizar y orientar al usuario en su desplazamiento al lugar que requiera, procurando garantizarle una movilidad segura y eficiente.

NTC 4902

La NTC 4902 establece las características generales que deben cumplir los sistemas sonoros para semáforos peatonales.

NTC 4774

La NTC 4774 establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y de construcción que deben cumplir los cruces peatonales a nivel y los puentes peatonales no adosados a puentes vehiculares y pasos subterráneos.

Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios

En la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los usos del suelo, la población proyectada, las edificabilidades y los caudales requeridos se mantienen en las mismas condiciones bajo las cuales fue adoptado el Decreto Distrital No. 364 de 2017.

Factibilidades de Servicios públicos

Con el fin de garantizar que las unidades de vivienda proyectadas en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", se solicita la factibilidad de la prestación de servicios públicos domiciliarios, sintetizada en la siguiente tabla, que a su vez referencia las factibilidades del Anexo 11. Factibilidad de Servicios Públicos.

CONCEPTOS EMITIDOS POR LAS EMPRESAS PRESTADORES DE SERVICIOS		
OFICIO	**ENTIDAD QUE CONCEPTÚA**	**FECHA**
S-2016-265396	Empresa de Acueducto de Bogotá- EAB	12/12/2016
1-2016-11815		3/11/2016
1-2016-17627		4/6/2016
1-2016-21943		5/3/2016
1-2016-27845	Gas Natural Fenosa	6/8/2016
1-2016-29903	Empresa de teléfonos de Bogotá- ETB	6/20/2016
1-2016-29929	Codensa	6/20/2016

Tabla 112: Factibilidades servicios públicos

Fuente: Elaboración propia

Sistema de Acueducto y Alcantarillado

La presente Modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica mantiene las condiciones de usos, edificabilidad y números de viviendas proyectados en el Decreto 364 de 2017 y sobre las cuales se emitió la Disponibilidad de Servicios públicos con fecha del 12 de septiembre de 2019.

Sistema de acueducto

La metodología de diseño se estableció según los criterios de las normas de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá al mantener los mismos usos del suelo, la población proyectada, las edificabilidades y los caudales en las mismas condiciones bajo las cuales fue adoptado el Decreto 364 de 2017. Así continuando con la disponibilidad inmediata de servicios públicos otorgada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

En el documento de factibilidad se establece que el plan parcial se encuentra ubicado dentro del sector hidráulico S-12, específicamente en el área de servicio de las siguientes redes matrices:

- Las Granjas – Fontibón de Ø16".
- Villa Alsacia Oriental de Ø16", que corresponde a un refuerzo que se deriva de la línea Tibitoc – Casablanca a la altura de la diagonal 12. La línea cruza la Avenida Boyacá hasta alcanzar el sector ubicado al oriente de la misma, punto en el cual tiene dos derivaciones que permitirían el suministro hacia el sur y norte de la zona.

Teniendo en cuenta el área objeto de modificación del proyecto, y la población proyectada para el mismo, se recomienda que se cuente con dos puntos de suministro, es decir, que se garantice el abastecimiento de las redes menores de acueducto por la línea Las Granjas – Fontibón, y por la línea Villa Alsacia Oriental. Estas dos líneas cuentan con capacidad hidráulica remanente para garantizar el suministro de dicho predio, previa verificación de las redes menores de acueducto.

Considerando la distancia del proyecto hasta la red matriz Las Granjas – Fontibón, se proyecta conectar a la red existente solamente en el punto 1, es decir a la red Villa Alsacia Oriental. Por lo tanto, el planteamiento de redes de suministro para el proyecto se propone como se muestra a continuación:



Figura 212: Red matriz de acueducto

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Teniendo en cuenta que se trata de redes menores y secundarias de distribución de acueducto, los diámetros varían de 4" a 6" y de 8" a 12", respectivamente. Los detalles inherentes al cálculo de caudal, y la metodología del diseño de la red de acueducto, se incluyen en el "Anexo 13. Diseño Hidrosanitario".

Otro tema relevante para este sistema corresponde a los hidrantes ubicados en el Espacio público del plan parcial, estos existen en una cantidad suficiente para garantizar la disponibilidad frente a una eventualidad por emergencia, especialmente en el caso de incendio. Además, estos hidrantes pretenden cumplir con lo establecido en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y lo dispuesto en la Cartilla de Diseño del Espacio Público de la SDP, para su correcta ubicación en el espacio público.

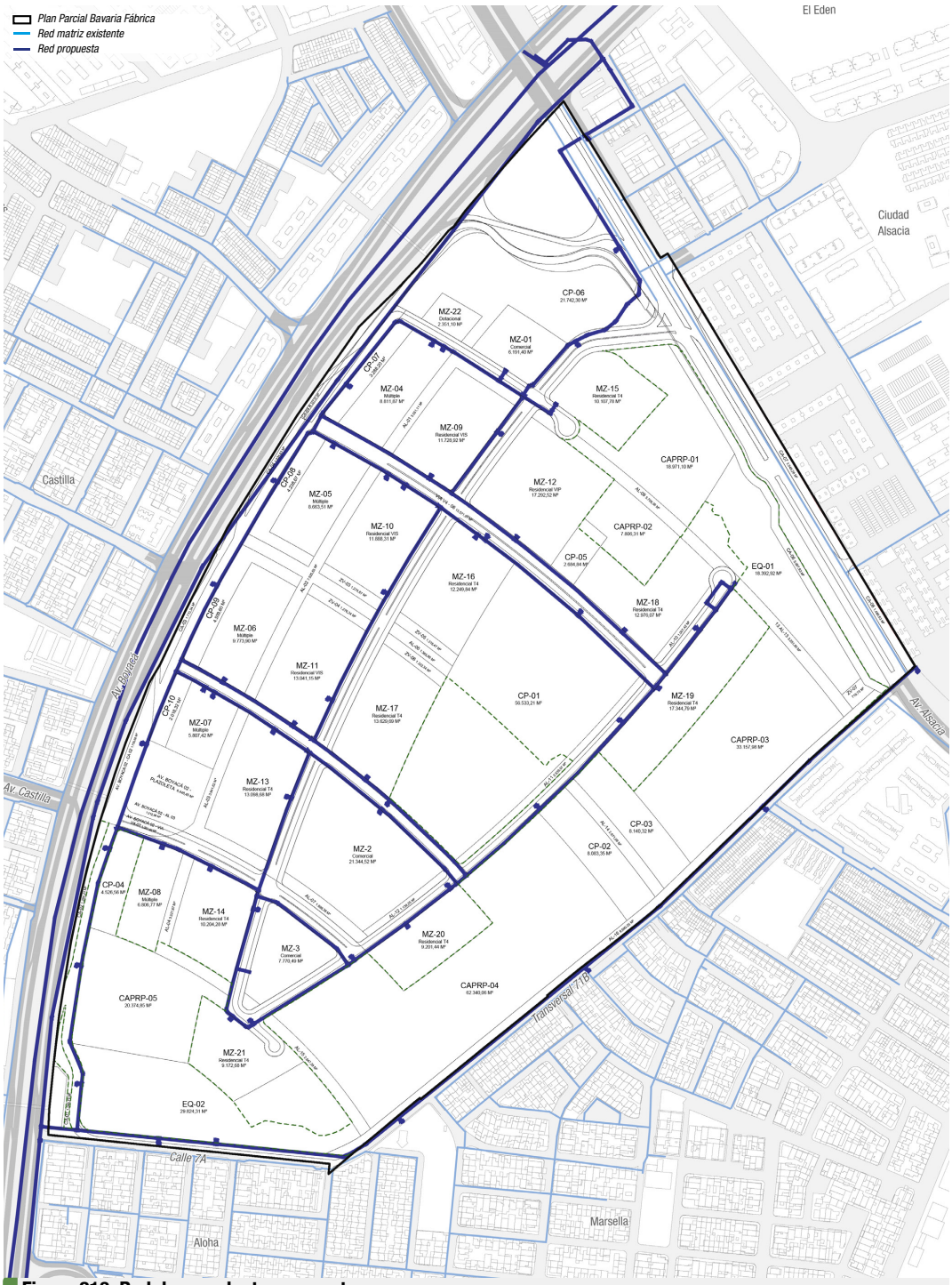


Figura 213: Red de acueducto propuesta

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Sistema de alcantarillado sanitario

De acuerdo con lo establecido en la factibilidad de servicio, emitida por la EAAB-ESP, se debe tener en cuenta que el Plan Parcial Bavaria se encuentra incluido en el área de drenaje de la Cuenca Fucha – Subcuenca 26 Albina; el sistema drena a través del Interceptor Sanitario Ø1.70 m en Ladrillo sobre la Avenida Boyacá, el cual desagua al Interceptor Izquierdo del Fucha. Para drenar el caudal sanitario del plan parcial, deberá drenar a este interceptor, previa verificación de su capacidad.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que existen redes locales combinadas de Ø 18 y 24" en gres que conectan el área del plan parcial con el interceptor. El trazado de las redes de alcantarillado sanitario existentes, se identifica en el apartado "Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios", del diagnóstico, en el segundo capítulo del presente documento.

Teniendo en cuenta la configuración del urbanismo, se establece que las redes existentes al interior del proyecto deberán ser retiradas y se proyectarán redes nuevas aLíneadas de acuerdo con los ejes viales establecidos en Plan Parcial y se conectarán a la red troncal de la Avenida Boyacá.

Para la proyección de las conexiones sobre la Avenida Boyacá es importante la integración de los diseños con el proyecto correspondiente a Transmilenio por dicha avenida, esta información se está gestionando para incluirla como insumo de los presentes diseños.

Los pozos y colectores proyectados, se localizarán en los corredores viales principalmente, cumpliendo con la Norma Técnica de Servicio de la EAAB-ESP, NS-068 "CONEXIONES DOMICILIARIAS DE ALCANTARILLADO", como lo sugiere la Factibilidad expedida por la EAAB-ESP. Las áreas urbanizadas recogerán las aguas de drenaje sanitario al interior y se conectarán a la red principal mediante domiciliarias. La red principal y las conexiones domiciliarias se estima en tubería de PVC, con diámetros entre 10 y 14". Los detalles inherentes al cálculo de caudal, y la metodología del diseño de la red de alcantarillado sanitario, se incluyen en el "Anexo 13. Diseño Hidrosanitario".

A continuación, se presenta una imagen conceptual en la que se da cuenta del diseño preliminar del área a intervenir.

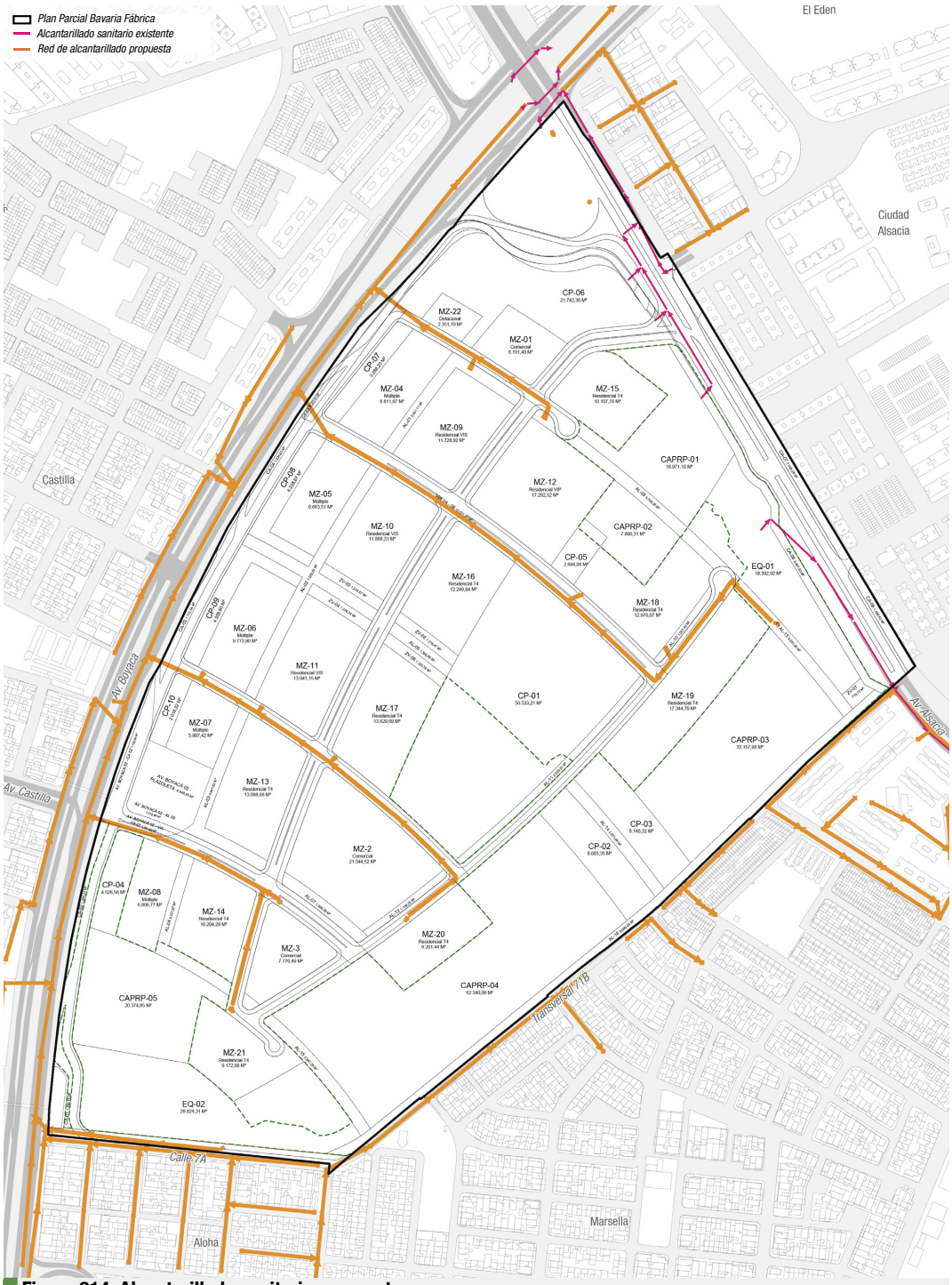


Figura 214: Alcantarillado sanitario propuesto

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Sistema de drenaje pluvial

De acuerdo con lo establecido en la factibilidad de servicio, emitida por la EAAB-ESP, las aguas del sistema pluvial pueden ser entregadas al Canal Rio Fucha de concreto reforzado y sección trapezoidal, no obstante, se puede tener en cuenta el colector Cooperativa Suboficiales Ø 1.50m ubicado sobre la Avenida Boyacá y que alimenta el Canal Rio Fucha.



Figura 215: Alcantarillado pluvial propuesto

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta la configuración del urbanismo, se establece que las redes existentes al interior del proyecto deberán ser retiradas y se proyectarán redes nuevas aLíneadas de acuerdo con los ejes viales establecidos en Plan Parcial y se conectarán a la red troncal de la Avenida Boyacá.

Para la proyección de las conexiones sobre la Avenida Boyacá es importante la integración de los diseños con el proyecto correspondiente a Transmilenio por dicha avenida, esta información se está gestionando para incluirla como insumo de los presentes diseños.

El diseño del drenaje pluvial contempla pozos de inspección, tal como lo sugiere la Factibilidad expedida por la EAAB-ESP, dando cumplimiento a la Norma Técnica Servicio de la EAAB-ESP, NS-068 CONEXIONES DOMICILIARIAS DE ALCANTARILLADO.

Sumado a lo anterior, los pozos y colectores proyectados, se localizaron en los corredores viales principalmente. Las áreas urbanizadas recogerán las aguas de drenaje sanitario al interior y se conectarán a la red principal mediante domiciliarias. La red principal y las conexiones domiciliarias se estima en tubería de PVC, con diámetros entre 10 y 24", tal como se presenta en los planos de diseño conceptual preliminar.

Los detalles inherentes al cálculo de caudal, y la metodología del diseño del sistema de drenaje pluvial, se incluyen en el "Anexo 13. Diseño Hidrosanitario".

SUDS y parque del agua

De acuerdo con lo definido por la Secretaría Distrital de Ambiente en su página web:

> *Una de las problemáticas más importantes que tiene la ciudad de Bogotá es la amortiguación de aguas lluvias en el espacio público, sobre todo en los periodos de precipitación, debido a que el rápido desarrollo urbano ha generado la impermeabilización de la ciudad teniéndose pocas coberturas vegetales que ayuden a interceptar el agua lluvia.*

En la Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fabrica" se plantea la implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible – SUDS en el espacio público del proyecto y particularmente a lo largo de las alamedas planteadas en el mismo. La impermeabilización del espacio público, y la implementación de zonas verdes como elemento constitutivo de las zonas verdes y espacio público, favorece el proceso de infiltración del agua, favoreciendo el flujo de aguas subterráneas y evitando el encharcamiento y las inundaciones en el proyecto.

El principal elemento de los SUDS para el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", será la conformación de un espejo permanente de agua en el Parque Central (CP-1) donde se localizará lo que se ha denominado como el "Parque del Agua". El drenaje pluvial se analizó bajo la hipótesis que éste será descargado parcialmente al mencionado espejo de agua, el cual su vez contará con un rebose hacia el alcantarillado pluvial de la zona. Adicionalmente, como elemento constitutivo del sistema de drenaje urbano sostenible, al interior de las manzanas del área útil se contará con tanques de almacenamiento de aguas lluvias, las cuales una vez captadas serán utilizadas en usos no potables.

Redes de energía y telecomunicaciones

Según la disponibilidad adquirida el día 14 de enero de 2022, con caso N° 214324044 y con vigencia de dos años, se especifica, la certificación al plan parcial debido a la condición de suministrar el servicio de energía eléctrica de Enel-Codensa una vez se haya dado cumplimiento a las condiciones técnicas y comerciales que apliquen en el momento de la solicitud formal de energización.

Plan maestro eléctrico y comunicaciones

Con el fin de dar cumplimiento a los requisitos técnicos para la elaboración del trazado y la caracterización de la red eléctrica para el plan parcial Bavaria Fábrica se realizó el Plan Maestro Eléctrico y Comunicaciones por parte de la empresa de consultoría eléctrica EQUITY. Esta información se puede revisar en el Anexo 14. Diseño Conceptual de Redes de Energía y Telecomunicaciones.
Como punto de partida, se realizó el estudio de cargas con el fin de precisar la potencia de la demanda y el dimensionamiento de los transformadores. Para este efecto, la metodología aplicada partió del área construida para cada uso del proyecto y, a partir de eso, se realizó el cálculo de la carga para las áreas destinadas a servicios y comercio con base en la norma NTC 2050. Por su parte, las cargas para el comercio metropolitano se calcularon independientemente según los criterios técnicos del consultor.

Ahora bien, para precisar las cargas del uso residencial, se calculó de manera independiente la carga total de zonas comunes y se le asignó el estrato socioeconómico 3, de acuerdo a la metodología de Enel – Codensa, con el fin de establecer la capacidad del transformador para cada manzana. Luego, a partir del mayor valor posible de diversificación para el estrato y el número total de cuentas se estableció el factor de carga, y seguidamente la carga total para el uso residencial.

Una vez calculados los valores correspondientes a las cargas requeridas por manzanas para los diferentes usos, se realizó la sumatoria de las potencias calculadas y se obtuvo la capacidad de los transformadores.

NOMBRE DE TRANSFORMADOR	CARGA TRANSFORMADOR TOTAL	CARGA TRANSFORMADOR NORMALIZADA
TRAFO-MZ01	2.293,90	2.250,00
TRAFO-MZ02	7.908,20	8.000,00
TRAFO-MZ03	2.044,80	2.000,00
TRAFO-MZ04	3.341,50	3.500,00
TRAFO-MZ05	3.284,50	3.250,00
TRAFO-MZ06	3.705,80	3.750,00
TRAFO-MZ07	2.200,90	2.250,00
TRAFO-MZ08	2.581,40	2.500,00
TRAFO-MZ09	832,60	800,00
TRAFO-MZ10	844,00	800,00
TRAFO-MZ11	925,40	1.000,00
TRAFO-MZ12	938,50	1.000,00
TRAFO-MZ13	855,80	800,00
TRAFO-MZ14	785,80	800,00
TRAFO-MZ15	778,00	800,00
TRAFO-MZ16	711,00	800,00
TRAFO-MZ17	798,40	800,00
TRAFO-MZ18	848,30	800,00
TRAFO-MZ19	1.216,20	1.250,00
TRAFO-MZ20	644,60	630,00
TRAFO-MZ21	663,20	630,00

Tabla 113: Carga total obtenida por manzana.
Fuente: Elaboración propia

Por su parte, el cálculo de las cargas eléctricas requeridas para las manzanas destinadas a parques y equipamientos se realizó aplicando los valores indicados por la norma NTC 2050 para el caso de los parques, y según el criterio técnico del consultor para el caso de los equipamientos. Siendo así, la capacidad de los transformadores para dichas manzanas es el siguiente.

NOMBRE DE TRANSFORMADOR	CARGA TRANSFORMADOR TOTAL	CARGA TRANSFORMADOR NORMALIZADA
TRAFO-CP01	565,30	500,00
TRAFO-CP02	80,90	75,00
TRAFO-CP03	81,50	75,00
TRAFO-CP04	45,30	50,00
TRAFO-CP05	21,50	30,00
TRAFO-CP06	231,30	225,00
TRAFO-CP07	32,90	30,00
TRAFO-CP08	42,40	45,00
TRAFO-CP09	45,10	45,00
TRAFO-CP10	20,20	30,00
TRAFO-EQU01	3.862,50	4.000,00
TRAFO-EQU02	4.384,20	4.250,00

Tabla 114: Carga total obtenida parques y equipamientos.
Fuente: Elaboración propia

Red eléctrica

El diseño de la red eléctrica cuenta con un solo punto de ingreso al patio de transformación de la red de uso general a 115kV. Dicho patio se localiza sobre la Avenida Boyacá, en la Manzana MZ-22 Dotacional para Servicios Públicos, y cuenta con 2 transformadores de 20MVA cada uno: el primero con el fin de alimentar la primera etapa del proyecto, y reduce la carga eléctrica a 11,4 kV; y el segundo que alimenta la segunda etapa del proyecto y transforma la carga eléctrica a 34,5 kV, como se muestra a continuación.

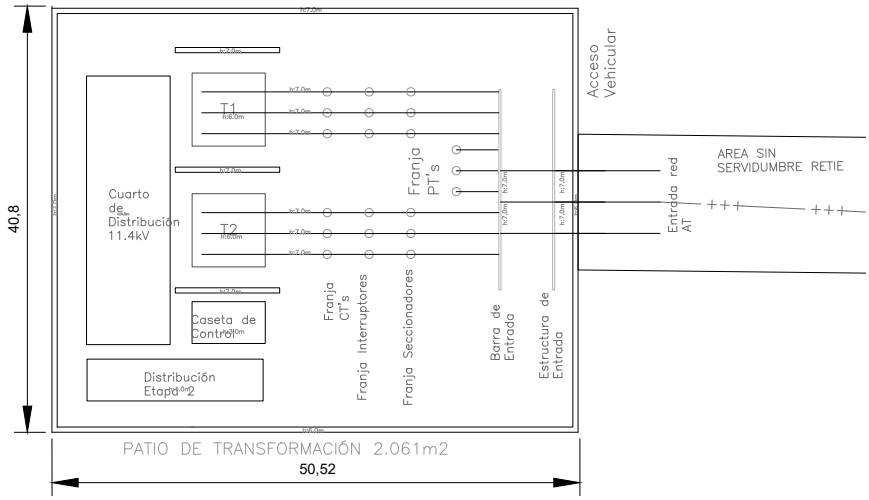


Figura 216: Patio de transformación propuesto

Fuente:



Figura 217: Etapas de intervención

Fuente:

Modificación

A partir de los cuartos de distribución, se establecen los espacios designados para las canalizaciones subterráneas de las redes de media tensión y alumbrado público existentes en el área de influencia, las cuales van desde la subestación propuesta hasta las cajas de maniobra ubicadas en las alamedas contiguas a los predios.

Adyacente a estas, se ubica un transformador de tipo semi sumergible de 30kVA destinado para el alumbrado público en las zonas comunes y parques circundantes. Finalmente, la carga es distribuida a través de las subestaciones de cada manzana según la necesidad, y en ellas se indica que deben tener un esquema de conexión entrada/salida.

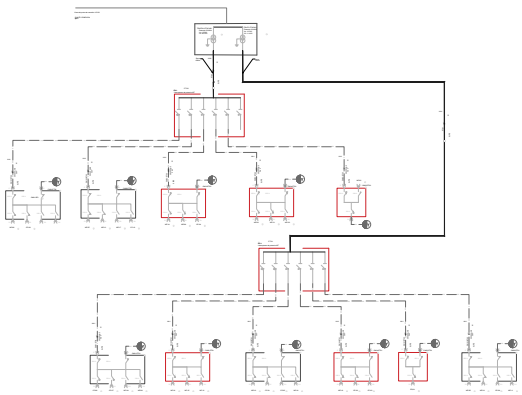


Figura 218: Esquema general de conexión propuesto

Fuente:

Por ultimo y no menos importante, en cuanto al sistema de Alumbrado público, el proyecto deberá acatar las normas contenidas en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público -RETILAP (Resolución No. 180540 de 30 de marzo de 2010 del Ministerio de Minas y Energía) y en el Manual único de Alumbrado Público -MUAP (Decreto 500 de 2003).

Sin concepto de lo anterior, el Plan Parcial se encuentra obligado a seguir todas las disposiciones de la RETIE para la zona de servidumbre de la línea de alta tensión contigua al Plan Parcial, NOROESTE TECHO 115 kV, que se encuentra sobre el eje de la Avenida Boyacá, para ello respetará en su totalidad la servidumbre de la siguiente manera:

"(…) 22.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE
Para efectos del presente reglamento, las zonas de servidumbre deben ceñirse a las siguientes consideraciones:

Toda línea de transmisión aérea con tensión nominal igual o mayor a 57.5 Kv, zona de seguridad o derecho de vía. Esta zona debe estar definida antes de la construcción de la línea, para lo cual se deben adelantar las gestiones para la construcción de la servidumbre, ya sea por mutuo acuerdo con los propietarios del terreno o por vía judicial. El propietario u operador de la línea debe hacer uso periódico de la servidumbre ya sea con el mantenimiento de la línea o poda de la vegetación y debe dejar evidencia de ello. En los casos en que la servidumbre sea amenazada, en particular con la construcción de edificaciones, deberá solicitar el amparo policivo y demás figuras que traten las leyes.

Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.

No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas a la actividad eléctrica de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales. Las oficinas de planeación municipal y las Curadurías Urbanas deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios atender sus responsabilidades en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley. (Subrayado fuera del texto).
…
h. Para efectos del presente reglamento y de acuerdo con las tensiones normalizadas en el país, en la tabla 22.1 se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea."

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN (kV)	ANCHO MÍNIMO (m)
TORRES	500	60 m²
TORRES	220/230 (2Ctos)	32 m²
	220/230 (1Cto)	30 m²
POSTES	220/230 (2Ctos)	30 m²
	220/230 (1Cto)	28 m²
TORRES	**110/115 (2Ctos)**	**20 m²**
	110/115 (1Cto)	
POSTES	110/115 (2Ctos)	15 m²
	110/115 (1Cto)	
TORRES/POSTES	57,5/66	15 m²

Tabla 115: Ancho de la zona de servidumbre

Fuente: Elaboración propia con base en la Tabla 22.1 de la RETIE

Red de telecomunicaciones

Según la factibilidad emitida en el 2016 por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB S.A. ESP "la prestación del servicio puede hacerse desde la central San José" ya que la compañía cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de voz, internet y TV requeridos por el PPRU, que incluye las recomendaciones técnicas a realizar, dentro de la ejecución del proyecto, las cuales deber ser atendidas.

Teniendo en cuenta que los proyectos de vivienda que se van a desarrollar bajo el esquema Ritel, se realizó la proyección de la red troncal de telecomunicaciones, con el fin de que los operadores de red en el mercado libre, ingresen con infraestructura para conectar las cámaras de entrada de cada uno de los proyectos de vivienda, comercio y uso mixto.



Figura 219: Esquema Troncal de Telecomunicaciones

Fuente: Elaboración propia

Para el desarrollo del presente plan parcial, las obras de soterramiento de redes de servicios públicos y las tecnologías de la información y telecomunicaciones TIC deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución No. 011 de 2013 de la Secretaría de Planeación y toda aquella que lo modifique.

Modificación

Servicio de Gas Natural

Natural Fenosa - Vanti S.A. ESP otorga viabilidad teniendo en cuenta la localización del proyecto, además describe que hay "viabilidad de red para prestación del servicio de gas natural al Proyecto Plan Parcial Bavaria Fábrica" y que Vanti S.A. ESP, cuenta con una infraestructura cercana de red construida de 3⁄4", 1", 3", 4" y diseñada de 4" en polietileno.

Además, la comunicación referenciada con el número 10153620-6961-2021, por parte de la empresa VANTI S.A. ESP, con fecha 30 de octubre de 2021 permite la extensión de la factibilidad y su vigencia.

Finalmente es de aclarar la responsabilidad que El Fideicomiso "El Techo" adquiere en calidad de promotor del Plan Parcial. Dentro de estas; adelantar las gestiones pertinentes para coordinar y garantizar la continuidad y suministro de los servicios públicos de acuerdo con los conceptos, requisitos y parámetros técnicos establecidos por las respectivas empresas prestadoras de los servicios en sus documentos de viabilidad y/o factibilidad, dando estricto cumplimiento a los reglamentos técnicos, las normas particulares y la normatividad general vigente.

Articulación del Plan Parcial con los Proyectos de Infraestructura Vial y de Espacio Público Distritales

Mediante oficio 20222050565241 el Instituto de Desarrollo Urbano identificó los proyectos en las vías de la malla vial arterial, intermedia y local, así como los espacios públicos relacionados a estos corredores que se encuentran actualmente en estructuración, ejecución o proceso de terminación en el área de influencia del Plan Parcial y a continuación se analiza la incidencia sobre la propuesta de modificación en curso.

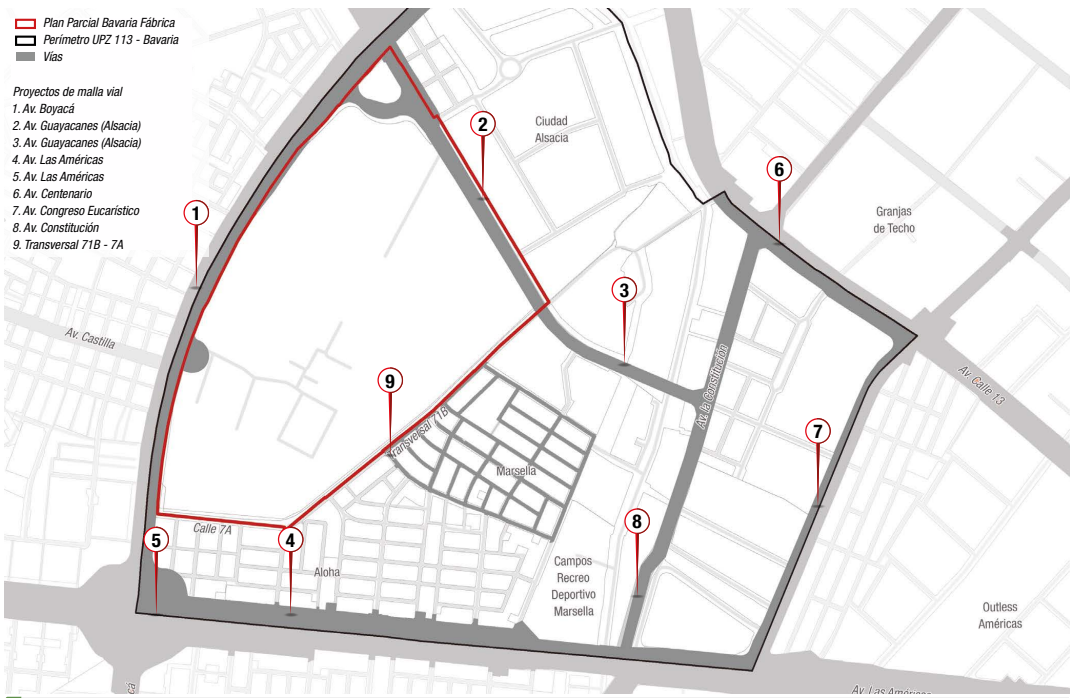


Figura 220: Articulación del Plan parcial con los proyectos de infraestructura vial y de espacio público distritales.

Fuente: Elaboración propia con base en SIGIDU

MALLA VIAL ARTERIAL - AV. BOYACÁ (AK 72)								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
1	IDU-1714-2021	EJECUTAR A PRECIOS UNITARIOS LAS OBRAS Y ACTIVIDADES NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA MALLA VIAL ARTERIAL NO TRONCAL, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. GRUPO 3	EN EJECUCIÓN	CONSERVACIÓN	12/3/2021	3/2/2024	45	1. Se realizarán intervenciones de rehabilitación y/o construcción y de mantenimiento rutinario y periódico según lo determine el diagnóstico sobre la Av. Boyacá (AK 72) entre Autopista Sur y Calle 13.

Tabla 116: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Boyacá

Fuente: Elaboración propia con base en IDU

Las obras de rehabilitación y/o construcción y de mantenimiento rutinario de la Avenida Boyacá, benefician directamente al Plan Parcial, garantizando el adecuado estado de este corredor vial que permite la conexión del proyecto con el Norte y Sur de la Ciudad. Es importante resaltar que no genera afectación sobre la propuesta urbana, y viceversa.

MALLA VIAL ARTERIAL - AV. GUAYACANES (AC 12)								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
2	IDU-1539-2018	CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA ALSACIA DESDE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI HASTA LA TRANSVERSAL 71B Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN BOGOTÁ D.C. GRUPO 3	EN EJECUCIÓN	CONSTRUCCIÓN	2/14/2019	11/6/2023	75	1. A la fecha se tiene un avance de obra de 75% que cuenta con una longitud de 275 kilometros de dos calzadas de tres carriles cada uno y plantea una intervención de 115.800 m2 de espacio público y de 1 puente vehicular por la Av.Alsacia con Av.Boyacá y 1 puente peatonal adosado al puente vehicular.
3	IDU-1531-2018	CONSTRUCCIÓN CORREDOR AV. TINTAL - AV. ALSACIA GRUPO 4 - AV. ALSACIA DE TRANSVERSAL 71B A AV. CONSTITUCIÓN Y AV. CONSTITUCIÓN DE AV. ALSACIA A AV. CENTENARIO	TERMINADO - TRÁMITE ACTA RECIBO FINAL DE OBRA	CONSTRUCCIÓN	1/31/2019	11/2/2021	100	

Tabla 117: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Guayacanes

Fuente: Elaboración propia con base en IDU

El corredor de la Avenida Guayacanes actualmente se encuentra en construcción y permitirá la conexión del proyecto con el oriente y occidente de la ciudad. Tanto el suelo como la obra de dicho corredor se encuentra localizado dentro del ámbito de delimitación del Plan Parcial, por lo que se entregará el suelo necesario y se asignaran recursos para la construcción de parte de su obra en el marco del reparto de cargas y beneficios (ver capitulo cargas generales por suelo y obra).

Adicionalmente vale la pena mencionar que la modificación del Plan Parcial, propone la implementación de la intersección una vez finalicen las pólizas de la obra de la Avenida Guayacanes que actualmente se encuentran en ejecución y prevén su entrega para abril/mayo del 2023. Es decir, 5 años después, aproximadamente en marzo de 2028 se iniciarían las obras de construcción de la intersección a cargo del promotor y a título de carga local para la mitigación del tráfico. En los primeros 5 años de funcionamiento del proyecto, la conexión con la Avenida Guayacanes se dará a través de una conexión paralela que garantizará el nivel de servicio previo a la entrada en operación de la intersección y de una mayor carga vehicular producto del desarrollo de más manzanas útiles.

MALLA VIAL ARTERIAL - AV. DE LAS AMERICAS (AC 20)								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
4	IDU-1721-2020	EJECUTAR A PRECIOS UNITARIOS LAS OBRAS Y ACTIVIDADES NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA MALLA VIAL ARTERIAL TRONCAL, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. GRUPO 3	EN EJECUCIÓN	CONSERVACIÓN	1/21/2022	4/20/2024	45	1. Se han realizado actividades de mantenimiento periódico sobre calzada de tramos de la troncal Américas desde la intersección de la KR 50 x AV Américas x Av Comuneros y Av Colón hasta Carrera 82. En enero de 2023 el contratista se encuentra seleccionando los tramos para continuar con el desarrollo de actividades.
5	IDU-1711-2020	EJECUCIÓN A PRECIOS UNITARIOS Y A MONTO AGOTABLE DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN DE PUENTES VEHICULARES EN BOGOTÁ D.C. INCLUYE SUPERESTRUCTURA, SUBESTRUCTURA Y ACCESOS GRUPOS 1 Y 2	TERMINADO - TRÁMITE ACTA RECIBO FINAL DE OBRA	CONSERVACIÓN	1/27/2021	1/26/2022	100	1. Mediante este contrato se realizaron en las 2021 acciones de movilidad de fresado y riego de emulsión asfáltica para la conservación del puente peatonal de la Av. Américas con Av. Boyacá.

Tabla 118: Proyectos de la Malla vial arterial Av. De las Américas

Fuente: Elaboración propia con base en IDU

Las obras de rehabilitación y/o construcción y de mantenimiento rutinario de la Avenida de las Américas, así como del puente vehicular de esta vía sobre la Avenida Boyacá benefician directamente al Plan Parcial, garantizando el adecuado estado de este corredor vial que en la actualidad se constituye como el corredor de transporte público masivo más importante en el área de influencia directa del proyecto y permitirá que gran parte de los futuros residentes del proyecto se conecten en el corto y mediano plazo con la ciudad a través de Transmilenio, por tal razón el Plan Parcial destina recursos para la construcción de obras de carga local fuera de su ámbito como lo son el bici carril sobre la carrera 71B entre Calle 7A y Av. Américas, así como el mejoramiento de andenes de la Carrera 71F desde la Calle 7A hasta Av. Américas, y como la construcción del bici carril por la Calle 9D entre TV 71B y Carrera 69 y luego por la carrera 69 entre calle 9D y Av. Américas. (ver capitulo cargas locales fuera del ámbito del PP).

MALLA VIAL ARTERIAL - AV. CENTENARIO (AC 13)								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
6	IDU-1475-2017	ESTRUCTURACIÓN LEGAL, FINANCIERA Y TÉCNICA (FACTIBILIDAD Y DISEÑO) DE LA TRONCAL CENTENARIO (AC 13) DESDE EL LÍMITE OCCIDENTAL DEL DISTRITO HASTA LA TRONCAL AMÉRICAS CON CARRERA 50, Y DE LA AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE, INCLUYE RAMAL AV. VILLAVICENCIO, HASTA LA AV. CALI Y RAMAL AV. AMÉRICAS HASTA LA AV. CALI.	TERMINADO - TRÁMITE ACTA RECIBO FINAL DE OBRA	FACTIBILIDAD, ESTUDIOS Y DISEÑOS	2/14/2018	8/5/2020	100	1. En Octubre de 2022 se concluyó la optimización de los diseños del contrato 1475 de 2017 mediante la ingeniería de valor adelantada por el IDU. 2. A la fecha el IDU se encuentra en estructuración de los procesos contractuales para la construcción por tramos de la troncal Calle 13.

Tabla 119: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Centenario

Fuente: Elaboración propia con base en IDU

Por la cercanía del proyecto con la Calle 13, sus futuros residentes y visitantes se verán beneficiados por esta importante vía de la ciudad y la región, conectándose por la obra de la Calle 13 que descongestionará el borde occidental de Bogotá y mejorará la entrada y salida de la ciudad por los municipios de Mosquera, Funza, Madrid y Facatativá. Es importante resaltar que no genera afectación sobre la propuesta urbana, y viceversa.

MALLA VIAL ARTERIAL - AV. CONGRESO EUCARISTICO (AK 68)								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
7	IDU-347-2020	CONSTRUCCIÓN PARA LA ADECUACIÓN AL SISTEMA TRANSMILENIO DE LA AVENIDA CONGRESO EUCARÍSTICO (CARRERA 68) DESDE LA CARRERA 9 HASTA LA AUTOPISTA SUR Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN BOGOTÁ D.C. (GRUPO 3); "CONSTRUCCIÓN PARA LA ADECUACIÓN AL SISTEMA TRANSMILENIO DE LA AVENIDA CONGRESO EUCARÍSTICO (CARRERA 68) DESDE LA AVENIDA AMÉRICAS HASTA LA AVENIDA CENTENARIO (CALLE 13) Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN BOGOTÁ D.C.	EN EJECUCIÓN	CONSTRUCCIÓN	6/25/2020	2/24/2030	22	1. Se viene realizando excavación e instalación de tubería para sumideros, construcción en mampostería de cajas CS276 No. 194P redes Enel para el desvío de la calle 8 se realiza instalación de fresado para estructura de vía entre K0+200/230 y para el desvío de la Cra 68d se realiza la instalación del sardinel A10. 2. Se tiene previsto de acuerdo al POT dar inicio a las obras de espacio público en el sector 1 el 30-03-2023. 3. Se tiene previsto de acuerdo al POT dar inicio a las obras de espacio público en el sector 1 el 11-04-2023. 4. Se tiene previsto de acuerdo al POT dar inicio a construcción del puente peatonal el 12-04-2023.

Tabla 120: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Congreso Eucarístico

Fuente: Elaboración propia con base en IDU

La construcción de la troncal de Transmilenio por la Av. Congreso Eucaristico (AK68) beneficia al Plan Parcial por su cercanía con este. Los futuros residentes y visitantes del Plan Parcial dispondrán de las Av. Guayacanes y la Av. de las Américas para llegar hasta este corredor de transporte masivo que actualmente se encuentra en ejecución. Es importante resaltar que no genera afectación sobre la propuesta urbana, y viceversa.

MALLA VIAL ARTERIAL - AV. CONSTITUCIÓN (AK 68D)								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
8	IDU-1801-2021	ESTUDIOS Y DISEÑO DE LA AVENIDA CONSTITUCIÓN ENTRE LA AVENIDA DE LAS AMÉRICAS (AC 6) Y LA AVENIDA ALSACIA (AC 12) EN BOGOTÁ D.C.	EN EJECUCIÓN	ESTUDIOS Y DISEÑO	2/3/2022	2/5/2023	86	1. Se realiza la revisión y aprobación de productos para radicación en terceros y otras entidades.

Tabla 121: Proyectos de la Malla vial arterial Av. Constitución

Fuente: Elaboración propia con base en IDU

A pesar de que la Av. Constitución se encuentra hasta ahora en etapa de estudios y diseños, el Plan Parcial garantiza los recursos para la ejecución de la obra de media perfil de la Av. Guayacanes desde el Proyecto hasta la Av. Constitución, dando por sentado la importancia de esta vía a futuro para el desarrollo del Plan Parcial y la conexión con la ciudad. (ver capitulo cargas generales por suelo y obra).

MALLA VIAL LOCAL / INTERMEDIA - TRANSVERSAL 71B - CALLE 7A								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
9	LICENCIA DE EXCAVACIÓN No 232 de 2021	RENOVACIÓN DE TUBERÍA DE ACUEDUCTO	EN EJECUCIÓN	CONSTRUCCIÓN	10/15/2021	4/13/2022	SD	1. Autorizado para realizar excavación, previo PMT aprobado por la SDM relacionado con el programa de Renovación de redes de acueducto a cargo de la EAB. Bajo este programa se intervienen segmentos de la Transversal 71B y la Calle 7A.

Tabla 122: Proyectos de la Malla vial local-intermedia Transversal 71B – Calle 7A

Fuente: Elaboración propia con base en IDU

El diseño hidrosanitario conceptual del Plan Parcial, contempla la conexión del Proyecto con redes de servicios existentes de acuerdo a los lineamientos de la Disponibilidad de Servicio solicitada para el Plan Parcial Adoptado mediante Decreto 364. En ese sentido, el diseño hidrosanitario tuvo en cuenta la renovación de la tubería de acueducto de la Transversal 71B.

Articulación del Plan Parcial con otros instrumentos de Gestión del Suelo

Hacia los costados occidental, nor-occidental y norte del Plan Parcial se encuentran adoptados 9 Planes Parciales de Desarrollo, de los cuales 5 se encuentran sobre el borde del Río Bogotá, 2 en el sector de castilla y 2 más sobre el corredor de la Av. Boyacá. Lo anterior da cuenta del atractivo y potencial de la zona, que cada vez se consolida más como un sector de desarrollo en la ciudad.

Por otro lado, hacia el costado oriental del Proyecto se encuentran adoptados dos Planes Parciales de renovación urbana y uno más se encuentra en formulación.

En ese sentido, es evidente el rol del Plan Parcial Bavaria Fábrica como proyecto de transición entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos, no en vano el Plan Parcial cuenta con ambos tratamientos urbanísticos (Desarrollo y Renovación) dentro de su ámbito de delimitación.

Si bien los proyectos mencionados se encuentran en el área de influencia, ninguno afecta la propuesta de Modificación del Plan Parcial.

Lo mismo sucede con los proyectos complementarios al área de influencia del Plan parcial, el Plan de Implantación Centro Comercial Villa Alsacia (hoy El Edén) y el PRM Clínica la Paz (localizados en la imagen) que, en términos concretos, a pesar de poseer obligaciones urbanísticas sobre la infraestructura vial y de espacio público, no afectan la propuesta integral de la presente modificación.

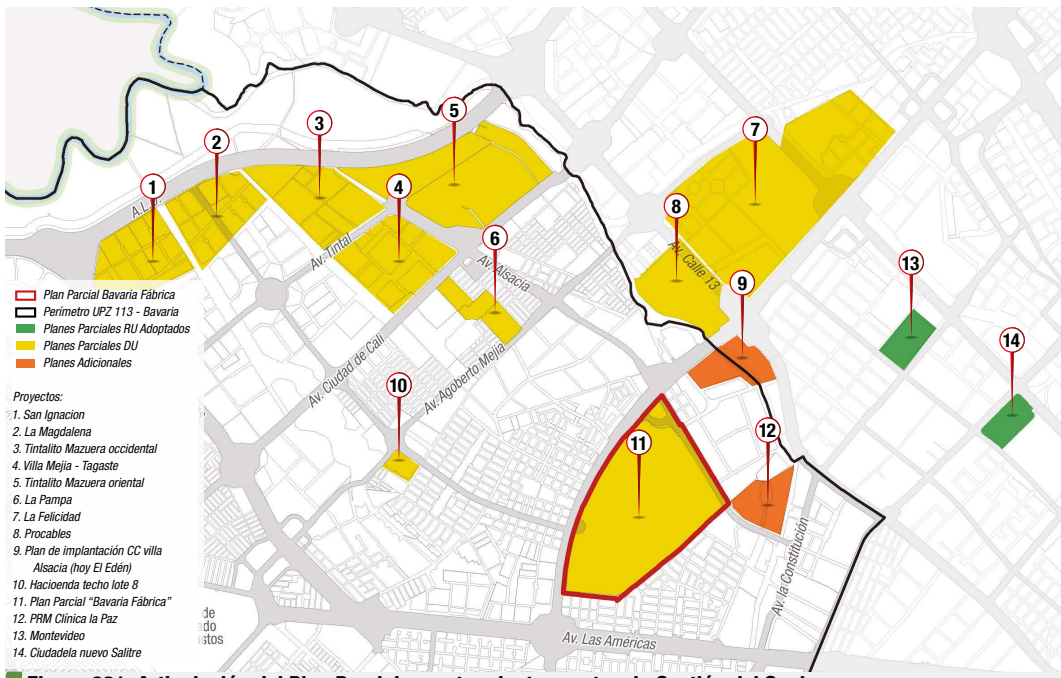


Figura 221: Articulación del Plan Parcial con otros instrumentos de Gestión del Suelo

Fuente: Elaboración propia con base en Mapas Bogotá.


BAVARIA
FÁBRICA

Criterios Generales para la definición de Usos

El proyecto se encuentra localizado en Área de Actividad Industrial, lo cual normativamente determina los usos permitidos para el Plan Parcial de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS																									
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	VIVIENDA	INDUSTRIA	DOTACIONALES							COMERCIO				SERVICIOS EMPRESARIALES				SERVICIOS PERSONALES				SERVICIOS ALTO IMPACTO		
				EQUIP. DEPORTIVOS Y RECRETAIVOS				SERVICIOS URBANOS BASICOS																	
				METROP	URBANA	ZONAL	VECINAL	METROP	URBANA	ZONAL	METROP	URBANA	ZONAL	VECINAL	METROP	URBANA	ZONAL	VECINAL	METROP	URBANA	ZONAL	VECINAL	**METROP**	**URBANA**	**ZONAL**
Industrial	Industrial	R (1)	P (21)	R (2)	R (2)	C	C	R (2)	R (2)	C	R (2)	R (2)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	R	R	R

Tabla 123: Usos permitidos

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta los usos permitidos y el análisis urbanístico de la zona, se pudo identificar que a una escala amplia, el sector de implantación es predominantemente residencial por lo cual se determina la necesidad de proponer la mezcla de usos dentro del proyecto con zonas de servicios y comercio junto con el uso residencial, que genere junto con las zonas de Ciudad Salitre y Plaza de las Américas un corredor occidental de la ciudad diverso, activo y un nuevo polo de atracción de empleo que ayude a descentralizar las dinámicas urbanas de la ciudad.

Este eje occidental estaría conectado por medio del sistema de transporte público BRT de la Avenida de las Américas, y las futuras líneas del metro, lo que genera una buena accesibilidad a escala urbana y metropolitana, creando conexiones eficientes que dan soporte a los usos propuestos.
Las áreas comerciales se distribuyeron en el sector norte y sur del proyecto. La manzana localizada en el norte responde a los flujos de Ciudad Alsacia y permite crear una zona de fácil accesibilidad, en la que se pueden dar rápido acceso a los servicios zonales y urbanos proyectados. Y los comercios localizados al sur del proyecto, con vinculación directa al parque central están relacionados con la escala barrial, y el acceso a bienes y servicios de los residentes del proyecto.

Es importante anotar que, si bien en este corredor de la Avenida Boyacá existen actualmente centros comerciales de gran importancia para la ciudad como El Edén y La Felicidad, estos están asociados a desarrollos urbanísticos para más de 100.000 habitantes, por lo cual, si bien ya hay una oferta importante de comercio, la demanda es alta y seguirá aumentando y atrayendo personas de otros sectores de la ciudad, por eso la importancia de la localización de comercio dentro del proyecto urbanístico.

Por supuesto, el uso residencial es el más importante en el proyecto, de cara a contribuir a los déficit cuantitativos y cualitativos de vivienda en la ciudad, la localidad y el barrio. Con una oferta de vivienda digna para diversos grupos poblaciónales, lo cual contribuye a garantizar la actividad constante del sector, la integración social u dinámicas urbanas activas y seguras.

Sistema de Usos Propuestos

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica busca desarrollar de forma ordenada y equilibrada un área ubicada al occidente de la ciudad. El proyecto cuenta con mezcla de usos del suelo, y armoniza el desarrollo de vivienda con actividades complementarias que generen un adecuado equilibrio de diversidad y actividad urbana.

El proyecto busca generar diferentes dinámicas a partir de la mezcla de usos del suelo, respondiendo de manera diferenciada a los contextos urbanos preexistentes, de esta manera las áreas múltiples se localizan en el costado de la Avenida Boyacá de mayor tránsito vehicular y más afluencia peatonal densificando este borde vial, mientras que los usos residenciales quedan más resguardados al interior del proyecto, entremezclados con espacios comerciales para la provisión de bienes y servicios para los habitantes. Esta mezcla de usos, muy bien distribuida en el proyecto e interconectada a través del espacio público genera la posibilidad de crear actividades urbanas, espacios para el encuentro, favorecer el tránsito peatonal y mejorar la seguridad del sector con la presencia constante de actividad y ojos en las calles.

Subdivisión Espacial Producto del Proceso de Urbanización

En total se proponen 239.457,13 m² de área útil, de los cuales 161.936,15 m² tienen uso principal residencial distribuidos en 13 manzanas, 35.306,41 m² con uso principal comercial distribuidos en 3 manzanas, 39.863,47 m² con uso principal múltiple distribuidos en 5 manzanas, 39.863,47 m² con uso principal múltiple distribuidos en 5 manzanas y 2.351,10 m² destinada a un área útil dotacional dedicada a servicios públicos.

Sin perjuicio de lo anterior y acorde a la normatividad distrital aplicable las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual

SISTEMA DE USOS PROPUESTO	
ÁREA ÚTIL	**239.457,13 m²**
ÁREA ÚTIL COMERCIAL	**35.306,41 m²**
MZ-01	6.191,40 m²
MZ-02	21.344,52 m²
MZ-03	7.770,49 m²
ÁREA ÚTIL MÚLTIPLE	**39.863,47 m²**
MZ-04	8.811,87 m²
MZ-05	8.663,51 m²
MZ-06	9.773,90 m²
MZ-07	5.807,42 m²
MZ-08	6.806,77 m²
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	**161.936,15 m²**
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIS	**36.658,38 m²**
MZ-09	11.728,92 m²
MZ-10	11.888,31 m²
MZ-11	13.041,15 m²
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIP	**17.292,52 m²**
MZ-12	17.292,52 m²
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL T4	**107.985,25 m²**
MZ-13	13.098,68 m²
MZ-14	10.204,28 m²
MZ-15	10.107,78 m²
MZ-16	12.249,84 m²
MZ-17	13.629,69 m²
MZ-18	12.976,07 m²
MZ-19	17.344,79 m²
MZ-20	9.201,44 m²
MZ-21	9.172,68 m²
ÁREA ÚTIL DOTACIONAL SERVICIOS PÚBLICOS	**2.351,10 m²**
MZ-22	2.351,10 m²

Tabla 124: Sistema de usos propuestos

Fuente: Elaboración propia

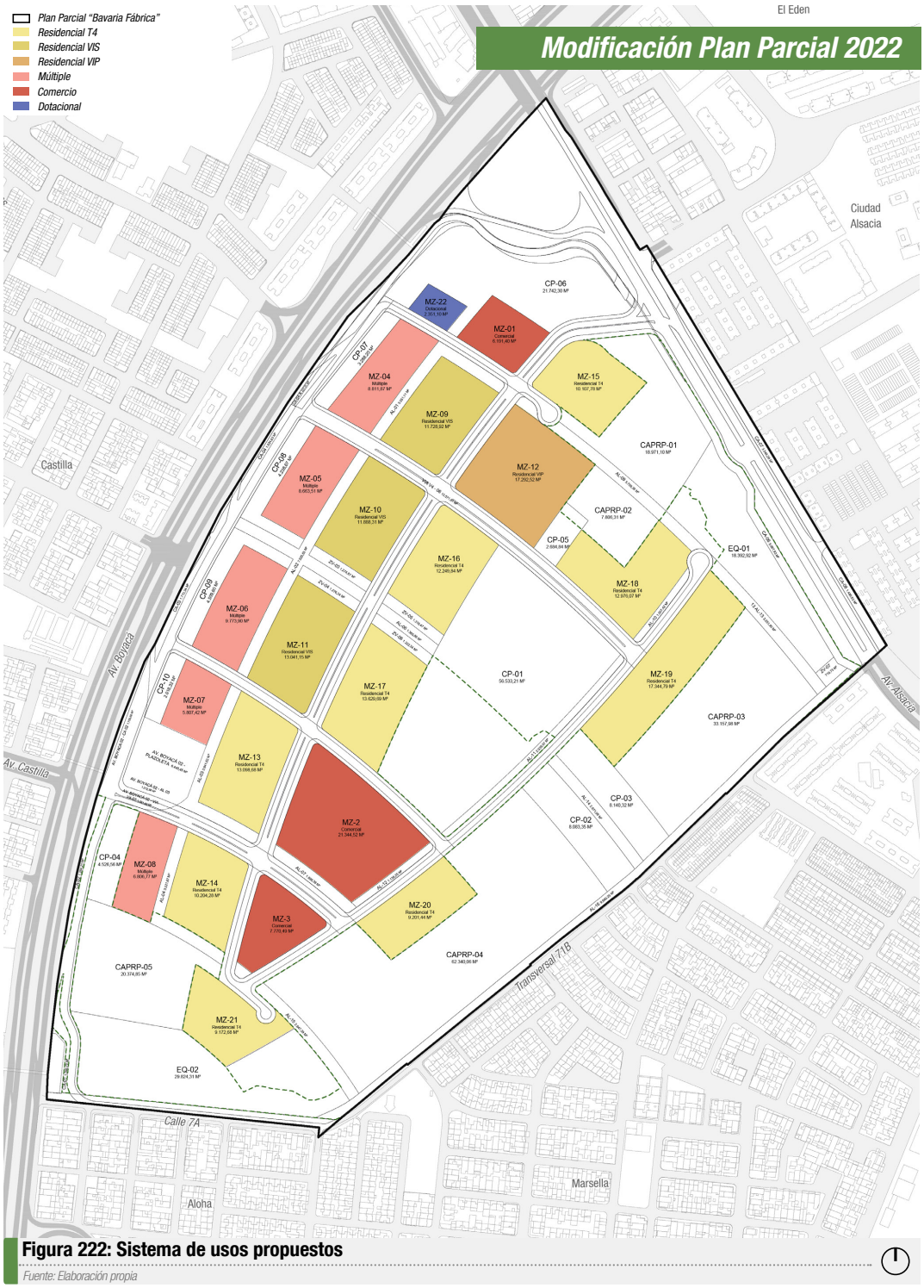


Figura 222: Sistema de usos propuestos

Fuente: Elaboración propia

Modificación

La modificación presentada difiere de lo establecido por el Decreto 364 de 2017 en donde se planteaban 26 manzanas útiles con un área total de 365.290,39 m²; 21 manzanas destinadas a uso principalmente residencial con área de 245.357,81 m², 3 manzanas con uso principal comercial con área de 53.494,41 m² y 6 manzanas con uso múltiple que tenían por área 66.438,17 m².

SISTEMA DE USOS PROPUESTO DEC 364/17	
ÁREA ÚTIL	**365.290,39 m²**
ÁREA ÚTIL COMERCIAL	**53.494,41 m²**
MZ-1	24.438,19 m²
MZ-2	21.318,41 m²
MZ-3	7.737,81 m²
ÁREA ÚTIL MULTIPLE	**66.438,17 m²**
MZ-4	12.102,72 m²
MZ-5	12.902,35 m²
MZ-6	14.276,40 m²
MZ-7	7.812,67 m²
MZ-8	9.976,87 m²
MZ-9	9.367,16 m²
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	**245.357,81 m²**
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL T4	**160.918,01 m²**
MZ-10	11.738,94 m²
MZ-11	13.167,30 m²
MZ-12	14.295,64 m²
MZ-13	13.097,76 m²
MZ-14	20.431,07 m²
MZ-15	20.467,04 m²
MZ-16	19.326,40 m²
MZ-17	12.048,29 m²
MZ-18	13.268,86 m²
MZ-20	7.256,33 m²
MZ-21	7.703,93 m²
MZ-22	8.116,45 m²
ÁREA UTIL RESIDENCIAL VIS	**41.099,74 m²**
MZ-25	10.198,28 m²
MZ-27	7.253,14 m²
MZ-28	7.647,75 m²
MZ-29	7.967,14 m²
MZ-30	8.033,43 m²
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIP	**43.340,06 m²**
MZ-19	9.831,97 m²
MZ-23	8.230,14 m²
MZ-24	15.388,88 m²
MZ-26	9.889,07 m²

Tabla 125: Sistema de usos Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia

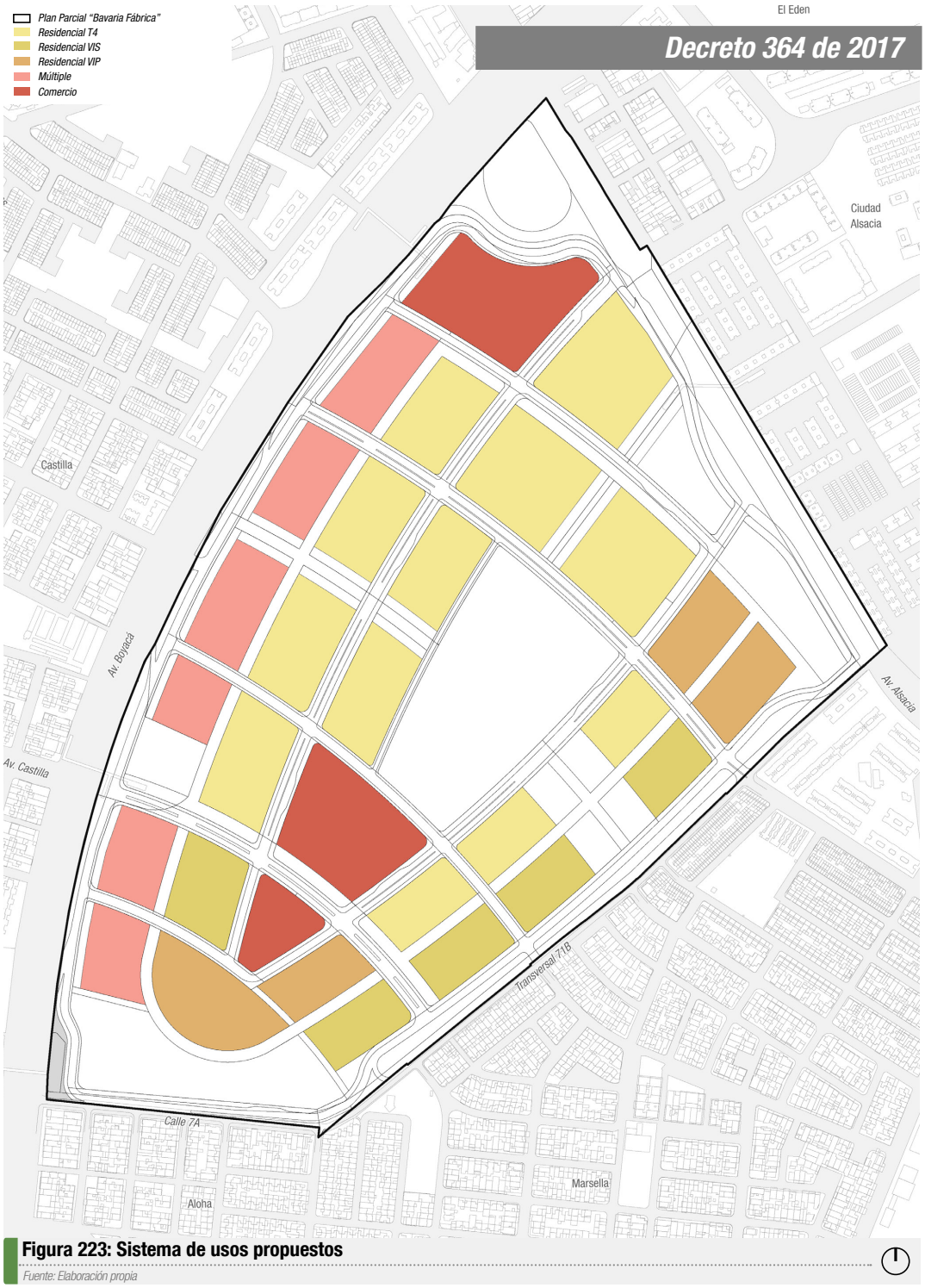


Figura 223: Sistema de usos propuestos

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cumplimiento normativo de la configuración de manzanas

CUMPLIMIENTO DE NORMA POR MANZANA						
USO PPAL	**MZ**	**ÁREA ÚTIL**	**TIPO**	**COLINDANCIA**	**DIMENSIÓN**	**ACCESIBILIDAD**
COMERCIO	1	6.191,40 m²	MANZANA	La conformación de manzanas se efectuará mediante vías públicas vehiculares o peatonales o cesiones públicas para parques o equipamientos.	Los proyectos bajo el sistema de agrupación se adelantarán en manzanas con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil, completamente rodeados por espacio público.	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.
	2	21.344,52 m²	SUPERMANZANA	Las supermanzanas deben ser delimitadas siguiendo los ejes o vías de la malla vial arterial principal, arterial complementaria, local de uso público, con excepción de vías locales V-8 y V-9. Se exceptúan del requisito de la división en manzanas, las supermanzanas con uso diferente al residencial.	El área máxima de las supermanzanas no puede superar cinco (5) hectáreas de área neta urbanizable.	
	3	7.770,49 m²	MANZANA	La conformación de manzanas se efectuará mediante vías públicas vehiculares o peatonales o cesiones públicas para parques o equipamientos.	Los proyectos bajo el sistema de agrupación se adelantarán en manzanas con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil, completamente rodeados por espacio público.	
MÚLTIPLE	4	8.811,87 m²	MANZANA			
	5	8.663,51 m²	MANZANA			
	6	9.773,90 m²	MANZANA			
	7	5.807,42 m²	MANZANA			
	8	6.806,77 m²	MANZANA			
VIV VIS	9	11.728,92 m²	MANZANA			
	10	11.888,31 m²	MANZANA			
	11	13.041,15 m²	MANZANA			
VIV VIP	12	17.292,52 m²	MANZANA			
VIV TIPO 4	13	13.098,68 m²	MANZANA			
	14	10.204,28 m²	MANZANA			
	15	10.107,78 m²	MANZANA			
	16	12.249,84 m²	MANZANA			
	17	13.629,69 m²	MANZANA			
	18	12.976,07 m²	MANZANA			
	19	17.344,79 m²	MANZANA			
	20	9.201,44 m²	MANZANA			
	21	9.172,68 m²	MANZANA			
DOTACIONAL	22	2.351,10 m²	MANZANA			

Tabla 126: Cumplimiento de norma por manzana

Fuente: Elaboración propia

En la presente propuesta de modificación, la configuración normativa de las manzanas cumpliendo cada uno de los aspectos señalados por el Decreto 190 de 2004 se puede evidenciar de la siguiente manera.


BAVARIA
FÁBRICA

Usos del Suelo Específicos

La propuesta de modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica distribuye los usos en 22 manzanas, de las cuales 13 se destinarán principalmente al uso residencial, 5 a usos múltiples, 3 al uso comercial y 1 al uso dotacional para servicios públicos, permitiendo los siguientes usos y mezclas de usos dentro de cada manzana de la siguiente forma:

USOS PERMITIDOS				
CATEGORÍA DEL USO			ESCALA	MANZANAS
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR		N/A	TODAS
DOTACIONAL	EDUCATIVO		ZONAL	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
			VECINAL	
	CULTURAL		ZONAL	
			VECINAL	
	SALUD		ZONAL	
	BIENESTAR SOCIAL		ZONAL	TODAS
	CULTO		ZONAL	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
			VECINAL	
	DEFENSA Y JUSTICIA		ZONAL	TODAS
	SERVICIOS DE LA ADM. PÚBLICA		ZONAL	TODAS
SERVICIOS	EMPRESARIALES	FINANCIECIEROS	METROP	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
			URBANA	
			ZONAL	
		EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
		LOGISTICA	METROP	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
			URBANA	
	PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
		SERVICIOS TURÍSTICOS	METROP	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
			URBANA	
		SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	TODAS
		SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	VECINAL	TODAS
		SERVICIOS DE COMUNICACIONES MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	METROP	1 - 2 - 3
COMERCIO	ALMACENES POR DEPARTAMETOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MÁS DE 6.000 M² DE ÁREA DE VENTAS		METROP	1 - 2 - 3
	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 Y HASTA 6.000 M² DE ÁREA DE VENTAS		URBANA	1 - 2 - 3
	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE HASTA 2.000 M² DE ÁREA DE VENTAS		ZONAL	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
	COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	VECINAL A	TODAS
		LOCALES CON ÁREA DE VENTAS HASTA 500 M²	VECINAL A	
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	VECINAL B	
		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA HASTA 60 M²	VECINAL B	
	COMERCIO PESADO		URBANA	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
	VENTA DE AUTOMÓVILES			

Tabla 127: Usos Permitidos

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los usos dotacionales en áreas privadas, es necesario aclarar que los usos dotacionales y comerciales, que requieran del cumplimiento de la formulación de los planes complementarios, se debe adelantar su formulación para la mitigación de impactos, como es el caso de los usos dotacionales de escala urbana y metropolitana, que deben adelantar plan de implantación y deben contar con el concepto previo ambiental emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 924 de 2006 de dicha entidad y el respectivo Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Áreas Privadas Afectas al Uso Público

Dado que la propuesta de modificación del plan parcial no subsume otros instrumentos de planificación, en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, los usos que así normativamente lo requieran, deberán destinar 0.9 m² de espacio libre privado de uso público, por cada usuario, para garantizar el espacio optimo por persona para el desplazamiento y momentos de aglomeración por entrada y salida de usuarios, de manera tal que no se impacte el sistema general de espacio público y garantizar el correcto funcionamiento urbano del sector.

Compatibilidad de Usos del Suelo

El planteamiento urbanístico del PPRU Bavaria Fábrica responde a las dinámicas actuales del sector, complementándolo armónicamente a partir de los usos propuestos. El uso residencial predomina en la zona circundante, específicamente en los barrios Villa Alsacia, Castilla, Las Dos Avenidas, Bavaria, Aloha y Marsella, por lo que el PPRU Bavaria Fábrica mantiene la vivienda como el uso principal, y otros usos como el comercial y dotacional que complementan y equipan esta pieza de ciudad con los soportes urbanos necesarios para la calidad de vida de la población residente y flotante del PPRU Bavaria Fábrica y son compatibles con el área residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios ubicada al norte del plan parcial, en el barrio San José de Bavaria.

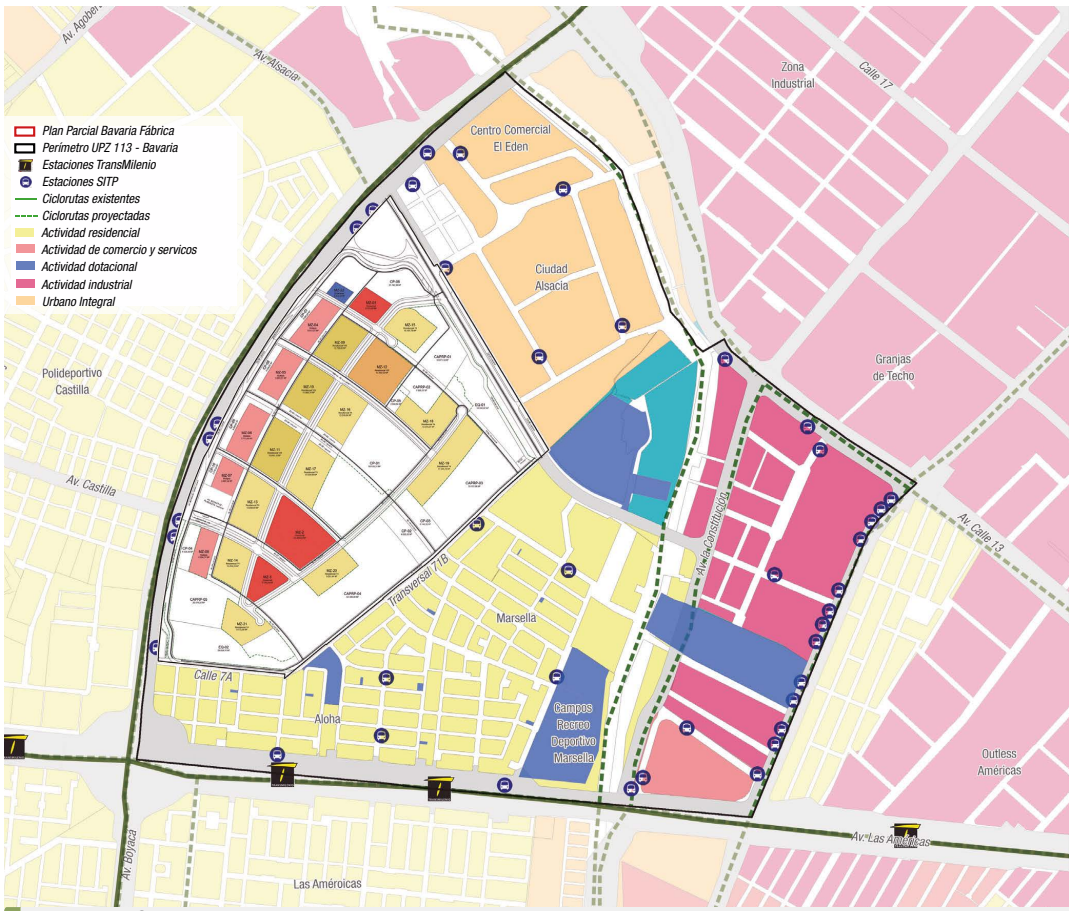


Figura 224: Compatibilidad de usos del Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Cumplimiento de Obligación VIP en Tratamiento de Desarrollo

La Modificación del Plan Parcia Bavaria Fábrica, se acoge a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo:

"En todo caso, cual el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales, el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

PORCENTAJE MINIMO DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIP	
TIPO DE VIVIENDA	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil **residencial** del plan parcial o proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

Tabla 128: Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de VIP

Fuente: Elaboración propia

ARTÍCULO 2.2.2.1.5.1.2 Obligatoriedad. El porcentaje mínimo de que trata el artículo anterior, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir del 23 de enero de 2013".

Efectivamente en el Decreto 364 de 2017, se estableció que la obligación VIP se calculaba respecto al área útil residencial del tratamiento de desarrollo, sin embargo y como se puede constatar en el decreto de adopción, fue calculada sobre 197.621,10 m² que corresponden al área útil TOTAL del tratamiento de desarrollo, por lo cual se trataba de un error metodológico, sin embargo, se cumplía la obligación, puesto que al recalcular el cumplimiento con base en el área útil RESIDENCIAL se tiene que son 153.894,44 m² de área útil residencial, de los cuales 30.778,89 m² son VIP correspondientes al 28,16% del área útil RESIDENCIAL del tratamiento de desarrollo.

CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN VIP DEC 364/17		
ÁREA ÚTIL TOTAL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	197.621,10 m²	100,00%
OBLIGACIÓN VIP (20% ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL TRATAMIENTO DE DESARROLLO)	39.524,22 m²	20,00%
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIP PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL	**43.340,06 m²**	**21,93%**

Tabla 129: Cumplimiento obligación VIP decreto 364.

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364/17

En ese sentido, la propuesta de modificación del Plan Parcial, acogiéndose a la normatividad en especial al artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y con miras a subsanar las imprecisiones provenientes del Decreto 364 de 2017, calcula el porcentaje de obligación VIP para el tratamiento de desarrollo con respecto al área útil RESIDENCIAL de dicho tratamiento.

Es por eso que teniendo en cuenta que el área útil residencial en tratamiento de desarrollo corresponde a 75.953,32 m², para dar cumplimiento a la obligación es necesario destinar al menos 15.190,66 m² de área útil VIP, lo cual la propuesta supera destinando 17.292,52 m² para VIP correspondientes al 22,77% del área útil RESIDENCIAL del tratamiento de desarrollo.

CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN VIP		
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	75.953,32 m²	100,00%
OBLIGACIÓN VIP (20% ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL TRATAMIENTO DE DESARROLLO)	15.190,66 m²	20,00%
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIP PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL	**17.292,52 m²**	**22,77%**

Tabla 130: Cumplimiento obligación VIP modificación

Fuente: Elaboración propia

Respecto a esta obligación es importante resaltar que el plan parcial propone a los constructores privados que vayan a ejecutar los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario – VIP –, realizar actividades previas y sostenidas para la vinculación, adaptación y acompañamiento de las familias que acceden a las VIP. Estas actividades deben favorecer la inserción e instalación adecuada de las familias en el proyecto, garantizando el uso y disfrute adecuado del entorno con el cumplimiento de normas de convivencia.

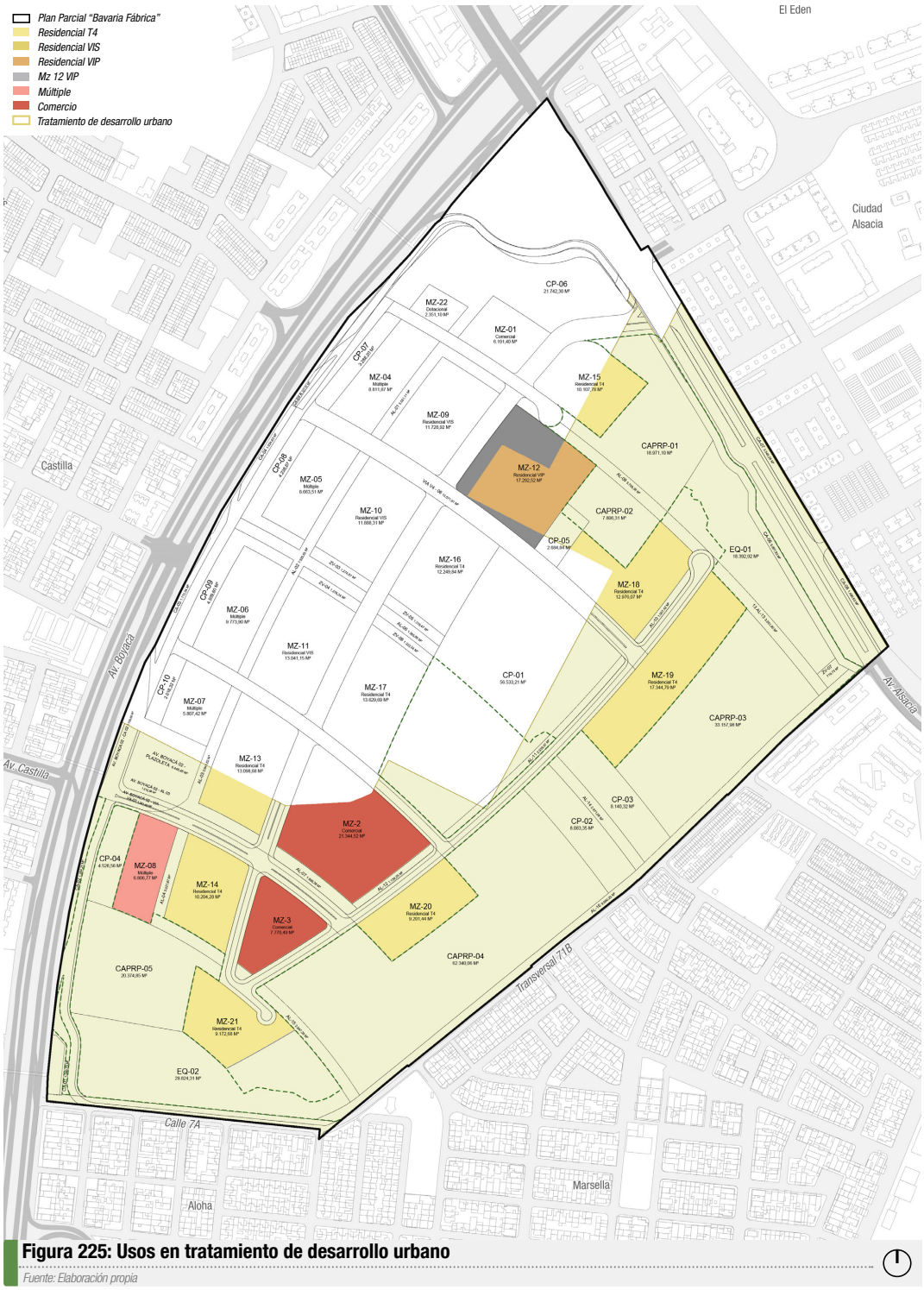


Figura 225: Usos en tratamiento de desarrollo urbano

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Aporte de suelo útil para Vivienda de Interés Social

El Plan Parcial Bavaria Fábrica, adoptado mediante decreto 364 de 2017, aportó en su momento suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en el ámbito del tratamiento de renovación urbana, equivalente al 24,51% del total de área útil de dicho tratamiento.

CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN VIS DEC 364/17		
ÁREA ÚTIL TOTAL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	167.669,29 m²	100,00%
OBLIGACIÓN VIS (20% ÁREA ÚTIL TOTAL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA)	33.533,86 m²	20,00%
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIS PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL	**41.099,74 m²**	**24,51%**

Tabla 132: Cumplimiento obligación VIS decreto 364.

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364/17

Por lo anterior, la presente modificación busca conservar este porcentaje, e incluso mejorarlo, asignado el 27,72% del área útil total del tratamiento de renovación urbana equivalente a 36.658,38 m² de suelo útil para vivienda VIS que fueron distribuidas en 3 manzanas de la siguiente manera:

CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN VIS		
ÁREA ÚTIL TOTAL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	132.255,19 m²	100,00%
OBLIGACIÓN VIS (20% ÁREA ÚTIL TOTAL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA)	26.451,04 m²	20,00%
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIS PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL	**36.658,38 m²**	**27,72%**

Tabla 131: Cumplimiento obligación VIS

Fuente: Elaboración propia

Las viviendas que se generen en este suelo deberán dar cumplimiento a las características de la Vivienda de Interés Social en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo definidas en el Articulo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

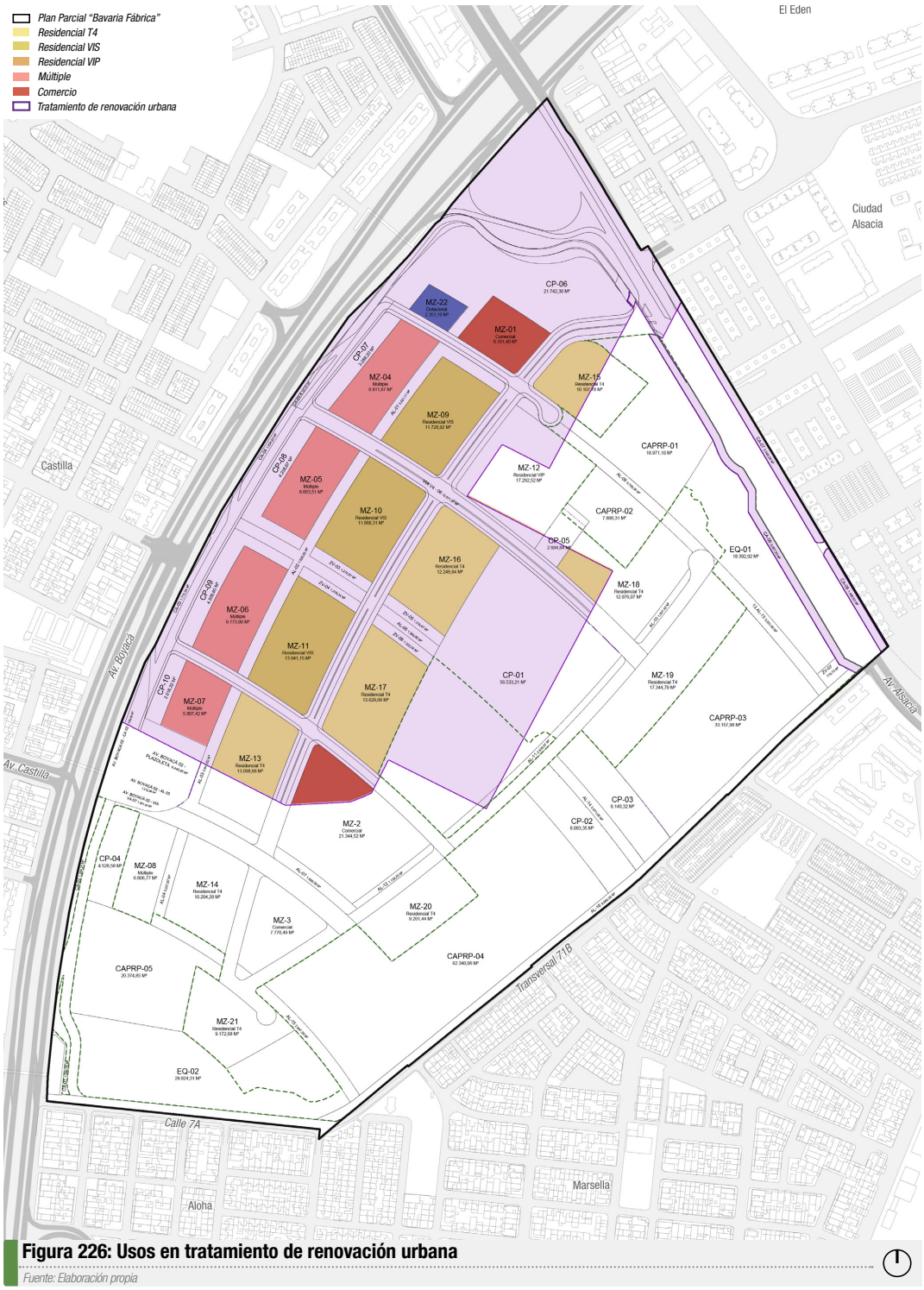


Figura 226: Usos en tratamiento de renovación urbana

Fuente: Elaboración propia

Modificación

Edificabilidad

Índice de Construcción y Ocupación – Área total construida

La edificabilidad propuesta en el decreto 364 de 2017 estimaba un área total construida de 1.198.863,13 m² de los cuales, 838.223,90 m² para residencial, 206.006,70 para servicios, 96.897,32 m² para comercio metropolitano, 42.929,00 m² para comercio zonal y 14.806,21 m² para comercio vecinal.

EDIFICABILIDAD - ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEC 364/17										
USO PPAL	MZ	I.O	VIV VIP	VIV VIS	VIV T4	SERVICIOS	COMERCIO METROP	COMERCIO ZONAL	COMERCIO VECINAL	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ
COMERCIO	1		-	-	-	-	43.567,47 m²	-	-	**43.567,47 m²**
	2		-	-	-	-	39.174,80 m²	-	-	**39.174,80 m²**
	3		-	-	-	-	14.155,05 m²	-	-	**14.155,05 m²**
MÚLTIPLE	4		-	-	14.918,59 m²	37.516,22 m²	-	7.817,87 m²	-	**60.252,68 m²**
	5		-	-	15.897,13 m²	39.976,99 m²	-	8.330,66 m²	-	**64.204,78 m²**
	6		-	-	17.607,34 m²	44.277,70 m²	-	9.226,87 m²	-	**71.111,91 m²**
	7		-	-	9.627,20 m²	24.209,81 m²	-	5.045,00 m²	-	**38.882,01 m²**
	8		-	-	12.344,40 m²	31.042,84 m²	-	6.468,91 m²	-	**49.856,15 m²**
	9		-	0,00 m²	11.525,35	28.983,14	-	6.039,69	0,00 m²	**46.548,18 m²**
T4	10		-	0,00 m²	43.889,98	-	-	-	365,33 m²	**44.255,31 m²**
	11		-	0,00 m²	49.188,16	-	-	-	409,43 m²	**49.597,59 m²**
	12		-	-	53.550,79	-	-	-	445,74 m²	**53.996,53 m²**
	13		-	-	48.794,10 m²	-	-	-	406,15 m²	**49.200,25 m²**
	14	0,6	-	-	76.490,78 m²	-	-	-	636,69 m²	**77.127,47 m²**
	15		-	-	76.461,08 m²	-	-	-	636,44 m²	**77.097,52 m²**
	16		-	-	72.143,87 m²	-	-	-	600,51 m²	**72.744,38 m²**
	17		-	-	45.109,58 m²	-	-	-	375,48 m²	**45.485,06 m²**
	18		-	-	49.679,04 m²	-	-	-	413,52 m²	**50.092,56 m²**
	20		-	-	29.151,99 m²	-	-	-	243,07 m²	**29.395,06 m²**
	21		-	-	30.991,59 m²	-	-	-	257,97 m²	**31.249,56 m²**
	22		-	-	30.397,64 m²	-	-	-	253,02 m²	**30.650,66 m²**
VIS	25		-	17.602,14	0,00 m²	-	-	-	1.142,18 m²	**18.744,32 m²**
	27		-	17.910,98	0,00 m²	-	-	-	1.162,22 m²	**19.073,20 m²**
	28		-	18.503,72	0,00 m²	-	-	-	1.200,68 m²	**19.704,40 m²**
	29		-	13.808,95	0,00 m²	-	-	-	896,05 m²	**14.705,00 m²**
	30		-	13.972,68	0,00 m²	-	-	-	906,67 m²	**14.879,35 m²**
VIP	19		15.611,28	-	0,00 m²	-	-	-	1.013,00 m²	**16.624,28 m²**
	23		13.057,85	-	0,00 m²	-	-	-	847,31 m²	**13.905,16 m²**
	24		24.335,32	-	0,00 m²	-	-	-	1.579,09 m²	**25.914,41 m²**
	26		15.652,37	-	-	-	-	-	1.015,66	**16.668,03 m²**
TOTAL			**68.656,82 m²**	**81.798,47 m²**	**687.768,61 m²**	**206.006,70 m²**	**96.897,32 m²**	**42.929,00 m²**	**14.806,21 m²**	**1.198.863,13 m²**
			838.223,90			206.006,70	96.897,32	42.929,00	14.806,21	1.198.863,13

Tabla 133: Edificabilidad - área total construida Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS del decreto 364/17

La modificación del plan parcial conserva tanto el área total construida como su distribución por usos como se evidencia a continuación.

EDIFICABILIDAD - ÁREA TOTAL CONSTRUIDA											
USO PPAL	MZ	I.O	VIV VIP	VIV VIS	VIV T4	SERVICIOS	COMERCIO METROP	COMERCIO ZONAL	COMERCIO VECINAL	DOTACIO-NAL	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ
COMERCIO	1		-	-			16.992,10 m²	-	-	-	**16.992,10 m²**
	2		-	-			58.579,36 m²	-	-	-	**58.579,36 m²**
	3		-	-			21.325,86 m²	-	-	-	**21.325,86 m²**
MÚLTIPLE	4		-	-	18.108,52 m²	45.538,04 m²	-	9.489,51 m²	-	-	**73.136,07 m²**
	5		-	-	17.803,64 m²	44.771,34 m²	-	9.329,74 m²	-	-	**71.904,72 m²**
	6		-	-	20.085,51 m²	50.509,62 m²	-	10.525,52 m²	-	-	**81.120,65 m²**
	7		-	-	11.934,33 m²	30.011,62 m²	-	6.254,01 m²	-	-	**48.199,97 m²**
	8		-	-	13.988,01 m²	35.176,07 m²	-	7.330,22 m²	-	-	**56.494,30 m²**
VIS	9		-	39.585,11 m²		-	-	-	1.072,40 m²	-	**40.657,51 m²**
	10		-	40.123,05 m²		-	-	-	1.086,98 m²	-	**41.210,02 m²**
	11		-	44.013,88 m²		-	-	-	1.192,38 m²	-	**45.206,26 m²**
VIP	12	0,6	33.600,00 m²	-		-	-	-	1.581,36 m²	-	**35.181,36 m²**
VIV TIPO 4	13		-	-	72.658,79 m²	-	-	-	1.197,64 m²	-	**73.856,43 m²**
	14		-	-	56.603,63 m²	-	-	-	933,00 m²	-	**57.536,63 m²**
	15		-	-	56.066,95 m²	-	-	-	924,16 m²	-	**56.991,11 m²**
	16		-	-	60.340,27 m²	-	-	-	994,60 m²	-	**61.334,87 m²**
	17		-	-	67.042,20 m²	-	-	-	1.105,06 m²	-	**68.147,26 m²**
	18		-	-	71.982,88 m²	-	-	-	1.186,50 m²	-	**73.169,38 m²**
	19		-	-	103.262,26 m²	-	-	-	1.702,08 m²	-	**104.964,34 m²**
	20		-	-	54.737,55 m²	-	-	-	902,25 m²	-	**55.639,80 m²**
	21		-	-	56.287,33 m²	-	-	-	927,79 m²	-	**57.215,13 m²**
DOT	22		-	-	-	-	-	-	-	-	**0,00 m²**
TOTAL			**33.600,00 m²**	**123.722,03 m²**	**680.901,87 m²**	**206.006,70 m²**	**96.897,32 m²**	**42.929,00 m²**	**14.806,21 m²**	**0,00 m²**	**1.198.863,13 m²**
			838.223,90			206.006,70	96.897,32	42.929,00	14.806,21	-	1.198.863,13

Tabla 134: Edificabilidad - área total construida

Fuente: Elaboración propia

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

Es decir, el área total construida del que trata la anterior tabla corresponde al área vendible, que podrá ser construida en cada manzana, discriminando la cantidad de metros cuadrados de sus posibles usos diferentes. Es importante recalcar que siguiendo las disposiciones contenidas en el decreto 364 de 2017, se prevé al área vendible como aquella definida en el glosario Decreto Distrital 190 de 2004. El índice de ocupación sobre el área útil no podrá ser superior a 0,6 sobre área útil en ninguno de los casos.

Norma volumétrica

COMPONENTES	NORMA VOLUMÉTRICA
ALTURA EN PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada y/o Continua en Plataforma y Aislada entre Edificaciones
AISLAMIENTRO ENTRE EDIFICACIONES	El ancho mínimo del aislamientro es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis (6,0) metros
PLATAFORMAS	Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones
VOLADIZOS	Se permiten Vías menores o iguales a 10 metros - 0,60 metros Vías mayores a 10 y hasta 15 metros - 0,80 metros Vías mayores a 15 y hasta 22 metros - 1,00 metros Vías mayores a 22 y vías arteriales - 1,50 metros **Nota 1***
AISLAMIENTO CONTRA ESPACIO PÚBLICO	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislmaineto desde el paramento de construcción mínimo de 3 mts. **Nota 2***
ANTEJARDINES	No se exige
CERRAMIENTO	No se permite
SÓTANOS	Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil La placa superior del sótano podrá ubicarse hasta 0,25 metros encima del nivel del andén Los sótanos se pueden comunicar con vias de servicios, de manera subterranea bajo el espacio público vial **Nota 3***
SEMISÓTANO	No se permite
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.

Tabla 135: Norma volumétrica

Fuente: Elaboración propia

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

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

NOTA 3: En sótano se admiten los usos permitidos establecidos por el Plan Parcial, a excepción del de vivienda, el área construida que se destine para este fin contará para el índice de construcción (Área Total Construida).

Condiciones generales para los estacionamientos

Los cupos de estacionamiento propuestos en la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica, corresponde a la misma cantidad de cupos de parqueo previamente aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante Acta de Compromisos SDM-DSVCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016, toda vez que la edificabilidad de la presente modificación es igual a la aprobada Mediante Decreto 364 de 2017.

En ese orden de ideas, la cantidad de cupos totales de parqueo corresponde a los mismos 19.515 aprobados previamente, serán prorrateados de manera proporcional entre las nuevas manzanas útiles propuestas.

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, estos se deben localizar en el primer piso de los estacionamientos para vehículos.

Se debe proveer un (1) cupo para estacionamiento de bicicletas, por cada dos (2) estacionamientos exigidos (privados y visitantes) para todos los usos, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio, en este caso, se deben considerar la instalación de estructuras especiales para el parqueo de las bicicletas. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos de bicicletas, deberán ser presentados en cada en cada una de las licencias de construcción.

El área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos o edificaciones a nivel de suelo o en altura, en la medida en que se asegure que las edificaciones localicen usos que generen actividad en primeros pisos sobre espacio público, para esto los estacionamientos que se localicen nivel de suelo tienen la siguiente restricción:

Se debe prever distancia mínima con restricción de 5,00 metros tomados desde el lindero del predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

Distribución de estacionamientos

En el siguiente cuadro se expone la distribución y discriminación de estacionamientos para cada uso de las manzanas, así como la cantidad propuesta para visitantes, privados, de bicicletas y para personas en condición de discapacidad.

DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS POR MANZANA

Área Útil	VIP			VIS			T4			Servicios			Comercio Metropol			Comercio Zonal			Total Parqueaderos		
Nº Manzana	TOT	PRIV	VISIT	TOT	PRIV	VISIT	TOT	PRIV	VISIT	TOT	PRIV	VISIT	TOT	PRIV	VISIT	TOT	PRIV	VISIT	TOT	PRIV	VISIT
MZ 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	660	86	574	-	-	-	660	86	574
MZ 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.276	297	1.979	-	-	-	2.276	297	1.979
MZ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	828	108	720	-	-	-	828	108	720
MZ 4	-	-	-	-	-	-	285	238	48	664	379	285	-	-	-	309	38	271	1.258	655	604
MZ 5	-	-	-	-	-	-	280	233	47	653	373	280	-	-	-	304	37	267	1.237	643	594
MZ 6	-	-	-	-	-	-	316	263	53	736	421	315	-	-	-	343	42	301	1.395	726	669
MZ 7	-	-	-	-	-	-	188	157	31	438	250	188	-	-	-	204	25	179	830	432	398
MZ 8	-	-	-	-	-	-	220	183	37	513	293	220	-	-	-	239	29	210	972	505	467
MZ 9	-	-	-	155	111	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155	111	44
MZ 10	-	-	-	157	112	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157	112	45
MZ 11	-	-	-	172	123	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172	123	49
MZ 12	140	100	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140	100	40
MZ 13	-	-	-	-	-	-	1.144	953	191	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.144	953	191
MZ 14	-	-	-	-	-	-	892	743	149	-	-	-	-	-	-	-	-	-	892	743	149
MZ 15	-	-	-	-	-	-	883	736	147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	883	736	147
MZ 16	-	-	-	-	-	-	951	793	159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	951	793	159
MZ 17	-	-	-	-	-	-	1.056	880	176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.056	880	176
MZ 18	-	-	-	-	-	-	1.134	944	189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.134	944	189
MZ 19	-	-	-	-	-	-	1.626	1.354	271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.626	1.354	271
MZ 20	-	-	-	-	-	-	862	718	144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	862	718	144
MZ 21	-	-	-	-	-	-	887	739	148	-	-	-	-	-	-	-	-	-	887	739	148
MZ 22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**140**	**100**	**40**	**484**	**346**	**138**	**10.724**	**8.934**	**1.790**	**3.004**	**1.716**	**1.288**	**3.764**	**491**	**3.273**	**1.399**	**171**	**1.228**	**19.515**	**11.758**	**7.757**
	623						**10.725**			**3.004**			**3.764**			**1.399**			**19.515**		

Tabla 136: Distribución de estacionamientos Privados y Visitantes por uso.

Fuente: Elaboración propia

Modificación

ESTACIONAMIENTOS PARA MOVILIDAD REDUCIDA							
Área Útil	Total		Privados		Visitantes		Nota
Nº Manzana	Normal	Movilidad Reducida	Normal	Movilidad Reducida	Normal	Movilidad Reducida	
MZ 1	638	22	83	3	555	19	Los cupos para movilidad reducida están incluidos dentro de los 19.515 cupos de parqueo. la norma exige 1 por cada 30 parqueaderos. es decir por cada 30 parqueaderos, 29 serán tradicionales y 1 para movilidad reducida.
MZ 2	2.200	76	287	10	1.913	66	
MZ 3	800	28	104	4	696	24	
MZ 4	1.217	42	633	22	584	20	
MZ 5	1.196	41	622	21	574	20	
MZ 6	1.349	46	702	24	647	22	
MZ 7	803	27	418	14	385	13	
MZ 8	939	33	488	17	451	16	
MZ 9	150	5	107	4	43	1	
MZ 10	151	6	108	4	43	2	
MZ 11	166	6	119	4	47	2	
MZ 12	136	4	97	3	39	1	
MZ 13	1.106	38	921	32	185	6	
MZ 14	862	30	718	25	144	5	
MZ 15	853	30	711	25	142	5	
MZ 16	921	31	767	26	154	5	
MZ 17	1.021	35	851	29	170	6	
MZ 18	1.096	37	913	31	183	6	
MZ 19	1.571	54	1.309	45	262	9	
MZ 20	833	29	694	24	139	5	
MZ 21	857	30	714	25	143	5	
MZ 22	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	18.865	650	11.366	392	7.499	258	
	19.515		11.758		7.757		

Tabla 137: Distribución de estacionamientos para personas con movilidad reducida.

Fuente: Elaboración propia

ESTACIONAMIENTOS PARA BIBICLETAS		
Nº Manzana	Nº de Cupos	Nota
MZ 1	330	Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por el D.A.P.D., los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.
MZ 2	1.138	
MZ 3	414	
MZ 4	629	
MZ 5	618	
MZ 6	697	
MZ 7	415	
MZ 8	486	
MZ 9	77	
MZ 10	78	
MZ 11	86	
MZ 12	70	
MZ 13	572	
MZ 14	446	
MZ 15	441	
MZ 16	475	
MZ 17	528	
MZ 18	567	
MZ 19	813	
MZ 20	431	
MZ 21	443	
MZ 22	-	
TOTAL	9.754	

Tabla 138: Distribución de estacionamientos para bicicletas.

Fuente: Elaboración propia


BA
VA
RIA
FÁBRICA

Programas Sociales

Con la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica se buscan incentivar varios programas sociales con la comunidad vecina del proyecto en distintas fases y momentos, a continuación se presenta de manera resumida el contenido de cada uno de ellos

426

- **Estudios Técnicos:** Aporte de conocimiento y de estudios técnicos por parte de la comunidad en el proyecto del Plan Parcial, en dos distintas fases:

  Fase 1: Aporte de informes, análisis y estudios elaborados por la comunidad que han sido tenidos en cuenta en la modificación del Plan Parcial, conforme lo acordado en el proceso de participación ciudadana.

  Fase 2: Aporte de estudios técnicos por parte de profesionales capacitados en una etapa posterior a la adopción del Plan Parcial y previa a la etapa constructiva. Los profesionales de la comunidad que cuenten con el conocimiento especifico en materia de los estudios a desarrollar, podrán postularse como consultores del proyecto y se podrá evaluar su contratación conforme al cumplimiento de los requisitos técnicos y económicos en la contratación de los estudios.

- **Aporte de ideas de la comunidad:** Para el diseño del espacio público del Plan Parcial, se llevará a cabo un proceso participativo con la comunidad, que podrá incluir talleres de diseño y concursos de ideas.

- **Programa de plantación colectiva:** Se propone llevar a cabo jornadas participativas de plantación de árboles con la participación de la comunidad vecina del Plan Parcial Bavaria Fábrica.

- **Ejecución del Proyecto:** Con el objetivo de incentivar la reactivación económica, se priorizará el empleo de profesionales jóvenes y adultos de la UPZ 113, así como de la mano de obra de habitantes de la localidad de Kennedy. Se propone, como meta, que el 30% del personal empleados en el proyecto sean de la localidad de Kennedy, lo cual será evaluado en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, acorde a la disponibilidad y competencia de la mano de obra del sector.

EMPLEOS DURANTE EL PROCESO DE DESARROLLO	EMPLEOS PERMANENTES
EMPLEOS DIRECTOS: 14.300 EMPLEOS INDIRECTOS: 20.000 ENTRE 10 Y 15 AÑOS DE DESARROLLO	EMPLEOS DIRECTOS PERMANENTES: 1.430 EMPLEOS INDIRECTOS PERMANENTES GENERADOS POR LA CADENA DE ABASTECIMIENTO: 2.000

- **Priorización de asignación de viviendas:** Se buscará priorizar la asignación de viviendas subsidiadas VIP y VIS a los habitantes del sector por etapas, de la siguiente manera:

  Etapa 1: Priorización para los residentes de la UPZ 113.
  Etapa 2: Priorización para los residentes del barrio Castilla y otros barrios cercanos.
  Etapa 3: Priorización para los habitantes de Kennedy.

La metodología especifica de priorización de asignación de viviendas será acordada con la Secretaría Distrital del Hábitat, garantizando los Líneamientos descritos en el presente documento.

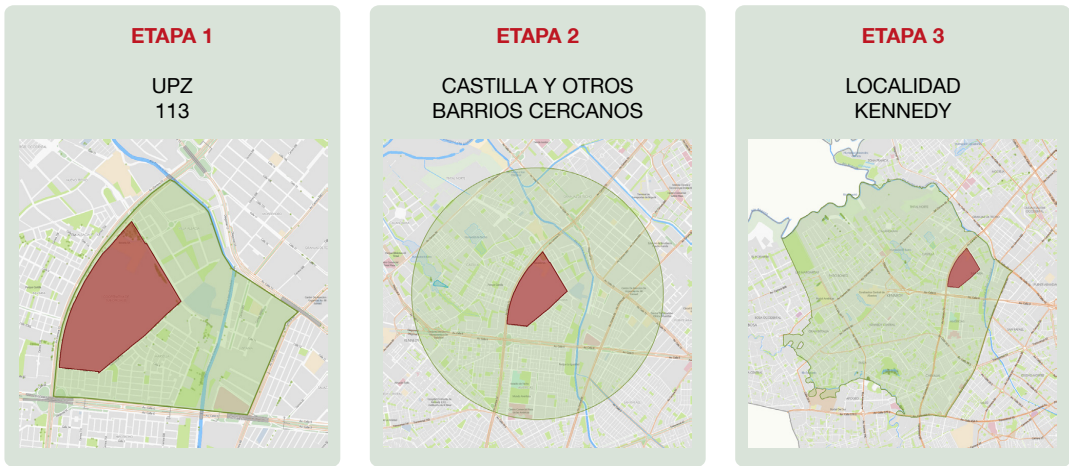
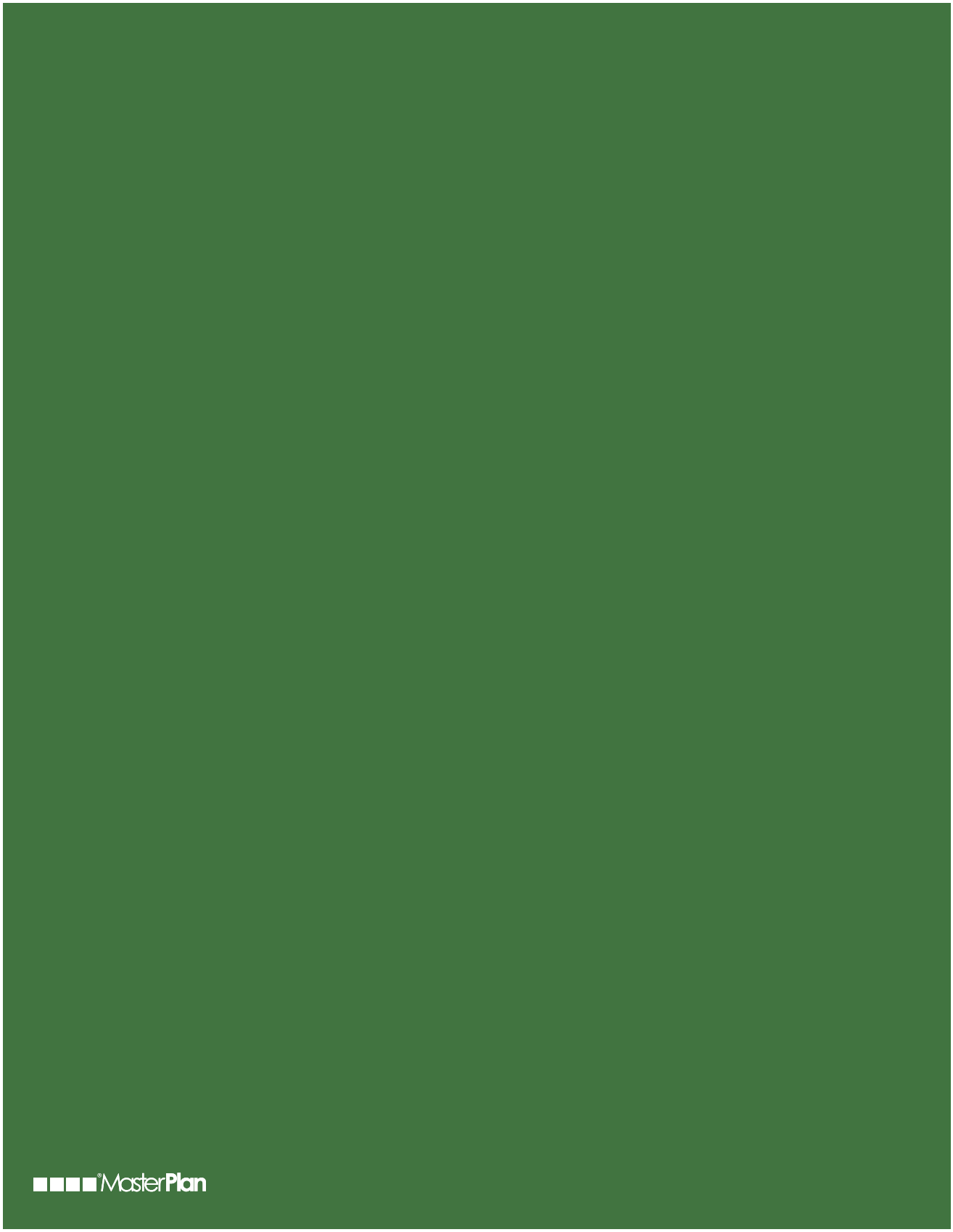


Figura 227: Priorización de viviendas

Fuente: Elaboración propia


BA
VA
RIA
FÁBRICA


MasterPlan

BAVARIA FÁBRICA

4 Estrategia de Gestión y Financiación

En este apartado del Documento Técnico de Soporte se presenta la estrategia y financiación de la modificación del Plan Parcial "Bavaria-Fábrica". En la primera parte de este apartado se hace referencia a la existencia de una única Unidad de Gestión Urbanística y dos etapas de desarrollo.

Estrategia de Gestión

Los principios rectores del desarrollo urbano, reconocidos y establecidos por la Ley 388 de 1997, son el fundamento y soporte jurídico del presente Plan Parcial.

Unidad de gestión/Unidad de Actuación

Aun cuando se sugiere que el mecanismo de gestión del Plan Parcial se tramite por medio de una Unidad de Actuación condicionada al desarrollo de una Unidad de Gestión, la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fabrica" mantiene la ejecución a través de una única Unidad de Gestión Urbanística, de la misma manera que se definió en el decreto de adopción 364 del 13 de Julio 2017, que fue delimitada de conformidad con lo señalado en la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, dado que la totalidad de los predios privados localizados dentro del ámbito de delimitación pertenecen a un mismo propietario.

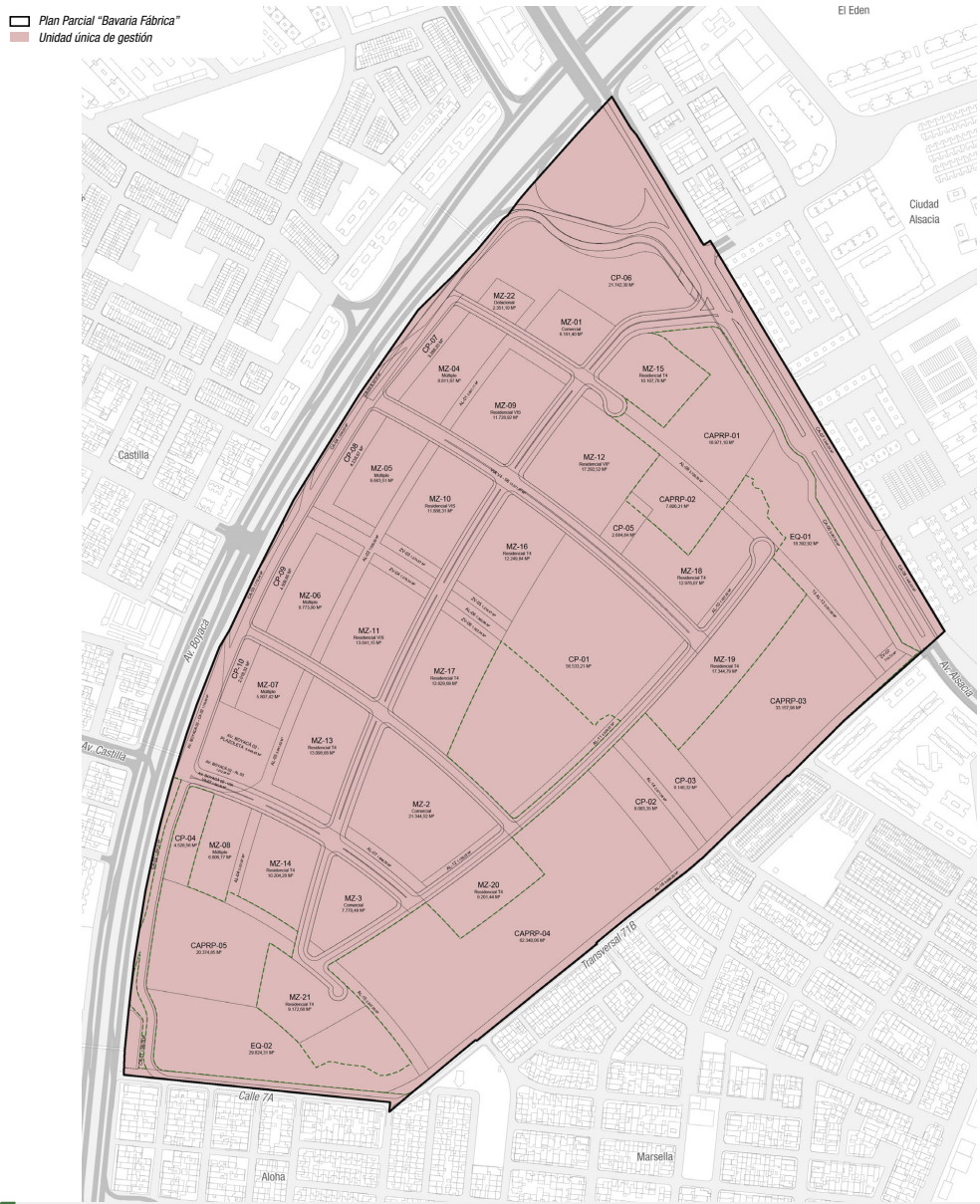


Figura 228: Unidad de gestión

Fuente: Elaboración propia

Etapas de desarrollo

Decreto 364 de 2017

Para la ejecución de la unidad de gestión, el plan parcial adoptado proponía la ejecución en seis (6) etapas para el desarrollo del proyecto, donde se deberá tramitar y obtener una sola licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general.

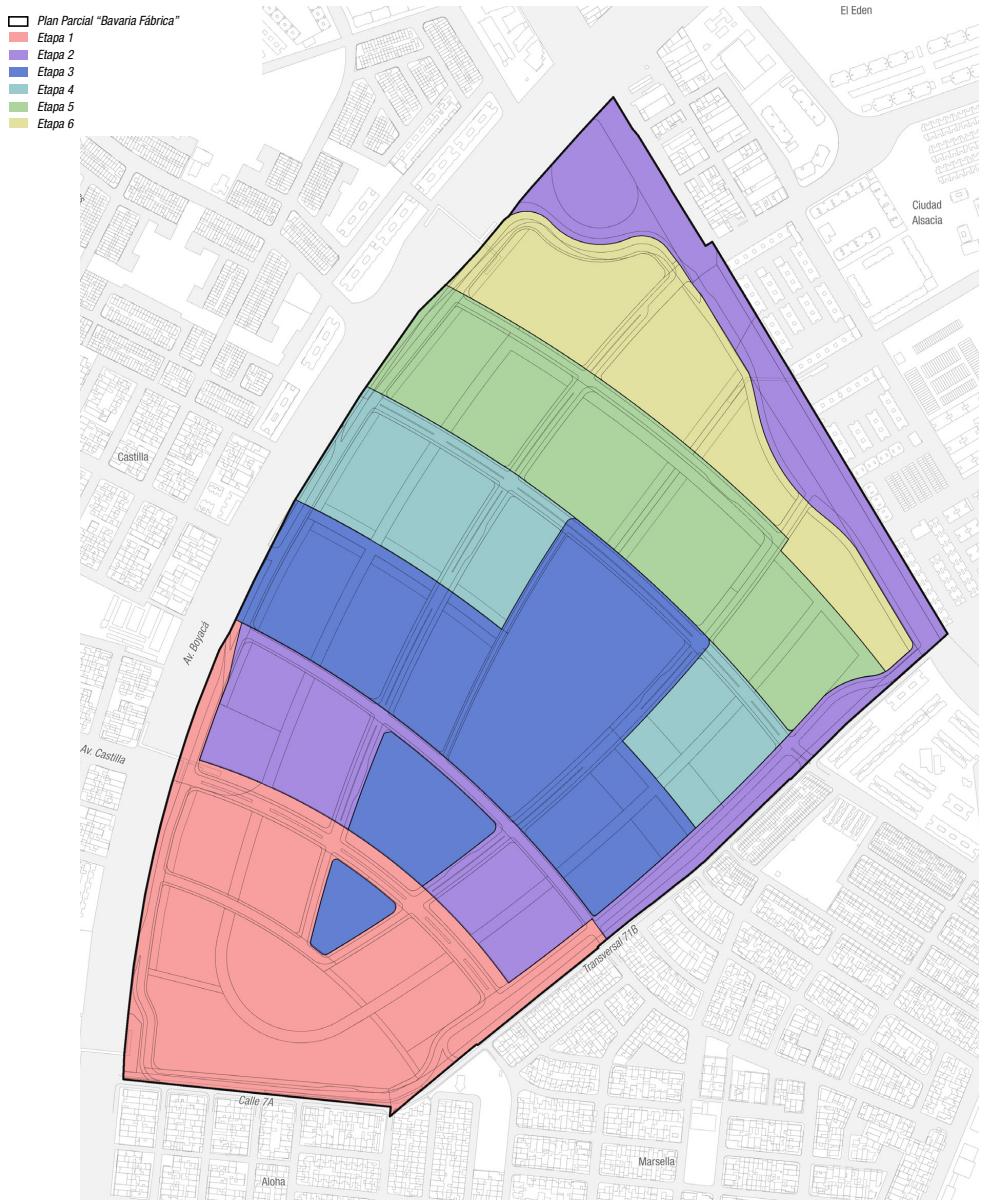


Figura 229: Etapas de desarrollo Decreto 364

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 364 de 2017

Propuesta Modificación

La modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica propone su desarrollo a través de dos etapas que serán ejecutadas en el orden numérico aquí presentado, y cada una deberá solicitar una licencia de urbanismo en las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077 de 2015.

Es importante resaltar que la delimitación de las etapas propuestas corresponde a el objetivo de garantizar la accesibilidad, movilidad, así como las obligaciones de cesiones de espacio público y equipamientos del tratamiento de desarrollo y los intereses de la comunidad sobre los diferentes elementos urbanos que se incluyen en la propuesta del proyecto.

Vale la pena resaltar que la gran mayoría de las cesiones de Espacio Público de parques y equipamientos se están entregando en la primera etapa de desarrollo.



Figura 230: Etapas de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

CUADRO DE ÁREAS ETAPAS 1 Y 2							
No.	**ÍTEM**	**TOTAL PLAN PARCIAL**	**%**	**ETAPA 1**	**%**	**ETAPA 2**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80**	**100,00%**	**577.366,43 m²**	**100,00%**	**205.177,37 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**37.960,60**	**4,85%**	**36.702,89 m²**	**6,36%**	**1.257,71 m²**	**0,61%**
2.1	**SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU**	**1.257,71**	**0,16%**	**-**	**0,00%**	**1.257,71 m²**	**0,61%**
2.1.1	SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU	1.257,71	0,16%	-	0,00%	1.257,71 m²	0,61%
2.2	**SNOR RUPI 620 - 5**	**5.682,59**	**0,73%**	**5.682,59 m²**	**0,98%**	**-**	**0,00%**
2.2.1	SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	947,86	0,12%	947,86 m²	0,16%	-	0,00%
2.2.2	SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	382,08	0,05%	382,08 m²	0,07%	-	0,00%
2.2.3	SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	3.792,80	0,48%	3.792,80 m²	0,66%	-	0,00%
2.2.4	SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	110,29	0,01%	110,29 m²	0,02%	-	0,00%
2.2.5	SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	0,42	0,00%	0,42 m²	0,00%	-	0,00%
2.2.6	SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	66,87	0,01%	66,87 m²	0,01%	-	0,00%
2.2.7	SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A	19,32	0,00%	19,32 m²	0,00%	-	0,00%
2.2.8	SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B	0,01	0,00%	0,01 m²	0,00%	-	0,00%
2.2.9	SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C	0,02	0,00%	0,02 m²	0,00%	-	0,00%
2.2.10	SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D	0,19	0,00%	0,19 m²	0,00%	-	0,00%
2.2.11	SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F	84,34	0,01%	84,34 m²	0,01%	-	0,00%
2.2.12	SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	269,64	0,03%	269,64 m²	0,05%	-	0,00%
2.2.13	SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	8,75	0,00%	8,75 m²	0,00%	-	0,00%
2.3	**SNOR RUPI 620 - 1**	**6.971,95**	**0,89%**	**6.971,95 m²**	**1,21%**	**-**	**0,00%**
2.3.1	SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	265,29	0,03%	265,29 m²	0,05%	-	0,00%
2.3.2	SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	5,42	0,00%	5,42 m²	0,00%	-	0,00%
2.3.3	SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	6.200,22	0,79%	6.200,22 m²	1,07%	-	0,00%
2.3.4	SNOR RUPI 620 - 1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	244,76	0,03%	244,76 m²	0,04%	-	0,00%
2.3.5	SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	233,47	0,03%	233,47 m²	0,04%	-	0,00%
2.3.6	SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	22,79	0,00%	22,79 m²	0,00%	-	0,00%
2.4	**SNOR RUPI 620 - 2**	**10.291,88**	**1,32%**	**10.291,88 m²**	**1,78%**	**-**	**0,00%**
2.4.1	SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	13,09	0,00%	13,09 m²	0,00%	-	0,00%
2.4.2	SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	0,23	0,00%	0,23 m²	0,00%	-	0,00%
2.4.3	SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	9.661,78	1,23%	9.661,78 m²	1,67%	-	0,00%
2.4.4	SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	0,10	0,00%	0,10 m²	0,00%	-	0,00%
2.4.5	SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	616,68	0,08%	616,68 m²	0,11%	-	0,00%
2.5	**SNOR RUPI 620 - 3**	**10.893,11**	**1,39%**	**10.893,11 m²**	**1,89%**	**-**	**0,00%**
2.5.1	SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	10.722,02	1,37%	10.722,02 m²	1,86%	-	0,00%
2.5.2	SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	0,05	0,00%	0,05 m²	0,00%	-	0,00%
2.5.3	SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	77,31	0,01%	77,31 m²	0,01%	-	0,00%
2.5.4	SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	2,19	0,00%	2,19 m²	0,00%	-	0,00%
2.5.5	SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	83,59	0,01%	83,59 m²	0,01%	-	0,00%
2.5.6	SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A	7,95	0,00%	7,95 m²	0,00%	-	0,00%
2.6	**SNOR RUPI 620 - 4**	**2.244,05**	**0,29%**	**2.244,05 m²**	**0,39%**	**-**	**0,00%**
2.6.1	SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	1.570,01	0,20%	1.570,01 m²	0,27%	-	0,00%
2.6.2	SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV. ALSACIA	641,26	0,08%	641,26 m²	0,11%	-	0,00%
2.6.3	SNOR RUPI 620 - 4 C (VIA LOCAL)	27,61	0,00%	27,61 m²	0,00%	-	0,00%
2.6.4	SNOR RUPI 620 - 4 D urbanización vecina	5,17	0,00%	5,17 m²	0,00%	-	0,00%
2.7	**SNOR RUPI 3205 - 41**	**5,90**	**0,00%**	**5,90 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.7.1	SNOR RUPI 3205 - 41 A	5,90	0,00%	5,90 m²	0,00%	-	0,00%
2.8	**SNOR RUPI 1302 - 1**	**17,42**	**0,00%**	**17,42 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.8.1	SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	17,42	0,00%	17,42 m²	0,00%	-	0,00%
2.9	**SNOR RUPI 1302 - 2**	**215,21**	**0,03%**	**215,21 m²**	**0,04%**	**-**	**0,00%**
2.9.1	SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	191,08	0,02%	191,08 m²	0,03%	-	0,00%
2.9.2	SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08A	22,73	0,00%	22,73 m²	0,01%	-	0,00%
2.9.3	SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	1,40	0,00%	1,40 m²	0,00%	-	0,00%
2.10	**SNOR RUPI 786 - 5**	**4,62**	**0,00%**	**4,62 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.10.1	SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	4,57	0,00%	4,57 m²	0,00%	-	0,00%
2.10.2	SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	0,05	0,00%	0,05 m²	0,00%	-	0,00%
2.11	**SNOR RUPI 2241 - 6**	**5,42**	**0,00%**	**5,42 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.11.1	SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	5,42	0,00%	5,42 m²	0,00%	-	0,00%
2.12	**SNOR RUPI 2241 - 7**	**16,10**	**0,00%**	**16,10 m²**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
2.12.1	SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	16,09	0,00%	16,09 m²	0,00%	-	0,00%
2.12.2	SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	0,01	0,00%	0,01 m²	0,00%	-	0,00%
2.13	**SNOR URBANIZACIÓN 3205**	**354,64**	**0,05%**	**354,64 m²**	**0,06%**	**-**	**0,00%**
2.13.1	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 1	180,32	0,02%	180,32 m²	0,03%	-	0,00%
2.13.2	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 2	171,82	0,02%	171,82 m²	0,03%	-	0,00%
2.13.3	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 3	2,50	0,00%	2,50 m²	0,00%	-	0,00%
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**744.583,20**	**95,15%**	**540.663,54 m²**	**93,64%**	**203.919,66 m²**	**99,39%**

3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**744.583,20**	**100,00%**	**540.663,54 m²**	**100,00%**	**203.919,66 m²**	**100,00%**
4	**CARGAS GENERALES**	**35.941,86**	**4,83%**	**22.164,69 m²**	**4,10%**	**13.777,17 m²**	**6,76%**
4.1	AV. BOYACÁ 01	237,87	0,03%	-	0,00%	237,87 m²	0,12%
4.2	AV. BOYACÁ 02	778,36	0,10%	-	0,00%	778,36 m²	0,38%

4.3	AV. BOYACA 02 - CA 02	1.709,68	0,23%	-	0,00%	1.709,68 m²	0,84%
4.4	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.868,88	0,25%	-	0,00%	1.868,88 m²	0,92%
4.5	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	6.448,45	0,87%	-	0,00%	6.448,45 m²	3,16%
4.6	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58	0,16%	-	0,00%	1.212,58 m²	0,59%
4.7	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30	0,18%	-	0,00%	1.321,30 m²	0,65%
4.8	AV. BOYACÁ 03	860,29	0,12%	660,24 m²	0,12%	200,05 m²	0,10%
4.9	AV. BOYACÁ 03 A	1.140,80	0,15%	1.140,80 m²	0,21%	-	0,00%
4.10	AV. BOYACÁ 03 B	3,38	0,00%	3,38 m²	0,00%	-	0,00%
4.11	AV. ALSACIA 01	19.386,49	2,60%	19.386,49 m²	3,59%	-	0,00%
4.12	AV. ALSACIA 01 A	3,06	0,00%	3,06 m²	0,00%	-	0,00%
4.13	AV. ALSACIA 01 B	970,00	0,13%	970,00 m²	0,18%	-	0,00%
4.14	AV. ALSACIA 01 C	0,72	0,00%	0,72 m²	0,00%	-	0,00%
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**16.143,56**	**N/A**	**12.377,18 m²**	**N/A**	**3.766,38 m²**	**N/A**
6.1	CA-01	1.040,79		-		1.040,79 m²	
6.2	CA-02	1.284,21		-		1.284,21 m²	
6.3	CA-03	1.713,34		271,96 m²		1.441,38 m²	
6.4	CA-04	1.024,63		1.024,63 m²		-	
6.5	CA-04 A	237,01		237,01 m²		-	
6.6	CA-05	37,47		37,47 m²		-	
6.7	CA-05A	48,81		48,81 m²		-	
6.8	CA-05B	459,16		459,16 m²		-	
6.9	CA-05C	0,08		0,08 m²		-	
6.10	CA-05D	0,04		0,04 m²		-	
6.11	CA-05E	0,29		0,29 m²		-	
6.12	CA-05F	0,23		0,23 m²		-	
6.13	CA-05G	0,04		0,04 m²		-	
6.14	CA-05I	103,36		103,36 m²		-	
6,15	CA-05J	15,48		15,48 m²		-	
6.16	CA-05K	5,15		5,15 m²		-	
6.17	CA-06	5.067,93		5.067,93 m²		-	
6.18	CA-06A	75,63		75,63 m²		-	
6.19	CA-07	3.549,28		3.549,28 m²		-	
6.20	CA-08	1.480,63		1.480,63 m²		-	
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	**453.040,65**	**N/A**	**373.474,41 m²**	**N/A**	**79.566,24 m²**	**N/A**
8.1	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES**	**165.326,85**	**N/A**	**144.959,77 m²**	**N/A**	**20.367,08 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**115.765,37**	**N/A**	**105.966,71 m²**	**N/A**	**9.798,66 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-01	56.533,21		56.533,21 m²		-	
8.3.1.2	CP-02	8.083,35		8.083,35 m²		-	
8.3.1.3	CP-03	8.140,32		8.140,32 m²		-	
8.3.1.4	CP-04	4.526,56		-		4.526,56 m²	
8.3.1.5	CP-05	2.684,84		2.684,84 m²		-	
8.3.1.6	CP-06	21.742,30		21.742,30 m²		-	
8.3.1.7	CP-07	3.288,20		3.288,20 m²		-	
8.3.1.8	CP-08	4.238,67		4.238,67 m²		-	
8.3.1.9	CP-09	4.509,60		1.255,82 m²		3.253,78 m²	
8.3.1.10	CP-10	2.018,32		-		2.018,32 m²	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**49.561,48**	**N/A**	**38.993,06 m²**	**N/A**	**10.568,42 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-01	3.551,11		3.551,11 m²		-	
8.3.2.2	AL-02	7.525,53		7.525,53 m²		-	
8.3.2.3	AL-03	3.941,62		-		3.941,62 m²	
8.3.2.4	AL-04	3.321,87		-		3.321,87 m²	
8.3.2.5	AL-05	434,11		434,11 m²		-	
8.3.2.6	AL-06	1.365,86		1.365,86 m²		-	
8.3.2.7	AL-07	1.898,39		-		1.898,39 m²	
8.3.2.8	AL-08	267,29		-		267,29 m²	
8.3.2.9	AL-09	3.709,36		3.709,36 m²		-	
8.3.2.10	AL-10	1.007,42		1.007,42 m²		-	
8.3.2.11	AL-11	2.939,07		2.939,07 m²		-	
8.3.2.12	AL-12	1.139,25		-		1.139,25 m²	
8.3.2.13	AL-13	3.251,90		3.251,90 m²		-	
8.3.2.14	AL-14	2.671,06		2.671,06 m²		-	
8.3.2.15	AL-15	2.847,39		2.847,39 m²		-	
8.3.2.16	AL-16	9.690,25		9.690,25 m²		-	

8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23**	**N/A**	**48.217,23 m²**	**N/A**	**-**	**N/A**
8.5.1	EQ-01	18.392,92		18.392,92 m²		-	
8.5.2	EQ-02	29.824,31		29.824,31 m²		-	
8.6	**CESIONES ADICIONALES**	**150.104,19**	**N/A**	**129.729,34 m²**	**N/A**	**20.374,85 m²**	**N/A**
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**142.650,30**	**N/A**	**122.275,45 m²**	**N/A**	**20.374,85 m²**	**N/A**
8.6.1.1	CAPRP - 01	18.971,10		18.971,10 m²		-	
8.6.1.2	CAPRP - 02	7.806,31		7.806,31 m²		-	
8.6.1.3	CAPRP - 03	33.157,98		33.157,98 m²		-	
8.6.1.4	CAPRP - 04	62.340,06		62.340,06 m²		-	
8.6.1.5	CAPRP - 05	20.374,85		-		20.374,85 m²	
8.6.2	**Cesión Zonas Verdes**	**7.453,89**	**N/A**	**7.453,89 m²**	**N/A**	**-**	**N/A**
8.6.2.1	ZV-01	1.173,92		1.173,92 m²		-	
8.6.2.2	ZV-02	368,22		368,22 m²		-	
8.6.2.3	ZV-03	1.274,87		1.274,87 m²		-	
8.6.2.4	ZV-04	1.276,34		1.276,34 m²		-	
8.6.2.5	ZV-05	1.318,47		1.318,47 m²		-	
8.6.2.6	ZV-06	1.322,34		1.322,34 m²		-	
8.6.2.7	ZV-07	719,73		719,73 m²		-	
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL**	**89.392,38**	**N/A**	**50.568,07 m²**	**N/A**	**38.824,31 m²**	**N/A**
8.7.1	**V4**	**42.342,20**	**N/A**	**30.919,30 m²**	**N/A**	**11.422,90 m²**	**N/A**
8.7.1.1	VIA V4 - 01	5.305,58		5.305,58 m²		-	
8.7.1.2	VIA V4 - 01A	16,51		16,51 m²		-	
8.7.1.3	VIA V4 - 03	3.747,24		3.747,24 m²		-	
8.7.1.4	VIA V4 - 04	8.278,06		8.278,06 m²		-	
8.7.1.5	VIA V4 - 05	4.022,19		-		4.022,19 m²	
8.7.1.6	VIA V4 - 06	13.571,91		13.571,91 m²		-	
8.7.1.7	VIA V4 - 07	7.400,71		-		7.400,71 m²	
8.7.2	**V5**	**18.923,97**	**N/A**	**4.224,91 m²**	**N/A**	**14.699,06 m²**	**N/A**
8.7.2.1	VIA V5 - 01	8.059,88		-		8.059,88 m²	
8.7.2.2	VIA V5 - 02	6.639,18		-		6.639,18 m²	
8.7.2.3	VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91		4.224,91 m²		-	
8.7.3	**V6**	**15.010,71**	**N/A**	**10.843,58 m²**	**N/A**	**4.167,13 m²**	**N/A**
8.7.3.1	VIA V6 - 01	4.590,92		4.590,92 m²		-	
8.7.3.2	VIA V6 - 02	2.871,16		2.871,16 m²		-	
8.7.3.3	VIA V6 - 03	5.261,46		3.381,50 m²		1.879,96 m²	
8.7.3.4	VIA V6 - 04	2.287,17		-		2.287,17 m²	
8.7.4	**V7**	**12.980,70**	**N/A**	**4.445,48 m²**	**N/A**	**8.535,22 m²**	**N/A**
8.7.4.1	VIA V7 - 01	7.516,13		4.368,28 m²		3.147,85 m²	
8.7.4.2	VIA V7 - 01A	77,20		77,20 m²		-	
8.7.4.3	VIA V7 - 02	5.387,37		-		5.387,37 m²	
8.7.5	**Carrera 71b Bis**	**134,80**	**N/A**	**134,80 m²**	**N/A**	**-**	**N/A**
8.7.5.1	VIA Carrera 71b Bis	134,80		134,80 m²		-	
9	**ÁREA ÚTIL**	**239.457,13**	**100,00%**	**132.647,26 m²**	**100,00%**	**106.809,87 m²**	**100,00%**
9.1	**Área útil comercial**	**35.306,41**	**14,74%**	**6.191,40 m²**	**4,67%**	**29.115,01 m²**	**27,26%**
9.1.1	MZ-01	6.191,40	2,59%	6.191,40 m²	4,67%	-	0,00%
9.1.2	MZ-02	21.344,52	8,91%	-	0,00%	21.344,52 m²	19,98%
9.1.3	MZ-03	7.770,49	3,25%	-	0,00%	7.770,49 m²	7,28%
9.2	**Área útil múltiple**	**39.863,47**	**16,65%**	**17.475,38 m²**	**13,17%**	**22.388,09 m²**	**20,96%**
9.2.1	MZ-04	8.811,87	3,68%	8.811,87 m²	6,64%	-	0,00%
9.2.2	MZ-05	8.663,51	3,62%	8.663,51 m²	6,53%	-	0,00%
9.2.3	MZ-06	9.773,90	4,08%	-	0,00%	9.773,90 m²	9,15%
9.2.4	MZ-07	5.807,42	2,43%	-	0,00%	5.807,42 m²	5,44%
9.2.5	MZ-08	6.806,77	2,84%	-	0,00%	6.806,77 m²	6,37%
9.3	**Área útil Residencial**	**161.936,15**	**67,63%**	**106.629,38 m²**	**80,39%**	**55.306,77 m²**	**51,78%**
9.3.1	**Área útil Residencial VIS**	**36.658,38**	**15,31%**	**36.658,38 m²**	**27,64%**	**-**	**0,00%**
9.3.1.1	MZ-09	11.728,92	4,90%	11.728,92 m²	8,84%	-	0,00%
9.3.1.2	MZ-10	11.888,31	4,96%	11.888,31 m²	8,96%	-	0,00%
9.3.1.3	MZ-11	13.041,15	5,45%	13.041,15 m²	9,83%	-	0,00%
9.3.2	**Área útil Residencial VIP**	**17.292,52**	**7,22%**	**17.292,52 m²**	**13,04%**	**-**	**0,00%**
9.3.2.1	MZ-12	17.292,52	7,22%	17.292,52 m²	13,04%	-	0,00%
9.3.3	**Área útil Residencial T4**	**107.985,25**	**45,10%**	**52.678,48 m²**	**39,71%**	**55.306,77 m²**	**51,78%**
9.3.3.1	MZ-13	13.098,68	5,47%	-	0,00%	13.098,68 m²	12,26%
9.3.3.2	MZ-14	10.204,28	4,26%	-	0,00%	10.204,28 m²	9,55%
9.3.3.3	MZ-15	10.107,78	4,22%	10.107,78 m²	7,62%	-	0,00%
9.3.3.4	MZ-16	12.249,84	5,12%	12.249,84 m²	9,23%	-	0,00%
9.3.3.5	MZ-17	13.629,69	5,69%	-	0,00%	13.629,69 m²	12,76%
9.3.3.6	MZ-18	12.976,07	5,42%	12.976,07 m²	9,78%	-	0,00%

9.3.3.7	MZ-19	17.344,79	7,24%	17.344,79 m²	13,08%	-	0,00%
9.3.3.8	MZ-20	9.201,44	3,84%	-	0,00%	9.201,44 m²	8,61%
9.3.3.9	MZ-21	9.172,68	3,83%	-	0,00%	9.172,68 m²	8,59%
9.4	**Área útil dotacional servicios públicos**	**2.351,10**	**0,98%**	**2.351,10 m²**	**1,77%**	**-**	**0,00%**
9.4.1	MZ-22	2.351,10	0,98%	2.351,10 m²	1,77%	-	0,00%

Tabla 139: Cuadro de áreas por etapa

Fuente: Elaboración propia

Cronograma de Etapas y Ejecución

Con base en las etapas de desarrollo anteriormente presentadas, se elabora un cronograma de ejecución. Este define los plazos para la ejecución de las cargas definidas para cada una de las etapas, así como la entrega y entrada en operación de los diferentes productos inmobiliarios.

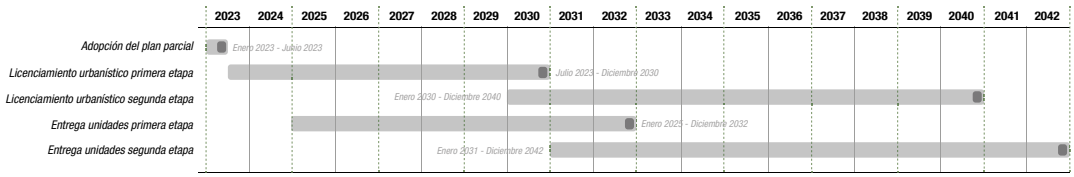


Figura 231: Cronograma de etapas

Fuente: Elaboración propia

Etapa 1

La etapa 1 de la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica se localiza en el sector norte del proyecto, cuenta con un área bruta de 577.366,43 m², de los cuales 36.702,89 m² se clasifican como Áreas de manejo diferenciado – No objeto de Reparto, dando como resultado un área de 540.663,54 m² de suelo Objeto de reparto.

Esta etapa de desarrollo incluye dentro de su área 22.164,69 m² de cargas generales por infraestructura vial correspondientes a la Av. Boyacá y Av. Alsacia. Adicionalmente incluye 12.377,18 m² de controles ambientales, 105.966,71 m² de parques dentro de las que se incluyen el parque central con el objetivo de atender los intereses de la comunidad, 38.993,06 m² de alamedas, los equipamientos EQ-01 y EQ-02 que corresponden a 48.217,23 m² equivalentes a la cesión total del del Plan Parcial (es decir se hace una entrega anticipada), 122.275,45 m² de cesión adicional de para parques de recreación pasiva, la totalidad de las cesiones adicionales de zonas verdes del Plan Parcial con 7.453,89 m² y 50.568,07 m² de la malla vial intermedia y Local.

Adicionalmente esta etapa prevé el desarrollo de 132.647,26 m² correspondientes a las áreas útiles: Comerciales MZ-1, Múltiples: MZ-4 y MZ-5, Residenciales VIS: MZ-9, MZ-10 y MZ-11, Residencial VIP MZ-12, Residenciales NO VIS T4: MZ-15, MZ-16, MZ-18 y MZ-19, y Dotacional servicios públicos MZ-22.

CUADRO DE ÁREAS ETAPA 1			
No.	**ÍTEM**	**ETAPA 1**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**577.366,43 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**36.702,89 m²**	**6,36%**
2.1	**SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU**	**-**	**0,00%**
2.1.1	SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU	-	0,00%
2.2	**SNOR RUPI 620 - 5**	**5.682,59 m²**	**0,98%**
2.2.1	SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	947,86 m²	0,16%
2.2.2	SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	382,08 m²	0,07%
2.2.3	SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	3.792,80 m²	0,66%
2.2.4	SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	110,29 m²	0,02%
2.2.5	SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	0,42 m²	0,00%
2.2.6	SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	66,87 m²	0,01%
2.2.7	SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A	19,32 m²	0,00%
2.2.8	SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B	0,01 m²	0,00%
2.2.9	SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C	0,02 m²	0,00%
2.2.10	SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D	0,19 m²	0,00%
2.2.11	SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F	84,34 m²	0,01%
2.2.12	SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	269,64 m²	0,05%
2.2.13	SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	8,75 m²	0,00%
2.3	**SNOR RUPI 620 - 1**	**6.971,95 m²**	**1,21%**
2.3.1	SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	265,29 m²	0,05%
2.3.2	SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	5,42 m²	0,00%
2.3.3	SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	6.200,22 m²	1,07%
2.3.4	SNOR RUPI 620 - 1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	244,76 m²	0,04%
2.3.5	SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	233,47 m²	0,04%
2.3.6	SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	22,79 m²	0,00%
2.4	**SNOR RUPI 620 - 2**	**10.291,88 m²**	**1,78%**
2.4.1	SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	13,09 m²	0,00%
2.4.2	SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	0,23 m²	0,00%
2.4.3	SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	9.661,78 m²	1,67%
2.4.4	SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	0,10 m²	0,00%
2.4.5	SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	616,68 m²	0,11%
2.5	**SNOR RUPI 620 - 3**	**10.893,11 m²**	**1,89%**
2.5.1	SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	10.722,02 m²	1,86%
2.5.2	SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	0,05 m²	0,00%
2.5.3	SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	77,31 m²	0,01%
2.5.4	SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	2,19 m²	0,00%
2.5.5	SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	83,59 m²	0,01%
2.5.6	SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A	7,95 m²	0,00%
2.6	**SNOR RUPI 620 - 4**	**2.244,05 m²**	**0,39%**
2.6.1	SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	1.570,01 m²	0,27%
2.6.2	SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV. ALSACIA	641,26 m²	0,11%
2.6.3	SNOR RUPI 620 - 4 C (VIA LOCAL)	27,61 m²	0,00%
2.6.4	SNOR RUPI 620 - 4 D urbanización vecina	5,17 m²	0,00%
2.7	**SNOR RUPI 3205 - 41**	**5,90 m²**	**0,00%**
2.7.1	SNOR RUPI 3205 - 41 A	5,90 m²	0,00%
2.8	**SNOR RUPI 1302 - 1**	**17,42 m²**	**0,00%**
2.8.1	SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	17,42 m²	0,00%
2.9	**SNOR RUPI 1302 - 2**	**215,21 m²**	**0,04%**
2.9.1	SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	191,08 m²	0,03%
2.9.2	SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08A	22,73 m²	0,01%
2.9.3	SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	1,40 m²	0,00%
2.10	**SNOR RUPI 786 - 5**	**4,62 m²**	**0,00%**
2.10.1	SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	4,57 m²	0,00%
2.10.2	SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	0,05 m²	0,00%
2.11	**SNOR RUPI 2241 - 6**	**5,42 m²**	**0,00%**
2.11.1	SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	5,42 m²	0,00%
2.12	**SNOR RUPI 2241 - 7**	**16,10 m²**	**0,00%**
2.12.1	SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	16,09 m²	0,00%
2.12.2	SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	0,01 m²	0,00%
2.13	**SNOR URBANIZACIÓN 3205**	**354,64 m²**	**0,06%**
2.13.1	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 1	180,32 m²	0,03%
2.13.2	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 2	171,82 m²	0,03%
2.13.3	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 3	2,50 m²	0,00%
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**540.663,54 m²**	**93,64%**

3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**540.663,54 m²**	**100,00%**
4	**CARGAS GENERALES**	**22.164,69 m²**	**4,10%**
4.1	AV. BOYACÁ 01	-	0,00%
4.2	AV. BOYACÁ 02	-	0,00%
4.3	AV. BOYACA 02 - CA 02	-	0,00%
4.4	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	-	0,00%
4.5	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	-	0,00%
4.6	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	-	0,00%
4.7	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	-	0,00%
4.8	AV. BOYACÁ 03	660,24 m²	0,12%
4.9	AV. BOYACÁ 03 A	1.140,80 m²	0,21%
4.10	AV. BOYACÁ 03 B	3,38 m²	0,00%
4.11	AV. ALSACIA 01	19.386,49 m²	3,59%
4.12	AV. ALSACIA 01 A	3,06 m²	0,00%
4.13	AV. ALSACIA 01 B	970,00 m²	0,18%
4.14	AV. ALSACIA 01 C	0,72 m²	0,00%
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**

5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**12.377,18 m²**	**N/A**
6.1	CA-01	-	
6.2	CA-02	-	
6.3	CA-03	271,96 m²	
6.4	CA-04	1.024,63 m²	
6.5	CA-04 A	237,01 m²	
6.6	CA-05	37,47 m²	
6.7	CA-05A	48,81 m²	
6.8	CA-05B	459,16 m²	
6.9	CA-05C	0,08 m²	
6.10	CA-05D	0,04 m²	
6.11	CA-05E	0,29 m²	
6.12	CA-05F	0,23 m²	
6.13	CA-05G	0,04 m²	
6.14	CA-05I	103,36 m²	
6,15	CA-05J	15,48 m²	
6.16	CA-05K	5,15 m²	
6.17	CA-06	5.067,93 m²	
6.18	CA-06A	75,63 m²	
6.19	CA-07	3.549,28 m²	
6.20	CA-08	1.480,63 m²	
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**

7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	**373.474,41 m²**	**N/A**
8.1	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES**	**144.959,77 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**105.966,71 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-01	56.533,21 m²	
8.3.1.2	CP-02	8.083,35 m²	
8.3.1.3	CP-03	8.140,32 m²	
8.3.1.4	CP-04	-	
8.3.1.5	CP-05	2.684,84 m²	
8.3.1.6	CP-06	21.742,30 m²	
8.3.1.7	CP-07	3.288,20 m²	
8.3.1.8	CP-08	4.238,67 m²	
8.3.1.9	CP-09	1.255,82 m²	
8.3.1.10	CP-10	-	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**38.993,06 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-01	3.551,11 m²	
8.3.2.2	AL-02	7.525,53 m²	
8.3.2.3	AL-03	-	
8.3.2.4	AL-04	-	
8.3.2.5	AL-05	434,11 m²	
8.3.2.6	AL-06	1.365,86 m²	
8.3.2.7	AL-07	-	
8.3.2.8	AL-08	-	
8.3.2.9	AL-09	3.709,36 m²	
8.3.2.10	AL-10	1.007,42 m²	
8.3.2.11	AL-11	2.939,07 m²	
8.3.2.12	AL-12	-	
8.3.2.13	AL-13	3.251,90 m²	
8.3.2.14	AL-14	2.671,06 m²	
8.3.2.15	AL-15	2.847,39 m²	
8.3.2.16	AL-16	9.690,25 m²	
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**48.217,23 m²**	**N/A**
8.5.1	EQ-01	18.392,92 m²	
8.5.2	EQ-02	29.824,31 m²	
8.6	**CESIONES ADICIONALES**	**129.729,34 m²**	**N/A**
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**122.275,45 m²**	**N/A**
8.6.1.1	CAPRP - 01	18.971,10 m²	
8.6.1.2	CAPRP - 02	7.806,31 m²	
8.6.1.3	CAPRP - 03	33.157,98 m²	
8.6.1.4	CAPRP - 04	62.340,06 m²	
8.6.1.5	CAPRP - 05	-	
8.6.2	**Cesión Zonas Verdes**	**7.453,89 m²**	**N/A**
8.6.2.1	ZV-01	1.173,92 m²	
8.6.2.2	ZV-02	368,22 m²	
8.6.2.3	ZV-03	1.274,87 m²	
8.6.2.4	ZV-04	1.276,34 m²	
8.6.2.5	ZV-05	1.318,47 m²	
8.6.2.6	ZV-06	1.322,34 m²	
8.6.2.7	ZV-07	719,73 m²	
8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL**	**50.568,07 m²**	**N/A**
8.7.1	**V4**	**30.919,30 m²**	**N/A**
8.7.1.1	VIA V4 - 01	5.305,58 m²	
8.7.1.2	VIA V4 - 01A	16,51 m²	
8.7.1.3	VIA V4 - 03	3.747,24 m²	
8.7.1.4	VIA V4 - 04	8.278,06 m²	
8.7.1.5	VIA V4 - 05	-	
8.7.1.6	VIA V4 - 06	13.571,91 m²	
8.7.1.7	VIA V4 - 07	-	
8.7.2	**V5**	**4.224,91 m²**	**N/A**
8.7.2.1	VIA V5 - 01	-	
8.7.2.2	VIA V5 - 02	-	
8.7.2.3	VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91 m²	
8.7.3	**V6**	**10.843,58 m²**	**N/A**
8.7.3.1	VIA V6 - 01	4.590,92 m²	
8.7.3.2	VIA V6 - 02	2.871,16 m²	
8.7.3.3	VIA V6 - 03	3.381,50 m²	
8.7.3.4	VIA V6 - 04	-	
8.7.4	**V7**	**4.445,48 m²**	**N/A**
8.7.4.1	VIA V7 - 01	4.368,28 m²	
8.7.4.2	VIA V7 - 01A	77,20 m²	
8.7.4.3	VIA V7 - 02	-	
8.7.5	**Carrera 71b Bis**	**134,80 m²**	**N/A**
8.7.5.1	VIA Carrera 71b Bis	134,80 m²	

9	**ÁREA ÚTIL**	**132.647,26 m²**	**100,00%**
9.1	**Área útil comercial**	**6.191,40 m²**	**4,67%**
9.1.1	MZ-01	6.191,40 m²	4,67%
9.1.2	MZ-02	-	0,00%
9.1.3	MZ-03	-	0,00%
9.2	**Área útil múltiple**	**17.475,38 m²**	**13,17%**
9.2.1	MZ-04	8.811,87 m²	6,64%
9.2.2	MZ-05	8.663,51 m²	6,53%
9.2.3	MZ-06	-	0,00%
9.2.4	MZ-07	-	0,00%
9.2.5	MZ-08	-	0,00%
9.3	**Área útil Residencial**	**106.629,38 m²**	**80,39%**
9.3.1	**Área útil Residencial VIS**	**36.658,38 m²**	**27,64%**
9.3.1.1	MZ-09	11.728,92 m²	8,84%
9.3.1.2	MZ-10	11.888,31 m²	8,96%
9.3.1.3	MZ-11	13.041,15 m²	9,83%
9.3.2	**Área útil Residencial VIP**	**17.292,52 m²**	**13,04%**
9.3.2.1	MZ-12	17.292,52 m²	13,04%
9.3.3	**Área útil Residencial T4**	**52.678,48 m²**	**39,71%**
9.3.3.1	MZ-13	-	0,00%
9.3.3.2	MZ-14	-	0,00%
9.3.3.3	MZ-15	10.107,78 m²	7,62%
9.3.3.4	MZ-16	12.249,84 m²	9,23%
9.3.3.5	MZ-17	-	0,00%
9.3.3.6	MZ-18	12.976,07 m²	9,78%
9.3.3.7	MZ-19	17.344,79 m²	13,08%
9.3.3.8	MZ-20	-	0,00%
9.3.3.9	MZ-21	-	0,00%
9.4	**Área útil dotacional servicios públicos**	**2.351,10 m²**	**1,77%**
9.4.1	MZ-22	2.351,10 m²	1,77%

Tabla 140: Cuadro de áreas etapa 1

Fuente: Elaboración propia

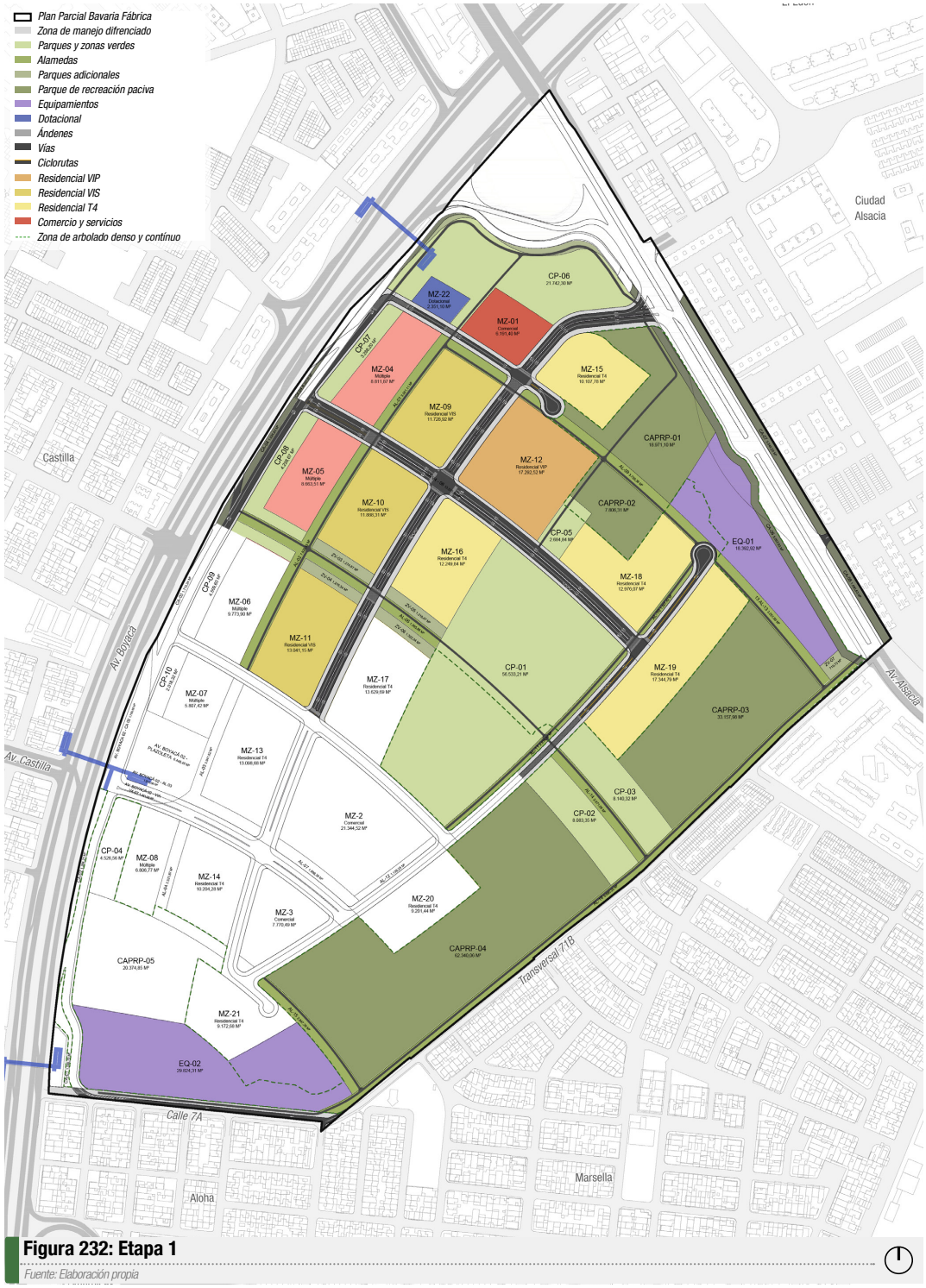


Figura 232: Etapa 1

Fuente: Elaboración propia

Etapa 2

La etapa 2 de la modificación del Plan Parcial Bavaria Fabrica se localiza en el sector sur del proyecto, cuenta con un área bruta de 205.177,37 M², de los cuales 1.257,71 M² se clasifican como Áreas de manejo diferenciado – No objeto de Reparto, dando como resultado un área de 203.919,66 M² de suelo Objeto de reparto.

Esta etapa de desarrollo incluye dentro de su área 13.777,17 M² de cargas generales por infraestructura vial correspondientes a la Av. Boyacá y Av. Alsacia. Adicionalmente incluye 3.766,38 M² de controles ambientales, 9.798,66 M² de parques 10.568,42 M² de alamedas, 20.374,85 M² de cesión adicional de Parques de Recreación Pasiva y 38.824,31 M² de la malla vial intermedia y Local.

Adicionalmente esta etapa prevé el desarrollo de 106.809,87 M² correspondientes a las áreas útiles: Comerciales MZ-2 y MZ- 3, Múltiples: MZ-6, MZ-7 y MZ-8 y Residenciales NO VIS T4: MZ-13, MZ-14, MZ-17, MZ-20 y MZ-21.

CUADRO DE ÁREAS ETAPAS 1 Y 2			
No.	**ÍTEM**	**ETAPA 2**	**%**
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**205.177,37 m²**	**100,00%**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**1.257,71 m²**	**0,61%**
2.1	**SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU**	**1.257,71 m²**	**0,61%**
2.1.1	SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU	1.257,71 m²	0,61%
2.2	**SNOR RUPI 620 - 5**	**-**	**0,00%**
2.2.1	SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	-	0,00%
2.2.2	SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	-	0,00%
2.2.3	SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	-	0,00%
2.2.4	SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	-	0,00%
2.2.5	SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	-	0,00%
2.2.6	SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	-	0,00%
2.2.7	SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A	-	0,00%
2.2.8	SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B	-	0,00%
2.2.9	SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C	-	0,00%
2.2.10	SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D	-	0,00%
2.2.11	SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F	-	0,00%
2.2.12	SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	-	0,00%
2.2.13	SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	-	0,00%
2.3	**SNOR RUPI 620 - 1**	**-**	**0,00%**
2.3.1	SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	-	0,00%
2.3.2	SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	-	0,00%
2.3.3	SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	-	0,00%
2.3.4	SNOR RUPI 620 - 1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	-	0,00%
2.3.5	SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	-	0,00%
2.3.6	SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	-	0,00%
2.4	**SNOR RUPI 620 - 2**	**-**	**0,00%**
2.4.1	SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	-	0,00%
2.4.2	SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	-	0,00%
2.4.3	SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	-	0,00%
2.4.4	SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACA	-	0,00%
2.4.5	SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACA	-	0,00%
2.5	**SNOR RUPI 620 - 3**	**-**	**0,00%**
2.5.1	SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	-	0,00%
2.5.2	SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	-	0,00%
2.5.3	SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	-	0,00%
2.5.4	SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	-	0,00%
2.5.5	SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	-	0,00%
2.5.6	SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A	-	0,00%
2.6	**SNOR RUPI 620 - 4**	**-**	**0,00%**
2.6.1	SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	-	0,00%
2.6.2	SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV. ALSACIA	-	0,00%
2.6.3	SNOR RUPI 620 - 4 C (VIA LOCAL)	-	0,00%
2.6.4	SNOR RUPI 620 - 4 D urbanización vecina	-	0,00%
2.7	**SNOR RUPI 3205 - 41**	**-**	**0,00%**
2.7.1	SNOR RUPI 3205 - 41 A	-	0,00%
2.8	**SNOR RUPI 1302 - 1**	**-**	**0,00%**
2.8.1	SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	-	0,00%
2.9	**SNOR RUPI 1302 - 2**	**-**	**0,00%**
2.9.1	SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	-	0,00%
2.9.2	SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08A	-	0,00%
2.9.3	SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	-	0,00%
2.10	**SNOR RUPI 786 - 5**	**-**	**0,00%**
2.10.1	SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	-	0,00%
2.10.2	SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	-	0,00%
2.11	**SNOR RUPI 2241 - 6**	**-**	**0,00%**
2.11.1	SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	-	0,00%
2.12	**SNOR RUPI 2241 - 7**	**-**	**0,00%**
2.12.1	SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	-	0,00%
2.12.2	SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	-	0,00%
2.13	**SNOR URBANIZACIÓN 3205**	**-**	**0,00%**
2.13.1	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 1	-	0,00%
2.13.2	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 2	-	0,00%
2.13.3	SNOR URBANIZACIÓN 3205 TRAMO 3	-	0,00%
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**203.919,66 m²**	**99,39%**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**203.919,66 m²**	**100,00%**
4	**CARGAS GENERALES**	**13.777,17 m²**	**6,76%**
4.1	AV. BOYACÁ 01	237,87 m²	0,12%
4.2	AV. BOYACÁ 02	778,36 m²	0,38%
4.3	AV. BOYACA 02 - CA 02	1.709,68 m²	0,84%
4.4	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.868,88 m²	0,92%
4.5	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	6.448,45 m²	3,16%
4.6	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58 m²	0,59%
4.7	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30 m²	0,65%
4.8	AV. BOYACÁ 03	200,05 m²	0,10%
4.9	AV. BOYACÁ 03 A	-	0,00%
4.10	AV. BOYACÁ 03 B	-	0,00%
4.11	AV. ALSACIA 01	-	0,00%
4.12	AV. ALSACIA 01 A	-	0,00%
4.13	AV. ALSACIA 01 B	-	0,00%
4.14	AV. ALSACIA 01 C	-	0,00%
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**3.766,38 m²**	**N/A**
6.1	CA-01	1.040,79 m²	
6.2	CA-02	1.284,21 m²	
6.3	CA-03	1.441,38 m²	
6.4	CA-04	-	
6.5	CA-04 A	-	
6.6	CA-05	-	
6.7	CA-05A	-	
6.8	CA-05B	-	
6.9	CA-05C	-	
6.10	CA-05D	-	
6.11	CA-05E	-	
6.12	CA-05F	-	
6.13	CA-05G	-	
6.14	CA-05I	-	
6,15	CA-05J	-	
6.16	CA-05K	-	
6.17	CA-06	-	
6.18	CA-06A	-	
6.19	CA-07	-	
6.20	CA-08	-	
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**

7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	**79.566,24 m²**	**N/A**
8.1	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**N/A**	**N/A**
8.2	**CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES**	**N/A**	**N/A**
8.3	**CESIÓN PROPUESTA PARQUES**	**20.367,08 m²**	**N/A**
8.3.1	**Cesión Parques**	**9.798,66 m²**	**N/A**
8.3.1.1	CP-01	-	
8.3.1.2	CP-02	-	
8.3.1.3	CP-03	-	
8.3.1.4	CP-04	4.526,56 m²	
8.3.1.5	CP-05	-	
8.3.1.6	CP-06	-	
8.3.1.7	CP-07	-	
8.3.1.8	CP-08	-	
8.3.1.9	CP-09	3.253,78 m²	
8.3.1.10	CP-10	2.018,32 m²	
8.3.2	**Cesión Alamedas**	**10.568,42 m²**	**N/A**
8.3.2.1	AL-01	-	
8.3.2.2	AL-02	-	
8.3.2.3	AL-03	3.941,62 m²	
8.3.2.4	AL-04	3.321,87 m²	
8.3.2.5	AL-05	-	
8.3.2.6	AL-06	-	
8.3.2.7	AL-07	1.898,39 m²	
8.3.2.8	AL-08	267,29 m²	
8.3.2.9	AL-09	-	
8.3.2.10	AL-10	-	
8.3.2.11	AL-11	-	
8.3.2.12	AL-12	1.139,25 m²	
8.3.2.13	AL-13	-	
8.3.2.14	AL-14	-	
8.3.2.15	AL-15	-	
8.3.2.16	AL-16	-	
8.4	**CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**	**N/A**	**N/A**
8.5	**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO**	**-**	**N/A**
8.5.1	EQ-01	-	
8.5.2	EQ-02	-	
8.6	**CESIONES ADICIONALES**	**20.374,85 m²**	**N/A**
8.6.1	**PARQUE RECREACIÓN PASIVA**	**20.374,85 m²**	**N/A**
8.6.1.1	CAPRP - 01	-	
8.6.1.2	CAPRP - 02	-	
8.6.1.3	CAPRP - 03	-	
8.6.1.4	CAPRP - 04	-	
8.6.1.5	CAPRP - 05	20.374,85 m²	
8.6.2	**Cesión Zonas Verdes**	**-**	**N/A**
8.6.2.1	ZV-01	-	
8.6.2.2	ZV-02	-	
8.6.2.3	ZV-03	-	
8.6.2.4	ZV-04	-	
8.6.2.5	ZV-05	-	
8.6.2.6	ZV-06	-	
8.6.2.7	ZV-07	-	

8.7	**MALLA VIAL INTER. Y LOCAL**	**38.824,31 m²**	**N/A**
8.7.1	**V4**	**11.422,90 m²**	**N/A**
8.7.1.1	VIA V4 - 01	-	
8.7.1.2	VIA V4 - 01A	-	
8.7.1.3	VIA V4 - 03	-	
8.7.1.4	VIA V4 - 04	-	
8.7.1.5	VIA V4 - 05	4.022,19 m²	
8.7.1.6	VIA V4 - 06	-	
8.7.1.7	VIA V4 - 07	7.400,71 m²	
8.7.2	**V5**	**14.699,06 m²**	**N/A**
8.7.2.1	VIA V5 - 01	8.059,88 m²	
8.7.2.2	VIA V5 - 02	6.639,18 m²	
8.7.2.3	VIA V5 A - 03 CALLE 7A	-	
8.7.3	**V6**	**4.167,13 m²**	**N/A**
8.7.3.1	VIA V6 - 01	-	
8.7.3.2	VIA V6 - 02	-	
8.7.3.3	VIA V6 - 03	1.879,96 m²	
8.7.3.4	VIA V6 - 04	2.287,17 m²	
8.7.4	**V7**	**8.535,22 m²**	**N/A**
8.7.4.1	VIA V7 - 01	3.147,85 m²	
8.7.4.2	VIA V7 - 01A	-	
8.7.4.3	VIA V7 - 02	5.387,37 m²	
8.7.5	**Carrera 71b Bis**	**-**	**N/A**
8.7.5.1	VIA Carrera 71b Bis	-	
9	**ÁREA ÚTIL**	**106.809,87 m²**	**100,00%**
9.1	**Área útil comercial**	**29.115,01 m²**	**27,26%**
9.1.1	MZ-01	-	0,00%
9.1.2	MZ-02	21.344,52 m²	19,98%
9.1.3	MZ-03	7.770,49 m²	7,28%
9.2	**Área útil múltiple**	**22.388,09 m²**	**20,96%**
9.2.1	MZ-04	-	0,00%
9.2.2	MZ-05	-	0,00%
9.2.3	MZ-06	9.773,90 m²	9,15%
9.2.4	MZ-07	5.807,42 m²	5,44%
9.2.5	MZ-08	6.806,77 m²	6,37%
9.3	**Área útil Residencial**	**55.306,77 m²**	**51,78%**
9.3.1	**Área útil Residencial VIS**	**-**	**0,00%**
9.3.1.1	MZ-09	-	0,00%
9.3.1.2	MZ-10	-	0,00%
9.3.1.3	MZ-11	-	0,00%
9.3.2	**Área útil Residencial VIP**	**-**	**0,00%**
9.3.2.1	MZ-12	-	0,00%
9.3.3	**Área útil Residencial T4**	**55.306,77 m²**	**51,78%**
9.3.3.1	MZ-13	13.098,68 m²	12,26%
9.3.3.2	MZ-14	10.204,28 m²	9,55%
9.3.3.3	MZ-15	-	0,00%
9.3.3.4	MZ-16	-	0,00%
9.3.3.5	MZ-17	13.629,69 m²	12,76%
9.3.3.6	MZ-18	-	0,00%
9.3.3.7	MZ-19	-	0,00%
9.3.3.8	MZ-20	9.201,44 m²	8,61%
9.3.3.9	MZ-21	9.172,68 m²	8,59%
9.4	**Área útil dotacional servicios públicos**	**-**	**0,00%**
9.4.1	MZ-22	-	0,00%

Tabla 141: Cuadro de áreas etapa 2

Fuente: Elaboración propia

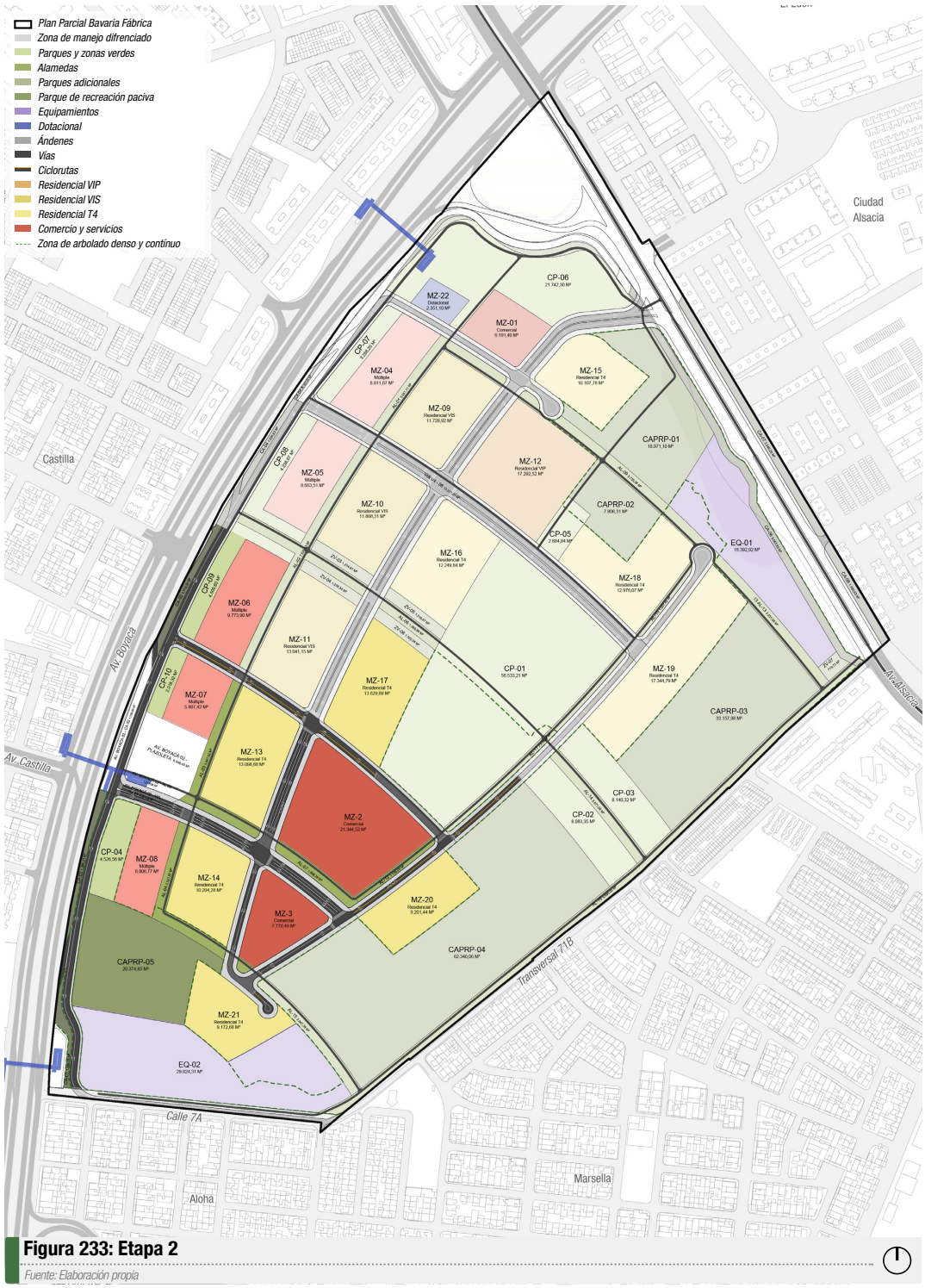


Figura 233: Etapa 2

Fuente: Elaboración propia

Estrategia de Financiación - Reparto de Cargas y Beneficios

En este capítulo se describe el reparto equitativo de cargas y beneficios, con el cual fue realizada la factibilidad de la Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" y se compara con el reparto que fue adoptado de manera integral junto con el Decreto 264 de 2017.

El reparto de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial mantiene la misma estructura bajo la cual fue elaborado en la versión adoptada mediante el Decreto 364 de 2017, en efecto se elabora a partir de los siguientes supuestos:

- Se mantiene la misma metodología de reparto de cargas y beneficios.
- Los aprovechamientos por uso (residencial, comercio y servicios) se mantienen, así como fueron adoptados en el año 2017, no obstante, varíe su distribución por producto inmobiliario VIP, VIS y NO VIS.
- Los beneficios estimados de las ventas, han sido actualizados conforme al valor del Salario Mínimo Mensual del año 2022, los topes de vivienda VIP y VIS y con base en el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.
- No obstante, las cargas locales sean sujetas a una variación por el ajuste al planteamiento urbanístico, se busca mantener la misma inversión global con costos traídos a valor presente. Se aclara que, por tratarse de la modificación de un Plan Parcial adoptado, se utilizaron los mismos costos unitarios que fueron utilizados en el reparto de cargas y beneficios de Decreto 364 de 2017, indexándolos a partir del empalme entre los periodos del ICCP - Índice de Costos de la Construcción Pesada del DANE; correspondiente al periodo 2016 - 2021, y el ICOCIV - Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles del DANE; correspondiente al periodo 2021 - 2022.
- Así mismo se invertirán recursos en la Renovación Ecológica de la zona de arbolado denso y continuo existente y propuesta.
- La estructura de costos directos, indirectos y de utilidad se mantiene bajo las condiciones en las cuales fue adoptado el Plan Parcial en el año 2017.
- Se mantiene la posibilidad de aplicar factores de intercambio de usos.

En el presente capítulo, se presentan los siguientes componentes del Reparto de Cargas y Beneficios:

1. Indexación
2. Identificación de áreas
3. Aprovechamientos y Beneficios
4. Determinación y costeo de Cargas
5. Valor residual del suelo
6. Factores de intercambio de usos

Indexación

A continuación, se muestran la metodología de indexación de los diferentes valores monetarios del proyecto.

SMMLV y Topes Vivienda VIP y VIS

Para calcular los valores de venta de los productos inmobiliarios subsidiados, se actualizaron tanto los topes normativos en SMMLV, como el valor del SMMLV del año en curso.

SMMLV Y TOPES VIP Y VIS BOGOTÁ					
AÑO	SMMLV	TOPE VIP	VALOR VIV VIP	TOPE VIS RU	VALOR VIV VIS
2015	$ 644.350	70	$ 45.104.500	135	$ 86.987.250
2016	$ 689.455	70	$ 48.261.850	135	$ 93.076.425
2017	$ 737.717	90	$ 66.394.530	175	$ 129.100.475
2018	$ 781.242	90	$ 70.311.780	175	$ 136.717.350
2019	$ 828.116	90	$ 74.530.440	175	$ 144.920.300
2020	$ 877.803	90	$ 79.002.270	175	$ 153.615.525
2021	$ 908.526	90	$ 81.767.340	175	$ 158.992.050
2022	**$ 1.000.000**	**90**	**$ 90.000.000**	**175**	**$ 175.000.000**

Tabla 142: Indexación SMMLV y Topes VIP VIS

Fuente: Elaboración propia con base en MinVivienda

Precio Venta Productos Inmobiliarios

Para la indexación de los valores de venta de los productos inmobiliarios no subsidiados, se utilizo el Índice de Precios de la Vivienda Nueva IPVN, calculando el indicador para el segundo trimestre de los años 2015 a 2016.

IPVN 2015 - 2022							
PERIODO		IPVN	VALOR M² (COP MILL)				
AÑO	TRIM	APTOS	VIV 74	SERVICIOS	COMERCIO METROP	COMERCIO ZONAL	COMERCIO VECINAL
2015	II	5,48	$ 3,57	$ 4,60	$ 9,90	$ 7,08	$ 4,50
2016	II	6,79	$ 3,81	$ 4,91	$ 10,57	$ 7,56	$ 4,81
2017	II	5,03	$ 4,00	$ 5,16	$ 11,10	$ 7,94	$ 5,05
2018	II	8,1	$ 4,33	$ 5,58	$ 12,00	$ 8,59	$ 5,46
2019	II	9,91	$ 4,75	$ 6,13	$ 13,19	$ 9,44	$ 6,00
2020	II	3,98	$ 4,94	$ 6,37	$ 13,72	$ 9,81	$ 6,24
2021	II	3,49	$ 5,12	$ 6,60	$ 14,20	$ 10,15	$ 6,45
2022	II	9,64	$ 5,61	$ 7,23	$ 15,57	$ 11,13	$ 7,08

Tabla 143: Indexación precios venta IPVN

Fuente: Elaboración propia con base en DANE

Costos Unitarios Obras de Urbanismo

Los costos unitarios se indexaron a partir del empalme entre los periodos del ICCP - Índice de Costos de la Construcción Pesada del DANE; correspondiente al periodo 2016 - 2021, y el ICOCIV - Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles del DANE; correspondiente al periodo 2021 - 2022.

A continuación, se presenta la variación anual de costos:

EMPALME ICCP - ICOCIV 2016-2022				
PERIODO			ICCP - ICOCIV	1 MILL COP
ICCP (2016-2021)				$ 1,00
	2016	DICIEMBRE	2,09	$ 1,02
	2017	DICIEMBRE	4,43	$ 1,07
	2018	DICIEMBRE	3,50	$ 1,10
	2019	DICIEMBRE	3,47	$ 1,14
	2020	DICIEMBRE	5,01	$ 1,20
	2021	EMPALME/ DICIEMBRE POR PROMEDIO	4,67	$ 1,25
ICOCIV (2021-2022)	2022	DICIEMBRE	9,73	$ 1,38

Tabla 144: Empalme ICCP - ICOCIV

Fuente: Elaboración propia con base en DANE

Identificación de áreas

El Plan Parcial está compuesto por dos tratamientos urbanísticos, renovación urbana 42.20% y Desarrollo 57.80%, los cuales para efectos de la formulación están reglamentados por los decretos 562 de 2014 y 436 de 2006 respectivamente, razón por la cual se observará más adelante el cumplimiento de obligaciones urbanística por tratamiento.

Cargas Urbanísticas Generales

Las Cargas Generales son definidas en el decreto 190, artículo 34 como:

" (…) 1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto al suelo como el costo de construcción.

2. Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.

3. Los elementos de la estructura ecológica principal de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.

4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.

5. Los costos asociados a la formulación y gestión del plan zonal."

Decreto 364 de 2017

Con base en lo anterior, el plan parcial adoptado mediante Decreto 364 de 2017 definió las siguientes áreas de cargas generales cedidas en suelo y construidas en obras de infraestructura para el plan parcial Fábrica de Bavaria, aclarando que algunas de estas cargas se ubican fuera de la delimitación del mismo.

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES DEC 364/17						
ITEM	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
CARGAS GENERALES	**36.826,73 m²**	**4,96%**	**31.907,62 m²**	**7,07%**	**4.919,11 m²**	**1,69%**
Av. Boyaca (Incluye Predio IDU)	2.198,60 m²	0,30%	992,51 m²	0,22%	1.206,09 m²	0,41%
Av. Alsacia	21.528,02 m²	2,90%	21.154,16 m²	4,69%	373,86 m²	0,13%
Plazoleta - Av. Boyaca	13.100,11 m²	1,76%	9.760,95 m²	2,16%	3.339,16 m²	1,15%
ÁREA NETA URBANIZABLE	**N/A**	**N/A**	**419.183,62 m²**	**92,93%**	**N/A**	**N/A**

Tabla 145: Cargas Urbanísticas Generales Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 364 de 2017

OBRAS DE CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES DEC 364/17								
ITEM	TRATAMIENTO DESARROLLO		TRATAMIENTO RENOVACIÓN		ÁREA FUERA ÁMBITO DEL PP	ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)	COSTOS VALORES 2016	
	SOR	SNOR	SOR	SNOR			VR M² Y ML OBRA	CARGA TOTAL
	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	$MILLONES	$MILLONES
CARGAS GENERALES	**31.826,33**	**1.257,68**	**52.805,51**	**34.139,57**	**22.280,75**	**142.309,84**	**$ 0,77**	**$ 109.212,16**
MALLA VIAL ARTERIAL	**24.524,17**	**1.257,68**	**4.705,53**	**29.693,61**	-	**60.180,99**	**$ 0,31**	**$ 18.606,89**
Av. Boyaca	992,51	1.257,68	1.206,09	764,74	-	4.221,02	$ 0,26	$ 1.084,84
Int Alsacia - Boyaca 1	-	-	-	10.825,46	-	10.825,46	$ 0,10	$ 1.110,05
Int Alsacia - Boyaca 2	-	-	-	6.571,86	-	6.571,86	$ 0,17	$ 1.110,05
Int Alsacia - Boyaca 3	-	-	-	9.291,77	-	9.291,77	$ 0,12	$ 1.110,05
Plazoleta - Av. Boyaca	9.760,95	-	3.339,16	-	-	13.100,11	$ 0,25	$ 3.247,44
Av. Alsacia desde la carrera 71D hasta la Tv 71b	21.154,16	-	373,86	-	-	21.528,02	$ -	$ -
Construcción de Media calzada de la Av. Alsacia desde la carrera 71D hasta la Tv 71b	13.770,71	-	160,28	2.239,78	-	16.170,77	$ 0,68	$ 10.944,46
CONTROLES AMBIENTALES	**7.302,16**	-	**4.114,56**	**4.445,96**	-	**15.862,68**	**$ 0,01**	**$ 194,58**
CA-1	814,78	-	-	-	-	814,78	$ 0,01	$ 10,25
CA-2	1.284,92	-	-	-	-	1.284,92	$ 0,01	$ 15,93
CA-3	-	-	1.041,76	-	-	1.041,76	$ 0,01	$ 12,99
CA-4	-	-	1.350,15	-	-	1.350,15	$ 0,01	$ 16,72
CA-5	-	-	1.568,88	4.111,00	-	5.679,88	$ 0,01	$ 69,08
CA-6	2.909,03	-	153,77	334,96	-	3.397,76	$ 0,01	$ 41,48
CA-7	2.293,43	-	-	-	-	2.293,43	$ 0,01	$ 28,13
CA-8 (NO SE DESARROLLA)	5.076,06	-	166,02	957,10	-	6.199,18	$ -	$ -
CESIÓN PARQUE CARGA GENERAL	-	-	**43.985,42**	-	-	**43.985,42**	**$ 0,14**	**$ 6.142,98**
CP-01 (EN RENOVACIÓN)	-	-	43.985,42	-	-	43.985,42	$ 0,14	$ 6.142,98
CARGAS GENERALES FUERA DEL ÁMBITO DEL PP	-	-	-	-	**22.280,75**	**22.280,75**	**$ 3,21**	**$ 71.597,09**
Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv 71b hasta la Av. Constitución, incluye pontón sobre rio Fucha	-	-	-	-	7.835,14	7.835,14	$ 0,68	$ 5.296,23
Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	11.873,08	11.873,08	$ 4,18	$ 49.597,85
Puente Peatonal carrera 71C sobre la Av. Alsacia	-	-	-	-	646,01	646,01	$ 6,49	$ 4.194,43
Puente Peatonal calle 11B bis sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	719,77	719,77	$ 6,49	$ 4.673,34
Puente Peatonal calle 8 sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	730,00	730,00	$ 6,49	$ 4.739,77
Puente Peatonal calle 7A bis sobre la Av. Boyacá (Predio IDU)	-	-	-	-	476,75	476,75	$ 6,49	$ 3.095,46
REDES	-	-	-	-	-	**4.624,00**	**$ 2,74**	**$ 12.670,62**
Redes de cargas generales de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Generales	-	-	-	-	-	4.624,00	$ 2,71	$ 12.547,17
Pago obligación servicios públicos 562	-	-	-	-	-		-	$ 123,44

Tabla 146: Obras de Cargas Urbanísticas Generales Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 364 de 2017

Propuesta de Modificación

La propuesta de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se acoge a lo dispuesto en el Decreto 364 de 2017 como se ha mencionado a lo largo del presente documento, haciendo presiones cartográficas que permitirán tener un proyecto cartográficamente detallado y correcto.

Con base en lo anterior, la propuesta de modificación definió las siguientes áreas de cargas generales cedidas en suelo.

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES						
ITEM	**TOTAL**	**%**	**DESARROLLO**	**%**	**RENOVACIÓN**	**%**
CARGAS GENERALES	**35.941,86 m²**	**4,83%**	**29.228,38 m²**	**6,49%**	**6.713,48 m²**	**2,28%**
AV. BOYACÁ 01	237,87 m²	0,03%	237,87 m²	0,05%	0,00 m²	0,00%
AV. BOYACÁ 02	778,36 m²	0,10%	465,51 m²	0,10%	312,85 m²	0,11%
AV. BOYACA 02 - CA 02	1.709,68 m²	0,23%	956,68 m²	0,21%	753,00 m²	0,26%
AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.868,88 m²	0,25%	1.272,52 m²	0,28%	596,36 m²	0,20%
AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	6.448,45 m²	0,87%	4.749,29 m²	1,05%	1.699,16 m²	0,58%
AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58 m²	0,16%	1.212,58 m²	0,27%	0,00 m²	0,00%
AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30 m²	0,18%	1.321,30 m²	0,29%	0,00 m²	0,00%
AV. BOYACÁ 03	860,29 m²	0,12%	0,00 m²	0,00%	860,29 m²	0,29%
AV. BOYACÁ 03 A	1.140,80 m²	0,15%	0,00 m²	0,00%	1.140,80 m²	0,39%
AV. BOYACÁ 03 B	3,38 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	3,38 m²	0,00%
AV. ALSACIA 01	19.386,49 m²	2,60%	19.012,63 m²	4,22%	373,86 m²	0,13%
AV. ALSACIA 01 A	3,06 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	3,06 m²	0,00%
AV. ALSACIA 01 B	970,00 m²	0,13%	0,00 m²	0,00%	970,00 m²	0,33%
AV. ALSACIA 01 C	0,72 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,72 m²	0,00%
AREA NETA URBANIZABLE	**N/A**	**N/A**	**421.187,90 m²**	**93,51%**	**N/A**	**N/A**

Tabla 147: Cargas Urbanísticas Generales

Fuente: Elaboración propia

Obras de Cargas Generales a Construir

Para la definición de las obras de cargas generales a construir se aplicó la siguiente metodología:

- Se actualizaron los datos correspondientes a las áreas a construir, conforme al nuevo planteamiento urbanístico y se verificaron las áreas y polígonos de las intervenciones de cargas generales por obra fuera del ámbito del Plan Parcial.
- Se identificaron los costos estimados en el año 2016 y se actualizaron según el ICOCIV y el ICCP del DANE al año 2022.
- Se identificó un valor global de cargas generales de **$148.128.284.629,47.**

OBRAS DE CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES										
ITEM	**TRATAMIENTO DESARROLLO**		**TRATAMIENTO RENOVACIÓN**		**ÁREA FUERA ÁMBITO DEL PP**	**ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)**	**COSTOS VALORES 2016**		**COSTOS VALORES 2022**	
	SOR	**SNOR**	**SOR**	**SNOR**			**VR M² Y ML OBRA**	**CARGA TOTAL**	**VR M² Y ML OBRA**	**CARGA TOTAL**
	ÁREA M²	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**	**ÁREA M²**	**$MILLONES**	**$MILLONES**	**$MILLONES**	**$MILLONES**
CARGAS GENERALES	**35.905,31**	**1.280,59**	**54.202,45**	**24.478,48**	**19.690,93**	**134.509,19**	**$ 0,80**	**$ 107.608,75**	**$ 1,10**	**$ 148.128,28**
MALLA VIAL ARTERIAL	**23.892,81**	**1.276,53**	**6.080,30**	**19.119,93**	**-**	**50.369,57**	**$ 0,47**	**$ 23.633,43**	**$ 0,65**	**$ 32.542,83**
AV. BOYACÁ	**10.215,75**	**1.257,71**	**5.365,84**	**110,71**	**-**	**16.950,01**	**$ 0,36**	**$ 6.123,05**	**$ 5,64**	**$ 8.431,33**
AV. BOYACÁ 01	**237,87**	**1.257,71**	**-**	**-**	**-**	**1.495,58**	**$ 0,68**	**$ 1.012,22**	**$ 0,93**	**$ 1.393,80**
SNOR AV. BOYACÁ 01 - PREDIO IDU	-	1.257,71	-	-	-	1.257,71	$ 0,68	$ 851,22	$ 0,93	$ 1.172,12
AV. BOYACÁ 01	237,87	-	-	-	-	237,87	$ 0,68	$ 160,99	$ 0,93	$ 221,68
AV. BOYACÁ 02	**9.977,88**	**-**	**3.361,37**	**-**	**-**	**13.339,25**	**$ 0,28**	**$ 3.679,27**	**$ 0,38**	**$ 5.066,29**
AV. BOYACÁ 02	465,51	-	312,85	-	-	778,36	$ 0,68	$ 526,80	$ 0,93	$ 725,39
AV. BOYACA 02 - CA 02	956,68	-	753,00	-	-	1.709,68	$ 0,01	$ 20,97	$ 0,02	$ 28,88
AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.272,52	-	596,36	-	-	1.868,88	$ 0,41	$ 759,15	$ 0,56	$ 1.045,33
AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	4.749,29	-	1.699,16	-	-	6.448,45	$ 0,25	$ 1.598,53	$ 0,34	$ 2.201,15
AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58	-	-	-	-	1.212,58	$ 0,17	$ 205,66	$ 0,23	$ 283,18
AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30	-	-	-	-	1.321,30	$ 0,43	$ 568,16	$ 0,59	$ 782,35
AV. BOYACÁ 03	**-**	**-**	**2.004,47**	**110,71**	**-**	**2.115,18**	**$ 0,68**	**$ 1.431,56**	**$ 0,93**	**$ 1.971,24**
SNOR RUPI 620 - 5 D AV. BOYACA 03A	-	-	-	110,29	-	110,29	$ 0,68	$ 74,64	$ 0,93	$ 102,78
SNOR RUPI 620 - 5 E AV. BOYACA 03B	-	-	-	0,42	-	0,42	$ 0,68	$ 0,28	$ 0,93	$ 0,39
AV. BOYACÁ 03	-	-	860,29	-	-	860,29	$ 0,68	$ 582,25	$ 0,93	$ 801,75
AV. BOYACÁ 03 A	-	-	1.140,80	-	-	1.140,80	$ 0,68	$ 772,10	$ 0,93	$ 1.063,17
AV. BOYACÁ 03 B	-	-	3,38	-	-	3,38	$ 0,68	$ 2,29	$ 0,93	$ 3,15
INTERSECCIÓN AV. BOYACÁ - AV. GUAYACANES	**-**	**-**	**-**	**17.124,03**	**-**	**17.124,03**	**$ 0,38**	**$ 6.481,49**	**$ 0,52**	**$ 8.924,90**
AV. BOYACÁ - AV. ALSACIA	**-**	**-**	**-**	**7.128,63**	**-**	**7.128,63**	**$ 0,68**	**$ 4.824,69**	**$ 0,93**	**$ 6.643,52**
SNOR RUPI 620 - 5 F AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01A	-	-	-	66,87	-	66,87	$ 0,68	$ 45,26	$ 0,93	$ 62,32
SNOR RUPI 620 - 1 C AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	-	-	-	6.200,22	-	6.200,22	$ 0,68	$ 4.196,34	$ 0,93	$ 5.778,29
SNOR RUPI 620 - 1 D AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01	-	-	-	244,76	-	244,76	$ 0,68	$ 165,65	$ 0,93	$ 228,10

SNOR RUPI 620 - 2 D AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	-	-	-	0,10	-	0,10	$ 0,68	$ 0,07	$ 0,93	$ 0,09
SNOR RUPI 620 - 2 E AV. ALSACIA-AV. BOYACÁ	-	-	-	616,68	-	616,68	$ 0,68	$ 417,37	$ 0,93	$ 574,71
ZONA VERDE AV. BOYACÁ - AV. ALSACIA	-	-	-	9.995,40	-	9.995,40	$ 0,17	$ 1.656,80	$ 0,23	$ 2.281,38
SNOR RUPI 620 - 1 E ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01D	-	-	-	233,47	-	233,47	$ 0,17	$ 38,70	$ 0,23	$ 53,29
SNOR RUPI 620 - 1 F ZV AV. ALSACIA - AV. BOYACA 01E	-	-	-	22,79	-	22,79	$ 0,17	$ 3,78	$ 0,23	$ 5,20
SNOR RUPI 620 - 2 C ZV AV. ALSACIA	-	-	-	9.661,78	-	9.661,78	$ 0,17	$ 1.601,50	$ 0,23	$ 2.205,23
SNOR RUPI 620 - 3 B ZV AV. ALSACIA	-	-	-	0,05	-	0,05	$ 0,17	$ 0,01	$ 0,23	$ 0,01
SNOR RUPI 620 - 3 C ZV AV. ALSACIA	-	-	-	77,31	-	77,31	$ 0,17	$ 12,81	$ 0,23	$ 17,65
AV. ALSACIA	19.012,63	25,50	1.347,64	12.307,42	-	32.693,19	$ -	$ -	$ -	$ -
SNOR RUPI 620 - 5 M AV. ALSACIA 01A	-	-	-	8,75	-	8,75	$ -	$ -	$ -	$ -
SNOR RUPI 620 - 2 A AV. ALSACIA	-	-	-	13,09	-	13,09	$ -	$ -	$ -	$ -
SNOR RUPI 620 - 2 B AV. ALSACIA	-	-	-	0,23	-	0,23	$ -	$ -	$ -	$ -
SNOR RUPI 620 - 3 A AV. ALSACIA	-	6,68	-	10.715,34	-	10.722,02	$ -	$ -	$ -	$ -
SNOR RUPI 620 - 4 A AV. ALSACIA	-	-	-	1.570,01	-	1.570,01	$ -	$ -	$ -	$ -
SNOR RUPI 1302 - 1 A AV ALSACIA 01A	-	17,42	-	-	-	17,42	$ -	$ -	$ -	$ -
SNOR RUPI 1302 - 2 C AV ALSACIA 01A	-	1,40	-	-	-	1,40	$ -	$ -	$ -	$ -
AV. ALSACIA 01	19.012,63	-	373,86	-	-	19.386,49	$ -	$ -	$ -	$ -
AV. ALSACIA 01 A	-	-	3,06	-	-	3,06	$ -	$ -	$ -	$ -
AV. ALSACIA 01 B	-	-	970,00	-	-	970,00	$ -	$ -	$ -	$ -
AV. ALSACIA 01 C	-	-	0,72	-	-	0,72	$ -	$ -	$ -	$ -
Construcción de Media calzada de la Av. Alsacia desde la carrera 71D hasta la Tv 71b	**13.677,06**	**18,82**	**714,46**	**1.885,19**	**-**	**16.295,53**	**$ 0,68**	**$ 11.028,89**	**$ 0,93**	**$ 15.186,60**
CONTROLES AMBIENTALES	**12.012,50**	**4,06**	**4.131,06**	**5.358,55**	**-**	**15.833,60**	**$ 0,01**	**$ 194,23**	**$ 1,38**	**$ 267,45**
CA-01	1.040,79	-	-	-	-	1.040,79	$ 0,01	$ 12,77	$ 0,02	$ 17,58
CA-02	1.284,21	-	-	-	-	1.284,21	$ 0,01	$ 15,75	$ 0,02	$ 21,69
CA-03	-	-	1.713,34	-	-	1.713,34	$ 0,01	$ 21,02	$ 0,02	$ 28,94
CA-04	-	-	1.024,63	-	-	1.024,63	$ 0,01	$ 12,57	$ 0,02	$ 17,31
CA-04 A	-	-	237,01	-	-	237,01	$ 0,01	$ 2,91	$ 0,02	$ 4,00
CA-05	-	-	37,47	-	-	37,47	$ 0,01	$ 0,46	$ 0,02	$ 0,63
CA-05A	-	-	48,81	-	-	48,81	$ 0,01	$ 0,60	$ 0,02	$ 0,82
CA-05B	-	-	459,16	-	-	459,16	$ 0,01	$ 5,63	$ 0,02	$ 7,76
CA-05C	-	-	0,08	-	-	0,08	$ 0,01	$ 0,00	$ 0,02	$ 0,00
CA-05D	-	-	0,04	-	-	0,04	$ 0,01	$ 0,00	$ 0,02	$ 0,00
CA-05E	-	-	0,29	-	-	0,29	$ 0,01	$ 0,00	$ 0,02	$ 0,00
CA-05F	-	-	0,23	-	-	0,23	$ 0,01	$ 0,00	$ 0,02	$ 0,00
CA-05G	-	-	0,04	-	-	0,04	$ 0,01	$ 0,00	$ 0,02	$ 0,00
CA-05I	-	-	103,36	-	-	103,36	$ 0,01	$ 1,27	$ 0,02	$ 1,75
CA-05J	-	-	15,48	-	-	15,48	$ 0,01	$ 0,19	$ 0,02	$ 0,26
CA-05K	-	-	5,15	-	-	5,15	$ 0,01	$ 0,06	$ 0,02	$ 0,09
CA-06	5.067,93	-	-	-	-	5.067,93	$ 0,01	$ 62,17	$ 0,02	$ 85,60
CA-06A	35,25	-	40,38	-	-	75,63	$ 0,01	$ 0,93	$ 0,02	$ 1,28
CA-07 (NO SE DESARROLLA)	3.103,69	-	445,59	-	-	3.549,28	$ 0,01	$ 43,54	$ 0,02	$ 59,95
CA-08 (NO SE DESARROLLA)	1.480,63	-	-	-	-	1.480,63	$ 0,01	$ 18,16	$ 0,02	$ 25,01
SNOR RUPI 620 - 3 D CA 05H	-	-	-	2,19	-	2,19	$ 0,01	$ 0,03	$ 0,02	$ 0,04
SNOR RUPI 620 - 3 F CA 06A		2,66		5,29		7,95	$ 0,01	$ 0,10	$ 0,02	$ 0,13
SNOR RUPI 620 - 5 B C.A 04A	-	-	-	382,08	-	382,08	$ 0,01	$ 4,69	$ 0,02	$ 6,45
SNOR RUPI 620 - 5 C C.A 05A	-	-	-	3.792,80	-	3.792,80	$ 0,01	$ 46,53	$ 0,02	$ 64,06
SNOR RUPI 620 - 5 L CA 06B	-	-	-	269,64	-	269,64	$ 0,01	$ 3,31	$ 0,02	$ 4,55
SNOR RUPI 620 - 1 A C.A 05B	-	-	-	265,29	-	265,29	$ 0,01	$ 3,25	$ 0,02	$ 4,48
SNOR RUPI 620 - 4 B CA 07A - AV. ALSACIA (NO SE DESARROLLA)	-	-	-	641,26	-	641,26	$ 0,01	$ 7,87	$ 0,02	$ 10,83
SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08A (NO SE DESARROLLA)	-	1,40	-	-	-	1,40	$ 0,01	$ 0,02	$ 0,02	$ 0,02
CESIÓN PARQUE CARGA GENERAL	**-**	**-**	**43.991,09**	**-**	**-**	**43.991,09**	**$ 0,21**	**$ 9.238,13**	**$ 1,38**	**$ 12.720,75**
CP-01 (EN RENOVACIÓN)	-	-	43.991,09	-	-	43.991,09	$ 0,21	$ 9.238,13	$ 0,29	$ 12.720,75
CARGAS GENERALES FUERA DEL PP	**-**	**-**	**-**	**-**	**19.690,93**	**19.690,93**	**$ 3,14**	**$ 61.872,35**	**$ 1,38**	**$ 85.197,17**
Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv 71b hasta la Av. Constitución, incluye pontón sobre rio Fucha	-	-	-	-	8.020,77	8.020,77	$ 0,68	$ 5.421,71	$ 0,93	$ 7.465,60
Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	8.344,54	8.344,54	$ 4,18	$ 34.857,95	$ 5,75	$ 47.998,81
Puente Peatonal calle 11B bis sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	1.141,44	1.141,44	$ 6,49	$ 7.411,18	$ 8,94	$ 10.205,06
Puente Peatonal calle 8 sobre la Av. Boyacá	-	-	-	-	1.230,68	1.230,68	$ 6,49	$ 7.990,60	$ 8,94	$ 11.002,92
Puente Peatonal calle 7A bis sobre la Av. Boyacá (Predio IDU)	-	-	-	-	953,50	953,50	$ 6,49	$ 6.190,91	$ 8,94	$ 8.524,78
REDES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.624,00**	**$ 2,74**	**$ 12.670,62**	**$ 1,37**	**$ 17.400,09**
Redes de cargas generales de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Generales	-	-	-	-	-	4.624,00	$ 2,71	$ 12.547,17	$ 3,74	$ 17.277,24
Pago obligación servicios públicos 562	-	-	-	-	-	-	$ -	$ 123,44	$ -	$ 122,85

Tabla 148: Obras de Cargas Urbanísticas Generales

Fuente: Elaboración propia

Nota: Las áreas de carga general y las áreas de suelo no objeto de reparto - SNOR destinadas para el desarrollo de la Av. Alsacia (SNOR RUPI 620 - 5 M Av. Alsacia 01A, SNOR RUPI 620 - 2 A Av. Alsacia, SNOR RUPI 620 - 3A Av. Alsacia, SNOR RUPI 620 - 4A Av. Alsacia, SNOR RUPI 1302 - 1A AV Alsacia 01A, SNOR RUPI 1302 - 2C Av. Alsacia 01A, Av. Alsacia 01, Av Alsacia 01 A, Av. Alsacia 01 B, Av. Alsacia 01C) así como los controles ambientales (CA-07, CA-08, SNOR RUPI 620 - 4B CA 07A - Av. Alsacia, SNOR RUPI 1302 - 2 B CA 08 A) no hacen parte de la valoración de cargas generales dentro del plan parcial.

A continuación, se identifican gráficamente las obras de carga general propuestas por la modificación del Plan Parcial.

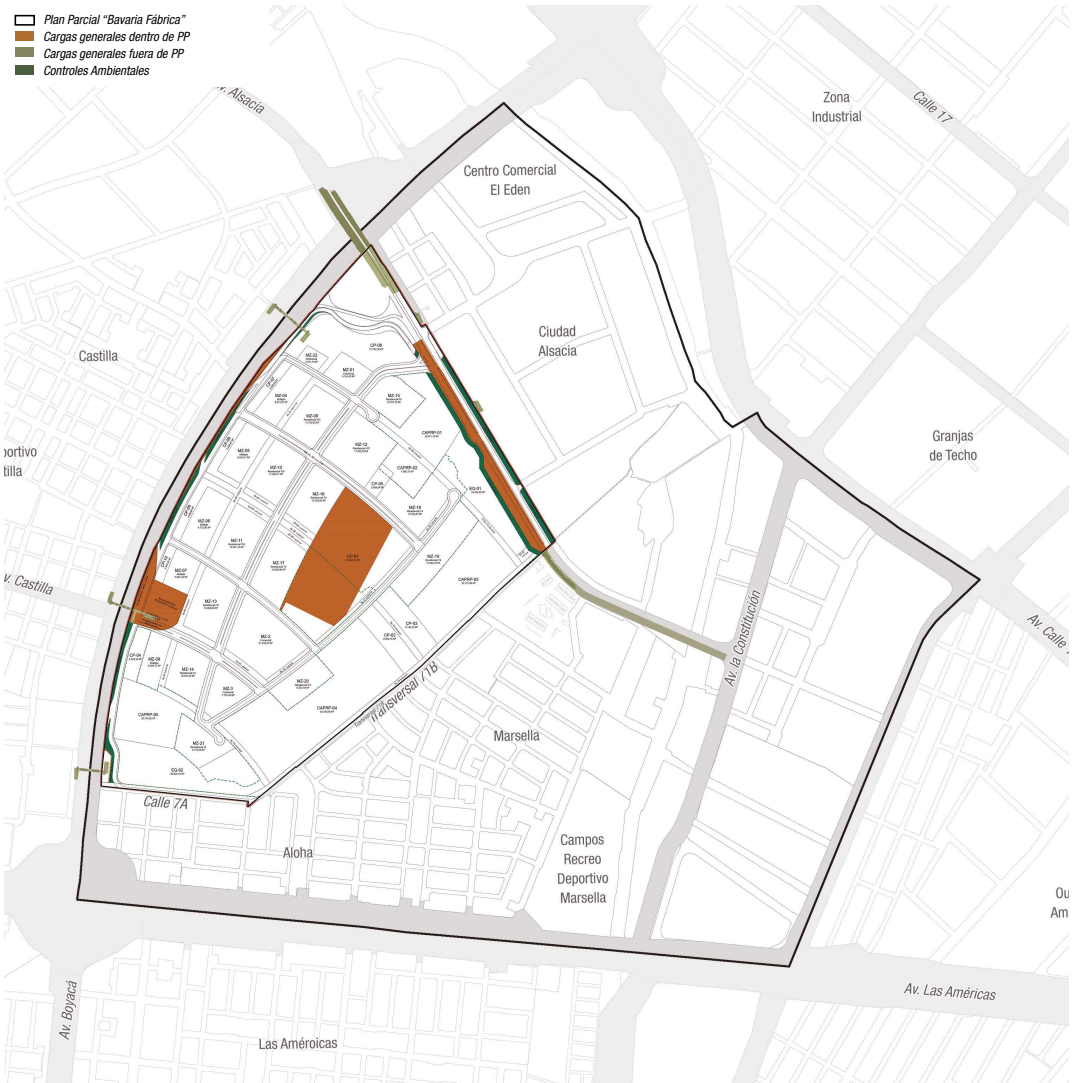


Figura 234: Obras de Cargas Urbanísticas Generales Propuestas

Fuente: Elaboración propia

Cargas Urbanísticas Locales

Dado que el suelo del proyecto actualmente corresponde a las instalaciones de la antigua fábrica de la empresa Bavaria, para la generación del proyecto inmobiliario propuesto se deberán generar parques, vías, alamedas y demás obras de urbanismo que requieren sus futuros habitantes. Es por eso que en el marco de lo establecido en artículo 35 del decreto 190 de 2004, que define las Cargas Locales como:

"(...) 1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.

2. Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.

4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

5. La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación."

Decreto 364 de 2017

Con base en lo anterior, el plan parcial adoptado mediante Decreto 364 de 2017 asumió las siguientes cargas locales.

CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES DEC 364/17								
ITEM	TRATAMIENTO DESARROLLO		TRATAMIENTO RENOVACIÓN		ÁREA FUERA ÁMBITO DEL PP	ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)	COSTOS VALORES 2016	
	SOR	SNOR	SOR	SNOR			VR M² Y ML OBRA	CARGA TOTAL
	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	$MILLONES	$MILLONES
CARGAS LOCALES	**209.184,30**	**-**	**70.726,29**	**2.041,33**	**2.887,70**	**284.839,62**	**$ 0,34**	**$ 96.231,62**
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	**84.832,25**	**-**	**55.740,21**	**2.041,33**	**-**	**142.613,79**	**$ 0,42**	**$ 60.265,79**
V4	**56.122,65**	**-**	**30.166,61**	**276,95**	**-**	**86.566,21**	**$ 0,43**	**$ 37.223,81**
V4-1	-	-	4.276,05	276,95	-	4.553,00	$ 0,41	$ 1.877,40
V4-2	-	-	3.758,70	-	-	3.758,70	$ 0,43	$ 1.608,21
V4-3	-	-	3.772,64	-	-	3.772,64	$ 0,44	$ 1.656,97
V4-4	-	-	4.526,16	-	-	4.526,16	$ 0,43	$ 1.935,82
V4-5	1.300,64	-	2.318,79	-	-	3.619,43	$ 0,43	$ 1.553,57
V4-6	3.792,76	-	-	-	-	3.792,76	$ 0,43	$ 1.628,39
V4-7	3.776,68	-	-	-	-	3.776,68	$ 0,43	$ 1.622,12
V4-8	4.213,16	-	242,05	-	-	4.455,21	$ 0,36	$ 1.622,81
V4-9	3.211,15	-	-	-	-	3.211,15	$ 0,43	$ 1.383,33
V4-10	6.235,58	-	11.272,22	-	-	17.507,80	$ 0,43	$ 7.584,15
V4-11	11.548,88	-	-	-	-	11.548,88	$ 0,44	$ 5.102,02
V4-12	6.249,55	-	-	-	-	6.249,55	$ 0,44	$ 2.753,00
V4-13	15.794,25	-	-	-	-	15.794,25	$ 0,44	$ 6.896,03
V5	**19.556,31**	**-**	**10.776,15**	**-**	**-**	**30.332,46**	**$ 0,43**	**$ 13.121,48**
V5-1	1.097,89	-	-	-	-	1.097,89	$ 0,44	$ 482,82
V5-2	4.610,29	-	5.059,00	-	-	9.669,29	$ 0,42	$ 4.099,68
V5-3	4.975,29	-	5.717,15	-	-	10.692,44	$ 0,43	$ 4.645,00
V5-4	2.174,46	-	-	-	-	2.174,46	$ 0,44	$ 954,27
V5-5	2.162,87	-	-	-	-	2.162,87	$ 0,44	$ 950,23
V5-6	4.535,51	-	-	-	-	4.535,51	$ 0,44	$ 1.989,48
V7	**5.286,96**	**-**	**11.213,36**	**1.764,38**	**-**	**18.264,70**	**$ 0,41**	**$ 7.419,19**
V7-1	-	-	2.827,50	1.764,38	-	4.591,88	$ 0,40	$ 1.846,91
V7-2	-	-	2.214,48	-	-	2.214,48	$ 0,41	$ 907,13
V7-3	-	-	2.463,89	-	-	2.463,89	$ 0,41	$ 1.006,70
V7-4	-	-	2.475,13	-	-	2.475,13	$ 0,41	$ 1.011,69
V7-5	-	-	1.232,36	-	-	1.232,36	$ 0,42	$ 520,30
V7-6	5.286,96	-	-	-	-	5.286,96	$ 0,40	$ 2.126,45
V8	**-**	**-**	**3.356,54**	**-**	**-**	**3.356,54**	**$ 0,41**	**$ 1.387,48**
V8-1	-	-	1.519,69	-	-	1.519,69	$ 0,42	$ 631,90
V8-2	-	-	1.836,85	-	-	1.836,85	$ 0,41	$ 755,59
V9	**3.866,33**	**-**	**227,55**	**-**	**-**	**4.093,88**	**$ 0,27**	**$ 1.113,83**
V9-1	896,82	-	-	-	-	896,82	$ 0,27	$ 244,17
V9-2	842,32	-	227,55	-	-	1.069,87	$ 0,27	$ 289,78
V9-3	547,72	-	-	-	-	547,72	$ 0,28	$ 152,08
V9-4	782,13	-	-	-	-	782,13	$ 0,27	$ 207,79
V9-5	797,34	-	-	-	-	797,34	$ 0,28	$ 220,03
Cesión Parques	**41.451,91**	**-**	**-**	**-**	**-**	**41.451,91**	**$ 0,17**	**$ 6.870,90**
CP-1 (EN DESARROLLO)	12.529,48	-	-	-	-	12.529,48	$ 0,14	$ 1.749,86
CP-2	3.433,06	-	-	-	-	3.433,06	$ 0,19	$ 650,49
CP-3	7.692,33	-	-	-	-	7.692,33	$ 0,16	$ 1.203,97
CP-4	5.563,77	-	-	-	-	5.563,77	$ 0,16	$ 908,29
CP-5	3.076,85	-	-	-	-	3.076,85	$ 0,19	$ 592,81
CP-6	3.024,35	-	-	-	-	3.024,35	$ 0,19	$ 582,89
CP-7	3.089,46	-	-	-	-	3.089,46	$ 0,19	$ 595,88
CP-8	3.042,61	-	-	-	-	3.042,61	$ 0,19	$ 586,72
Cesión Alamedas	**33.360,45**	**-**	**14.986,08**	**-**	**-**	**48.346,53**	**$ 0,17**	**$ 8.199,67**
AL-01	-	-	3.552,72	-	-	3.552,72	$ 0,17	$ 587,72
AL-02	3.410,48	-	1.112,66	-	-	4.523,14	$ 0,17	$ 786,87
AL-03	5.985,12	-	-	-	-	5.985,12	$ 0,15	$ 901,70

AL-04	6.943,73	-	-	-	-	6.943,73	$ 0,16	$ 1.136,05
AL-05	-	-	1.213,14	-	-	1.213,14	$ 0,18	$ 222,23
AL-06	-	-	7.526,48	-	-	7.526,48	$ 0,17	$ 1.289,17
AL-07	2.471,69	-	1.581,08	-	-	4.052,77	$ 0,17	$ 695,01
AL-08	1.865,18	-	-	-	-	1.865,18	$ 0,19	$ 348,28
AL-09	4.160,68	-	-	-	-	4.160,68	$ 0,18	$ 731,68
AL-10	6.808,84	-	-	-	-	6.808,84	$ 0,17	$ 1.173,18
AL-11	1.714,73	-	-	-	-	1.714,73	$ 0,19	$ 327,77
Espacio Público Adicional	**1.322,46**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.322,46**	**$ 0,33**	**$ 432,66**
EPA-1	805,56	-	-	-	-	805,56	$ 0,31	$ 249,11
EPA-2	516,90	-	-	-	-	516,90	$ 0,36	$ 183,55
Equipamiento	**48.217,23**	**-**	**-**	**-**	**-**	**48.217,23**	**$ 0,01**	**$ 241,09**
EQ-01	9.515,66	-	-	-	-	9.515,66	$ 0,01	$ 47,58
EQ-02	12.156,25	-	-	-	-	12.156,25	$ 0,01	$ 60,78
EQ-03	26.545,32	-	-	-	-	26.545,32	$ 0,01	$ 132,73
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Locales	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**$ -**	**$ 12.822,62**
Costo de Formulación	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**$ -**	**$ 865,03**
Carga Local Fuera del Ámbito de PP	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.887,70**	**2.887,70**	**$ 2,26**	**$ 6.533,86**
Bicicarril sobre calle 9D entre Tv 71b y Cra 69	-	-	-	-	366,00	366,00	$ 0,70	$ 256,53
Bicicarril sobre Cra 69 entre cll 9D y Av Américas	-	-	-	-	604,00	604,00	$ 0,70	$ 423,34
Bicicarril sobre 71b entre Cll 7a y Av Américas	-	-	-	-	219,00	219,00	$ 0,70	$ 153,50
Bici-carril/ciclo-ruta desde la vía V7-1 hasta la estación de Transmilenio Villa Alsacia	-	-	-	-	411,00	411,00	$ 0,70	$ 288,07
Mejoramiento Tv. 71b desde la carrera 71b hasta la Av. Alsacia	-	-	-	-	922,00	922,00	$ 5,56	$ 5.130,32
Mejoramiento de andenes Carrera 71F desde la calle 7A hasta la Av. Américas	-	-	-	-	365,70	365,70	$ 0,77	$ 282,11

Tabla 149: Cargas Urbanísticas Locales Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base Decreto 364 de 2017

Propuesta de Modificación

Para la definición de las obras de cargas locales a construir en la propuesta de modificación del plan parcial se aplicó la siguiente metodología:

1. Se actualizaron los datos correspondientes a las áreas a construir, conforme al nuevo planteamiento urbanístico, cuyos ajustes respecto al Decreto 364 de 2017 se describen a lo largo del presente documento.

2. El ahorro generado en las cargas locales por la reducción de la malla vial local a ejecutar en la modificación del Plan Parcial, se destina a la Renovación Ecológica de la zona de arbolado denso y continuo existente y proyectado, así como su mantenimiento.

3. Se identificaron los costos estimados en el año 2016 y se actualizaron con ICCV.

4. Se conservaron las obras de cargas locales estipuladas en el Decreto 364 de 2017 por tratarse de compromisos para la mitigación del tráfico, sin embargo, se hicieron precisiones cartográficas de polígonos y áreas. Se eliminó la obra de carga local destinada a la construcción de un bici carril desde el costado occidental del proyecto hasta la futura estación de Transmilenio sobre la Boyacá, puesto que el nuevo POT de Bogotá Decreto 555 de 2021, no contempla la construcción de este corredor de Transmilenio.

5. Se agregó la obra de la intersección de la vía local V4 con la Av. Alsacia a título de carga local asumida por el promotor como compromiso de Mitigación del tráfico.

6. Se define un monto de cuarenta mil millones ($40.000.000.000) dentro del presupuesto de cargas locales destinado **al manejo y mantenimiento de las diferentes áreas de arbolado ubicadas en el Plan Parcial.** Este presupuesto se activará en dos fases:

a. Una vez levantada la medida cautelar y se consolide la posibilidad de urbanizar el lote, se presupuesta un monto de once mil cutrocientos millones de pesos ($11.400.000.000) destinado a la compensación del aprovechamiento forestal de las áreas con prioridad de desarrollo. Este valor es aproximado y será precisado por medio de la resolución correspondiente emitida por la Secretaría de Ambiente.

b. Posteriormente, una segunda fase, donde se asignan venticinco mil millones de pesos (25.000.000.000) asociados a la renovación ecológica y mantenimiento del área del bosque urbano, momento en el que se hará la gestión con la entidad correspondiente que hará sus veces como ente administrativo del área en referencia. En este proceso se buscará mantener la participación de la comunidad, los desarrolladores y las entidades correspondientes para garantizar su correcta ejecución. Esto significa que durante 20 años se definirá un monto de $1.250.000.000/año, para lograr el cuidado y sostenimiento de dicha área.

c. Un monto de imprevistos presupuestado en tres mil seiscientos millones($3.600.000.000).

7. Se identificó un valor global de cargas locales de **$184.774.708.124,12.**

CARGAS URBANISTICAS LOCALES										
ITEM	TRATAMIENTO DESARROLLO		TRATAMIENTO RENOVACIÓN		ÁREA FUERA ÁMBITO DEL PP	ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)	COSTOS VALORES 2016		COSTOS VALORES 2022	
	SOR	SNOR	SOR	SNOR			VR M² Y ML OBRA	CARGA TOTAL	VR M² Y ML OBRA	CARGA TOTAL
	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²	$MILLONES	$MILLONES	$MILLONES	$MILLONES
CARGAS LOCALES	**301.838,66**	**267,04**	**107.076,10**	**1.090,93**	**9.005,43**	**423.781,34**		**$ 102.915,55**		**$ 184.774,71**
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	**41.367,31**	**71,34**	**47.890,27**	**987,05**	**-**	**90.315,97**	**$ 0,44**	**$ 39.899,47**	**$ 1,38**	**$ 54.940,89**
V4	**12.361,38**	**49,82**	**29.980,82**	**39,19**	**-**	**42.431,21**	**$ 0,44**	**$ 18.745,11**	**$ 0,61**	**$ 25.811,70**
VIA V4 - 01	977,75	-	4.327,83	-	-	5.305,58	$ 0,44	$ 2.343,88	$ 0,61	$ 3.227,48
VIA V4 - 01A	-	-	16,51	-	-	16,51	$ 0,44	$ 7,29	$ 0,61	$ 10,04
VIA V4 - 03	-	-	3.747,24	-	-	3.747,24	$ 0,44	$ 1.655,44	$ 0,61	$ 2.279,52
VIA V4 - 04	-	-	8.278,06	-	-	8.278,06	$ 0,44	$ 3.657,05	$ 0,61	$ 5.035,70
VIA V4 - 05	1.703,51	-	2.318,68	-	-	4.022,19	$ 0,44	$ 1.776,91	$ 0,61	$ 2.446,77
VIA V4 - 06	2.279,41	-	11.292,50	-	-	13.571,91	$ 0,44	$ 5.995,75	$ 0,61	$ 8.256,05
VIA V4 - 07	7.400,71	-	-	-	-	7.400,71	$ 0,44	$ 3.269,46	$ 0,61	$ 4.501,99
SNOR RUPI 620 - 3 E VÍA V4 01D	-	49,82	-	33,77	-	83,59	$ 0,44	$ 36,93	$ 0,61	$ 50,85
SNOR RUPI 620 - 1 B VÍA V4 02B	-	-	-	5,42	-	5,42	$ 0,44	$ 2,39	$ 0,61	$ 3,30
V5	**13.216,50**	**21,52**	**5.707,47**	**-**	**-**	**18.945,49**	**$ 0,44**	**$ 8.369,67**	**$ 0,61**	**$ 11.524,90**
VIA V5 - 01	2.352,41	-	5.707,47	-	-	8.059,88	$ 0,44	$ 3.560,67	$ 0,61	$ 4.902,98
VIA V5 - 02	6.639,18	-	-	-	-	6.639,18	$ 0,44	$ 2.933,03	$ 0,61	$ 4.038,74
VIA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91	-	-	-	-	4.224,91	$ 0,44	$ 1.866,47	$ 0,61	$ 2.570,09
SNOR RUPI 2241 - 6 A VÍA V5 03A	-	5,42	-	-	-	5,42	$ 0,44	$ 2,39	$ 0,61	$ 3,30
SNOR RUPI 2241 - 7 A VÍA V5 03A	-	16,09	-	-	-	16,09	$ 0,44	$ 7,11	$ 0,61	$ 9,79
SNOR RUPI 2241 - 7 B VÍA V5 03B	-	0,01	-	-	-	0,01	$ 0,44	$ 0,00	$ 0,61	$ 0,01
V6	**10.402,06**	**-**	**4.608,65**	**-**	**-**	**15.010,71**	**$ 0,44**	**$ 6.631,38**	**$ 0,61**	**$ 9.131,29**
VIA V6 - 01	-	-	4.590,92	-	-	4.590,92	$ 0,44	$ 2.028,16	$ 0,61	$ 2.792,74
VIA V6 - 02	2.871,16	-	-	-	-	2.871,16	$ 0,44	$ 1.268,41	$ 0,61	$ 1.746,58
VIA V6 - 03	5.243,73	-	17,73	-	-	5.261,46	$ 0,44	$ 2.324,39	$ 0,61	$ 3.200,64
VIA V6 - 04	2.287,17	-	-	-	-	2.287,17	$ 0,44	$ 1.010,42	$ 0,61	$ 1.391,33
V7	**5.387,37**	**-**	**7.593,33**	**947,86**	**-**	**13.928,56**	**$ 0,44**	**$ 6.153,31**	**$ 0,61**	**$ 8.473,00**
VIA V7 - 01	-	-	7.516,13	-	-	7.516,13	$ 0,44	$ 3.320,45	$ 0,61	$ 4.572,20
VIA V7 - 01A	-	-	77,20	-	-	77,20	$ 0,44	$ 34,11	$ 0,61	$ 46,96
VIA V7 - 02	5.387,37	-	-	-	-	5.387,37	$ 0,44	$ 2.380,01	$ 0,61	$ 3.277,24
SNOR RUPI 620 - 5 A VÍA V7-01 A	-	-	-	947,86	-	947,86	$ 0,44	$ 418,74	$ 0,61	$ 576,60
Cesión Parques	**34.998,03**	**-**	**36.776,25**	**-**	**-**	**71.774,28**	**$ 0,19**	**$ 13.840,44**	**$ 0,27**	**$ 19.058,05**
CP-01 (EN DESARROLLO)	12.542,12	-	-	-	-	12.542,12	$ 0,19	$ 2.418,53	$ 0,27	$ 3.330,28
CP-02	8.083,35	-	-	-	-	8.083,35	$ 0,19	$ 1.558,74	$ 0,27	$ 2.146,35
CP-03	8.140,32	-	-	-	-	8.140,32	$ 0,19	$ 1.569,72	$ 0,27	$ 2.161,48
CP-04	4.526,56	-	-	-	-	4.526,56	$ 0,19	$ 872,87	$ 0,27	$ 1.201,93
CP-05	1.705,68	-	979,16	-	-	2.684,84	$ 0,19	$ 517,73	$ 0,27	$ 712,90
CP-06	-	-	21.742,30	-	-	21.742,30	$ 0,19	$ 4.192,63	$ 0,27	$ 5.773,18
CP-07	-	-	3.288,20	-	-	3.288,20	$ 0,19	$ 634,07	$ 0,27	$ 873,11
CP-08	-	-	4.238,67	-	-	4.238,67	$ 0,19	$ 817,36	$ 0,27	$ 1.125,48
CP-09	-	-	4.509,60	-	-	4.509,60	$ 0,19	$ 869,60	$ 0,27	$ 1.197,42
CP-10	-	-	2.018,32	-	-	2.018,32	$ 0,19	$ 389,20	$ 0,27	$ 535,92
Cesión Alamedas	**34.561,79**	**195,70**	**14.999,69**	**-**	**-**	**49.757,18**	**$ 0,18**	**$ 9.114,90**	**$ 0,25**	**$ 12.551,06**
AL-01	-	-	3.551,11	-	-	3.551,11	$ 0,18	$ 650,52	$ 0,25	$ 895,75
AL-02	-	-	7.525,53	-	-	7.525,53	$ 0,18	$ 1.378,58	$ 0,25	$ 1.898,29
AL-03	2.360,56	-	1.581,06	-	-	3.941,62	$ 0,18	$ 722,06	$ 0,25	$ 994,26
AL-04	3.321,87	-	-	-	-	3.321,87	$ 0,18	$ 608,53	$ 0,25	$ 837,93
AL-05	-	-	434,11	-	-	434,11	$ 0,18	$ 79,52	$ 0,25	$ 109,50
AL-06	-	-	1.365,86	-	-	1.365,86	$ 0,18	$ 250,21	$ 0,25	$ 344,53
AL-07	1.898,39	-	-	-	-	1.898,39	$ 0,18	$ 347,76	$ 0,25	$ 478,86
AL-08	267,29	-	-	-	-	267,29	$ 0,18	$ 48,96	$ 0,25	$ 67,42
AL-09	3.391,88	-	317,48	-	-	3.709,36	$ 0,18	$ 679,51	$ 0,25	$ 935,67
AL-10	1.007,42	-	-	-	-	1.007,42	$ 0,18	$ 184,55	$ 0,25	$ 254,12
AL-11	2.714,53	-	224,54	-	-	2.939,07	$ 0,18	$ 538,40	$ 0,25	$ 741,37
AL-12	1.139,25	-	-	-	-	1.139,25	$ 0,18	$ 208,70	$ 0,25	$ 287,37
AL-13	3.251,90	-	-	-	-	3.251,90	$ 0,18	$ 595,71	$ 0,25	$ 820,28
AL-14	2.671,06	-	-	-	-	2.671,06	$ 0,18	$ 489,31	$ 0,25	$ 673,76
AL-15	2.847,39	-	-	-	-	2.847,39	$ 0,18	$ 521,61	$ 0,25	$ 718,24
AL-16	9.690,25	-	-	-	-	9.690,25	$ 0,18	$ 1.775,13	$ 0,25	$ 2.444,33
SNOR RUPI 1302 - 2 A AL 16C	-	191,08	-	-	-	191,08	$ 0,18	$ 35,00	$ 0,25	$ 48,20
SNOR RUPI 786 - 5 A AL 16A	-	4,57	-	-	-	4,57	$ 0,18	$ 0,84	$ 0,25	$ 1,15
SNOR RUPI 786 - 5 B AL 16B	-	0,05	-	-	-	0,05	$ 0,18	$ 0,01	$ 0,25	$ 0,01
Zona Verde	**719,73**	**-**	**6.734,16**	**103,88**	**-**	**7.557,77**	**$ 0,17**	**$ 1.252,74**	**$ 0,23**	**$ 1.725,01**
ZV-01	-	-	1.173,92	-	-	1.173,92	$ 0,17	$ 194,58	$ 0,23	$ 267,94
ZV-02	-	-	368,22	-	-	368,22	$ 0,17	$ 61,03	$ 0,23	$ 84,04
ZV-03	-	-	1.274,87	-	-	1.274,87	$ 0,17	$ 211,32	$ 0,23	$ 290,98
ZV-04	-	-	1.276,34	-	-	1.276,34	$ 0,17	$ 211,56	$ 0,23	$ 291,32
ZV-05	-	-	1.318,47	-	-	1.318,47	$ 0,17	$ 218,54	$ 0,23	$ 300,93
ZV-06	-	-	1.322,34	-	-	1.322,34	$ 0,17	$ 219,19	$ 0,23	$ 301,81
ZV-07	719,73	-	-	-	-	719,73	$ 0,17	$ 119,30	$ 0,23	$ 164,27
SNOR RUPI 620 - 5 G ZV CP-06 A		-		19,32	-	19,32	$ 0,17	$ 3,20	$ 0,23	$ 4,41
SNOR RUPI 620 - 5 H ZV CP-06 B		-		0,01	-	0,01	$ 0,17	$ 0,00	$ 0,23	$ 0,00
SNOR RUPI 620 - 5 I ZV CP-06 C		-		0,02	-	0,02	$ 0,17	$ 0,00	$ 0,23	$ 0,00
SNOR RUPI 620 - 5 J ZV CP-06 D		-		0,19	-	0,19	$ 0,17	$ 0,03	$ 0,23	$ 0,04
SNOR RUPI 620 - 5 K ZV CP-06 F		-		84,34	-	84,34	$ 0,17	$ 13,98	$ 0,23	$ 19,25
Equipamiento	**48.217,23**	**-**	**-**	**-**	**-**	**48.217,23**	**$ 0,17**	**$ 7.992,29**	**$ 0,23**	**$ 11.005,25**
EQ-01	18.392,92	-	-	-	-	18.392,92	$ 0,17	$ 3.048,73	$ 0,23	$ 4.198,06
EQ-02	29.824,31	-	-	-	-	29.824,31	$ 0,17	$ 4.943,56	$ 0,23	$ 6.807,19
PARQUE RECREACIÓN PASIVA (SIEMBRA ESPECIES NATIVAS)	**141.974,57**	**-**	**675,73**	**-**	**-**	**142.650,30**	**$ 0,06**	**$ 9.009,29**	**$ 0,09**	**$ 12.405,64**
CAPRP - 01	18.295,37	-	675,73	-	-	18.971,10	$ 0,06	$ 1.198,15	$ 0,09	$ 1.649,83
CAPRP - 02	7.806,31	-	-	-	-	7.806,31	$ 0,06	$ 493,02	$ 0,09	$ 678,88
CAPRP - 03	33.157,98	-	-	-	-	33.157,98	$ 0,06	$ 2.094,14	$ 0,09	$ 2.883,60
CAPRP - 04	62.340,06	-	-	-	-	62.340,06	$ 0,06	$ 3.937,18	$ 0,09	$ 5.421,43
CAPRP - 05	20.374,85	-	-	-	-	20.374,85	$ 0,06	$ 1.286,80	$ 0,09	$ 1.771,91
BOSQUE URBANO	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ 40.000,00**
Imprevistos	-	-	-	-	-	-	$ -	$ -	$ -	$ 3.600,00
Mantenimiento, Investigación y Gestión integral del Riesgo	-	-	-	-	-	-	$ -	$ -	$ -	$ 25.000,00
Compensación por Aprovechamiento forestal en Área con Prioridad de Desarrollo	-	-	-	-	-	-	$ -	$ -	$ -	$ 11.400,00
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Locales	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**$ -**	**$ 12.822,62**	**$ -**	**$ 17.656,53**
Costo de Formulación	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**$ -**	**$ 865,03**	**$ -**	**$ 1.191,13**
Carga Local Fuera del Ámbito de PP	**-**	**-**	**-**	**-**	**9.005,43**	**9.005,43**	**$ 0,69**	**$ 6.182,38**	**$ 0,95**	**$ 8.513,03**
Bicicarril sobre calle 9D entre Tv 71b y Cra 69	-	-	-	-	862,36	862,36	$ 0,70	$ 604,42	$ 0,97	$ 832,28
Bicicarril sobre Cra 69 entre cll 9D y Av Américas	-	-	-	-	1.443,35	1.443,35	$ 0,70	$ 1.011,63	$ 0,97	$ 1.393,00
Bicicarril sobre 71b entre Cll 7a y Av Américas	-	-	-	-	521,88	521,88	$ 0,70	$ 365,78	$ 0,97	$ 503,68

Mejoramiento calzada Tv. 71b desde la carrera 71b hasta la Av. Alsacia	-	-	-	-	5.374,74	5.374,74	$ 0,68	$ 3.637,65	$ 0,93	$ 5.008,98
Mejoramiento de andenes Carrera 71F desde la calle 7A hasta la Av. Américas	-	-	-	-	803,10	803,10	$ 0,70	$ 562,89	$ 0,97	$ 775,09
Carga Local Mitigación Impactos Movilidad	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.503,18**	**$ 0,43**	**$ 1.936,38**	**$ 1,27**	**$ 5.728,12**
Intersección Av Alsacia - Vía V4 01	-	-	-	-	-	1.760,32	$ 0,43	$ 756,94	$ 0,59	$ 1.042,30
Semaforos (4) Intersección Av. Alsacia - Vía V4 01	-	-	-	-	-	-	$ -	$ -	$ -	$ 3.061,75
Construcción temporal "Cul de sac" vía V4 - 04	-	-	-	-		1.833,36	$ 0,43	$ 788,35	$ 0,59	$ 1.085,55
Construcción temporal accesos y salidas Av. Boyacá desde V7 - 01	-	-	-	-	-	909,50	$ 0,43	$ 391,09	$ 0,59	$ 538,52

Tabla 150: Cargas Urbanísticas Locales

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se identifican gráficamente las obras de carga local de la modificación del Plan Parcial.

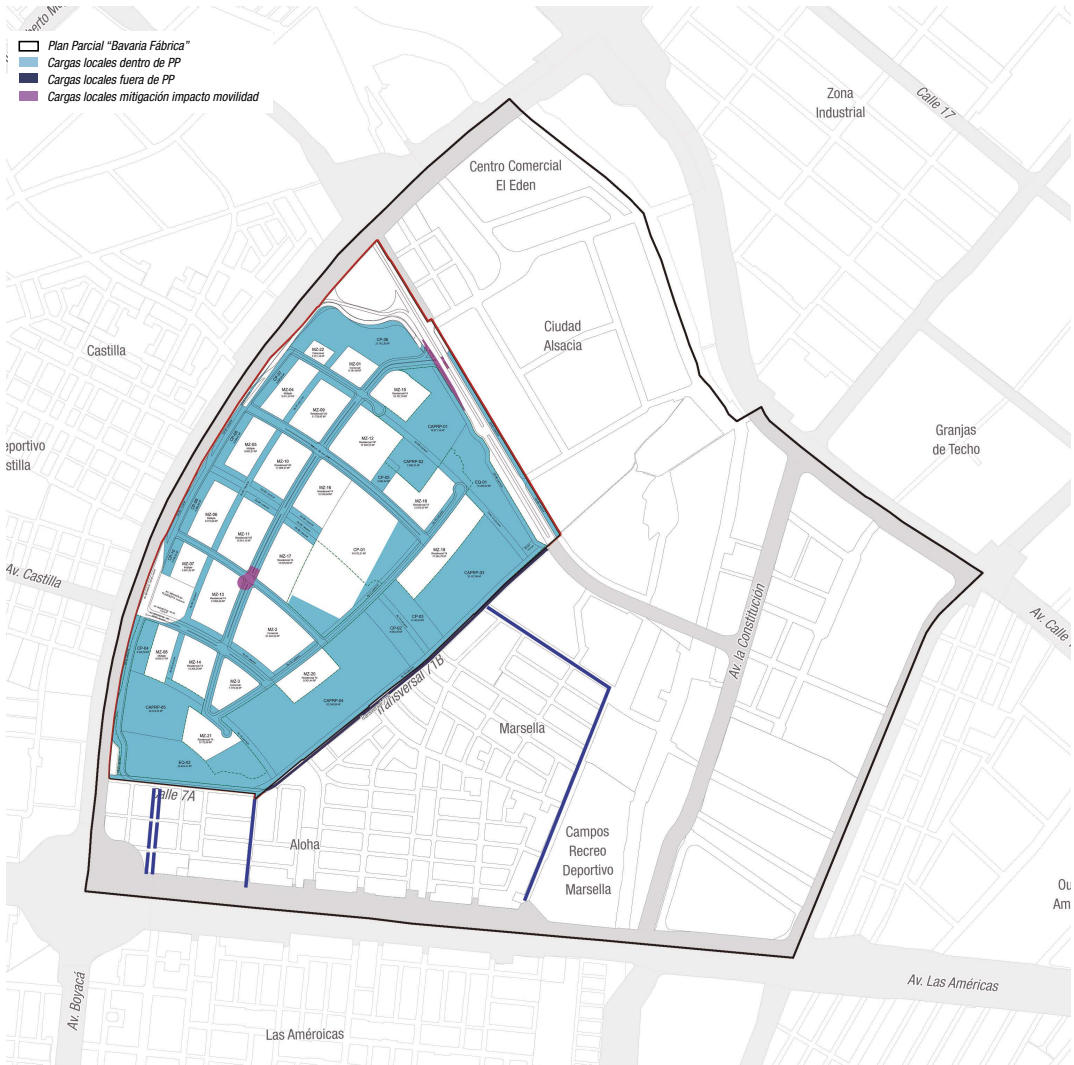


Figura 235: Cargas urbanisticas locales

Fuente: Elaboración propia

Aprovechamientos

Decreto 364 de 2017

Las áreas construidas (entendidas como aprovechamientos o beneficios) definidos en el Decreto 364 de 2017 equivalen a un total de 1.198.863,13 m².

A continuación, es posible identificar el área vendible por uso y por manzana:

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO + RENOVACIÓN) DEC 364/17										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
COMERCIAL	MZ 1	24.438,19	-	-	-	-	43.567,47	-	-	**43.567,47**
	MZ 2	21.318,41	-	-	-	-	39.174,80	-	-	**39.174,80**
	MZ 3	7.737,81	-	-	-	-	14.155,05	-	-	**14.155,05**
MÚLTIPLE	MZ 4	12.102,72	-	-	14.918,59	37.516,22	-	7.817,87	-	**60.252,68**
	MZ 5	12.902,35	-	-	15.897,13	39.976,99	-	8.330,66	-	**64.204,78**
	MZ 6	14.276,40	-	-	17.607,34	44.277,70	-	9.226,87	-	**71.111,91**
	MZ 7	7.812,67	-	-	9.627,20	24.209,81	-	5.045,00	-	**38.882,01**
	MZ 8	9.976,87	-	-	12.344,40	31.042,84	-	6.468,91	-	**49.856,15**
	MZ 9	9.367,16	-	-	11.525,35	28.983,14	-	6.039,69	-	**46.548,18**
RESIDENCIAL T4	MZ 10	11.738,94	-	-	43.889,98	-	-	-	365,33	**44.255,31**
	MZ 11	13.167,30	-	-	49.188,16	-	-	-	409,43	**49.597,59**
	MZ 12	14.295,64		-	53.550,79	-	-	-	445,74	**53.996,53**
	MZ 13	13.097,76	-	-	48.794,10	-	-	-	406,15	**49.200,25**
	MZ 14	20.431,07	-	-	76.490,78	-	-	-	636,69	**77.127,47**
	MZ 15	20.467,04	-	-	76.461,08	-	-	-	636,44	**77.097,52**
	MZ 16	19.326,40	-	-	72.143,87	-	-	-	600,51	**72.744,38**
	MZ 17	12.048,29	-	-	45.109,58	-	-	-	375,48	**45.485,06**
	MZ 18	13.268,86	-	-	49.679,04	-	-	-	413,52	**50.092,56**
	MZ 20	7.256,33	-	-	29.151,99	-	-	-	243,07	**29.395,06**
	MZ 21	7.703,93	-	-	30.991,59	-	-	-	257,97	**31.249,56**
	MZ 22	8.116,45	-	-	30.397,64		-	-	253,02	**30.650,66**
RESIDENCIAL VIS	MZ-25	10.198,28	-	17.602,14	-	-	-	-	1.142,18	**18.744,32**
	MZ-27	7.253,14	-	17.910,98	-	-	-	-	1.162,22	**19.073,20**
	MZ-28	7.647,75	-	18.503,72	-	-	-	-	1.200,68	**19.704,40**
	MZ-29	7.967,14	-	13.808,95	-	-	-	-	896,05	**14.705,00**
	MZ-30	8.033,43	-	13.972,68	-		-	-	906,67	**14.879,35**
RESIDENCIAL VIP	MZ-19	9.831,97	15.611,28	-	-	-	-	-	1.013,00	**16.624,28**
	MZ-23	8.230,14	13.057,85	-	-	-	-	-	847,31	**13.905,16**
	MZ-24	15.388,88	24.335,32	-	-	-	-	-	1.579,09	**25.914,41**
	MZ-26	9.889,07	15.652,37	-	-	-	-	-	1.015,66	**16.668,03**
TOTAL		**365.290,39**	**33.600,00**	**123.722,03**	**680.901,87**	**206.006,70**	**96.897,32**	**42.929,00**	**14.806,21**	**1.198.863,13**
				838.224		206.007	96.897	42.929	14.806	**1.198.863**

Tabla 151: Área vendible – Productos Inmobiliarios (desarrollo + renovación) Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base Decreto 364 de 2017

A continuación, se discrimina la edificabilidad asignada a cada manzana por Tratamiento en el Decreto 364 de 2017:

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (RENOVACIÓN) DEC364/17										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
COMERCIAL	MZ 1	24.438,19	-	-	-	-	43.567,47	-	-	**43.567,47**
	MZ 2	4.673,59	-	-	-	-	8.588,21	-	-	**8.588,21**
	MZ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
MÚLTIPLE	MZ 4	12.102,72	-	-	14.918,59	37.516,22	-	7.817,87	-	**60.252,68**
	MZ 5	12.902,35	-	-	15.897,13	39.976,99	-	8.330,66	-	**64.204,78**
	MZ 6	14.276,40	-	-	17.607,34	44.277,70	-	9.226,87	-	**71.111,91**
	MZ 7	7.812,67	-	-	9.627,20	24.209,81	-	5.045,00	-	**38.882,01**
	MZ 8	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 9	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
RESIDENCIAL T4	MZ 10	11.738,94	-	-	43.889,98	-	-	-	365,33	**44.255,31**
	MZ 11	13.167,30	-	-	49.188,16	-	-	-	409,43	**49.597,59**
	MZ 12	14.295,64	-	-	53.550,79	-	-	-	445,74	**53.996,53**
	MZ 13	8.790,55	-	-	32.748,12	-	-	-	272,59	**33.020,71**
	MZ 14	8.249,66	-	-	30.885,46	-	-	-	257,08	**31.142,54**
	MZ 15	7.182,37	-	-	26.832,01	-	-	-	223,34	**27.055,35**
	MZ 16	2.721,76	-	-	10.160,11	-	-	-	84,57	**10.244,68**
	MZ 17	12.048,29	-	-	45.109,58	-	-	-	375,48	**45.485,06**
	MZ 18	13.268,86	-	-	49.679,04	-	-	-	413,52	**50.092,56**
	MZ 20	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 21	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 22	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
RESIDENCIAL VIS	MZ-25	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ-27	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ-28	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ-29	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ-30	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
RESIDENCIAL VIP	MZ-19	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ-23	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ-24	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ-26	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
TOTAL		**167.669,29**	**-**	**-**	**400.093,51**	**145.980,72**	**52.155,68**	**30.420,40**	**2.847,08**	**631.497,39**

Tabla 152: Área vendible – Productos Inmobiliarios (renovación) Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base Decreto 364 de 2017

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO) DEC364/17										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
COMERCIAL	MZ 1	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 2	16.644,82	-	-	-	-	30.586,59	-	-	**30.586,59**
	MZ 3	7.737,81	-	-	-	-	14.155,05	-	-	**14.155,05**
MÚLTIPLE	MZ 4	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 5	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 6	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 7	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 8	9.976,87	-	-	12.344,40	31.042,84	-	6.468,91	-	**49.856,15**
	MZ 9	9.367,16	-	-	11.525,35	28.983,14	-	6.039,69	-	**46.548,18**
RESIDENCIAL T4	MZ 10	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 11	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 12	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 13	4.307,21	-	-	16.045,98	-	-	-	133,56	**16.179,54**
	MZ 14	12.181,41	-	-	45.605,32	-	-	-	379,61	**45.984,93**
	MZ 15	13.284,67	-	-	49.629,07	-	-	-	413,10	**50.042,17**
	MZ 16	16.604,64	-	-	61.983,76	-	-	-	515,94	**62.499,70**
	MZ 17	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 18	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 20	7.256,33	-	-	29.151,99	-	-	-	243,07	**29.395,06**
	MZ 21	7.703,93	-	-	30.991,59	-	-	-	257,97	**31.249,56**
	MZ 22	8.116,45	-	-	30.397,64	-	-	-	253,02	**30.650,66**

RESIDENCIAL VIS	MZ-25	10.198,28	-	17.602,14	-	-	-	-	1.142,18	**18.744,32**
	MZ-27	7.253,14	-	17.910,98	-	-	-	-	1.162,22	**19.073,20**
	MZ-28	7.647,75	-	18.503,72	-	-	-	-	1.200,68	**19.704,40**
	MZ-29	7.967,14	-	13.808,95	-	-	-	-	896,05	**14.705,00**
	MZ-30	8.033,43	-	13.972,68	-	-	-	-	906,67	**14.879,35**
RESIDENCIAL VIP	MZ-19	9.831,97	15.611,28	-	-	-	-	-	1.013,00	**16.624,28**
	MZ-23	8.230,14	13.057,85	-	-	-	-	-	847,31	**13.905,16**
	MZ-24	15.388,88	24.335,32	-	-	-	-	-	1.579,09	**25.914,41**
	MZ-26	9.889,07	15.652,37	-	-	-	-	-	1.015,66	**16.668,03**

Tabla 153: Área vendible – Productos Inmobiliarios (desarrollo) Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base Decreto 364 de 2017

Propuesta Modificación

Las áreas construidas (entendidas como aprovechamientos o beneficios) propuestas en la modificación del Plan Parcial equivalen a un total de 1.198.863,13 m², así como se estableció en el Plan Parcial adoptado en 2017.

A continuación, es posible identificar el área vendible por uso y por manzana ,conforme la definición consignada tanto en el decreto 364 de 2017, como en el glosario Decreto Distrital 190 de 2004:

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO + RENOVACIÓN)										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
COMERCIAL	MZ 1	6.191,40	-	-		-	16.992,10	-	-	**16.992,10**
	MZ 2	21.344,52	-	-		-	58.579,36	-	-	**58.579,36**
	MZ 3	7.770,49	-	-		-	21.325,86	-	-	**21.325,86**
MÚLTIPLE	MZ 4	8.811,87	-	-	18.108,52	45.538,04	-	9.489,51	-	**73.136,07**
	MZ 5	8.663,51	-	-	17.803,64	44.771,34	-	9.329,74	-	**71.904,72**
	MZ 6	9.773,90	-	-	20.085,51	50.509,62	-	10.525,52	-	**81.120,65**
	MZ 7	5.807,42	-	-	11.934,33	30.011,62	-	6.254,01	-	**48.199,97**
	MZ 8	6.806,77	-	-	13.988,01	35.176,07	-	7.330,22	-	**56.494,30**
RESIDENCIAL VIS	MZ 9	11.728,92	-	39.585,11		-	-	-	1.072,40	**40.657,51**
	MZ 10	11.888,31	-	40.123,05		-	-	-	1.086,98	**41.210,02**
	MZ 11	13.041,15	-	44.013,88		-	-	-	1.192,38	**45.206,26**
RESIDENCIAL VIP	MZ 12	17.292,52	33.600,00	-		-	-	-	1.581,36	**35.181,36**
RESIDENCIAL T4	MZ 13	13.098,68	-	-	72.658,79	-	-	-	1.197,64	**73.856,43**
	MZ 14	10.204,28	-	-	56.603,63	-	-	-	933,00	**57.536,63**
	MZ 15	10.107,78	-	-	56.066,95	-	-	-	924,16	**56.991,11**
	MZ 16	12.249,84	-	-	60.340,27	-	-	-	994,60	**61.334,87**
	MZ 17	13.629,69	-	-	67.042,20	-	-	-	1.105,06	**68.147,26**
	MZ 18	12.976,07	-	-	71.982,88	-	-	-	1.186,50	**73.169,38**
	MZ 19	17.344,79	-	-	103.262,26	-	-	-	1.702,08	**104.964,34**
	MZ 20	9.201,44	-	-	54.737,55	-	-	-	902,25	**55.639,80**
	MZ 21	9.172,68	-	-	56.287,33	-	-	-	927,79	**57.215,13**
DOT	MZ 22	2.351,10	-	-	-	-	-	-	-	**-**
TOTAL		**239.457,13**	**33.600,00**	**123.722,03**	**680.901,87**	**206.006,70**	**96.897,32**	**42.929,00**	**14.806,21**	**1.198.863,13**
				838.224		206.007	96.897	42.929	14.806	**1.198.863**

Tabla 154: Área vendible – Productos Inmobiliarios (desarrollo + renovación)

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se discrimina la edificabilidad asignada a cada manzana por Tratamiento en la propuesta de modificación:

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (RENOVACIÓN)										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
COMERCIAL	MZ 1	6.191,40	-	-	-	-	16.992,10	-	-	**16.992,10**
	MZ 2	4.673,16	-	-	-	-	12.825,34	-	-	**12.825,34**
	MZ 3	-	-	-	-	-	0,00	-	-	**-**
MÚLTIPLE	MZ 4	8.811,87	-	-	18.108,52	45.538,04	-	9.489,51	-	**73.136,07**
	MZ 5	8.663,51	-	-	17.803,64	44.771,34	-	9.329,74	-	**71.904,72**
	MZ 6	9.773,90	-	-	20.085,51	50.509,62	-	10.525,52	-	**81.120,65**
	MZ 7	5.807,42	-	-	11.934,33	30.011,62	-	6.254,01	-	**48.199,97**
	MZ 8	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
RESIDENCIAL VIS	MZ 9	11.728,92	-	39.585,11	-	-	-	-	1.072,40	**40.657,51**
	MZ 10	11.888,31	-	40.123,05	-	-	-	-	1.086,98	**41.210,02**
	MZ 11	13.041,15	-	44.013,88	-	-	-	-	1.192,38	**45.206,26**
RESIDENCIAL VIP	MZ 12	6.619,94	12.862,79	-	-	-	-	-	605,38	**13.468,17**
RESIDENCIAL T4	MZ 13	8.791,32	-	-	48.765,73	-	-	-	803,81	**49.569,54**
	MZ 14	-	-	-	(0,00)	-	-	-	0,00	**-**
	MZ 15	5.492,74	-	-	30.467,74	-	-	-	502,21	**30.969,95**
	MZ 16	12.249,84	-	-	60.340,27	-	-	-	994,60	**61.334,87**
	MZ 17	13.629,69	-	-	67.042,20	-	-	-	1.105,06	**68.147,26**
	MZ 18	2.540,92	-	-	14.095,39	-	-	-	232,33	**14.327,72**
	MZ 19	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 20	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 21	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
DOT	MZ 22	2.351,10	-	-	-	-	-	-	-	**-**
TOTAL		**132.255,19**	**12.862,79**	**123.722,03**	**288.643,33**	**170.830,63**	**29.817,44**	**35.598,78**	**7.595,16**	**669.070,16**

Tabla 155: Área construida – Productos Inmobiliarios (renovación)

Fuente: Elaboración propia

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO)										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
COMERCIAL	MZ 1	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 2	16.671,36	-	-	-	-	45.754,02	-	-	**45.754,02**
	MZ 3	7.770,49	-	-	-	-	21.325,86	-	-	**21.325,86**
MÚLTIPLE	MZ 4	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 5	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 6	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 7	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 8	6.806,77	-	-	13.988,01	35.176,07	-	7.330,22	-	**56.494,30**
RESIDENCIAL VIS	MZ 9	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 10	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 11	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
RESIDENCIAL VIP	MZ 12	10.672,58	20.737,21	-	-	-	-	-	975,98	**21.713,19**
RESIDENCIAL T4	MZ 13	4.307,36	-	-	23.893,06	-	-	-	393,83	**24.286,89**
	MZ 14	10.204,28	-	-	56.603,63	-	-	-	933,00	**57.536,63**
	MZ 15	4.615,04	-	-	25.599,21	-	-	-	421,95	**26.021,16**
	MZ 16	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 17	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	MZ 18	10.435,15	-	-	57.887,49	-	-	-	954,17	**58.841,66**
	MZ 19	17.344,79	-	-	103.262,26	-	-	-	1.702,08	**104.964,34**
	MZ 20	9.201,44	-	-	54.737,55	-	-	-	902,25	**55.639,80**
	MZ 21	9.172,68	-	-	56.287,33	-	-	-	927,79	**57.215,12**
DOT	MZ 22	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
TOTAL		**107.201,94**	**20.737,21**	**-**	**392.258,54**	**35.176,07**	**67.079,88**	**7.330,22**	**7.211,05**	**529.792,97**

Tabla 156: Área construida – Productos Inmobiliarios (desarrollo)

Fuente: Elaboración propia

Al respecto cabe destacar que la participación de los usos residenciales, de servicio y de comercio se mantiene en las mismas condiciones bajo las cuales fue aprobado el Plan Parcial, es decir a que para cada uso se mantiene la misma edificabilidad que fue asignada en el proyecto original.

APROVECHAMIENTOS		
	Modificación	**PP Adoptado**
Edificabilidad Residencial	838.223,90 m²	838.223,90 m²
Edificabilidad Comercial	154.632,53 m²	154.632,53 m²
Edificabilidad de Servicios	206.006,70 m²	206.006,70 m²
TOTAL	**1.198.863,13 m²**	**1.198.863,13 m²**

Tabla 157: Aprovechamientos

Fuente: Elaboración propia

Finalmente, con el objeto de validar la coherencia con la asignación de valores de venta del mercado e indicadores que pueden afectar las incidencias en la estructura de costos; se presentan las áreas construidas totales, las áreas vendibles, conforme la definición consignada tanto en el decreto 364 de 2017, como en el glosario Decreto Distrital 190 de 2004, y el área construida estimada que incluye sótanos.

ÁREA CONSTRUIDA - ÁREA VENDIBLE - ÁREA CONSTRUIDA QUE INCLUYE SOTANOS (DESARROLLO + RENOVACIÓN)					
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**Área Construida Total - A.C**	**Área Vendible (100% A.C)**	**Área construida que incluye sótanos (estimada)**
COMERCIAL	MZ 1	6.191,40	16.992,10	16.992,10	33.492,10
	MZ 2	21.344,52	58.579,36	58.579,36	115.479,36
	MZ 3	7.770,49	21.325,86	21.325,86	42.025,86
MÚLTIPLE	MZ 4	8.811,87	73.136,07	73.136,07	104.586,07
	MZ 5	8.663,51	71.904,72	71.904,72	102.829,72
	MZ 6	9.773,90	81.120,65	81.120,65	115.995,65
	MZ 7	5.807,42	48.199,97	48.199,97	68.949,97
	MZ 8	6.806,77	56.494,30	56.494,30	80.794,30
RESIDENCIAL VIS	MZ 9	11.728,92	40.657,51	40.657,51	44.532,51
	MZ 10	11.888,31	41.210,02	41.210,02	45.135,02
	MZ 11	13.041,15	45.206,26	45.206,26	49.506,26
RESIDENCIAL VIP	MZ 12	17.292,52	35.181,36	35.181,36	38.681,36
RESIDENCIAL T4	MZ 13	13.098,68	73.856,43	73.856,43	102.456,43
	MZ 14	10.204,28	57.536,63	57.536,63	79.836,63
	MZ 15	10.107,78	56.991,11	56.991,11	79.066,11
	MZ 16	12.249,84	61.334,87	61.334,87	85.109,87
	MZ 17	13.629,69	68.147,26	68.147,26	94.547,26
	MZ 18	12.976,07	73.169,38	73.169,38	101.519,38
	MZ 19	17.344,79	104.964,34	104.964,34	145.614,34
	MZ 20	9.201,44	55.639,80	55.639,80	77.189,80
	MZ 21	9.172,68	57.215,13	57.215,13	79.390,13
DOTACIONAL	MZ 22	2.351,10	-	-	-
TOTAL		**239.457,13**	**1.198.863,13**	**1.198.863,13**	**1.686.738,13**

Tabla 158: Comparación de área construida, vendible y área construida que incluye sótanos (estimada)

Fuente: Elaboración propia con base Decreto 364 de 2017

Beneficios

Decreto 364 de 2017

A continuación, se presenta la estimación de las ventas del Decreto 364 de 2017.

BENEFICIOS DEC 364/17								
VENTAS	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
Área (m²) - Decreto 436 de 2006	**45,00**	**65,00**	**72,00**	**80,00**	**80,00**	**80,00**	**35,00**	**65,29**
Área Vendible (m²)	68.656,82	81.798,47	687.768,61	206.006,70	96.897,32	42.929,00	14.806,21	1.198.863,13
Vr Unitario (m²) EM 2015 / Decreto 364 de 2017	$1,00	$1,34	$3,57	$4,60	$9,90	$5,50	$4,50	4,34
Vr Unitario (m²) EM 2016 / Decreto 364 de 2017	$1,07	$1,43	$3,81	$4,91	$10,57	$7,60	$4,81	4,89
Ventas 2016	$73.633	$117.131	$2.620.582	$1.011.975	$1.024.419	$326.134	$71.152	$5.245.026

Tabla 159: Beneficios Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con base Decreto 364 de 2017

Propuesta de modificación

Para determinar los ingresos efecto de las ventas de los mencionados aprovechamientos, se estructuró la siguiente metodología:

- Valores de Venta Vivienda de Interés Prioritario: 90 SMMLV del año 2022.
- Valores de Venta Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana: 175 SMMLV del año 2022.
- Valores de Venta Vivienda NO VIS: Se actualizó el valor de ventas estimadas por vivienda con IPVC.
- Valores de Venta del uso Comercial: Se actualizó el valor de ventas estimadas con IPVC.
- Valores de Venta del uso de Servicios: Se actualizó el valor de ventas estimadas con IPVC.

BENEFICIOS								
VENTAS	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
Área (m²) - Decreto 436 de 2006	**45,00**	**65,00**	**72,00**	**80,00**	**80,00**	**80,00**	**35,00**	**65,29**
Área Vendible (m²)	33.600,00	123.722,03	680.901,87	206.006,70	96.897,32	42.929,00	14.806,21	1.198.863,13
Vr Unitario (m²) EM 2015 / Decreto 364 de 2017	$1,00	$1,34	$3,57	$4,60	$9,90	$7,08	$4,50	4,57
Vr Unitario (m²) EM 2016 / Decreto 364 de 2017	$1,07	$1,43	$3,81	$4,91	$10,57	$7,60	$4,81	4,89
Vr Unitario (m²) EM 2022/ Modificación	$2,00	$2,69	$5,61	$7,23	$15,57	$11,13	$7,08	7,33
Ventas 2016	$36.036	$177.163	$2.594.418	$1.011.975	$1.024.419	$326.260	$71.152	$5.241.423
Ventas 2022	$67.200	$333.098	$3.819.737	$1.489.921	$1.508.242	$477.868	$104.756	$7.800.822

Tabla 160: Beneficios

Fuente: Elaboración propia

Costos directos, indirectos y utilidad de la construcción

La valoración de los costos directos de construcción del proyecto, así como la estimación de los costos indirectos y de la utilidad han sido estructurados con fundamento en los mismos valores que habían sido establecido en el reparto adoptado en año 2017, de manera proporcional a la actualización del precio ventas del año 2021. A continuación, se muestra de manera comparativa lo adoptado mediante Decreto 3664 de 2017 y la propuesta de modificación.

COSTOS DIRECTOS, INDIRECTOS Y UTILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

		DECRETO 2016			MODIFICACIÓN VLR 2022	
URBANISMO/VENTAS		**3,92%**			**4,27%**	
VIP Y VIS						
ÁREA VENDIBLE		**150.455**			**157.322**	
VIP		68.657			33.600	
VIS		81.798			123.722	
P Y G	**%**	**$ MM**	**1 VIV**	**%**	**$ MM**	**1 VIV**
Ventas VIP + VIS	**100,00%**	**$ 190.764**	**1,27**	**100,00%**	**$400.298**	**2,54**
Costo Directo	48,97%	$ 93.416	**0,62**	48,97%	$196.024	**1,25**
Urbanismo Interno	12,55%	$ 23.940	**0,16**	12,55%	$50.236	**0,32**
Costos Indirectos	24,84%	$ 47.380	**0,31**	24,84%	$99.422	**0,63**
Utilidad Constructor	8,00%	$ 15.261	**0,10**	8,00%	$32.024	**0,20**
Lote Urbanizado	**5,64%**	**$ 10.766**	**0,07**	**5,64%**	**$22.592**	**0,14**
Urbanismo externo (loc + gen)	3,92%	$ 7.472	**0,05**	4,27%	$17.083	**0,11**
Valor Residual	**1,73%**	**$ 3.294**	**0,02**	**1,38%**	**$ 5.509**	**0,04**
Ventas VIP	**100,00%**	**$ 73.633**	**1,07**	**100,00%**	**$67.200**	**2,00**
Costos Directos	52,22%	$ 38.448	**0,56**	52,22%	$35.089	**1,04**
Ventas VIS	**100,00%**	**$ 117.131**	**1,43**	**100,00%**	**$333.098**	**2,69**
Costos Directos	46,93%	$ 54.969	**0,67**	46,93%	$156.320	**1,26**
T4						
ÁREA VENDIBLE		**687.769**			**680.902**	
Ventas	**100,00%**	**$ 2.620.582**	**3,81**	**100,00%**	**$3.819.737**	**5,61**
Costos Directos	30,28%	$793.410	**1,15**	30,28%	$1.156.467	**1,70**
Urbanismo Interno	12,41%	$325.261	**0,47**	12,41%	$474.098	**0,70**
Costos Indirectos	25,66%	$672.568	**0,98**	25,66%	$980.329	**1,44**
Utilidad Constructor	8,00%	$209.647	**0,30**	8,00%	$305.579	**0,45**
Lote Urbanizado	**23,65%**	**$ 619.696**	**0,90**	**23,65%**	**$903.264**	**1,33**
Urbanismo externo (loc + gen)	3,92%	$102.646	**0,15**	4,27%	$163.009	**0,24**
Valor Residual	**19,73%**	**$ 517.050**	**0,75**	**19,38%**	**$ 740.255**	**1,09**
SERVICIOS						
ÁREA VENDIBLE		**206.007**			**206.007**	
Ventas	**100,00%**	**$ 1.011.975**	**4,91**	**100,00%**	**$1.489.921**	**7,23**
Costos Directos	35,20%	$356.186	**1,73**	35,20%	$524.409	**2,55**
Urbanismo Interno	9,49%	$95.989	**0,47**	9,49%	$141.324	**0,69**
Costos Indirectos	25,47%	$257.718	**1,25**	25,47%	$379.436	**1,84**
Utilidad Constructor	8,00%	$80.958	**0,39**	8,00%	$119.194	**0,58**
Lote Urbanizado	**21,85%**	**$ 221.124**	**1,07**	**21,85%**	**$325.558**	**1,58**
Urbanismo externo (loc + gen)	**3,92%**	$39.638	**0,19**	**4,27%**	$63.583	**0,31**
Valor Residual	**17,93%**	**$181.485**	**0,88**	**17,58%**	**$ 261.975**	**1,27**

COMERCIO

ÁREA VENDIBLE		154.633			154.633	
VECINAL		14.806			14.806,21	
ZONAL		42.929			42.929,00	
METROPOLITANO		96.897			96.897,32	
Ventas Comercio (todas escalas)	**100,00%**	**$ 1.421.705**	**9,19**	**100,00%**	**$2.090.867**	**13,52**
Costo Directo	**29,95%**	**$ 425.871**	**2,75**	**29,95%**	$626.318	**4,05**
Urbanismo Interno	**8,46%**	**$ 120.232**	**0,78**	**8,46%**	$176.822	**1,14**
Costos Indirectos	**26,39%**	**$ 375.169**	**2,43**	**26,39%**	$551.751	**3,57**
Utilidad Constructor	**8,00%**	**$ 113.736**	**0,74**	**8,00%**	$167.269	**1,08**
Lote Urbanizado	**27,20%**	**$ 386.697**	**2,50**	**27,20%**	**$ 568.705**	**3,68**
Urbanismo externo (loc + gen)	3,92%	$ 55.687	**0,36**	4,27%	$89.229	**0,58**
Valor Residual	**23,28%**	**$ 331.009**	**2,14**	**22,93%**	**$ 479.477**	**3,10**
Ventas Comercio Vecinal	**100,00%**	**$ 71.152**	**4,81**	**100,00%**	**$104.756**	**7,08**
Costos Directos	32,46%	$ 23.098	**1,56**	32,46%	$34.007	**2,30**
Urbanismo Interno	8,46%	$ 6.017	**0,41**	8,46%	$8.859	**0,60**
Costos Indirectos	26,39%	$ 18.776	**1,27**	26,39%	$27.644	**1,87**
Utilidad Constructor	8,00%	$ 5.692	**0,38**	8,00%	$8.381	**0,57**
Lote Urbanizado	**24,69%**	**$ 17.569**	**1,19**	**24,69%**	**$ 25.866**	**1,75**
Urbanismo externo (loc + gen)	3,92%	$ 2.787	**0,19**	4,27%	$4.471	**0,30**
Valor Residual	**20,78%**	**$ 14.782**	**1,00**	**20,42%**	**$ 21.396**	**1,45**
Ventas Comercio Zonal	**100,00%**	**$ 326.134**	**7,60**	**100,00%**	**$477.868**	**11,13**
Costos Directos	30,80%	$ 100.454	**2,34**	30,80%	$147.190	**3,43**
Urbanismo Interno	8,46%	$ 27.581	**0,64**	8,46%	$40.413	**0,94**
Costos Indirectos	26,39%	$ 86.062	**2,00**	26,39%	$126.103	**2,94**
Utilidad Constructor	8,00%	$ 26.091	**0,61**	8,00%	$38.229	**0,89**
Lote Urbanizado	**26,35%**	**$ 85.946**	**2,00**	**26,35%**	**$ 125.933**	**2,93**
Urbanismo externo (loc + gen)	3,92%	$ 12.774	**0,30**	4,27%	$20.393	**0,48**
Valor Residual	**22,44%**	**$ 73.172**	**1,70**	**22,09%**	**$ 105.540**	**2,46**
Comercio Metropolitano	**100,00%**	**$ 1.024.419**	**10,57**	**100,00%**	**$1.508.242**	**15,57**
Costos Directos	29,51%	$ 302.320	**3,12**	29,51%	$445.102	**4,59**
Urbanismo Interno	8,46%	$ 86.634	**0,89**	8,46%	$127.550	**1,32**
Costos Indirectos	26,39%	$ 270.330	**2,79**	26,39%	$398.005	**4,11**
Utilidad Constructor	8,00%	$ 81.954	**0,85**	8,00%	$120.659	**1,25**
Lote Urbanizado	**27,64%**	**$ 283.181**	**2,92**	**27,64%**	**$ 416.925**	**4,30**
Urbanismo externo (loc + gen)	3,92%	$ 40.126	**0,41**	4,27%	$64.365	**0,66**
Valor Residual	**23,73%**	**$ 243.056**	**2,51**	**23,38%**	**$ 352.561**	**3,64**

Tabla 161: Costos directos, indirectos y utilidad de la construcción

Fuente: Elaboración propia

Valor residual del suelo

Con el fin de identificar el valor generado al suelo con la norma propuesta y de justificar el valor de compensación por m² de las cargas generales no cubiertas en suelo, generadas por índice resultante y adicional en el tratamiento de desarrollo; se realiza el ejercicio del valor residual del suelo.

A continuación, se muestra de manera comparativa lo adoptado mediante Decreto 364 de 2017 y la propuesta de modificación.

VALOR RESIDUAL DEL SUELO		
VALOR RESIDUAL PARA PAGO COMPENSATORIO ($Millones)	**DECRETO 2016**	**MODIFICACIÓN VLR 2022**
Ventas	$5.245.026,27	$7.800.822,35
Costos Directos	$1.668.883,03	$2.503.217,97
Urbanismo Interno	$565.422,98	$842.480,37
Costos Indirectos	$1.352.835,31	$2.010.939,05
Utilidad Constructor	$419.602,10	$624.065,79
Valor Residual Suelo Urbanizado	**$1.238.282,84**	**$1.820.119,17**
Cargas Locales	$96.231,62	$184.774,71
Valor Residual Suelo Dsps de Cargas Locales	**$1.142.051,22**	**$1.635.344,46**
SOR (M²)	742.671,93	744.583,20
Residual m² SOR ($MILL)	**$1,54**	**$2,20**
Residual Área Útil ($MILL)	$3,13	$6,83
Residual Área Predial ($MILL)	$1,62	$2,31

Tabla 162: Valor Residual Compensación

Fuente: Elaboración propia

Sucesivamente se estima el valor residual del suelo, descontando tanto cargas generales como cargas locales.

VALOR RESIDUAL DEL SUELO		
VALOR RESIDUAL	**DECRETO 2016**	**MODIFICACIÓN VLR 2022**
Ventas	$5.245.026	$7.800.822,35
Cargas Generales	$109.212	$148.128,28
Cargas Locales	$96.232	$184.774,71
Costos Directos	$1.668.883	$2.503.217,97
Urbanismo Interno	$565.423	$842.480,37
Costos Indirectos	$1.352.835	$2.010.939,05
Utilidad Constructor	$419.602	$624.065,79
Valor Residual Suelo Urbanizado	**$ 1.032.839**	**$1.487.216**

VALOR RESIDUAL/M²	DECRETO 2016	MODIFICACIÓN VLR 2022
A_Útil	365.290	239.457
Valor Residual / m² útil	**$2,83**	**$ 6,21**
A_Bruta	782.544	782.544
Valor Residual / m² bruta	**$1,32**	**$ 1,90**
SOR	742.672	744.583
Valor Residual / m² SOR	**$1,39**	**$ 2,00**

Tabla 163: Valor Residual del Suelo

Fuente: Elaboración propia

Factores de intercambio

Decreto 364 de 2017

Desde la estructuración inicial del Plan Parcial Bavaria Fábrica adoptado en 2017, se planteó la posibilidad de que el desarrollador pudiera intercambiar metros cuadrados de algunos usos concebidos inicialmente, sin alterar el reparto de cargas y beneficios o el valor residual del suelo estimado, siendo un proyecto con desarrollo en el mediano y largo plazo bajo condiciones comerciales, macroeconómicas y financieras que tienden a ser dinámicas.

La construcción de los factores parte de un cálculo de valor residual del suelo por cada uno de los usos propuestos para el plan. El intercambio de estas áreas construidas estará sujeto a unos coeficientes, que resultan de identificar el valor residual por metro cuadrado del" uso inicial" (establecido en el plan parcial) y dividirlo entre el valor residual estimado del "uso final" (definido por el desarrollador). Los factores resultantes son fueron los siguientes:

FACTORES DE INTERCAMBIO DE USOS DEC 364/17					
FACTORES DE INTERCAMBIO DE USOS	Vivienda Tipo 4	Servicios	Com Metropol	Com Zonal	Com Vecinal
Ventas	$ 3,81	$ 4,91			
Costos Directos	$ 1,38	$ 2,01	$ 2,40	$ 1,80	$ 1,20
Costos Indirectos	$ 1,07	$ 1,24	$ 2,20	$ 1,58	$ 1,00
Utilidad Constructor	$ 0,30	$ 0,39	$ 0,85	$ 0,61	$ 0,38
Valor Residual por Uso	$ 1,06	$ 1,27	$ 5,12	$ 3,61	$ 2,22

USO INICIAL / USO FINAL	vlr residual por uso	Vivienda Tipo 4	Servicios	Com Metropol	Com Zonal	Com Vecinal
VIV TIPO 4	$ 1,06		0,83		0,29	0,48
SERVICIOS	$ 1,27	1,21			0,35	0,57
COM. METROPOLITANO	$ 5,12	4,85	4,02		1,42	2,31
COM_ZONAL	$ 3,61	3,41	2,83			1,62
COM_VECINAL	$ 2,22	2,10	1,74		0,62	

Tabla 164: Factores de Intercambio Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con Base Decreto 364 de 2017

Propuesta de modificación

La modificación del Plan Parcial se acoge a la utilización de factores de intercambio determinándolos de la siguiente manera:

FACTORES DE INTERCAMBIO DE USOS						
FACTORES DE INTERCAMBIO DE USOS	**Vivienda Tipo 4**	**Servicios**	**Com Metropol**	**Com Zonal**	**Com Vecinal**	**Dotacional (promedio del PP)**
Ventas	$ 5,61	$ 7,23	$ 15,57	$ 11,13	$ 7,08	$ 6,51
Costos Directos	$ 1,70	$ 2,55	$ 4,59	$ 3,43	$ 2,30	$ 2,09
Urbanismo Interno	$ 0,70	$ 0,69	$ 1,32	$ 0,94	$ 0,60	$ 0,70
Costos Indirectos	$ 1,44	$ 1,84	$ 4,11	$ 2,94	$ 1,87	$ 1,68
Utilidad Constructor	$ 0,45	$ 0,58	$ 1,25	$ 0,89	$ 0,57	$ 0,52
Valor Residual por Uso	**$ 1,3266**	**$ 1,5803**	**$ 4,3028**	**$ 2,9335**	**$ 1,7470**	**$ 1,5182**

USO INICIAL → / USO FINAL ↓	vlr residual por uso	Vivienda Tipo 4	Servicios	Com Metro-pol	Com Zonal	Com Vecinal	Dotacional (promedio del PP)
VIV TIPO 4	$ 1,3266		0,839		0,452	0,759	0,874
SERVICIOS	$ 1,5803	1,191			0,539	0,905	1,041
COM. METROPOLI-TANO	$ 4,3028	3,244	2,723		1,467	2,463	2,834
COM_ZONAL	$ 2,9335	2,211	1,856			1,679	1,932
COM_VECINAL	$ 1,7470	1,317	1,105		0,596		1,151
DOTACIONAL	$ 1,5182	1,144	0,961		0,518	0,655	

Tabla 165: Factores de Intercambio

Fuente: Elaboración propia

Límites para intercambio de usos

Decreto 364 de 2017

La siguiente tabla muestra las manzanas sobre las cuales se permitió emplear el intercambio de usos en el Decreto 364 de 2017.

LIMITES PARA INTERCAMBIO DE USOS DEC 364/17 MANZANAS SOBRE LAS CUALES SE PERMITE EMPLEAR FACTORES DE INTERCAMBIO				
MZ	Nº Manzana	Área Útil Total	No. Viv T4 (72m²)	m² Viv. T4
Comercial	MZ 1	24.438,19 m²	518	16.776,00 m²
	MZ 2	21.318,41 m²		15.048,00 m²
	MZ 3	7.737,81 m²		5.472,00 m²
Múltiple	MZ 4	12.102,72 m²	1768	23.184,00 m²
	MZ 5	12.902,35 m²		24.696,00 m²
	MZ 6	14.276,40 m²		27.360,00 m²
	MZ 7	7.812,67 m²		14.976,00 m²
	MZ 8	9.976,87 m²		19.152,00 m²
	MZ 9	9.367,16 m²		17.928,00 m²
TOTAL			2286	164.592,00 m²

Tabla 166: Limite Intercambio de usos Decreto 364 de 2017

Fuente: Elaboración propia con Base Decreto 364 de 2017

Propuesta de modificación

A continuación, se enuncian los límites que el desarrollador deberá tener presente la modificación del Plan Parcial para emplear los factores de intercambio de usos.

- Se emplearán sobre los usos Residenciales (Viv. T4), Dotacionales, Comerciales y de Servicios, pero en ningún caso sobre los metros cuadrados construidos de vivienda VIS y VIP del proyecto.
- Las manzanas sobre las cuales podrán aplicarse serán las comerciales No. 1, 2 y 3 y las múltiples No. 4, 5, 6, 7 y 8.
- No se permite el intercambio de m² construidos de ningún uso a m² construidos de usos comerciales de escala metropolitana y/o urbana.
- No se podrá exceder el número de viviendas adicionales para uso establecido, garantizando siempre que se mantenga el indicador de 6 m² de espacio público efectivo por habitante.

LIMITES PARA INTERCAMBIO DE USOS				
MANZANAS SOBRE LAS CUALES SE PERMITE EMPLEAR FACTORES DE INTERCAMBIO				
MZ	**Nº Manzana**	**Área Útil Total**	**No. Viv T4 (72m²)**	**m² Viv. T4**
Comercial	MZ 1	6.191,40 m²	518	6.552,00 m²
	MZ 2	21.344,52 m²		22.536,00 m²
	MZ 3	7.770,49 m²		8.208,00 m²
Múltiple	MZ 4	8.811,87 m²	1.769	28.152,00 m²
	MZ 5	8.663,51 m²		27.648,00 m²
	MZ 6	9.773,90 m²		31.248,00 m²
	MZ 7	5.807,42 m²		18.576,00 m²
	MZ 8	6.806,77 m²		21.744,00 m²
TOTAL			**2.287**	**164.664,00 m²**

Tabla 167: Limite Intercambio de usos

Fuente: Elaboración propia

Plusvalía

En este capítulo se describe el reparto equitativo de cargas y beneficios, con el cual fue realizada la factibilidad de la Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica"

Conforme a lo establecido en los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, *"constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá, Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada (...)"*

En el Artículo 46 del Decreto 364 de 2017 por medio del cual se adopta del Plan Parcial Bavaria Fábrica, se estableció:

> *" De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y los artículos 13 y 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, para la adopción del presente Plan Parcial y para el área sujeta a tratamiento de Desarrollo NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por asignación de usos más rentables y NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.*
>
> *Para el área sujeta a tratamiento de Renovación Urbana SI se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y SI se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, de acuerdo con el "Estudio Comparativo de Norma elaborado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la secretaria Distrital de Planeación 'de fecha 30 de marzo de 2017.*
>
> *Para determinar si existe efecto plusvalía, se procederá conforme el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, a solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que adelante el estudio para la determinación y liquidación de la plusvalía."*

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación, se identifican las zonas generadoras de plusvalía y las áreas objeto de participación en plusvalía.

ZONAS GENERADORES DE PLUSVALÍA							
NO.	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Participación por área	TRATAMIENTO DESARROLLO	Participación por área	TRATAMIENTO RENOVACIÓN	Participación por área
		ÁREA M²	%	ÁREA M²	%	ÁREA M²	%
9	**ÁREA OBJETO PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA**	**134.604,23**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**134.604,23**	**100,00%**
9.1	**Área útil comercial**	**10.864,56**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**10.864,56**	**8,07%**
9.1.1	MZ-1	6.191,40	0,00%	-	0,00%	6.191,40	4,60%
9.1.2	MZ-2	4.673,16	0,00%	-	0,00%	4.673,16	3,47%
9.2	**Área útil múltiple**	**33.056,70**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**33.056,70**	**24,56%**
9.2.1	MZ-4	8.811,87	0,00%	-	0,00%	8.811,87	6,55%
9.2.2	MZ-5	8.663,51	0,00%	-	0,00%	8.663,51	6,44%
9.2.3	MZ-6	9.773,90	0,00%	-	0,00%	9.773,90	7,26%
9.2.4	MZ-7	5.807,42	0,00%	-	0,00%	5.807,42	4,31%
9.3	**Área útil Residencial**	**88.331,87**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**88.331,87**	**65,62%**
9.3.1	**Área útil Residencial VIS**	**36.658,38**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**36.658,38**	**27,23%**
9.3.1.1	MZ-9	11.728,92	0,00%	-	0,00%	11.728,92	8,71%
9.3.1.2	MZ-10	11.888,31	0,00%	-	0,00%	11.888,31	8,83%
9.3.1.3	MZ-11	13.041,15	0,00%	-	0,00%	13.041,15	9,69%
9.3.2	**Área útil Residencial VIP**	**6.619,94**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**6.619,94**	**4,92%**
9.3.2.1	MZ-12	6.619,94	0,00%	-	0,00%	6.619,94	4,92%
9.3.3	**Área útil Residencial T4**	**42.702,45**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**42.702,45**	**31,72%**
9.3.3.1	MZ-13	8.791,32	0,00%	-	0,00%	8.791,32	6,53%
9.3.3.3	MZ-15	5.490,68	0,00%	-	0,00%	5.490,68	4,08%
9.3.3.4	MZ-16	12.249,84	0,00%	-	0,00%	12.249,84	9,10%
9.3.3.5	MZ-17	13.629,69	0,00%	-	0,00%	13.629,69	10,13%
9.3.3.6	MZ-18	2.540,92	0,00%	-	0,00%	2.540,92	1,89%
9.4	**Área útil dotacional servicios públicos**	**2.351,10**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**2.351,10**	**1,75%**
9.4.1	MZ-22	2.351,10	0,00%	-	0,00%	2.351,10	1,75%

Tabla 168: Zonas generadoras de Plusvalía

Fuente: Elaboración propia



Figura 236: Zonas generadoras de plusvalía

Fuente: Elaboración propia


BA
VA
RIA
FÁBRICA

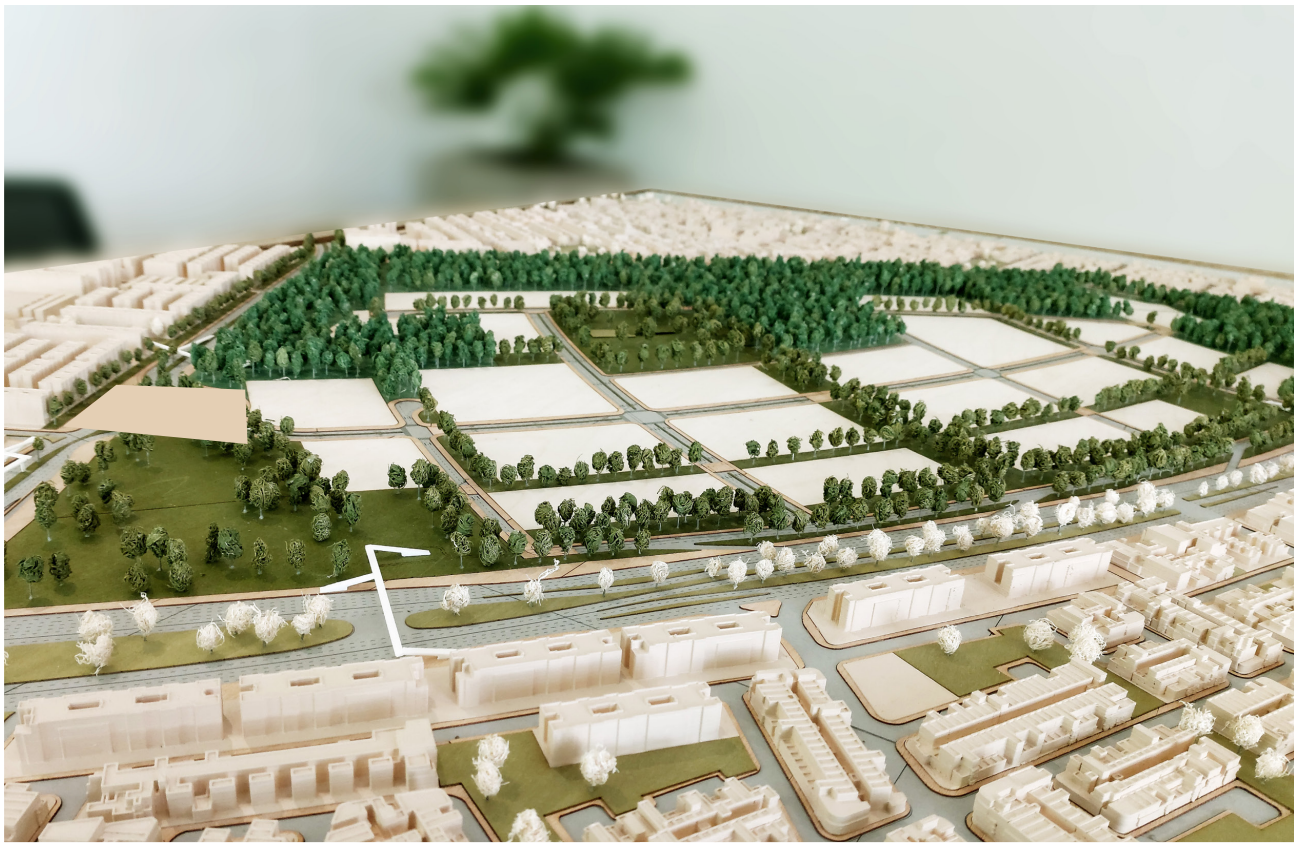
Maqueta escala 1:1250















[CIUDADES CON VIVIENDA]
[VIVIENDAS CON CIUDAD]
RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

®MasterPlan
DESARROLLO URBANO

Las imágenes, fotografías y renders dentro de este documento son representaciones artísticas, conceptuales, de referencia y están sujetas a modificaciones en el proceso de licenciamiento. No comprometen al promotor ni constituyen una obligación.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL BAVARIA FÁBRICA LOCALIDAD DE KENNEDY

(agosto 30 de 2023)

CONSIDERACIONES PREVIAS:

En el marco de la adopción del Decreto Distrital 364 de 2017, el estudio técnico y análisis comparativo de norma elaborado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana el 30 de marzo de 2017, se determinó lo siguiente:

" 6.1 ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN O ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

A) Para la adopción del Plan Parcial Bavaria Fábrica de la localidad de Kennedy, ***NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO, PARA EL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE DESARROLLO; en tal sentido, NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE USOS MÁS RENTABLES.***

B) Para la adopción del Plan Parcial Bavaria Fábrica de la localidad de Kennedy, ***SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO, PARA EL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA; en tal sentido, SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR LA POSIBILIDAD DE DESARROLLAR NUEVOS USOS****.*

6.2 INCREMENTO EN EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICABILIDAD.

A) El cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial Bavaria Fábrica de la localidad de Kennedy, ***NO PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD, PARA EL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE DESARROLLO; en ese sentido, NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICABILIDAD.***

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

B) El cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial Bavaria Fábrica de la localidad de Kennedy, ***SÍ SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD, PARA EL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA; en ese sentido, SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICABILIDAD".***

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma complementa y reemplaza algunos contenidos del estudio normativo realizado el 30 de marzo de 2017 y se elabora con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en la modificación del plan parcial *"Bavaria Fábrica"* ubicado en la localidad de Kennedy, con formulación presentada por el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ actuando como representante legal de la sociedad MASTERPLAN S.A.S, en calidad de coadyuvante de la fiduciaria DAVIVIENDA S.A. quien es vocera y Administradora del patrimonio autónomo Denominado FIDEICOMISO EL TECHO, el cual tiene la titularidad de los inmuebles identificados con folio de matrícula 50C-22394, 50C-1448915, 50C-253918, 50C912414, 50C 724700 y 50C -244536, mediante los oficios con número de radicado 1-2021-113746 del 29 de noviembre del 2021 y 1-2021-115385 del 02 de diciembre del 2021.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y la expedición del Acuerdo 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas, ya sea por el cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Es importante precisar que la determinación de hechos generadores de plusvalía ya sea por la autorización de usos más rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

En este orden, las competencias asignadas en el artículo 20º del Decreto Distrital 803 de 2018 *"Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras*

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

disposiciones", la determinación del hecho generador de plusvalía, en aplicación específica de las disposiciones normativas para cada acción urbanística en Bogotá, se constituye en el soporte urbanístico mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, efectúa el cálculo y liquidación del efecto plusvalía.

Para efecto de considerar, si por la adopción de la modificación del plan parcial del asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma parte de la base normativa descrita a continuación:

ANTECEDENTES

Mediante el Decreto Distrital 364 del 13 de julio de 2017 se adoptó el plan parcial *"Bavaria Fábrica*", ubicado en la localidad de Kennedy, enmarcado en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.".* Este acto administrativo, determinó los usos y la edificabilidad aplicables al plan parcial, de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares de habitabilidad, sin superar los índices de construcción máximos establecidos.

Al respecto, el Decreto Distrital 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 equitativo de cargas y beneficios",* establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos, como un mecanismo de financiación de los costos del desarrollo urbano.

En este contexto, y acogiéndose al parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ actuando como representante legal de MASTERPLAN SAS, que en calidad de apoderado de la fiduciaria DAVIVIENDA S.A. quien es vocera y Administradora del patrimonio autónomo Denominado FIDEICOMISO EL TECHO, mediante los oficios con número de radicado 1-2021-113746 del 29 de noviembre del 2021 y 1-2021-115385 del 02 de diciembre del 2021 y alcance mediante oficio 1-2023-53783 del 29 de junio de 2023, presentó ante ésta Secretaría solicitud de formulación para la modificación del plan parcial *"Bavaria Fábrica"* de la localidad de Kennedy, ya que derivadas de la adopción del Decreto Distrital 364 del 2017 surgieron una serie de obligaciones urbanísticas, pero que para el cumplimiento de estas y de acuerdo al planteamiento urbano adoptado que contempla la generación de elementos de espacio público integrales que permiten que el proyecto sea permeable y se integre con sus barrios vecinos, desconoció la preexistencia de una amplia

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

área de arbolado denso y continuo al interior el ámbito, lo cual hace necesario adelantar modificación a la propuesta adoptada en el año 2014.

Lo anterior sumado al rol de la comunidad vecina por la protección del "Bosque Bavaria", el proceso de participación ciudadana previo y posterior a la adopción del plan parcial y a las instancias judiciales a las cuales el proyecto está sujeto, ya que existen medidas cautelares del Juzgado 22 y 63 administrativo en el año 2019 que ordenan suspender la intervención del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".

En este orden, una vez surtido el proceso que fundamenta esta decisión, la Secretaría Distrital de Planeación, expide la Resolución N° 1502 del 30 de junio 2023 *"Por el cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del plan parcial "Bavaria" ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017".*

Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 364 de 2017 que adoptó el plan parcial *"Bavaria Fábrica",* frente a la presente modificación del plan parcial, cuyo escenario normativo se fundamenta en los Decretos Distritales 190 de 2004, "*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*, 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 equitativo de cargas y beneficios"* y 562 de 2014 "*Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones"*.

1. BASE NORMATIVA.

Situación normativa anterior Decreto Distrital 364 de 2017, Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, Decretos Distritales 067 de 2013, 436 de 2006, 562 de 2014.	**Situación normativa actual** Propuesta de modificación - Decreto Distrital 190 de 2004 y sus reglamentarios.
Área de Actividad Industrial Zona Industrial. Desarrollo y Renovación Urbana UPZ 113 Bavaria.	Área de Actividad Industrial Zona Industrial. Desarrollo y Renovación Urbana UPZ 113 Bavaria.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

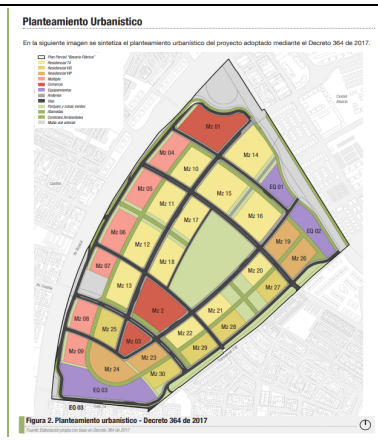
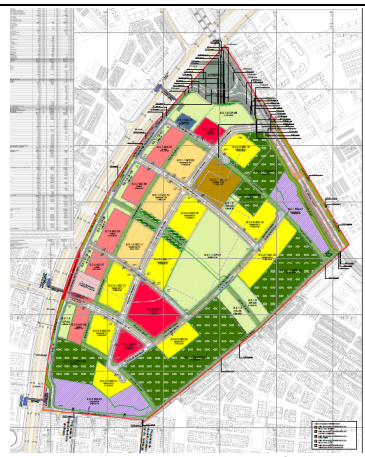
Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

 Propuesta Urbanística –Decreto Distrital 364 de 2017	 Propuesta Urbanística – Modificación
Clasificación del Suelo: Urbano	**Clasificación del Suelo**: Urbano
NORMAS DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN	
Situación normativa anterior	**Situación normativa actual (Modificación)**
Decreto Distrital 364 de 2017 POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y sus reglamentarios. **Predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo. Cesión Parques y Equipamiento:** Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad de los predios que conforman el plan parcial, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es del 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del A.N.U para cesión de parques públicos y el 8% del A.N.U para equipamiento comunal público. Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público. **Predios sujetos a Tratamiento de Renovación Urbana. Cesión Parques y Equipamiento:**	**Decreto Distrital 364 de 2017 POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y sus reglamentarios.** **Predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo. Cesión Parques y Equipamiento:** Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad de los predios que conforman el plan parcial, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es del 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del A.N.U para cesión de parques públicos y el 8% del A.N.U para equipamiento comunal público. Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público. **Predios sujetos a Tratamiento de Renovación Urbana. Cesión Parques y Equipamiento:**

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Para determinar las obligaciones urbanísticas, es necesario identificar el área en m^2 de los predios que hacen parte del tratamiento de renovación urbana y el índice de construcción proyectado, para determinar su correspondiente factor de obligación, según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Distrital 562 de 2014. **Cálculo del Factor de Obligación ''ki'':** Las manzanas proyectadas en el tratamiento de renovación urbana cuentan con un índice de construcción de 2,166 sobre el área predial existente. Dando cumplimiento a lo planteado por el Artículo 16 del Decreto 562 de 2014, este índice se encuentra entre el rango *''2 < IC < 2,4''* por lo que su correspondiente factor de obligación ''ki' es de 0,006: **IC - Índice de Construcción** | **ki** **2 <IC ≤ 2,4** | **0,006**	Para determinar las obligaciones urbanísticas, es necesario identificar el área en m^2 de los predios que hacen parte del tratamiento de renovación urbana y el índice de construcción proyectado, para determinar su correspondiente factor de obligación, según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Distrital 562 de 2014. **Cálculo del Factor de Obligación ''ki'':** Las manzanas proyectadas en el tratamiento de renovación urbana en la presente modificación cuentan con un índice de construcción de 2,30 sobre el área predial existente. Dando cumplimiento a lo planteado por el Artículo 16 del Decreto 562 de 2014, este índice se encuentra entre el rango *''2 < IC < 2,4''* por lo que su correspondiente factor de obligación ''ki' es de 0,006: **IC - Índice de Construcción** | **ki** **2 <IC ≤ 2,4** | **0,006**
NORMAS DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN	
USOS Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial. En este sentido, para el desarrollo del plan parcial *"Bavaria Fábrica",* aprobaron mediante el Decreto Distrital 364 de 2017, los siguientes usos específicos: **Área de Actividad Industrial Zona Industrial** **Usos Complementarios**: **Vivienda multifamiliar**: (Tipo 4). En desarrollos urbanísticos residenciales o de uso múltiple por sistema agrupación. En las manzanas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 13, 14, 15, 16, 17,18, 20, 21 y 22.	**USOS** Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial. En este sentido, para el desarrollo de la modificación del Plan Parcial *"Bavaria Fábrica",* se proponen los siguientes usos específicos: **Área de Actividad Industrial Zona Industrial** **Usos Complementarios**: **Vivienda multifamiliar**: (Tipo 4). En desarrollos urbanísticos residenciales o de uso múltiple por sistema agrupación. En las manzanas 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21. **Vivienda de Interés Social VIS**: En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación. En las manzanas 9, 10 y 11.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001 | IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Vivienda de Interés Social VIS: En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación. En las manzanas 25, 27, 28, 29 y 30.	**Vivienda de Interés Prioritario VIP**: En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación. En la manzana 12.
Vivienda de Interés Prioritario VIP: En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación. En las manzanas 19, 23, 24 y 26.	**Dotacional:** Equipamientos colectivos educativos, culturales, salud, bienestar social y culto de escala zonal y vecinal y servicios urbanos básicos de defensa y justicia, y servicios de la administración pública de escala zonal. En manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 en desarrollos urbanísticos de uso múltiple por sistema de agrupación.
Dotacional: Equipamientos colectivos educativos, culturales, salud, bienestar social y culto de escala zonal y vecinal y servicios urbanos básicos de defensa y justicia, y servicios de la administración pública de escala zonal. En manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 en desarrollos urbanísticos de uso múltiple por sistema de agrupación.	**Servicios:** Servicios empresariales financieros de escala metropolitana, urbana y zonal; servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana; servicios de logística de escala metropolitana y urbana. En manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, en desarrollos urbanísticos de uso múltiple por sistema de agrupación.
Servicios: Servicios empresariales financieros de escala metropolitana, urbana y zonal; servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana; servicios de logística de escala metropolitana y urbana. En manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9, en desarrollos urbanísticos de uso múltiple por sistema de agrupación.	**Servicio Urbano Básico, servicios públicos** y de transporte, energía eléctrica: subestaciones, de escala urbana. En la manzana 22.
Servicios personales: servicios de parqueadero de escala urbana; servicios turísticos de escala metropolitana y urbana En manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9, en desarrollos urbanísticos de uso múltiple por sistema de agrupación.	**Servicios personales:** servicios de parqueadero de escala urbana; servicios turísticos de escala metropolitana y urbana. Servicios personales alimentarios de escala zonal y servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, en desarrollos urbanísticos residenciales, comerciales o de uso múltiple por sistema de agrupación. En manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, en desarrollos urbanísticos de uso múltiple por sistema de agrupación.
Servicios personales alimentarios de escala zonal y servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, en desarrollos urbanísticos residenciales, comerciales o de uso múltiple por sistema de agrupación. Servicios personales de comunicación, masivos y entretenimiento de escala metropolitana. En las manzanas comerciales 1,2 y 3.	Servicios personales de comunicación, masivos y entretenimiento de escala metropolitana. En las manzanas comerciales 1,2 y 3. **Comercio:** comercio metropolitano – almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Comercio: comercio metropolitano – almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas. En las manzanas 1,2 y 3, en desarrollos urbanísticos comerciales **Comercio urbano**: almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2000 m2 y hasta 6000 m2 de área de ventas. En las manzanas 1, 2 y 3, en desarrollos urbanísticos comerciales. **Comercio zonal:** almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2000 m2 de área de ventas. En las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9, en desarrollos urbanísticos comerciales y de uso múltiple por sistema de agrupación. **Comercio vecinal A**: actividad económica limitada en comercio y locales con área de ventas de hasta 500 m2, en desarrollos urbanísticos residenciales, comerciales o de uso múltiple. **Comercio vecinal B**: actividad económica limitada en comercio, tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2, en desarrollos urbanísticos residencial, comercial o de uso múltiple. **Comercio pesado**: En desarrollos urbanísticos comerciales y de uso múltiple por sistema de agrupación., ventas de automóviles. En las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9.	En las manzanas 1,2 y 3, en desarrollos urbanísticos comerciales **Comercio urbano**: almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2000 m2 y hasta 6000 m2 de área de ventas. En las manzanas 1, 2 y 3, en desarrollos urbanísticos comerciales. **Comercio zonal:** almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2000 m2 de área de ventas. En las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 en desarrollos urbanísticos comerciales y de uso múltiple por sistema de agrupación. En todas las manzanas: **Comercio vecinal A**: actividad económica limitada en comercio y locales con área de ventas de hasta 500 m2, en desarrollos urbanísticos residenciales, comerciales o de uso múltiple. **Comercio vecinal B**: actividad económica limitada en comercio, tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2, en desarrollos urbanísticos residencial, comercial o de uso múltiple. **Comercio pesado**: En desarrollos urbanísticos comerciales y de uso múltiple por sistema de agrupación, ventas de automóviles. En las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
NORMAS VOLUMÉTRICAS	
Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 31 y 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, y entre otras funciones, definen de manera específica los índices de ocupación y construcción. En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial Bavaria Fábrica se establece la siguiente edificabilidad según productos inmobiliarios.	Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 31 y 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, y entre otras funciones, definen de manera específica los índices de ocupación y construcción. En este sentido, para la modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica se establece la siguiente edificabilidad según productos inmobiliarios. La edificabilidad en metros cuadrados a construir es resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios según

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001 | IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

La edificabilidad en metros cuadrados a construir es resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios según la propuesta del plan parcial y se desarrolla en el área útil de las manzanas a las que se les aplica el Tratamiento de Desarrollo y el Tratamiento Renovación Urbana, bajo las condiciones establecidas en los Decretos Distritales 436 de 2006 562 de 2014, respectivamente.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO – DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006

Edificabilidad Resultante: -Índices de Construcción Resultantes por Producto Inmobiliario.

Edificabilidad Final: - Índices de Construcción Finales (Propuestos) en el Plan Parcial.

USO	I.C.R	I.C.F
Vivienda VIP	**1,0**	**0,795**
Vivienda VIS	**0,8**	**0,999**
Vivienda Tipo 4	**1,2**	**1,841**
Servicios	**1,0**	**2,350**
Comercio Metropolitano	**0,6**	**0,865**
Comercio Zonal	**0,4**	**2,350**

Nota: Los índices de construcción finales autorizados en el plan parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006, para el tratamiento de desarrollo.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA – DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014:

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
No.	**ÍTEM**	**ÁREAS(M2)**
1	**Área Total Construida - Tratamiento Renovación Urbana**	631.497,39
2	**Área Predial *- (P)** (en el ámbito del tratamiento de RU)	**291.580,99**
PREDIO	AAA0080RWBS	202.218,80
	AAA0080RWDE	42.582,50
	AAA0080RWCN	45.751,10

la propuesta del plan parcial y se desarrolla en el área útil de las manzanas a las que se les aplica el Tratamiento de Desarrollo y el Tratamiento Renovación Urbana, bajo las condiciones establecidas en los Decretos Distritales 436 de 2006 562 de 2014, respectivamente.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO – DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006

Edificabilidad Resultante: -Índices de Construcción Resultantes por Producto Inmobiliario.

Edificabilidad Final: - Índices de Construcción Finales (Propuestos) en el Plan Parcial.

USO	I.C.R	I.C.F
Vivienda VIP	**1,0**	**0,52**
Vivienda VIS	**0,8**	**--**
Vivienda Tipo 4	**1,2**	**1,51**
Servicios	**1,0**	**2,11**
Comercio Metropolitano	**0,6**	**0,70**
Comercio Zonal	**0,4**	**2,11**

Nota: Los índices de construcción finales autorizados en el plan parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006, para el tratamiento de desarrollo, calculados sobre ANU.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA – DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014:

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
No.	**ÍTEM**	**ÁREAS(M2)**
1	**Área Total Construida - Tratamiento Renovación Urbana**	669.070,16
2	**Área Predial (**en el ámbito del tratamiento de RU)	**290.840,57**
PREDIOS	AAA0080RWBS	202.218,84
	AAA0080RWDE	44.532,43
	AAA0080RWCN	43.966,37
	AAA0080RUZE	122,93

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

	S	Área remanente del predio matriz*	545,24
		Área remanente del predio matriz *	483,35
	3	**Índice de Construcción (1/2)**	**2,166**

*Áreas segregadas del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C22394 de propiedad de Bavaria S.A.

Nota: El índice de construcción para el tratamiento de renovación urbana se toma sobre el área predial y es producto del reparto de cargas y beneficios establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014.

	3	**Índice de Construcción (1/2)**	**2,30**

Nota 1: Área Predial (en el ámbito del tratamiento de RU), se modifica debido a que disminuye el ANOR como consecuencia del ajuste realizado con base en los RUPI¨s existentes en el área de planificación.

Nota 2: El índice de construcción para el tratamiento de renovación urbana se toma sobre el área predial y es producto del reparto de cargas y beneficios establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014

2. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

2.1 CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

El área objeto de la presente modificación del plan parcial *"Bavaria Fábrica",* estaba clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 364 de 2017 (acto administrativo que reglamentó el plan parcial en estudio). Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el plan parcial se encuentra en Área de Actividad Industrial - Zona Industrial, de manera que, al adoptarse la modificación del presente plan parcial, no se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, dado que se mantiene la misma área de actividad y los usos permitidos en los dos escenarios normativos.

- Configuración del Área Útil:

N°	ÍTEM	TOTAL PP DD 364/2017	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
		ÁREA M²	ÁREA M²
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80**	**782.543,80**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	**39.871,87**	**37.960,60**
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**742.671,93**	**744.583,20**
4	**CARGAS GENERALES**	**36.826,73**	**35.941,86**
5	**AREA NETA URBANIZABLE** (Nota)	**N/A**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	**16.658,80**	**16.143,56**
7	**AREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**	**N/A**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	**323.896,01**	**453.040,65**
9	**ÁREA ÚTIL**	**365.290,39**	**239.457,13**

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

N°	ÍTEM	TOTAL PP DD 364/2017	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
		ÁREA M²	ÁREA M²

Nota: El área neta urbanizable y el área base cálculo de cesiones, solo aplica al Tratamiento de Desarrollo, por ese motivo, las áreas no se incluyen en este cuadro.

Cuadro de área útiles por Tratamiento:

N°	ÍTEM	DECRETO 364 DE 2017			MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL		
		TOTAL PLAN PARCIAL	TRATAMIENTO DESARROLLO	TRATAMIENTO RENOVACIÓN	TOTAL PLAN PARCIAL	TRATAMIENTO DESARROLLO	TRATAMIENTO RENOVACIÓN
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²
1	**ÁREA BRUTA TOTAL**	**782.543,80**	**452.348,92**	**330.194,88**	**782.543,80**	**452.348,92**	**330.194,88**
2	**AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	39.871,87	1.257,68	38.614,19	37.960,60	1.932,64	36.027,96
3	**SUELO OBJETO DE REPARTO**	**742.671,93**	**451.091,24**	**291.580,69**	**744.583,20**	**450.416,28**	**294.166,92**
4	**CARGAS GENERALES**	36.826,73	31.907,62	4.919,11	35.941,86	29.228,39	6.713,48
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	N/A	**419.183,62**	**N/A**	**N/A**	**421.187,90**	**N/A**
6	**CONTROLES AMBIENTALES**	16.658,80	12.378,22	4.280,58	16.143,56	12.012,50	4.131,06
7	**AREA BASE CALCULO DE CESIONES**	N/A	**406.805,40**	**N/A**	**N/A**	**409.175,40**	**N/A**
8	**CARGAS LOCALES**	323.896,01	209.184,30	114.711,71	453.040,65	301.973,46	151.067,19
9	**ÁREA ÚTIL**	**365.290,39**	**197.621,10**	**167.669,29**	**239.457,13**	**107.201,94**	**132.255,19**

2.2 POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

Se tiene en cuenta el máximo potencial permitido entre el escenario del Decreto Distrital 364 de 2017 y el máximo autorizado con la norma de la presente modificación. En este sentido, la edificabilidad propuesta en el plan parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, según el producto inmobiliario tipo, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

2.2.1 - Configuración del Área Construida – Decreto Distrital 364 de 2017.

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO + RENOVACIÓN)										
MZ	**Nº Manzana**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metropolitano**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**ATC**
COMERCIAL	MZ 1	24.438,19	-	-	-	-	43.567,47	-	-	**43.567,47**
	MZ 2	21.318,41	-	-	-	-	39.174,80	-	-	**39.174,80**
	MZ 3	7.737,81	-	-	-	-	14.155,05	-	-	**14.155,05**
MÚLTIPLE	MZ 4	12.102,72	-	-	14.918,59	37.516,22	-	7.817,87	-	**60.252,68**
	MZ 5	12.902,35	-	-	15.897,13	39.976,99	-	8.330,66	-	**64.204,78**
	MZ 6	14.276,40	-	-	17.607,34	44.277,70	-	9.226,87	-	**71.111,91**
	MZ 7	7.812,67	-	-	9.627,20	24.209,81	-	5.045,00	-	**38.882,01**
	MZ 8	9.976,87	-	-	12.344,40	31.042,84	-	6.468,91	-	**49.856,15**
	MZ 9	9.367,16	-	-	11.525,35	28.983,14	-	6.039,69	-	**46.548,18**
RESIDENCIAL T4	MZ 10	11.738,94	-	-	43.889,98	-	-	-	365,33	**44.255,31**
	MZ 11	13.167,30	-	-	49.188,16	-	-	-	**409,43**	**49.597,59**
	MZ 12	14.295,64		-	53.550,79	-	-	-	445,74	**53.996,53**
	MZ 13	13.097,76	-	-	48.794,10	-	-	-	406,15	**49.200,25**
	MZ 14	20.431,07	-	-	76.490,78	-	-	-	636,69	**77.127,47**
	MZ 15	20.467,04	-	-	76.461,08	-	-	-	636,44	**77.097,52**
	MZ 16	19.326,40	-	-	72.143,87	-	-	-	600,51	**72.744,38**
	MZ 17	12.048,29	-	-	45.109,58	-	-	-	375,48	**45.485,06**
	MZ 18	13.268,86	-	-	49.679,04	-	-	-	413,52	**50.092,56**
	MZ 20	7.256,33	-	-	29.151,99	-	-	-	243,07	**29.395,06**
	MZ 21	7.703,93	-	-	30.991,59	-	-	-	257,97	**31.249,56**
	MZ 22	8.116,45	-	-	30.397,64		-	-	253,02	**30.650,66**
VIS	MZ-25	10.198,28	-	17.602,14	-	-	-	-	1.142,18	**18.744,32**
	MZ-27	7.253,14	-	17.910,98	-	-	-	-	1.162,22	**19.073,20**
	MZ-28	7.647,75	-	18.503,72	-	-	-	-	1.200,68	**19.704,40**
	MZ-29	7.967,14	-	13.808,95	-	-	-	-	896,05	**14.705,00**

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO + RENOVACIÓN)										
MZ	**Nº Manzana**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metropolitano**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**ATC**
	MZ-30	8.033,43	-	13.972,68	-		-	-	906,67	**14.879,35**
VIP	MZ-19	9.831,97	15.611,28	-	-	-	-	-	1.013,00	**16.624,28**
	MZ-23	8.230,14	13.057,85	-	-	-	-	-	847,31	**13.905,16**
	MZ-24	15.388,88	24.335,32	-	-	-	-	-	1.579,09	**25.914,41**
	MZ-26	9.889,07	15.652,37	-	-	-	-	-	1.015,66	**16.668,03**
TOTAL		**365.290,39**	**68.656,82**	**81.798,47**	**687.768,61**	**206.006,70**	**96.897,32**	**42.929,00**	**14.806,21**	**1.198.863,13**

Área construida – Modificación Plan Parcial.

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO + RENOVACIÓN)										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
COMERCIAL	MZ 1	6.191,40	-	-		-	16.992,10	-	-	**16.992,10**
	MZ 2	21.344,52	-	-		-	58.579,36	-	-	**58.579,36**
	MZ 3	7.770,49	-	-		-	21.325,86	-	-	**21.325,86**
MÚLTIPLE	MZ 4	8.811,87	-	-	18.108,52	45.538,04	-	9.489,51	-	**73.136,07**
	MZ 5	8.663,51	-	-	17.803,64	44.771,34	-	9.329,74	-	**71.904,72**
	MZ 6	9.773,90	-	-	20.085,51	50.509,62	-	10.525,52	-	**81.120,65**
	MZ 7	5.807,42	-	-	11.934,33	30.011,62	-	6.254,01	-	**48.199,97**
	MZ 8	6.806,77	-	-	13.988,01	35.176,07	-	7.330,22	-	**56.494,30**
RESIDENCIAL VIS	MZ 9	11.728,92	-	39.585,11		-	-	-	1.072,40	**40.657,51**
	MZ 10	11.888,31	-	40.123,05		-	-	-	1.086,98	**41.210,02**
	MZ 11	13.041,15	-	44.013,88		-	-	-	1.192,38	**45.206,26**

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

ÁREA CONSTRUIDA - PRODUCTOS INMOBILIARIOS (DESARROLLO + RENOVACIÓN)										
MZ	**Nº MZ**	**Área Útil Total**	**VIP**	**VIS**	**Viv T4**	**Servicios**	**Comercio Metrop**	**Comercio Zonal**	**Comercio vecinal**	**Área Construida Total**
RESIDENCIAL VIP	MZ 12	17.292,52	33.600,00	-		-	-	-	1.581,36	**35.181,36**
RESIDENCIAL T4	MZ 13	13.098,68	-	-	72.658,79	-	-	-	1.197,64	**73.856,43**
	MZ 14	10.204,28	-	-	56.603,63	-	-	-	933,00	**57.536,63**
	MZ 15	10.107,78	-	-	56.066,95	-	-	-	924,16	**56.991,11**
	MZ 16	12.249,84	-	-	60.340,27	-	-	-	994,60	**61.334,87**
	MZ 17	13.629,69	-	-	67.042,20	-	-	-	1.105,06	**68.147,26**
	MZ 18	12.976,07	-	-	71.982,88	-	-	-	1.186,50	**73.169,38**
	MZ 19	17.344,79	-	-	103.262,26	-	-	-	1.702,08	**104.964,34**
	MZ 20	9.201,44	-	-	54.737,55	-	-	-	902,25	**55.639,80**
	MZ 21	9.172,68	-	-	56.287,33	-	-	-	927,79	**57.215,13**
DOTACIONAL	MZ 22	2.351,10	-	-	-	-	-	-	-	**-**
TOTAL		**239.457,13**	**33.600,00**	**123.722,03**	**680.901,87**	**206.006,70**	**96.897,32**	**42.929,00**	**14.806,21**	**1.198.863,13**

Notas:
La manzana 22 se destinará para una Subestación Eléctrica.

La edificabilidad por efectos del reparto de cargas y beneficios del plan parcial corresponde a 1.198.863,13 m², en los dos escenarios.

En términos de área útil, para la totalidad del plan parcial, hay un aumento significativo en cargas locales por lo tanto dicha área disminuye.

De acuerdo con los cuadros anteriores (numeral 2.2.1), en términos de índices de construcción, para el área en Tratamiento de Desarrollo disminuyen los índices y para el área en Tratamiento de Renovación Urbana, aumentan los índices. Sin embargo, como se refleja en los cuadros anteriores el área total construida permanece igual en los dos escenarios.

En consecuencia, no obstante se observa una variación en los índices de construcción calculados sobre áreas útiles, esto no da lugar a la autorización de un mayor aprovechamiento

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

del suelo en edificación en el ámbito del plan parcial ya que el total de área máxima construida para la Unidad de Gestión no se incrementa. Esto, en el marco de lo que establece del numeral 3 del 3° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 modificado por artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y por el artículo 2 del Acuerdo Distrital 682 de 2017.

En conclusión, el análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que para la modificación del plan parcial en la Unidad de Gestión n° 1, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD,** ya que el área construida planteada en la modificación es IGUAL (1.198.863,13 m²,) , en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas establecidas en el Decreto Distrital 364 de 2017 (1.198.863,13 m²) *"Por el cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones".*

3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Si bien en la propuesta de modificación del Plan Parcial Bavaria Fábrica "**NO**" se configuran hechos generadores de participación en plusvalía por cambio en el régimen de usos, en el momento de calcularse el efecto plusvalía se deben tener en cuenta la totalidad de las cargas definidas en el decreto de modificación del Plan Parcial.

4. CONCLUSIONES:

- El cálculo comparativo de norma arroja que con la adopción de la modificación del plan parcial *"Bavaria Fábrica"* de la localidad de Kennedy, en la Unidad de Gestión n° 1, **NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

- En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción de la modificación del plan parcial *"Bavaria Fábrica"* de la localidad de Kennedy, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida en la modificación del Plan Parcial, calculada en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 es **IGUAL** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 364 de 2017 (1.198.863,13 m²) *"Por el cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy".*

En consecuencia, en la adopción de la modificación del plan parcial *"Bavaria Fábrica"* de la localidad de Kennedy, **NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA, POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Al respecto, en el marco de las disposiciones contenidas en el artículo 46º del Decreto Distrital 364 de 2017, es importante señalar que el presente estudio técnico y análisis comparativo de norma, complementa el estudio técnico y análisis comparativo elaborado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP el 30 de marzo de 2017, en virtud del cual se concluyó que este plan parcial, *NO se no presenta beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, para el área sujeta a tratamiento de desarrollo; en ese sentido, no se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad. SI se presenta beneficio normativo por modificación del régimen de usos del suelo, para el área sujeta a tratamiento de renovación urbana; en tal sentido, se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos.*

NO presenta beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, para el área sujeta a tratamiento de desarrollo; en ese sentido, no se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

SI se presenta beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, para el área sujeta a tratamiento de renovación urbana; en ese sentido, se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

Cordialmente,

DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Elaboró:
Jorge Enrique Gómez- Profesional Especializado
Jimena Barrero Páez - Profesional Especializado

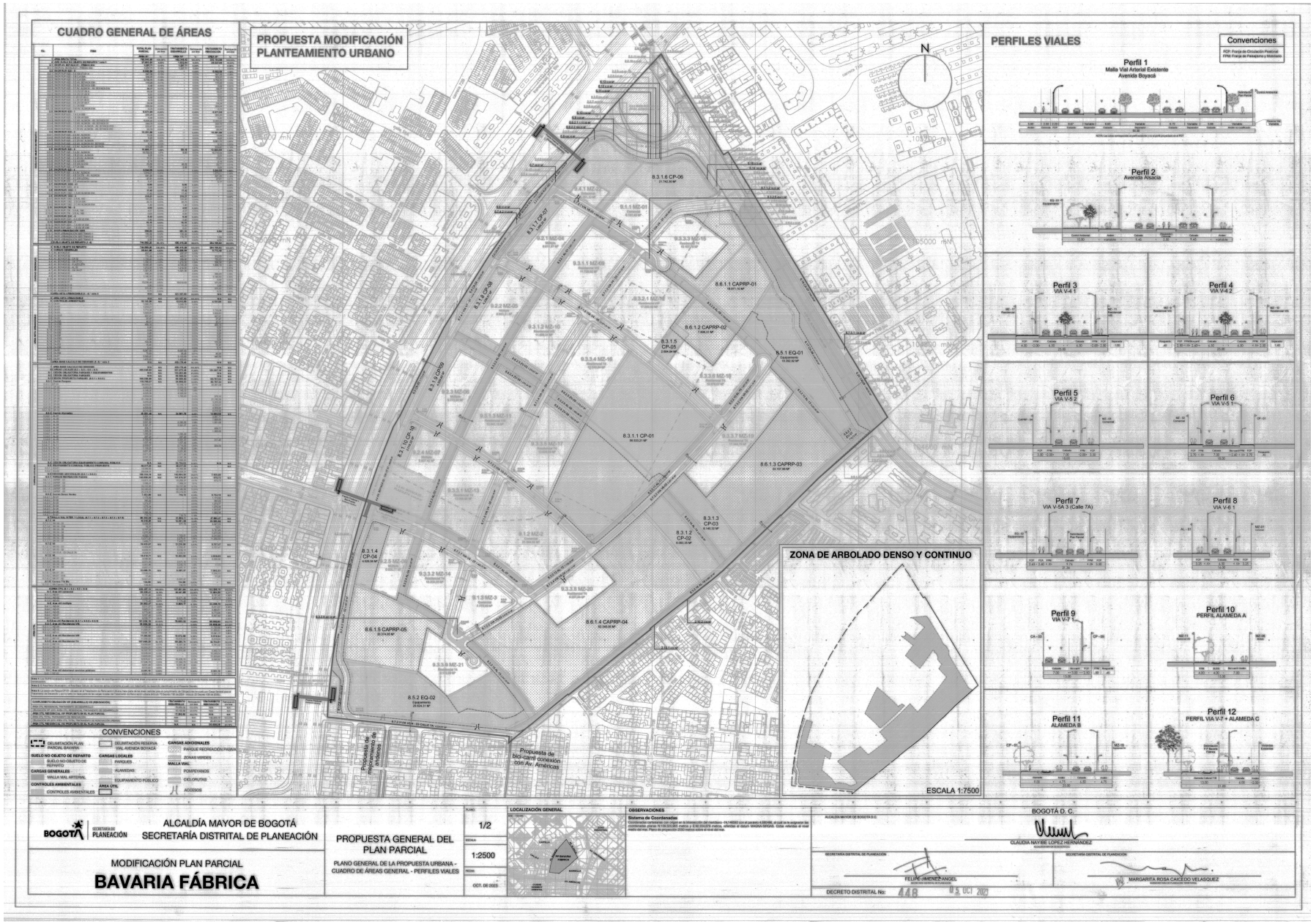
EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

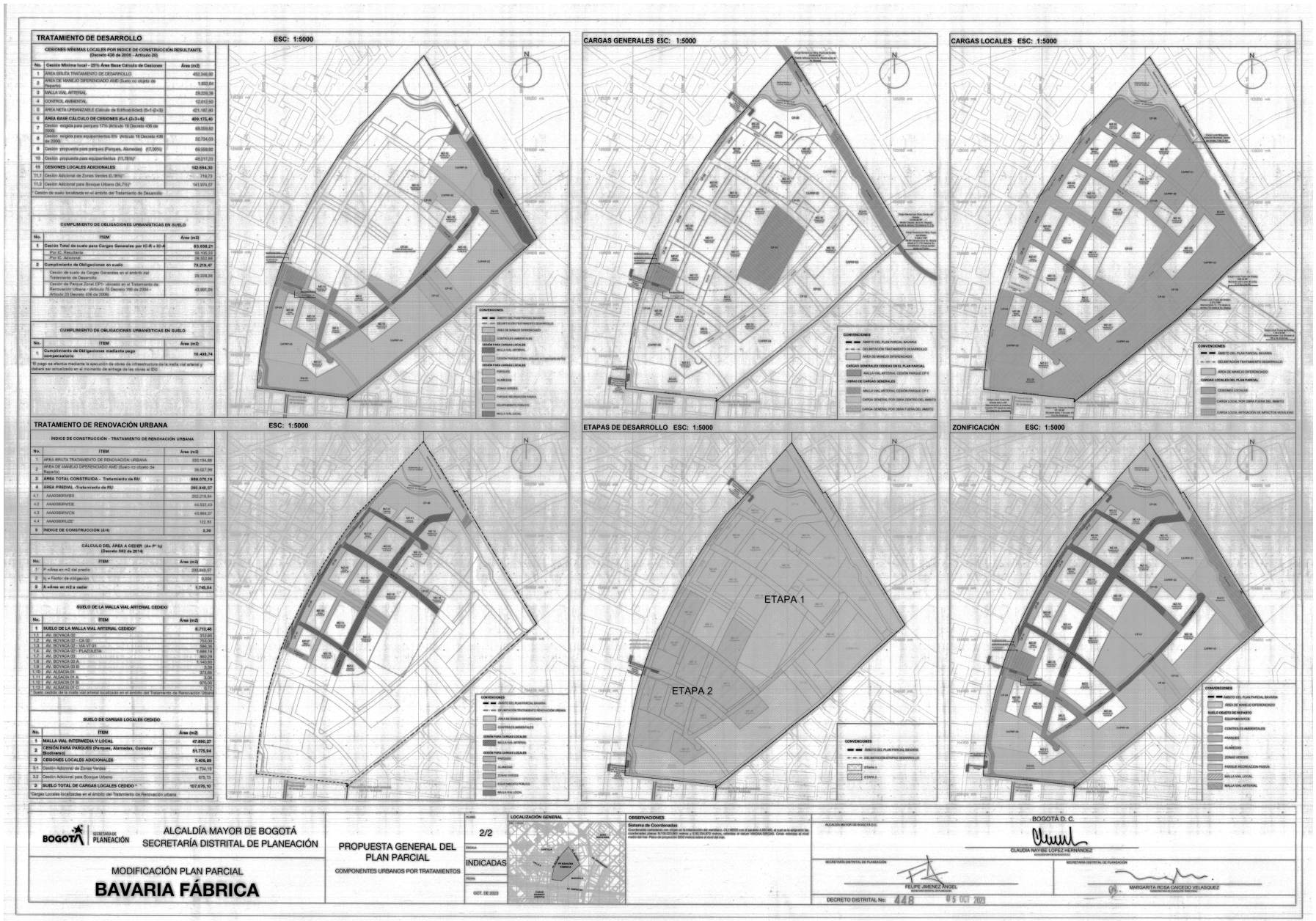
Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999


CUADRO GENERAL DE ÁREAS
PROPUESTA MODIFICACIÓN PLANTEAMIENTO URBANO
PERFILES VIALES
Convenciones
Perfil 1
Malla Vial Arterial Existente
Avenida Boyacá
Perfil 2
Avenida Alsacia
Perfil 3
VIA V-4 1
Perfil 4
VIA V-4 2
Perfil 5
VIA V-5 2
Perfil 6
VIA V-5 1
Perfil 7
VIA V-5A 3 (Calle 7A)
Perfil 8
VIA V-6 1
Perfil 9
VIA V-7 1
Perfil 10
PERFIL ALAMEDA A
Perfil 11
ALAMEDA B
Perfil 12
PERFIL VIA V-7 + ALAMEDA C
ZONA DE ARBOLADO DENSO Y CONTINUO
ESCALA 1:7500
CONVENCIONES
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
BAVARIA FÁBRICA
PROPUESTA GENERAL DEL PLAN PARCIAL
PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA - CUADRO DE ÁREAS GENERAL - PERFILES VIALES
1/2
1:2500
OCT. DE 2023
LOCALIZACIÓN GENERAL
OBSERVACIONES
BOGOTÁ D. C.
CLAUDIA NAYIBE LOPEZ HERNANDEZ
FELIPE JIMENEZ ANGEL
MARGARITA ROSA CAICEDO VELASQUEZ
DECRETO DISTRITAL No: 448


TRATAMIENTO DE DESARROLLO
ESC: 1:5000
CESIONES MÍNIMAS LOCALES POR INDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE. (Decreto 436 de 2006 - Artículo 20)
No. Cesión Mínima local - 25% Área Base Cálculo de Cesiones Área (m2)
1 ÁREA BRUTA TRATAMIENTO DE DESARROLLO 402.348,93
2 ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO AMD (Suelo no objeto de Reparto) 1.832,64
3 MALLA VIAL ARTERIAL 29.228,38
4 CONTROL AMBIENTAL 12.012,50
5 ÁREA NETA URBANIZABLE (Calculo de Edificabilidad (5=1-(2+3)) 421.167,90
6 ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES (5+1-(2+3+4)) 406.175,40
7 Cesion exigida para parques 17% (Articulo 16 Decreto 436 de 2006) 69.059,82
8 Cesion exigida para equipamientos 8% (Articulo 16 Decreto 436 de 2006) 32.734,03
9 Cesión propuesta para parques (Parques, Alamedas) (17,00%) 69.559,82
10 Cesión propuesta para equipamientos (11,78%)* 48.217,23
11 CESIONES LOCALES ADICIONALES 142.694,30
11.1 Cesión Adicional de Zonas Verdes (0,18%)* 719,73
11.2 Cesión Adicional para Bosque Urbano (34,7%)* 141.974,57
* Cesión de suelo localizada en el ámbito del Tratamiento de Desarrollo
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO
No. ITEM Área (m2)
1 Cesión Total de suelo para Cargas Generales por IC-R + IC-A 83.658,21
Por IC- Resultante 58.109,33
Por IC- Adicional 25.553,88
2 Cumplimiento de Obligaciones en suelo 73.219,47
Cesión de suelo de Cargo Generales en el ámbito del Tratamiento de Desarrollo 29.228,38
Cesion de Parque Zonal CP1- ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana - (Artículo 76 Decreto 190 de 2004 - Artículo 23 Decreto 436 de 2006) 43.991,09
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO
No. ITEM Área (m2)
1 Cumplimiento de Obligaciones mediante pago compensatorio 10.458,74
"El pago se efectua mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial y deberá ser actualizado en el momento de entrega de las obras al IDU
CONVENCIONES
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA
DELIMITACIÓN TRATAMIENTO DESARROLLO
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO
CONTROLES AMBIENTALES
CESIÓN PARA CARGAS LOCALES
MALLA VIAL ARTERIAL
CESIÓN PARQUE ZONAL (Situado en el tratamiento de RU)
CESIÓN PARA CARGAS LOCALES
PARQUES
ALAMEDAS
ZONAS VERDES
PARQUE RECREACIÓN PASIVA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
MALLA VIAL LOCAL
CARGAS GENERALES ESC: 1:5000
CONVENCIONES
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA
DELIMITACIÓN TRATAMIENTO DESARROLLO
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO
CARGAS GENERALES CEDIDAS DEL PLAN PARCIAL
MALLA VIAL ARTERIAL CESIÓN PARQUE CP 1
OBRAS DE CARGAS GENERALES
MALLA VIAL ARTERIAL CESIÓN PARQUE CP 1
CARGA GENERAL POR OBRA DENTRO DEL AMBITO
CARGA GENERAL POR OBRA FUERA DEL AMBITO
CARGAS LOCALES ESC: 1:5000
CONVENCIONES
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA
DELIMITACIÓN TRATAMIENTO DESARROLLO
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO
CARGAS LOCALES DEL PLAN PARCIAL
CESIONES LOCALES
CARGA LOCAL POR OBRA FUERA DEL AMBITO
CARGA LOCAL MITIGACIÓN DE IMPACTOS MOVILIDAD
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
ESC: 1:5000
INDICE DE CONSTRUCCIÓN - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
No. ITEM Área (m2)
1 ÁREA BRUTA TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA 330.194,88
2 ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO AMD (Suelo no objeto de Reparto) 99.927,99
3 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA - Tratamiento de RU 869.070,19
4 ÁREA PREDIAL -Tratamiento de RU 260.840,57
4.1 AAA0930RWBS 202.216,84
4.2 AAA0930RWDE 44.532,43
4.3 AAA0930RWCN 43.966,37
4.4 AAA0930RUZD 122,93
5 INDICE DE CONSTRUCCIÓN (3/4) 2,90
CÁLCULO DEL ÁREA A CEDER (A= P* fc)
(Decreto 562 de 2014)
No. ITEM Área (m2)
1 P =Área en m2 del predio 260.840,57
2 fc = Factor de obligación 0,006
3 A =Área en m2 a ceder 1.745,04
SUELO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL CEDIDO
No. ITEM Área (m2)
1 SUELO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL CEDIDO* 6.713,46
1.1 AV. BOYACA 00 312,85
1.2 AV. BOYACA 00 - CA 00 753,00
1.3 AV. BOYACA 00 - VIA VT 08 596,36
1.4 AV. BOYACA 00 - PLAZOLETA 1.984,19
1.7 AV. BOYACA 09 960,00
1.8 AV. BOYACA 09 A 1.140,80
1.9 AV. BOYACA 09 B 3,39
1.10 AV. ALSACIA 01 372,66
1.11 AV. ALSACIA 01 A 0,66
1.12 AV. ALSACIA 01 B 870,00
1.13 AV. ALSACIA 01 C 17,72
* Suelo cedido de la malla vial arterial localizado en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana
SUELO DE CARGAS LOCALES CEDIDO
No. ITEM Área (m2)
1 MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL 47.890,27
2 CESIÓN PARA PARQUES (Parques, Alamedas, Corredor Ecológico) 51.775,94
3 CESIONES LOCALES ADICIONALES 7.409,89
3.1 Cesión Adicional de Zonas Verdes 6.734,16
3.2 Cesión Adicional para Bosque Urbano 675,73
3 SUELO TOTAL DE CARGAS LOCALES CEDIDO * 107.076,10
Cargas Locales localizadas en el ámbito del Tratamiento de Renovación urbana
CONVENCIONES
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA
DELIMITACIÓN TRATAMIENTO RENOVACIÓN URBANA
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO
CONTROLES AMBIENTALES
CESIÓN PARA CARGAS LOCALES
MALLA VIAL ARTERIAL
CESIÓN PARA CARGAS LOCALES
PARQUES
ALAMEDAS
ZONAS VERDES
PARQUE RECREACIÓN PASIVA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
MALLA VIAL LOCAL
ETAPAS DE DESARROLLO ESC: 1:5000
ETAPA 1
ETAPA 2
CONVENCIONES
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA
DELIMITACIÓN ETAPAS DESARROLLO
ETAPA 1
ETAPA 2
ZONIFICACIÓN ESC: 1:5000
CONVENCIONES
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO
SUELO OBJETO DE REPARTO
EQUIPAMIENTOS
CONTROLES AMBIENTALES
PARQUES
ALAMEDAS
ZONAS VERDES
PARQUE RECREACIÓN PASIVA
MALLA VIAL LOCAL
MALLA VIAL ARTERIAL
BOGOTÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
BAVARIA FÁBRICA
PROPUESTA GENERAL DEL PLAN PARCIAL
COMPONENTES URBANOS POR TRATAMIENTOS
PLANO 2/2
ESCALA INDICADAS
FECHA OCT. DE 2023
LOCALIZACIÓN GENERAL
OBSERVACIONES
Sistema de Coordenadas
Coordenadas correspondientes con origen en la intersección del meridiano -74,148333 con el paralelo 4,600486, el cual se le asignaron las coordenadas 1.000.000 metros este y 1.000.000 metros norte, referidas al datum MAGNA-SIRGAS. Cotas referidas al nivel medio del mar. Plano de proyección 2000 metros sobre el nivel del mar.
BOGOTÁ D. C.
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MARGARITA ROSA CAICEDO VELASQUEZ
DECRETO DISTRITAL No: 448
05 OCT 2023