"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

FUNDAMENTOS DEL PROYECTO DE DECRETO

Constitución Política de Colombia.

Este Proyecto de Decreto se ajusta a lo dispuesto por su Título XI, "De la Organización Territorial", que establece en el Capítulo IV, lo referente al régimen especial, y en sus artículos 322 y 323 hace referencia a las autoridades distritales de Bogotá D.C.

Ley 9 de 1989.

En su artículo 39 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."*

Ley 388 de 1997.

El artículo 3° establece que *"(...) El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*

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.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

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 (...)"

En el artículo 19 se definen los planes parciales como "(...)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(...)"

El artículo 27 señala el procedimiento general que se debe seguir para el estudio, concertación, viabilidad y adopción de Planes Parciales.

El artículo 38 establece 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 (...)"

El artículo 39 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.

Decreto Nacional 1077 de 2015.

El Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."* Compiló y derogó entre otras normas, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 los cuales reglamentaban parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997. En el libro 2. Régimen Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el Título 4 *Instrumentos de Planeación y Gestión del*

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Territorial Suelo, Capítulo I se establecen entre otras las siguientes disposiciones:

Ámbito de aplicación. Art. 2.2.4.1.1.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Parágrafo. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial"

Respecto a la iniciativa de los planes parciales, el Art. 2.2.4.1.1.1. dispone que *"Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial"*.

En el marco del procedimiento y etapas de los planes parciales, el Decreto Nacional 1077, describe la secuencia en su Art. 2.2.4.1.1.2. así: *"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."*

Decreto Distrital 190 de 2004.

El Plan de Ordenamiento Territorial, define en su Artículo 31 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,*

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

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".

En el Artículo 32 detalla los casos en que deben ser adoptados los Planes Parciales "(...) 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."

Respecto a los Sectores con tratamiento de Renovación Urbana el Artículo 307 determina que los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el Plano de Tratamientos Urbanísticos y los que se incorporen posteriormente, y en tal sentido el Artículo 373 define el tratamiento de renovación urbana como aquél que *"busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan."* y finalmente el Artículo 374 describe la modalidad de redesarrollo en el tratamiento de renovación urbana como *"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". (...)"*

Respecto a las Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana el Artículo 375 establece 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,*

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

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", por lo cual el Artículo 376 establece en su numeral 4° que: (...) para la modalidad de redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica".

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

Decreto Distrital 436 de 2006.

Mediante este decreto 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 se reglamentan disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos, y en su artículo 3° define que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital, se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, actualmente compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Decreto Distrital 067 de 2013.

Mediante este decreto se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 113, BAVARIA, ubicada en la localidad de Kennedy" y dispone en su artículo 6° la incorporación del sector normativo número 4, al Tratamiento de Renovación Urbana

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 7 de 29

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

en la modalidad de Redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial.

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, estableciendo las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el tratamiento de renovación urbana, y determinando 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.

En su Artículo 28 especifica el ámbito de aplicación a los planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo así: *"Las normas específicas aplicables en intensidad y mezcla de usos, exigencia de estacionamientos, condiciones de edificabilidad, alturas y aislamientos, pautas para la determinación de los elementos relacionados con el espacio público y las redes de servicios públicos, entre otras, son las definidas en el capítulo 1 del presente decreto. No obstante, en el marco de los planes parciales se pueden definir excepciones o normas adicionales"*.

Decreto Distrital 079 de 2016.

Mediante este decreto se derogaron los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015, por el cual se modificaron algunos artículos del Decreto 562 de 2014, y en lo atinente al régimen de transición aplicable a los planes parciales de renovación urbana radicados en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014, el numeral 1.4 del artículo 3° del Decreto Distrital 079 de 2016 estableció: *"Los Planes Parciales de Renovación Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto*

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

Distrital 575 de 2015, se adelantarán de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación"

RAZONES DEL PROYECTO

De conformidad con la Ley 388 de 1997, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.

El Artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.,- define el tratamiento de desarrollo como aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

El Artículo 373 del decreto *Ibidem*, define el Tratamiento de Renovación Urbana como aquél que “busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

Con observancia de las condiciones particulares del sector, la administración distrital realizó la inclusión posterior del área donde se localizaba la antigua fábrica “Bavaria” al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo de acuerdo al artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004, mediante el Decreto Distrital 067 de 2013, por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 113,

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

BAVARIA, ubicada en la localidad de Kennedy. Cuyo artículo 6° 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, con lo que se busca: I). Propiciar la transformación del área incluida en el territorio de renovación urbana modalidad redesarrollo, en un sector con posibilidad de transformaciones urbanas acordes con la vocación del entorno urbano. II) Consolidar el eje de la Avenida Boyacá, determinado en el POT como un corredor troncal especializado del Sistema Integrado de Transporte Masivo, lo cual genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas y el mejoramiento del espacio público de la UPZ., mediante la ejecución de planes parciales de renovación urbana. III) Ofrecer suelo para la localización de actividades de mayor jerarquía con énfasis en vivienda, dotacionales y comercio de escala urbana y metropolitana. PARÁGRAFO. El sector normativo No. 4 deberá destinar para la construcción efectiva de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), los porcentajes que señala el artículo 66 del Acuerdo Distrital 489 de 2012 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2012-2016 Bogotá Humana", en el marco de la adopción de planes parciales de renovación urbana.*

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004, cuyo artículo 31 dispone que una de las funciones del plan parcial es *"Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios de suelo, en los términos de la ley y de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial"*, los artículos 280 y 377 del decreto ibídem determinan que en los proyectos de renovación urbana, que se definan mediante Planes Parciales y que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para las nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes o superiores a las anteriores.

En virtud de lo anterior, el señor Nicolás Corso Salamanca, en calidad de Gerente General de METROVIVIENDA, entonces empresa industrial y comercial de la Alcaldía Mayor de Bogotá, METROVIVIENDA, actuado en calidad de promotora del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica", radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

formulación del mismo bajo el No. 1-2015-16870 del 27 de marzo de 2015, de acuerdo a lo dispuesto por artículos 5º y 7º del Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, vigentes al momento de la radicación. Dicha formulación quedó completa durante la vigencia del Decreto Distrital 562 de 12 de diciembre de 2014 y por tanto cobijada por el régimen de transición dispuesto en el Decreto Distrital 079 de 2016.

En virtud de la aplicación de las normas vigentes al momento de la radicación de la formulación se tienen en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2015, *"Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D. C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones"*, sin embargo mediante Acta de reunión del 04 de Octubre de 2016, METROVIVIENDA manifestó, por intermedio de su Directora de Operaciones Estratégicas, Diana Covaleda Salas, acogerse a las disposiciones y exigencias del Decreto Nacional 1077 de 2015 en cuanto a los porcentajes mínimos de suelo destinados a VIP en virtud de la pérdida de fuerza ejecutoria del Decreto Distrital 138 de 2015 con la entrada en vigencia del Acuerdo 645 de 2016 cuyo artículo 164 derogó expresamente el Acuerdo 489 de 2012.

Una vez surtido el procedimiento establecido por el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, y realizados los ajustes de acuerdo a las observaciones técnicas, mediante la Resolución No. 1873 del 26 de diciembre de 2016, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación dio viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Bavaria Fábrica"* localizado en la localidad de Kennedy ubicado dentro del área delimitada entre la Futura Avenida Alsacia, la Transversal 71B, la Calle 7A y la Avenida Boyacá.

OBJETIVOS Y DIRECTRICES GENERALES DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA "BAVARIA FÁBRICA"

En el marco del procedimiento de los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, hoy compilados y derogados por el Decreto 1077 de 2015 "por el cual se

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

expide el Decreto Único Reglamentario del sector de Vivienda, Ciudad y Territorio”, la Secretaría de Planeación Distrital consideró de importancia incorporar al proyecto de Decreto de adopción, con miras a establecer lineamientos para la adecuada ejecución del Plan Parcial, los siguientes objetivos:

Objetivo General

Consolidar una estrategia de gestión del suelo para el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "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.

Objetivos Específicos

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

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

- g) Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos que 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 prioritaria con actividades complementarias.
- i) Generar un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad, las actividades residenciales, comercio y servicios donde se relacionen de manera equilibrada las áreas privadas y los espacios públicos.
- j) Integrar la población existente y la nueva por medio de la dotación de equipamientos públicos y espacios de uso común para la comunidad en general.
- k) Ayudar a suplir el déficit de equipamientos de la comunidad ubicados estratégicamente en relación con el entorno.

Objetivos Ambientales

- 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 el problema de saturación de redes de alcantarillado de la ciudad.
- c) Reforestar el ámbito con especies nativas que mejoren la calidad del aire en términos de captura de CO2 con un proyecto paisajístico que invite al encuentro con la naturaleza.
- d) Desarrollar un proyecto urbano con criterios del desarrollo sostenible.

Objetivos de Espacio Público

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

- 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 de escala zonal como articulador del proyecto conectado por una red de alamedas con el espacio público existente.
- d) Generar vitalidad urbana en el espacio público mejorando la integración y seguridad de la comunidad.
- e) Generar ámbitos de transición con Espacios Privados Afectos al Uso Público creando una relación armónica entre el área pública y privada.

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 vías peatonales que estructuren el proyecto fomentando el encuentro y desplazamiento peatonal.
- c) Establecer una red de movilidad en bicicleta que se conecte con la existente dotando de la infraestructura necesaria para incentivar su uso.
- d) Mejorar la movilidad del sector completando la infraestructura necesaria para el funcionamiento del transporte público.
- e) Articular los sistemas viales garantizando una continuidad armónica entre las partes.

Objetivos del Hábitat

- a) Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos que donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

- b) Incentivar los desarrollos de vivienda en sus múltiples tipos que ayude a mitigar el déficit de la ciudad.
- c) Fortalecer nuevos desarrollos inmobiliarios para mejorar las condiciones productivas del sector.
- d) Incluir la obligación de destinación del suelo para el desarrollo de vivienda de interés social con actividades complementarias.

Objetivos Sociales

- a) 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.
- b) Incrementar la identidad en la población del sector brindando espacios de calidad en torno al encuentro humano es la estructura del espacio público.
- c) 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.
- d) Ayudar a suplir el déficit de equipamientos de la comunidad ubicados estratégicamente en relación con el entorno.

Objetivos Equipamientos

- a) Estructurar el sector desde los equipamientos públicos propuestos por el plan parcial.
- b) Dotar de equipamientos públicos al sector mejorando el déficit actual de los mismos.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

- c) Localizar estratégicamente los equipamientos públicos del proyecto para que contribuyan a la integración del sector.
- d) Establecer una metodología de análisis de déficit de equipamientos públicos que contemple la accesibilidad como criterio de diagnóstico.

DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1/3	Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación
Plano 2/3	Perfiles Viales
Plano 3/3	Tratamientos urbanísticos en el ámbito de aplicación
Anexo 1	Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial
Anexo 2	Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios
Anexo 3	Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso
Anexo 4	Acciones de mitigación para usos Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana.

CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA "BAVARIA FÁBRICA"

ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1/3 "*Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación*" el cual establece y determina las áreas públicas; cargas urbanísticas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamiento. Las áreas generales se relacionan a continuación:

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
No.	ÍTEM	Área (m2)
1	ÁREA BRUTA	782.543,80
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO *Nota 1	76.047,80
3	ÁREA PREDIAL INICIAL (Predios Anexol)	706.496,00
4	Malla Vial Arterial	19.734,41
	Av. Boyacá (Incluye Predio IDU)	1.486,53
	Av. Alsacia	5.147,77
	Plazoleta - Av. Boyacá	13.100,11
5	Control Ambiental	11.306,69
	CA-1	745,36
	CA-2	1.284,92
	CA-3	1.041,76
	CA-4	1.350,15
	CA-5	1.568,88
	CA-6	3.022,19
	CA-7	2.293,43
6	ÁREA NETA URBANIZABLE* Nota 2	N/A
7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES * Nota 2	N/A
8	Malla Vial Intermedia y Local	134.808,71
	Vías V-4	80.525,51
	V4-1	4.276,05
	V4-2	3.758,70
	V4-3	3.772,64
	V4-4	4.526,16
	V4-5	3.619,43
	V4-6	3.792,76
	V4-7	3.776,68
	V4-8	4.455,21
	V4-9	3.211,15
	V4-10	17.507,80
	V4-11	11.548,88
	V4-12	2.677,48
	V4-13	13.602,57
	Vías V-5	30.332,46
	V5-1	1.097,89
	V5-2	9.669,29

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

	V5-3	10.692,44
	V5-4	2.174,46
	V5-5	2.162,87
	V5-6	4.535,51
	Vías V-7	16.500,32
	V7-1	2.827,50
	V7-2	2.214,48
	V7-3	2.463,89
	V7-4	2.475,13
	V7-5	1.232,36
	V7-6	5.286,96
	Vías V-8	3.356,54
	V8-1	1.519,69
	V8-2	1.836,85
	Vías Peatonales V-9	4.093,88
	V9-1	896,82
	V9-2	1.069,87
	V9-3	547,72
	V9-4	782,13
	V9-5	797,34
9	Cesión Parques + Alamedas	126.203,25
	Cesión Parques	77.856,72
	CP-1	56.514,90
	CP-2	2.035,60
	CP-3	3.915,22
	CP-4	3.157,73
	CP-5	3.076,85
	CP-6	3.024,35
	CP-7	3.089,46
	CP-8	3.042,61
	Cesión Alamedas	48.346,53
	AL-1	3.552,72
	AL-2	4.523,14
	AL-3	5.985,12
	AL-4	6.943,73
	AL-5	1.213,14
	AL-6	7.526,48
	AL-7	4.052,77
	AL-8	1.865,18

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

	AL-9	4.160,68
	AL-10	6.808,84
	AL-11	1.714,73
10	Cesión Equipamientos	48.217,23
	EQ-1	9.515,66
	EQ-2	12.156,25
	EQ-3	26.545,32
11	Espacio Público Adicional	935,32
	EPA-1	805,56
	EPA-2	129,76
12	Área Útil	365.290,39
	Manzanas Comerciales	53.494,41
	MZ-1	24.438,19
	MZ-2	21.318,41
	MZ-3	7.737,81
	Manzanas Múltiples	66.438,17
	MZ-4	12.102,72
	MZ-5	12.902,35
	MZ-6	14.276,40
	MZ-7	7.812,67
	MZ-8	9.976,87
	MZ-9	9.367,16
	Manzanas Residenciales T4	160.918,01
	MZ-10	11.738,94
	MZ-11	13.167,30
	MZ-12	14.295,64
	MZ-13	13.097,76
	MZ-14	20.431,07
	MZ-15	20.467,04
	MZ-16	19.326,40
	MZ-17	12.048,29
	MZ-18	13.268,86
	MZ-20	7.256,33
	MZ-21	7.703,93
	MZ-22	8.116,45
	Manzanas Residenciales VIS	41.099,74
	MZ-25	10.198,28
	MZ-27	7.253,14
	MZ-28	7.647,75

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

MZ-29	7.967,14
MZ-30	8.033,43
Manzanas Residenciales VIP	43.340,06
MZ-19	9.831,97
MZ-23	8.230,14
MZ-24	15.388,88
MZ-26	9.889,07

CRITERIOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

La metodología del reparto de cargas y beneficios se detalla en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios", el cual hace parte integral de los documentos del proyecto de Decreto. Para los predios incluidos en el ámbito del Plan Parcial se establece el reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, dotación de equipamientos y generación y recuperación de espacio público, en cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios. El Decreto establece que podrán participar de las cargas y beneficios del plan tanto los propietarios aportantes de suelo objeto de reparto, así como inversionistas que aporten dinero o estudios para el desarrollo de los aprovechamientos urbanísticos y sus obligaciones urbanísticas.

PROCEDIMIENTO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

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 suelo no objeto de reparto 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.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

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 suelo no objeto de reparto, urbanización de las cargas generales desarrolladas por el plan, urbanización de las cargas locales (malla vial intermedia y local, 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. Finalmente se determina valor residual del suelo.

PROCEDIMIENTO PARA ADOPCION DEL PLAN PARCIAL

En atención al procedimiento establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, vigentes al momento de la radicación de la formulación del proyecto de plan parcial, hoy compilados y derogados por el Decreto Nacional 1077 de 2015, se surtieron las siguientes actuaciones correspondientes al trámite del proyecto de plan parcial de renovación urbana "Bavaria Fábrica".

a) Radicación de la formulación.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

Mediante los radicados No. 1-2015-16870 del 27 de marzo de 2015 y No. 1-2015-39736 del 22 de julio 2015 la empresa METROVIVIENDA, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" y los documentos que la soportan, sin surtir la fase de solicitud de determinantes de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el Decreto 1478 de 2013, norma vigente al momento de la radicación, que definió el carácter optativo de su solicitud por parte de los particulares interesados.

b) Información pública, citación a propietarios y vecinos de la formulación.

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que compila los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, referente a la "Información pública, citación a propietarios y vecinos", la convocatoria consistió en la invitación de la Secretaría Distrital de Planeación al único propietario de los predios incluidos en el ámbito de planificación, y vecinos colindantes del Plan Parcial, pese a ser un área rodeada actualmente por vías públicas, se extendió la convocatoria a la comunidad de la zona de influencia para que conocieran el proyecto y presentaran recomendaciones y observaciones al proyecto, la convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:

Publicación.

En la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación, el 20 de noviembre de 2015, se informó la radicación de la formulación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", poniendo a disposición de cualquier ciudadano la documentación radicada por el promotor e invitando a una jornada de socialización a realizar el día 11 de diciembre de 2015.

Mediante anuncio en el diario EL TIEMPO con fecha 22 de mayo de 2016, informando de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica", indicando en link en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización programada los días 25 y 31 de mayo de 2016, sobre el cual se podrían presentar observaciones y/o recomendaciones.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

Así mismo, se publicó en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación el día 20 de mayo de 2016, informando la radicación de la formulación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" y poniendo a disposición de cualquier ciudadano la documentación radicada por el promotor e indicando la fecha y el lugar de las jornadas informativas.

Convocatoria.

Mediante comunicaciones al propietario y vecinos, mediante correo especializado a través de la empresa "INTER-RAPIDISIMO", informado de la radicación de la formulación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", indicando el link en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización programada para el 11 de diciembre de 2015, sobre el cual se podrían presentar observaciones y/o recomendaciones.

Por medio de la empresa INTER-RAPIDISIMO, el 18 de mayo de 2015 se envía comunicación masiva a líderes y asociaciones claves para el proceso de participación a conocer la propuesta ajustada del plan parcial y a realizar observaciones sobre el mismo. Se invita a jornada de socialización programada para el miércoles 25 de mayo de 2016, en el Salón Comunal del Barrio Marsella, ubicado en la Cr. 69 No. 8-28, de 4:00 p.m. a 6.00 p.m.

Jornadas Informativas.

Se programó una jornada informativa para el 11 de diciembre de 2015; sin embargo, se tuvo que cancelar por medio de publicación en Página Web de la entidad, correos electrónicos y llamadas telefónicas a los destinatarios de las comunicaciones anteriormente citadas. Dicha cancelación se realizó teniendo que mediante radicado No. 1-2015-65759 el promotor expresó que para esa fecha no se contaba con la totalidad de los conceptos técnicos emitidos por parte de las entidades competentes, que permitieran el ajuste final del proyecto.

Teniendo en cuenta que la formulación del plan parcial de renovación urbana "Bavaria Fábrica" informada al público por los medios descritos fue objeto de ajuste por parte del promotor mediante radicación No.1-2016-20544 del 26 de abril de 2016, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana amplió la fase de información pública, citación a

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 23 de 29

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

propietarios y vecinos de que trata el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a través de las siguientes actuaciones:

Publicación.

Mediante anuncio en el diario EL TIEMPO con fecha 22 de mayo de 2016, informando de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica", indicando en link en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización programada los días 25 y 31 de mayo de 2016, sobre el cual se podrían presentar observaciones y/o recomendaciones.

Así mismo, se publicó en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación el día 20 de mayo de 2016, informando la radicación de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" y poniendo a disposición de cualquier ciudadano la documentación radicada por el promotor e indicando la fecha y el lugar de las jornadas informativas.

Convocatoria.

Por medio de la empresa INTER-RAPIDISIMO, el 18 de mayo de 2015 se envía comunicación masiva a líderes y asociaciones claves para el proceso de participación a conocer la propuesta ajustada del plan parcial y a realizar observaciones sobre el mismo. Se invita a jornada de socialización programada para el miércoles 25 de mayo de 2016, en el Salón Comunal del Barrio Marsella, ubicado en la Cr. 69 No. 8-28, de 4:00 p.m. a 6.00 p.m.

Jornadas de Socialización.

Se adelantaron los días miércoles 25 y martes 31 de mayo de 2016 en el salón comunal de la Barrio Marsella con asistencia de vecinos y comunidades de la zona de influencia del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".

c) Revisión de la formulación.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

En el proceso de revisión y evaluación de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica", la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos a las dependencias y entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del plan parcial respecto a la formulación presentada mediante radicado No. 1-2015-39736 del 22 de julio 2015, y el 30 de octubre de 2015, con base en los anteriores conceptos y la evaluación urbanística de la formulación, mediante radicación No. 2-2015-53881 la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana en conjunto con la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación emitieron el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" de que trata el Artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, hoy compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, indicando que en virtud de lo establecido por el Artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo los promotores contaban con un término de un (1) mes para allegar la documentación e información requerida.

Mediante el radicado N° 1-2015-62591 del 24 de noviembre 2015 la señora LILIANA MARÍA OSPINA ARIAS, Gerente General de la empresa METROVIVIENDA, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación ajustada del plan parcial de renovación urbana "Bavaria Fábrica", de acuerdo a las observaciones compiladas por la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado No. 2-2015-62591 del 30 de octubre de 2015 en relación con la formulación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", y con el fin de evaluar la formulación ajustada del Plan Parcial y verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaria de Planeación y a las entidades con incidencia en el desarrollo del plan parcial.

De acuerdo con las mesas de trabajo realizadas con las entidades distritales y las observaciones de la comunidad, el Señor Fernando Roa Montañez actuando en calidad de director de operaciones estratégicas y proyectos de la empresa METROVIVIENDA, mediante el radicado No. 1-2016-20544 del 26 de abril de 2016 dio alcance a la formulación del *plan parcial* "Bavaria Fábrica" radicada según oficio No. 1-2015-62591 del 24 de noviembre 2015.

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación ajustada del plan parcial "Bavaria Fábrica" radicada en la Secretaría Distrital de Planeación mediante los oficios No. 1-2016-20544 y No. 1-2015-62591 del 24 de noviembre 2015, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana solicitó conceptos técnicos a las entidades y dependencias que se pronunciaron con antelación y que presentaron observaciones tal como consta en los oficios que se relacionan a continuación:

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

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

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

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

162454-16	

Concluida la revisión del documento de formulación ajustado, y con base en los pronunciamientos emitidos por las dependencias de la SDP y las entidades con incidencia en el desarrollo del Plan, la propuesta de Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana, de acuerdo con el Decreto Distrital 638 de 2001, para que éste decidiera sobre su viabilidad en sesión realizada el día 7 de diciembre de 2016. En atención a las recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación del plan parcial "Bavaria Fábrica" como quedó consignado en acta.

d) Expedición de la Resolución de Viabilidad.

Mediante Resolución No. 1873 del 26 de diciembre de 2016, la Subsecretaría de Planeación Territorial Ad Hoc de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica". El acto administrativo se publicó en la página web de la entidad y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá No. 747 del 30 de diciembre de 2016.

e) Concertación Ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" no es objeto de concertación ambiental ya que la propuesta urbana no se enmarca en ninguna de las causales determinadas por el mismo.

**ESTUDIO TÉCNICO SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS
GENERADORES DE PLUSVALÍA**

Con el fin de determinar si para la adopción el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" se configura algún hecho generador de plusvalía, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio técnico y

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

análisis comparativo de norma, en virtud del cual se concluyó que la adopción del presente plan parcial **NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por cambio de uso y asignación de nueva área de actividad, y SI se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad** tal como lo señala el "Estudio Comparativo de Norma elaborado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación de fecha 15 de diciembre de 2016".

PUBLICACION NUMERAL 8 ARTÍCULO 8 DE LA LEY 1437 DE 2011

En virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y el 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación llevó a cabo acciones de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, y realizó la publicación del proyecto de acto administrativo en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el 9 de febrero de 2017 para que el público en general tuviese la oportunidad de presentar sus recomendaciones, observaciones u objeciones al proyecto de acto administrativo hasta el 24 de febrero de 2017 como fecha máxima.

La Secretaría Distrital de Planeación recibió observaciones, propuestas, aportes, y sugerencias relacionadas con el proyecto de decreto, mediante radicado con referencia 1-2017-XXXXX del xx de 2017. Los cuales fueron evaluados y tenidos en cuenta en el presente acto administrativo, como se registra en la matriz que se adjunta a la presente exposición

ALCANCE DEL PROYECTO DE DECRETO

El Decreto "*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy y se dictan otras disposiciones*" pretende establecer 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.

Esta área industrial es una de las oportunidades de generar una pieza urbana en la que se puedan desarrollar apuestas por una ciudad verde, amigables con el peatón, con un modelo

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 28 de 29

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

de desarrollo orientado a transporte, al igual que con infraestructuras que mejoren la resiliencia del sector a través de sistemas urbanos de drenajes sostenibles.

El desarrollo urbano de la propuesta se formula con el propósito de permitir el encuentro humano, en donde los espacios públicos ofrezcan diferentes escalas y recorridos para los diferentes grupos etarios que habitarán allí, así como a las comunidades vecinas y la ciudadanía en general.

Fábrica Bavaria es una apuesta por una ciudad verde, en la cual se establece una sustitución parcial con individuos arbóreos nativos que incentive el aumento del tránsito de aves y otras especies a través de las áreas verdes del plan.

La mezcla de usos y el valor por la urbanística a nivel de la calle pretenden que los habitantes se reencuentren con la ciudad y se vean estimulados a recorrerla y disfrutarla; el primer piso es fundamental en este plan, por eso se plantea un sistema de alamedas y perfiles viales que crean todas las condiciones para que sea recorrida.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

MARIA CAROLINA CASTILLO AGUILAR
Secretaria Distrital de Planeación (AD HOC)

Proyectó:	Edwin E. Garzón Garzón	Abogado Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Revisó	Camilo Cardona Casis Miguel Henao Henao Marcela Bernal Pérez	Subsecretario Jurídico Director de Análisis y Conceptos Jurídicos Abogada Subsecretaría de Planeación Territorial

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 29 de 29

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones"

	Astrid Olarte Barrera	Abogada Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Aprobó	Ursula Ablanque Mejía	Subsecretaria de Planeación Territorial Ad hoc
	Camila Neira Acevedo	Directora de Patrimonio y Renovación Urbana
	Ursula Ablanque Mejía	Directora de Planes Parciales
	Luis Fernando XXXX	Director de Planes Maestros y Complementarios
	Esteban Castro Izquierdo	Director de Taller de Espacio Público
	Eduardo Nates Morón	Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos