



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

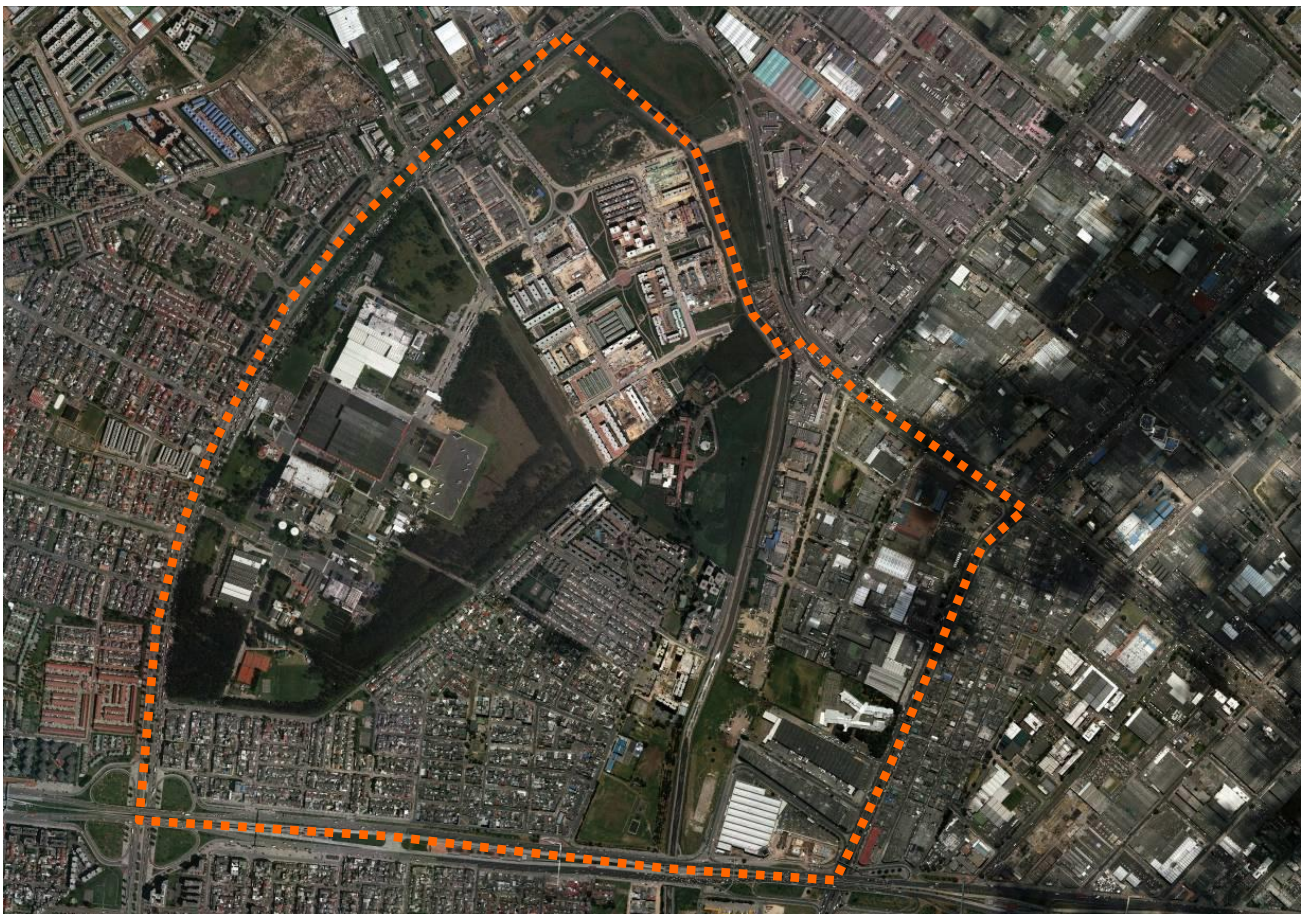


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría
DISTRITAL PLANEACIÓN

Bot

REVISIÓN UPZ No. 113

BAVARIA



Fuente: Ortofoto Bogotá 2009 SDP

DOCUMENTO DE SOPORTE



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1

BOGOTÁ
HUMANA



PRESENTACIÓN	6
CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ.....	8
1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN	9
1.1. RESEÑA HISTORICA Y ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE KENNEDY	9
1.2. LA UPZ EN LA CIUDAD.....	11
1.3. GENERALIDADES DE LAS UPZ	12
1.3.1 Estratificación.....	13
1.3.2 Barrios	15
2. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO MARCO POT.....	16
2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	16
2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL.....	17
2.2.1 Sistema de Movilidad	17
2.2.2 Sistema de Espacio Público	19
2.2.3 Sistema de Equipamientos	20
2.2.4. Servicios Públicos.....	21
2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL.....	22
2.3.1. Centralidades y Operaciones Estratégicas	22
CAPITULO II. DIAGNÓSTICO	24
1. MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	25
1.2. TRATAMIENTOS.....	25
1.3. ÁREAS DE ACTIVIDAD	26
1.4. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN	27
1.3.1. Planes Maestros	27
1.3.2. Planes de Implantación o de Regularización y Manejo	29
2. ANTECEDENTES NORMATIVOS.....	30
2.1. NORMAS ANTERIORES (ACUERDO 7 DE 1979 Y ACUERDO 6 DE 1990)	30
2.2. NORMA UPZ VIGENTE	32
3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	34
3.1. BARRIOS LEGALIZADOS	34
3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS.....	34
4. ESTRUCTURA GENERAL DE LA UPZ	35
4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	35
4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	36
4.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD	36
4.2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	38
4.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS.....	38
4.2.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	41
5. ESTADO ACTUAL	43
5.1. USOS.....	43
5.2. EDIFICABILIDAD	45
6. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.....	47
6.1. ASOCIACIONES COMUNALES	47
6.2. INTERNAS SDP	47
CAPÍTULO III. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA	49
1. LOCALIZACIÓN Y ÁREAS BÁSICAS.....	50
2. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA.....	51



2.1	ACCESIBILIDAD	57
3.	CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA	58
3.1	ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	58
3.1.1	Precios del suelo.....	58
3.1.2	Empleo y establecimientos.....	60
4.	CARACTERIZACIÓN SOCIAL	62
5.	CONCLUSIONES.....	64
CAPITULO IV: PROPUESTA AJUSTE NORMATIVO		65
1.	ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 113	66
1.1.	ÁREAS RESIDENCIALES - ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	66
1.2.	ÁREAS RESIDENCIALES - ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA.....	66
1.3.	DOTACIONALES.....	67
1.4.	ÁREAS INDUSTRIALES	67
1.5.	ÁREAS EN RENOVACION URBANA	68
2.	ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 113	68
2.1.	DELIMITACION DE SECTORES NORMATIVOS	68
2.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA REDELIMITACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS	69
1.3.3	Sectores que mantienen la delimitación definida en el Decreto Distrital 620 de 2006	69
1.3.4	Sector Normativo 1.....	69
1.3.5	Sector Normativo 2.....	71
1.3.6	Sector Normativo 3.....	71
1.3.7	Sector Normativo 4.....	72
1.3.8	Sector Normativo 5.....	74
1.3.9	Sector Normativo 6.....	74
1.3.10	Sector Normativo 7.....	88
1.3.11	Sector Normativo 8.....	89
CAPITULO V. PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....		91
1.	GENERALIDADES.....	92
2.	METODOLOGÍA.....	92
3.	DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	93
4.	SOLICITUDES CIUDADANAS	94
4.1.	CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS.....	95
4.2.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE USOS	97
CAPITULO VI. PLUSVALIA		98
1.	INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ.....	99
1.1.	Análisis de Hechos Generadores del Efecto Plusvalía por Asignación de Usos Más Rentables	99
1.2.	Análisis de Hechos Generadores del Efecto Plusvalía por Asignación de Mayor Edificabilidad (ver anexos).....	101
2.	APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	102
ANEXOS.....		103



INDICE DE FIGURAS Y GRÁFICOS

Figura 1. Ubicación localidad de Kennedy	12
Figura 2. Estratificación UPZ 113.....	15
Figura 3. Barrios UPZ 13 Bavaria.....	16
Figura 4. Proyectos movilidad UPZ 113 y Servicios Públicos	19
Figura 5. Relación de las Centralidades POT y la UPZ 113	24
Figura 6. Tratamientos POT, UPZ 113	26
Figura 7. Áreas de Actividad POT UPZ 113.....	27
Figura 8. POT 2004 – Relación entre instrumentos. Fuente SDP/DNU 2006.	29
Figura 9. Polígonos normativos Acuerdo 7 de 1979. Fuente SDP.....	32
Figura 10. Polígonos normativos Acuerdo 6 de 1990. Fuente SDP.....	33
Figura 11. Reglamentación vigente UPZ 113 Bavaria (Decreto Distrital 620 de 2006). Fuente SDP.....	34
Figura 12. Estructura Ecológica Principal, UPZ 113 Bavaria.....	36
Figura 13. Sistema de Parques y Zonas Verdes UPZ 113 Bavaria (IDRD 2009).....	43
Figura 14. Usos del Suelo UPZ 113 Bavaria. Fuente SDP	44
Figura 15. Porcentaje Destinos económicos UPZ 113 Bavaria.....	45
Figura 16. Porcentaje Destinos económicos por área UPZ 113 Bavaria.....	46
Figura 17. Alturas Existentes UPZ 113 Bavaria	47
Figura 18. Propuesta redelimitación Sectores Normativos UPZ 113.....	70
Figura 19. Delimitación Sector Normativo 1	71
Figura 20. Delimitación Sector Normativo 2	72
Figura 21. Delimitación Sector Normativo 3	73
Figura 22. Delimitación Sector Normativo 4	74
Figura 23. Delimitación Sector Normativo 5	75
Figura 24. Delimitación Sector Normativo 6	77
Figura 25. Delimitación Subsectores de Usos Sector Norte.....	77
Figura 26. Delimitación Subsectores de Usos Sector Sur	81
Figura 27. Sector 6 - Subsector I de Usos	84
Figura 28. Sector 6 - Subsector II de Usos.....	86
Figura 29. Sector 6 - Subsector III de Usos.....	87
Figura 30. Sector 6 - Subsectores de edificabilidad	90
Figura 31. Delimitación Sector Normativo 7	90
Figura 32. Delimitación Sector Normativo 8	91

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Estratificación UPZ 108 y 111	15
Tabla 2. Barrios y Urbanizaciones UPZ 113 Bavaria.....	15
Tabla 3. Planes Maestros de Equipamientos expedidos a Noviembre de 2011. Fuente : SDP/SSPT/DPMC.....	29



Tabla 4. Sectores Normativos UPZ 113 Bavaria.....	33
Tabla 5. Desarrollos sujetos al Tratamiento de Consolidación Urbanística en la reglamentación vigente.....	34
Tabla 6. Equipamientos Colectivos	38
Tabla 7. Equipamientos de Servicios Urbanos Básicos	38
Tabla 8. Inventario de Parques UPZ 113.....	41
Tabla 9. Indicador Espacio Público UPZ 113	42
Tabla 10. Altura en pisos por construcción UPZ 113.....	46
Tabla 11. Licencias Periodo 2003 - 2008 UPZ 113.....	55
Tabla 12. Distribución Obra Nueva 2003 - 2008 UPZ 113	55
Tabla 13. Censo Edificaciones 2009 UPZ 113.....	56
Tabla 14. Promedio Vías UPZ.....	58
Tabla 15. Velocidad promedio vías UPZ	58
Tabla 16. Variación Avalúo total por destino económico 2010-2011 en unidades prediales en Propiedad Horizontal UPZ	59
Tabla 17. Variación Avalúo total por destino económico 2010-2011 en unidades prediales NO en Propiedad Horizontal UPZ.....	60
Tabla 18. Proyección Densidad Población año 2005 a 2015 UPZ 113 Hab/Ha	63
Tabla 19. Población Proyectada año 2005 a 2015 UPZ 113 Hab/Ha.....	63
Tabla 20. Edificabilidad Sector Normativo 1	70
Tabla 21. Edificabilidad subsectores A, B y C - Sector Normativo 6.....	86
Tabla 22. Cuadro de Consolidación Urbanística Sector Normativo 6	87
Tabla 23. Edificabilidad Sector Normativo 7	89
Tabla 24. Usos Potenciales Sector Normativo 8	90
Tabla 25. Clasificación Propuestas Ciudadana Proceso Participación.....	95
Tabla 26. Valoración Técnica de los Aportes.....	96



PRESENTACIÓN

Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) constituyen uno de los instrumentos de planeamiento adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Capital (POT) Decreto Distrital 190 de junio de 2004, y tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a las diferentes dinámicas económicas de la ciudad, la vocación particular de cada territorio y su inserción en el contexto regional, involucrando a los diferentes actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.

Que en el marco del anterior Plan de Desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C., 2008 – 2012, “BOGOTÁ POSITIVA: PARA VIVIR MEJOR”, se encontraba incluido el proyecto “Instrumentos de Planeamiento y financiación de la gestión urbana, donde una de sus metas es actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de equipamientos”.

Por tal motivo, y como parte de las acciones adelantadas para dar cumplimiento a dicha meta, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó durante el primer semestre del 2011 el diagnóstico de la UPZ 113 Bavaria, como primera parte del proceso de revisión y ajuste de la norma urbanística, teniendo en cuenta que ésta, aunque fue adoptada en el año 2006 - mismo año en que se aprobaron los Planes Maestros de Equipamientos-, su reglamentación no incluyó los aspectos definidos en los distintos instrumentos de planeamiento aprobados al momento de su aprobación.

El presente documento recopila todo el desarrollo de las actividades realizadas, desde la contextualización de la UPZ en la ciudad en el marco del modelo de ordenamiento propuesto por el POT, los antecedentes normativos incluso algunos desde el Acuerdo 7 de 1979, antecedentes urbanísticos, solicitudes de los diferentes actores sociales y una caracterización actual del ámbito territorial de esta UPZ, para finalmente realizar un análisis comparativo de las diferentes variables estudiadas para cada uno de los sectores, vislumbrando los posibles conflictos existentes y las dinámicas y potencialidades, reuniendo la información necesaria para realizar la propuesta de ajuste normativo dando como resultado la formulación del proyecto de Decreto, compuesto por el articulado y las planchas que lo complementan.

Paralelamente al proceso de estudios técnicos adelantado y la elaboración de la propuesta de ajuste, se llevó a cabo el proceso de participación ciudadana, en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997. Para esta UPZ, el proceso de participación se inició con el taller de socialización realizado el día 28 de marzo de 2011 en el salón comunal del Barrio Marsella (5 p.m), en donde se presentó la propuesta inicial de los ajustes normativos, se indicó el plazo para recibir las propuestas y los mecanismos a través de los cuales se podían hacer los aportes y observaciones de los diferentes interesados en el proceso de revisión. Luego se publicaron los planos de la propuesta



presentada en la página web de la entidad (www.sdp.gov.co), para la consulta del público en general. Adicionalmente se realizó una reunión en el auditorio de la Cámara de Comercio sede Carvajal, el día 20 de octubre para presentar la propuesta normativa al gremio de los industriales.

Este documento recoge toda la información necesaria para la toma de decisiones, recopilada en la fase de diagnóstico, los análisis realizados y la descripción de los cambios y ajustes efectuados a los diferentes sectores normativos que conforman la UPZ 44, Américas, desarrollados en la fase de formulación. Además de la descripción del proceso de participación y la evaluación de los aportes de la comunidad de acuerdo al principio del ordenamiento territorial señalado en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997 a saber:

- 1° Prevalencia del interés general sobre el particular
- 2° Función Social de la propiedad
- 3° La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Bogotá D.C., 2012





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ



1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

1.1. RESEÑA HISTORICA Y ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE KENNEDY¹

Puede decirse que la urbanización de Kennedy se inició con la construcción en la hacienda llamada Techo del aeropuerto del mismo nombre, entre 1930 y 1938. Alrededor de dicho aeropuerto surgieron los barrios de carácter obrero mediante la propuesta de autoconstrucción dirigida por Provivienda. En 1951, se inició el levantamiento del barrio Carvajal, para dar albergue a los desplazados por La Violencia. Dentro de este período, un elemento adicional del proceso fue la construcción del Hipódromo de Techo en el mismo sector. Estos primeros brotes de urbanización se desarrollaron a la par con la necesidad de mejorar la infraestructura para la prestación del servicio aeroportuario, así se construyó la Avenida de Las Américas en 1948, como principal vía de acceso. Sumado al proceso urbanístico referido, el traslado de la Cervecería Bavaria se convirtió en un nuevo elemento que originó oleadas de poblamiento en Kennedy. La zona se hizo cada vez más atractiva para los habitantes de Bogotá.

En 1959, se trasladó el aeropuerto y con esto quedó disponible un gran territorio que ya contaba con una infraestructura básica. Las posibilidades que ofrecía el terreno, la presión por vivienda de las familias de migrantes a raíz de La Violencia y las nuevas estrategias de ayuda a los países en desarrollo del gobierno de los EE.UU., a través del programa Alianza para el Progreso, fueron los factores que llevaron al Instituto de Crédito Territorial (ICT) a construir soluciones de vivienda de carácter popular a partir de 1961, a través de un proyecto integral de urbanización y construcción de vivienda de manera masiva que se llamo inicialmente Techo y posteriormente, con el asesinato del presidente de Estados Unidos, Ciudad Kennedy. El desarrollo urbanístico que significó este programa no tenía precedentes; fue el núcleo de un proceso acelerado de urbanización que dio origen, con la creación de las alcaldías locales en 1967, a la de Kennedy. A los diez años de esta iniciativa, Kennedy ya era una ciudad dentro de la ciudad, con alta densidad de población y viviendas unifamiliares y multifamiliares. Contaba con centro comercial, almacenes por secciones, almacenes de electrodomésticos, bancos, oficinas de correos, telégrafo, industrias, etcétera.

El ICT continuó con la construcción de viviendas, pero cada vez tuvo más problemas para cumplir con los objetivos de solución de vivienda popular en la medida en que, por una parte, la presión de la población fue en aumento y, por la otra, el instituto presentó problemas financieros y técnicos. Ante la pérdida de la capacidad de construcción y financiación de los proyectos de vivienda (como sucedió con Ciudad Roma, en una

¹ Versión tomada de: Conociendo la localidad de Kennedy: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. 2009. Publicada por la SDP Bogotá, 2009. Páginas 8 a 11



situación que degeneró en conflicto cuando los adjudicatarios ocuparon las viviendas en obra negra), el Estado perdió la iniciativa en el proceso urbanizador de la localidad.

La demanda de la población por vivienda fue satisfecha por la oferta de lotes disponibles que ofrecían los urbanizadores piratas, que loteaban predios sin servicios para que, a través de procesos autogestionarios, se organizaran los habitantes del barrio para obtenerlos y por autoconstrucción terminar sus viviendas. En otro caso, la política del estado a través del ICT fue promover proyectos de vivienda mediante convenios con firmas constructoras privadas, que construyeron viviendas dirigidas a la clase media-alta o clase emergente de la ciudad. Así surgieron barrios como Ciudad Timiza, Nuevo Kennedy, Banderas, Aloha, Nueva Marsella, Américas Occidental, Villa Sonia, Villa Adriana y Mandalay.

A principios de los años setenta, continuaron los procesos de ocupación a través de asentamientos sin servicios ofrecidos por los urbanizadores piratas. Con la aparición de estos barrios se hizo evidente por primera vez la problemática social y ambiental que enfrentó el gobierno distrital y nacional para extender la cobertura de los servicios y elevar la calidad de vida de los habitantes de los barrios, ya que la dotación de servicios exigía grandes inversiones por estar ubicados en terrenos con muchas restricciones ambientales.

En esas condiciones, surgen barrios como Class, Britalia, Patio Bonito, La Igualdad, Nueva York y Onasis, entre otros, cuyos habitantes afrontaron las inundaciones invernales, al estar por debajo de la cota del río Bogotá; por eso promovieron movilizaciones y luchas en demanda de servicios y se organizaron para adelantar proyectos de autoconstrucción para realizar verdaderas transformaciones a través de modelos autogestionarios. Un fenómeno muy interesante y complejo se destaca como efecto de la construcción de la central de Corabastos; allí se inició una nueva etapa en el proceso de urbanismo en la localidad con el desarrollo del barrio Patio Bonito.

Todo se inició en 1974, cuando las familias Moreno Umaña y Zamudio dieron inicio a la urbanización de su Hacienda Los Pantanos. El terreno en cuestión se encontraba dos metros por debajo del río Bogotá, por lo cual no fue fácil legalizar los barrios. Esto condujo a que sus habitantes no tuvieran posibilidades de adquirir servicios públicos. Además, el sector estaba ubicado cerca al botadero de Gibraltar, lo cual empeoraba las ya deterioradas condiciones de vida de las comunidades. Durante muchos años, los habitantes del sector lucharon por conseguir el reconocimiento como barrio y por obtener los servicios básicos. En este largo proceso han tenido que soportar todo tipo de calamidades; la más dramática de todas, las gravísimas inundaciones. En 1977, con el acuerdo 8 de 1977, se divide territorialmente el territorio del distrito Especial y se establece la localidad de Kennedy con unos límites ya señalados; desde entonces, todos los barrios se integran bajo el nombre de Kennedy.

Pasados 20 años, los problemas persisten, pero ya no es Patio Bonito el que sufre las carencias; ahora es el sector de El Tintal. Los nombres cambiaron, pero parece que el tiempo se hubiera detenido; el botadero ya no está allí, fue trasladado a Doña Juana, pero

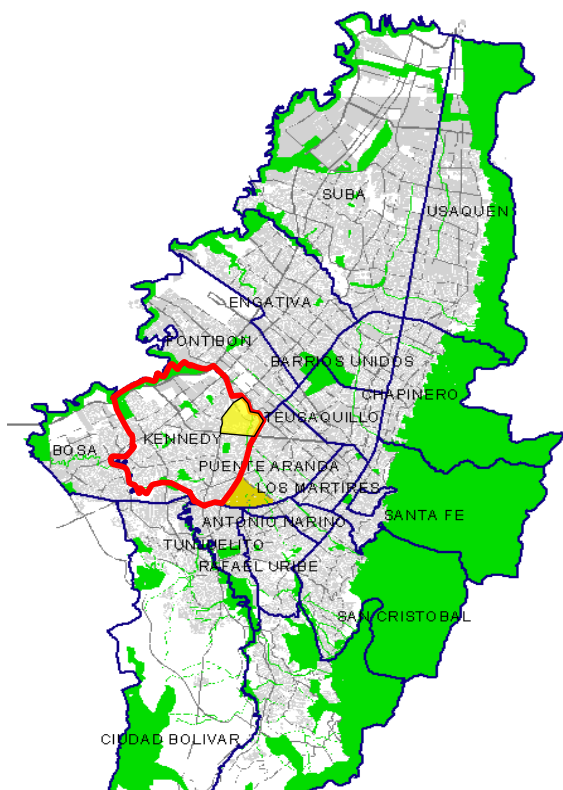


todavía no acaban de sanear la zona y la basura heredada del Gibraltar es el decorado permanente. Hay más de setecientas familias que viven en barrios subnormales, que no cuentan con los servicios básicos. Su única certeza es que hay cualquier cantidad de intereses para sacarlos de allí, pero hasta el momento no han escuchado ninguna propuesta que justifique dejar lo único que tienen para sus hijos. Es el caso de los habitantes de Villa Elvira, un barrio ubicado sobre trescientos metros de ronda del río Bogotá. En las décadas del ochenta y noventa, la ocupación de terrenos para la vivienda dentro del esquema de la urbanización pirata continua con el relleno de humedales como el de La Vaca, dando pie a barrios como Villa La Torre, Villa La Loma, y otras zonas, como el sector El Tintal y predios cercanos a la ribera del río Bogotá, en su mayoría terrenos muy vulnerables a fenómenos naturales como las inundaciones invernales. En resumen, el proceso urbanístico de Ciudad Kennedy se puede esquematizar así:

- 1952: Carvajal, Américas, Provienda.
- 1953-1960: El Vergel, Alquería de La Fragua, Las Delicias, Pío XII, Ciudad Kennedy.
- 1961-1966: Bavaria, Castilla, Mandalay, Perpetuo Socorro, Pastrana, La Chucua, Floralia.
- 1967-1968: Class, Pastranita, Marsella, Villa Adriana, Villa Sonia, Villa Claudia, Timiza, Carimagua, Lucerna, El Porvenir.
- 1968-1972: Banderas, Corabastos, Salvador Allende, Villa Nueva, San Andrés.
- 1974: Aloha, Casa Blanca, Hipotecho Sur, Los Andes, Kennedy Oriental, Kennedy Central, Kennedy Sur, Kennedy Norte, Kennedy Occidental, Nuevo Kennedy, Mandriles, Patio Bonito, Francisco José de Caldas, Nueva York, Argelia, Roma, Alfonso López, Britalia, Escocia, La Paz .
- 1976: Pinos de Marsella, Rincón de Los Andes, Las Dos Avenidas.
- 1984: La Igualdad, Las Américas, Américas Occidental, C. Osorio, San Lucas, La Campiña. Nueva Delicias, Asturias, Tundama, Boita, La Giraldilla.
- 1985: El Condado, Visión de Colombia, El Tintal, Rincón de los Ángeles, Catalina, Campo Hermoso, El Paraíso, El Rosario, La Llanura, Tintalito, Talavera, Palenque, Jacqueline Onassis.
- 1986-1991: Nuestra Señora de la Paz, Dindalito, Ciudad Cali, Villa de Los Sauces.
- 1992-1994: Urapanes, Timiza Reservado.
- 2000: Ciudad Alsacia



1.2. LA UPZ EN LA CIUDAD



La UPZ No.113 Bavaria, se encuentran localizadas en la Localidad No. 8, Kennedy, ubicada en la zona occidental de la ciudad y está conformada por sur - occidental de la ciudad y está conformada por 12 UPZ: UPZ 44 Américas, UPZ 45 Carvajal, UPZ 46 Castilla, UPZ 47 Kennedy Central, UPZ 48 Timiza, UPZ 78 Tintal Norte, UPZ 79 Calandaima, UPZ 80 Corabastos, UPZ 81 Gran Britalia, UPZ 82 Patio Bonito, UPZ 83 Las Margaritas y UPZ 113 Bavaria. Cuenta con un área de 3858,99 hectáreas, y una población aproximada de 1.019.949 habitantes², es una localidad con una población principalmente adulta, ya que el 47.24% de la población se encuentra entre los 20 y los 49 años. La población joven (entre los 15 y los 19 años) representa un 8,43%, mientras que la población infantil y adolescente (entre 0 y 14 años) representa un 20,66%; por otra parte la población adulta (de 50 años a los 64 años) representa el 13,53%, y los adultos mayores de los 65 años en adelante representan el 5,38%³

Figura 1. Ubicación localidad de Kennedy

Sus límites geográficos son⁴: Partiendo de la intersección de la Avenida Centenario con el eje de la carrera 68, y por este en dirección Sur hasta el eje de la Autopista del Sur; por este hasta la intersección con el ferrocarril del Sur; por este hasta el cruce con el río Tunjuelito; por este hasta la intersección con el eje del camino que parte del río Tunjuelito y bordea la Hacienda Mónica; por el Occidente hasta su intersección con el camino que va en dirección Occidente - Oriente a la Hacienda Escocia, y por este camino hasta la mencionada hacienda y su intersección con el eje de la Avenida Regional Transversal, siguiendo hacia el Norte por el eje de esta avenida hasta su intersección con el camino que conduce a Bosa

² Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Información Cartografía y Estadística. Convenio específico de cooperación técnica No 096-2007 DANE-SDP. Proyecciones de población para Bogotá D.C., por localidades, desagregadas por sexo y edades simples de 0-24 años y grupos quinquenales de edad para el periodo 2000-2015 y viviendas y hogares

³ Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Información Cartografía y Estadística. Convenio específico de cooperación técnica No 096-2007 DANE-SDP - Proyecciones de población para Bogotá D.C., por localidades, desagregadas por sexo y edades simples de 0-24 años y grupos quinquenales de edad para el periodo 2000-2015 y viviendas y hogares

⁴ Transcrito del Acuerdo 8 de 1977 "por el cual se modifica el Acuerdo 26 de 1972, se reorganizan las Alcaldías Menores, se reglamenta su funcionamiento y se faculta al Alcalde Mayor para delegar unas funciones." Tomado de la página web Régimen Legal en <http://www.alcaldia bogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=550>



(prolongación del camino de Osorio) y por el eje de este camino hasta la Hacienda Las Margaritas en su intersección con el eje del camino que conduce al río Bogotá; por el eje de este camino hasta dicho río y por este hasta su confluencia con el río Fucha; se sigue este río aguas arriba hasta que cruce con la Avenida Centenario, por el eje de esta hasta su intersección con el eje de la Avenida 68, punto de partida.

Según dato de población determinado por el DANE en 2005, la población de la localidad se estimaba en 944.777 habitantes, que representaba en su momento un 13,81% de la población total de Bogotá. De acuerdo con las proyecciones de Población al año 2011, la población de la Localidad se incrementó en un 7,95 %, lo que significó un aumento de la población hasta 1.019.949 habitantes, que para las proyecciones de la ciudad significan un 13,66% del total de la población en la ciudad.

La localidad de Kennedy presenta un territorio plano conformado por depósitos aluviales del río Bogotá en su costado occidental, el río Fucha ubicado en su costado norte y el río Tunjuelo por su costado sur; presentando varios humedales como La Vaca, el Burro y Techo. El humedal El Burro está localizado en la parte occidental y se extiende desde el barrio el Rincón de los Ángeles hasta el costado occidental de la Avenida Ciudad de Cali. Actualmente, se establecen rellenos ilegales y se depositan escombros que poco a poco disminuyen su extensión.

1.3. GENERALIDADES DE LAS UPZ

La UPZ 113, tiene un área de 277, 22 Ha, y se localiza en un sector de la ciudad con algunas de los mejores emplazamientos en la estructura urbana de la ciudad, al encontrarse ubicada en un punto geográfico intermedio de la ciudad, en donde confluyen dos sistemas viales de gran jerarquía, permitiendo la conectividad funcional con otras partes de la ciudad por medio de corredores de la malla vial arterial como la Avenida de las Américas (AC 6ª), la Avenida Boyacá (AK 72), la Avenida Centenario (AC 13), y la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), algunas de las cuales, hacen parte del soporte del Sistema Integrado de Transporte Masivo- SITM propuesto para la ciudad, permitiendo una articulación directa con las centralidades de Salitre-Zona Industrial y Américas; y una conexión rápida con el resto de la ciudad.

Además de estas condiciones de accesibilidad y comunicación, es importante señalar que esta UPZ se encuentra claramente dividida en 2 sectores, uno que se ubica al oriente del canal del río Fucha, en donde se concentran actividades industriales, empresariales, comerciales y de servicios, que tienen una mayor relación con la zona industrial de Puente Aranda, y por otra parte se encuentra la zona localizada al occidente del canal del río Fucha, que concentra un importante núcleo residencial, con algunos ejes comerciales, principalmente de incidencia local.



Estas condiciones urbanas inducen a continuar con esta tendencia, potenciando actividades complementarias a la vivienda sobre algunos ejes al interior de las zonas residenciales, y algunos de mayor influencia sobre los ejes de la Malla Vial arterial, permitiendo así conservar y consolidar hacia el interior las actividades de carácter netamente residencial.

Por otra parte, en la UPZ se localiza el predio de Bavaria S. A., que desde mediados de la década del 2000 no desarrolla actividades industriales, considerando que este proceso de producción se trasladó al municipio de Tocancipa desde el año 2001. Por lo anterior, el predio de Bavaria tiene un alto potencial de ser renovado en sus otrora actividades industriales, dando paso a un desarrollo urbanístico que incluya actividades residenciales, comerciales y de servicios de manera planificada, con un alto potencial de



Fuente: <http://www.historiacocina.com/historia/cerveza/colombia1.htm>

1.3.1 Estratificación

La estratificación permite clasificar en un área determinada (manzana en lo urbano y predio en lo rural) la actividad residencial y su entorno en distintos estratos o grupos de estratos, según sus características socioeconómicas. La clasificación por estratos en la ciudad actualmente se define así:

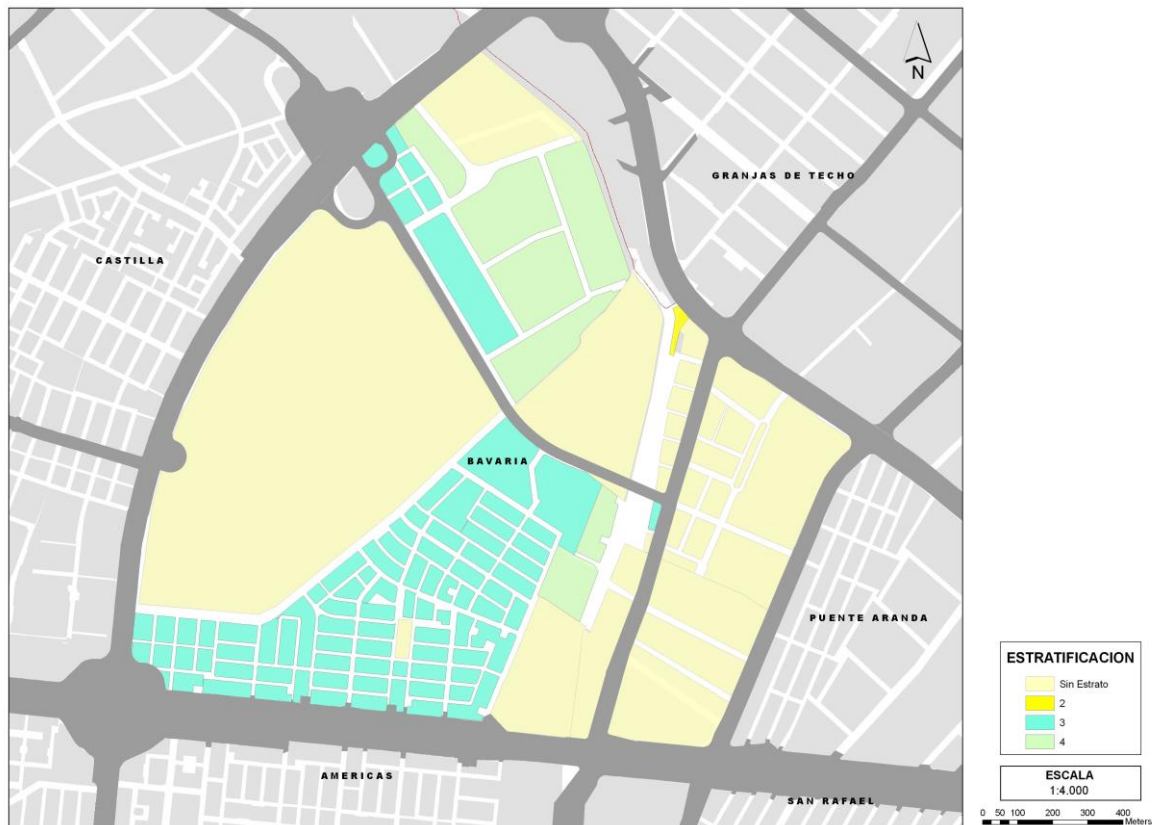
- Estrato 1: Bajo-bajo
- Estrato 2: Bajo
- Estrato 3: Medio-bajo
- Estrato 4: Medio
- Estrato 5: Medio-alto
- Estrato 6: Alto
- No residencial: Uso diferente a vivienda (industria, comercio y equipamientos)



La población de Bogotá en el año 2011 el 39,4% de la población bogotana se encuentra ubicada en el estrato 2- bajo, el 35,7% en el estrato 3 - medio-bajo, el 9,5% en el 4 - medio, el 9,4% en el 1 - bajobajo, 2,6% en el 5 - medio-alto, 1,7% en el 6 - alto y el 1,6% no tiene estrato⁵.

Del total del área de la UPZ 113, solamente 211, 95 Ha se encuentran clasificadas como manzanas, de estas el 66,85%, corresponden a zonas clasificadas sin estrato por que contienen usos diferentes a la actividad residencial, el 21,5% y el 11,5% corresponden a manzanas clasificadas como estratos 3 y 4 respectivamente, este último se localiza principalmente a los nuevos conjuntos multifamiliares desarrollados a partir de la década del 2000, en el marco de las disposiciones del Decreto Distrital 327 de 2004, entre ellos “Ciudad Alsacia”.

Figura 2. Estratificación UPZ 113



⁵ Sin estrato: no constituyen objeto de estratificación edificaciones con uso diferente al residencial, tales como: fábricas, bodegas, casas o edificios para uso exclusivo de oficinas, parqueaderos, talleres, clubes, etc., en las cuales habitan o no hogares o personas que se encargan de la vigilancia. Tampoco las viviendas colectivas, es decir, las edificaciones en donde residen grupos de personas que comparten el techo y ordinariamente los alimentos, por razones de trabajo disciplina, salud, religión, castigo o recreación, tales como: cuarteles, hospitales, conventos, cárceles, colegios, etc.”



Tabla 1. Estratificación UPZ 108 y 111

ESTRATO	No. Manzanas	%	Área (m2)
Sin Estrato	30	66,85%	1416932,66
2	1	0,15%	3163,00
3	87	21,50%	455779,77
4	7	11,50%	243642,38
	125	100,00%	2119517,82

1.3.2 Barrios

Las UPZ 113 se encuentra constituida por las siguientes urbanizaciones, que en la figura se identifican territorialmente, mientras que en la tabla se presentan las urbanizaciones más representativas con el año del origen urbanístico de cada uno de ellos:

Figura 3 Barrios UPZ 13 Bavaria

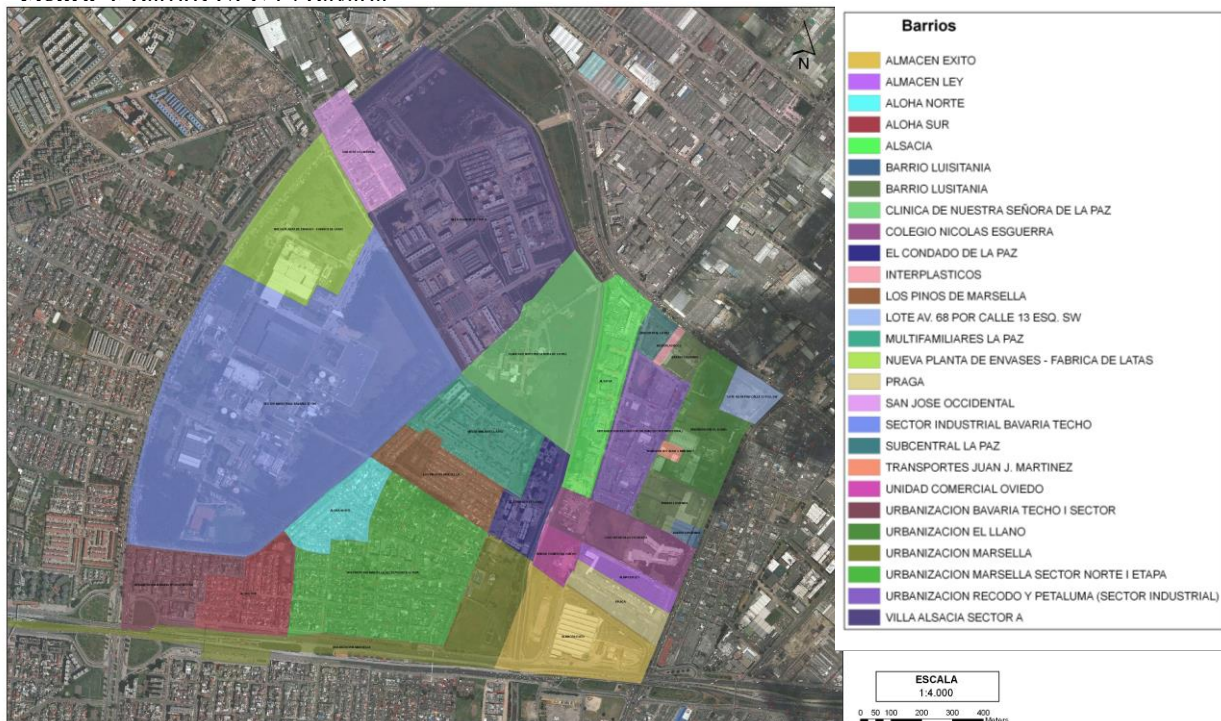


Tabla 2. Barrios y Urbanizaciones UPZ 113 Bavaria

NOMBRE	AÑO	ÁREA (m2)
URBANIZACION BAVARIA TECHO I SECTOR	1960	75090,63
MULTIFAMILIARES LA PAZ		85854,81
BARRIO LUSITANIA	1972	34224,64
BARRIO LUSITANIA	1972	13757,74
SUBCENTRAL LA PAZ		14113,73
ALOHA NORTE	1978	53861,91



BARRIO LUISITANIA		5912,04
LOTE AV. 68 POR CALLE 13 ESQ. SW		21745,62
URBANIZACION MARSELLA SECTOR NORTE I ETAPA	1966	225957,60
SECTOR INDUSTRIAL BAVARIA TECHO		671480,34
URBANIZACION EL LLANO	1966	76889,64
UNIDAD COMERCIAL OVIEDO		20455,00
SAN JOSE OCCIDENTAL		54162,54
COLEGIO NICOLAS ESGUERRA	1972	70841,17
TRANSPORTES JUAN J. MARTINEZ	1966	3646,81
ALSACIA	1981	82797,19
LOS PINOS DE MARSELLA	1976	65417,72
NUEVA PLANTA DE ENVASES - FABRICA DE LATAS		147514,34
URBANIZACION RECODO Y PETALUMA (SECTOR INDUSTRIAL)	1968	85203,50
ALMACEN EXITO	1972	115440,66
PRAGA	1976	35784,92
EL CONDADO DE LA PAZ		47996,21
URBANIZACION MARSELLA		255091,72
ALOHA SUR	1978	71633,52
ALMACEN LEY	1978	22927,35
VILLA ALSACIA SECTOR A	2004	436403,98
INTERPLASTICOS		4186,62
CLINICA DE NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ		155164,30

2. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO MARCO POT

2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, la Estructura Ecológica Principal se rige por los principios de complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas (SAP) y los demás componentes de la Estructura Ecológica Principal (EEP).

La complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la EEP implica que el Sistema de Áreas Protegidas (SAP), prioriza la preservación y restauración ecológicas, sin dejar de lado la premisa de aportar área y diversidad a la oferta de espacio público de los demás componentes, los cuales por su parte tienen una función prioritaria dentro del espacio público, ya que aportan extensión y conectividad a la red conformada por el SAP en el suelo urbano.

En cuanto a la administración de los elementos de la EEP, deben regir los principios de precaución, referidos a la suficiencia de la fundamentación científica de las intervenciones y de naturalidad, referido al hecho de que tanto la restauración como el mejoramiento parten de la comprensión e incorporación de los patrones naturales de estructura, composición y función de los ecosistemas. La EEP debe además procurar armonizar y optimizar los servicios y valores ambientales asociados al ciclo hidrológico y a los ecosistemas acuáticos.



La EEP de las unidades de planeación del Distrito Capital debe ser planificada y manejada atendiendo a su funcionalidad ecológica y a su utilidad ambiental, en tres escalas diferenciadas: dentro de cada área componente, dentro de cada cuenca hidrográfica y en el contexto de la Estructura Ecológica Regional.

Dentro de la UPZ 113 - Bavaria, se encuentran los corredores ecológicos de ronda y los corredores ecológicos viales como elementos de la estructura ecológica principal presentes en su territorio de la siguiente manera:

1. Corredor ecológico de ronda
 - Canal del Río Fucha
2. Corredores ecológicos viales
 - Av. de Las Américas
 - Av. Boyacá
 - Av. Centenario
 - Av. del Congreso Eucarístico

2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL

2.2.1 Sistema de Movilidad

De acuerdo a lo establecido por el POT, el Sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema Vial, el Subsistema de Transporte (Red de transporte Masivo, Red de corredores locales de buses y rutas alimentadoras, Red de Transporte Público colectivo, Tren de Cercanías, Transporte individual público y privado, red de estacionamientos públicos, etc.), el Subsistema de regulación y control del tráfico y el Subsistema Vial Peatonal (andenes, plazas, parques, cruces, puentes y senderos peatonales).

El Subsistema Vial a su vez está constituido por la Malla Vial Arterial Principal (red de vías de mayor jerarquía que actúa como soporte de a movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país); la Malla Arterial Complementaria (red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escala urbana); la Malla Vial Intermedia (constituida por una serie de tramos viales que hacen permeable la retícula que conforma las mallas arterial y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas; permite el acceso y la fluidez a la ciudad en la escala zonal); la Malla Vial Local (conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda), las Intersecciones (soluciones viales tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular, entre otras cosas), las Alamedas y

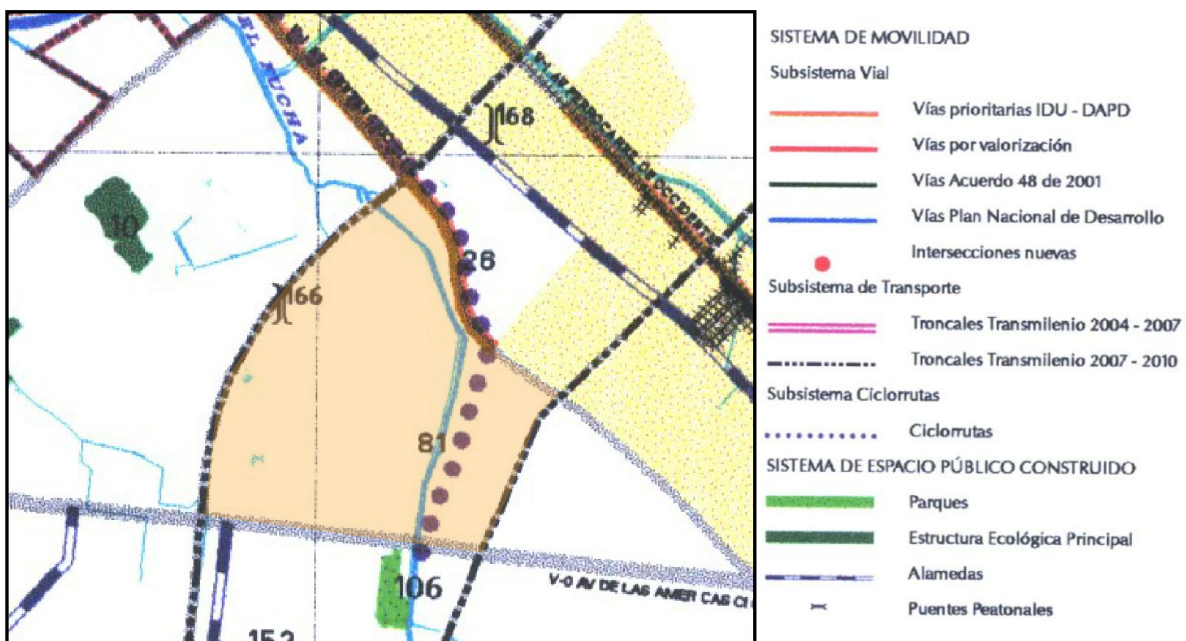


Pasos Peatonales; la Red de Ciclo Rutas; los Corredores de Movilidad Local y la Malla Vial Rural.

En el ámbito de esta UPZ, el Plan de Ordenamiento Territorial señala en el plano No. 33 los escenarios de ejecución de obras de movilidad y espacio público previstas para el desarrollo urbanístico de la Ciudad.

Las siguientes figuras señala los proyectos considerados por el POT en los aspectos de movilidad, Espacio público y servicios previstas en el ámbito territorial de la UPZ 113.

Figura 4. Proyectos movilidad UPZ 113 y Servicios Públicos



A continuación se relacionan los Ejes viales e intersecciones que hacen parte del sistema de movilidad:

1. Ejes viales

- Av. de la Américas
- Av. Centenario
- Av. Boyacá
- Av. del Congreso Eucarístico
- Av. Alsacia
- Av. de la Constitución

2. Intersecciones viales

- Avenida Boyacá por Avenida Alsacia.



2.2.2 Sistema de Espacio Público

El Sistema de Espacio Público está definido por el POT como el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y los andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y las cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos, definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

Ésta Red busca el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones medio ambientales y está integrada funcionalmente con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, a la que complementa con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad.

Los espacios peatonales estructurantes del sistema son las plazas y plazoletas, la red de andenes, las vías peatonales, las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, los paseos y alamedas, los puentes y los túneles peatonales, todos ellos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004, o en el Plan Maestro de Espacio Público (Decreto Distrital 215 de 2005).

Los Parques Distritales, elemento primordial del Sistema de Espacio Público Construido, se clasifican en: Parques de escala Regional (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades regionales), Parques de escala Metropolitana (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades urbanas), Parques de escala Zonal (áreas libres con una dimensión entre 1 y 10 hectáreas, destinadas a la satisfacción de necesidades de recreación activa de un grupo de barrios), Parques de escala Vecinal (áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les domina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques), Parques de Bolsillo (áreas libres con una modalidad de parque de escala vecinal, que deben tener un área no inferior a 1000 m², destinada fundamentalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad).

Dentro de la UPZ 113 - Bavaria, se encuentran los siguientes elementos constitutivos del espacio público que hacen parte de este sistema:

- Parques distritales: Parques de escala vecinal y de bolsillo de las UPZ
- Espacios peatonales: Red de andenes, senderos peatonales perimetrales a los cuerpos de agua y alamedas de las UPZ.
- Parques Viales: Av. de Las Américas, Av. Boyacá, Av. Centenario, Av. del Congreso Eucarístico
- Separadores y controles ambientales⁶: Av. de Las Américas, Av. Boyacá, Av. Centenario, Av. del

⁶ De conformidad con la información suministrada por el IDU, en el año 2009, los separadores en las vías locales de la UPZ suman un total de 140 registros y tienen un área de 10.29 Has, los andenes registran un total de 528 registros que suman un total de 18.5 Has, las bahías de parqueo para la UPZ suman un



Congreso Eucarístico, Av. de La Constitución, Av. Alsacia

- Ciclorutas: Existentes: Av. de Las Américas, Av. Boyacá
Proyectadas: Av. del Congreso Eucarístico, Av. de La Constitución, Av. Centenario, Canal del Río Fucha
- Nodos Viales: Intersección Av. Boyacá por Av. Alsacia, Intersección Av. Boyacá por Calle 8, Intersección Av. Boyacá por Av. de Las Américas.
- Nodos Ambientales: Cruce Canal del Río Fucha Comuneros por Av. Boyacá, Cruce Canal del Río Fucha Comuneros por Av. Alsacia, Cruce Canal del Río Fucha Comuneros por Av. de Las Américas, Cruce Canal de la Avenida Alsacia por Av. Boyacá.
- Equipamientos Extensivos: Clínica Nuestra Señora de La Paz, Colegio Nacional Nicolás Esguerra.
- Plazas y Plazoletas: Carrera 71D con Calle 6B, Calle 6B con Carrera 71G.

2.2.3 Sistema de Equipamientos

El Sistema de Equipamientos es el conjunto de espacios y edificios cuyo objetivo es atender en el marco de la corresponsabilidad público-privada, los requerimientos sociales en salud, educación básica y superior, bienestar social, cultura y recreación y deporte, así como en servicios urbanos básicos de administración y gobierno, seguridad, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales y servicios funerarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 y 230 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los equipamientos se articulan en red jerárquica dispuesta de forma equilibrada en todo el territorio del Distrito Capital y se integra funcionalmente de acuerdo con el carácter de servicio y escala de cubrimiento de los dotacionales para mejorar la eficiencia, eficacia, calidad y cobertura de estos servicios y para atender las demandas funcionales y sociales y para consolidar la estructura funcional y de servicios del Plan de Ordenamiento Territorial.

Esta red jerárquica permite ofrecer una atención integral que reduce el déficit de servicios urbanos básicos y servicios sociales, gestionando de manera eficiente del suelo para equipamientos, así como el desarrollo de espacios dotacionales, cualificados técnica y funcionalmente, que se constituyan en referentes urbanos y en símbolos de integración ciudadana.

La política general del Sistema de Equipamientos en el Distrito se orienta a articular funcionalmente la oferta de equipamientos públicos y privados con los diferentes componentes de la Estrategia Espacial y adecuarla a la localización de la demanda con base

total de 18 registros con un área de 3.13 Has y puentes peatonales suman un total de 3 sobre la Avenida de las Américas con Carreras 71 C, 69 y 68D. Troncal de Transmilenio por la Avenida de Las Américas con 2 estaciones (Marsella y Mundo Aventura).



en criterios de cobertura, accesibilidad y distribución equitativa en el territorio, con los siguientes lineamientos:

- Articular las políticas sectoriales con la Estrategia Espacial del Distrito Capital a través del Sistema de Equipamientos.
- Adecuar los equipamientos construidos a las exigencias de la demanda y del Sistema de Equipamientos.
- Definir el marco técnico y regulatorio que permita la reconversión tipológica y hacia otros usos de equipamientos y que dé respuesta al reequilibrio en la provisión de servicios sociales o básicos.
- Priorizar la inversión pública e incentivar la inversión privada para el desarrollo de los nodos de equipamientos señalados en las estas UPZ, articulados con los sistemas de movilidad y espacio público.
- Definir requerimientos urbanísticos (edificabilidad, ocupación, escala) para los equipamientos acordes con el grado de consolidación y tipo de desarrollo de la zona donde se implantan, de acuerdo con lo señalado por el respectivo Plan Maestro.
- Validar y promover prácticas sostenibles de arquitectura y urbanismo, a partir de la definición y el establecimiento de mecanismos eficientes para consolidar una asimilación rápida de dichas innovaciones por parte de las entidades y/o autoridades públicas que adoptan las decisiones de cómo se interviene la ciudad.

2.2.4. Servicios Públicos

Este sistema está conformado por el Sistema de Acueducto el cual está constituido por la infraestructura para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma, el sistema de saneamiento básico que incluye el sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, dentro del cual se encuentra el sistema de tratamiento de aguas servidas, y el sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición Final de Residuos Sólidos.

El sistema de tratamiento de residuos sólidos conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos y patógenos; la recolección, transporte y



disposición final de material vegetal provenientes para poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad.

El Sistema de Energía Eléctrica integrado por los sistemas de transmisión que la conducen la energía a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión.

El servicio de telecomunicaciones consistente en el conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos) a distancia.

Y por último el sistema de prestación del servicio de gas domiciliario, conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.

2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL

2.3.1. Centralidades y Operaciones Estratégicas

Las determinaciones de ordenamiento para las centralidades fijadas por el POT tienen como objetivo consolidar espacial y funcionalmente las áreas actuales de las mismas e incentivar la localización y disposición ordenada de nuevas actividades, que refuercen o complementen las existentes, con el fin de garantizar el cumplimiento de su papel dentro de la estrategia general para ordenamiento del D. C.

En el territorio de la UPZ 113 se localiza parcialmente la centralidad de integración Nacional denominada Salitre-Zona Industrial, (que cubre todo el costado oriental de la UPZ). Ningún tipo de centralidad, sin embargo tiene conexión en el centro - occidente de la ciudad o Eje Occidente⁷, donde se ubica el Anillo de Innovación, que constituye el espacio con mayor potencial para estimular la implantación de actuaciones urbanísticas que generen nuevos negocios y ayuden a incrementar la innovación tecnológica. Esto obedece al traslado de empresas de servicios, a la aglomeración de actividades económicas⁸, a la céntrica y estratégica posición geográfica que contribuye a generar un espacio de convergencia entre las empresas, y a la disponibilidad de lotes públicos y privados sin desarrollar, que generan una gran oportunidad para las inversiones.

⁷ Ver POT Subtítulo 2, Capítulo 1, Artículos 115 al 119.

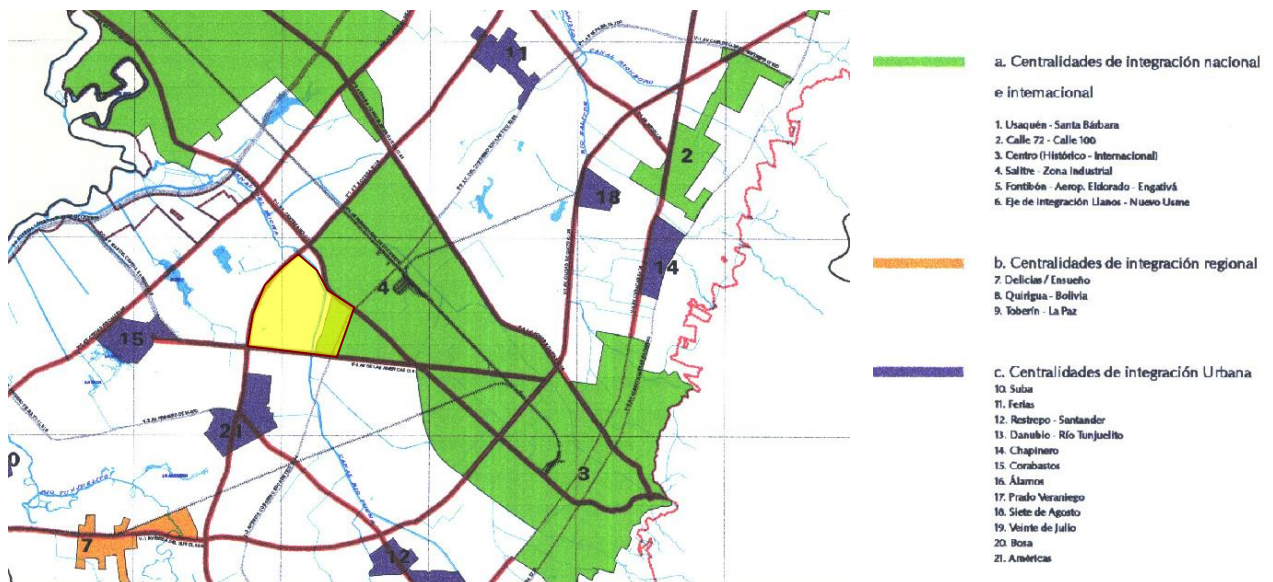
⁸ Ver Harri Richardson, “Ley de la economía y deseconomía de aglomeración”, en donde señala la tendencia de la economía a concentrarse y la presencia de fuerzas opuestas que inducen a la concentración y desconcentración. Dentro de este proceso una de las variables con mayor peso es la de costos de urbanización, que influye para hacer la ciudad más barata o más cara, hacerla más atractiva para crecer.



Esta área cuenta con una importante infraestructura vial que ocupa cerca de 614 hectáreas, permite una fácil comunicación y contempla el desarrollo de proyectos viales y de transporte que ayudan a mejorar los respectivos sistemas en la ciudad como Transmilenio, primera línea sugerida del metro, Tren de cercanías, terminación de las avenidas la Esmeralda y Ferrocarril de Occidente, entre otros.

En la zona se tienen planeados numerosos proyectos urbanos de gran importancia para el Anillo en si y para la ciudad como por ejemplo, la biblioteca Virgilio Barco⁹ y otros que se están desarrollando para mejorar el sistema de espacio público y la economía del sector, como la consolidación de la Zona Franca y de las agrupaciones industriales que allí se encuentran.

Figura 5. Relación de las Centralidades POT y la UPZ 113



Esta operación contiene áreas de las localidades de Teusaquillo, Puente Aranda y Fontibón, con incidencia sobre Engativá, Kennedy y los Mártires, se pretende allí consolidar la expresión espacial del comportamiento de la fuerza de trabajo y el medio de producción, del consumo derivado del intercambio, todo dentro de un entorno de producción limpia y el respeto urbanístico¹⁰.

⁹ Actualmente en funcionamiento

¹⁰ Estudio citado.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CAPITULO II. DIAGNÓSTICO

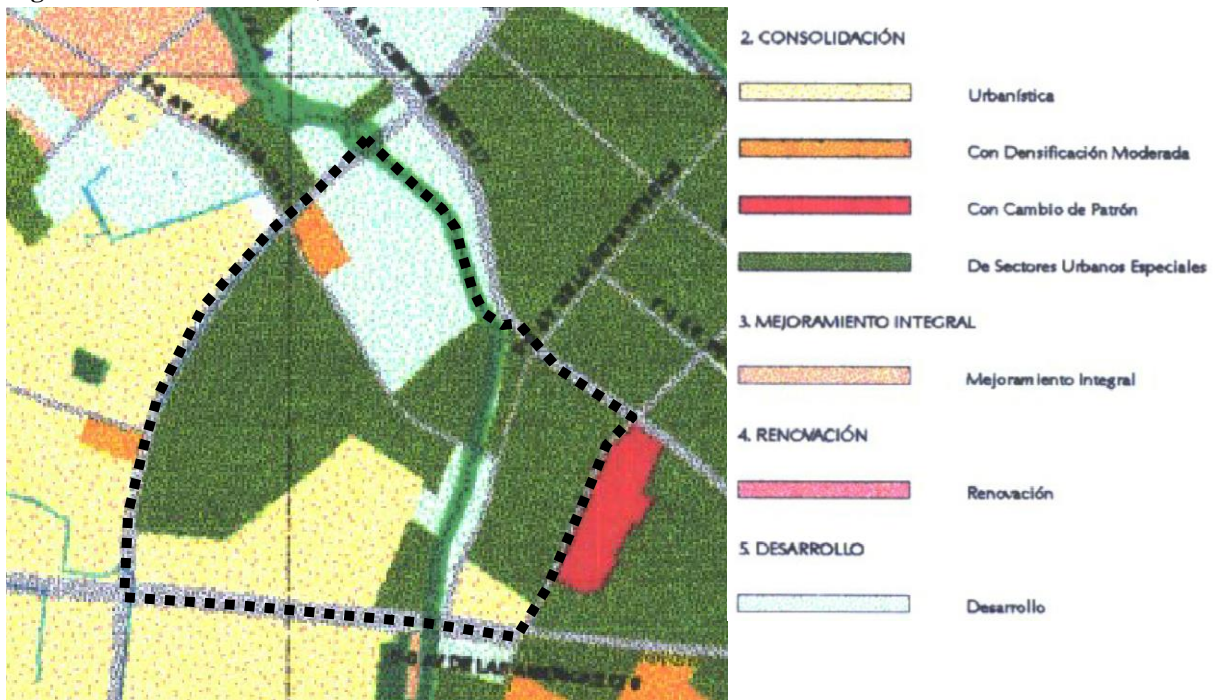


1. MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.2. TRATAMIENTOS

Según el POT, los tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Dichas intervenciones deben ser el resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con el propósito de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados par el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad. Con base en lo anterior, cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

Figura 6. Tratamientos POT, UPZ 113



En la UPZ No. 113 Bavaria se localizan grandes áreas sujetas al Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, lo que significa que se trata de zonas con predominancia de actividades industriales o dotacionales, entre las que se cuentan la antigua planta de producción de Bavaria S.A., la Clínica Nuestra Señora de la Paz y el Colegio Nacional Nicolás Esguerra.



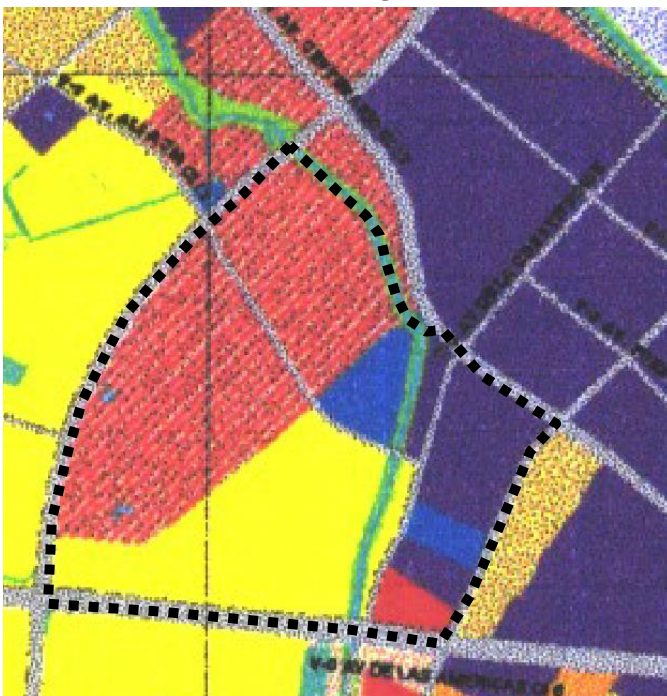
Junto a estas áreas se ubican unos conglomerados residenciales definidos por el POT con Tratamiento de Consolidación, en la modalidad de Consolidación Urbanística, entre los cuales figuran urbanizaciones desarrolladas por loteo individual como Marsella, Aloha sector Norte y Sur, Techo Bavaria primer sector, y las urbanizaciones multifamiliares de Pinos de Marsella, Reserva de las Américas, Villa Verónica y Bosques del Ferrol. Los primeros presentan algunas condiciones de transformación de la actividad de vivienda, dando paso a actividades comerciales en ejes definidos, los cuales en general sirven a la vivienda de estos barrios, mientras que las urbanizaciones multifamiliares no han sufrido cambios, teniendo en cuenta que estas también se complementan con los ejes de comercio y servicios definidos en al zona.

Adicionalmente, se encuentran señaladas 2 áreas pequeñas en Tratamiento de Desarrollo, de las cuales ya cumplió el proceso de urbanismo el sector conocido como Ciudad Alsacia (Urb. Villa Alsacia – Lote 1 – Sector A) y una pequeña zonas en Tratamiento de Consolidación, en la modalidad Densificación Moderada (Barrio San José Occidental).

1.3. ÁREAS DE ACTIVIDAD

De acuerdo con el POT, mediante las Áreas de Actividad se establece la destinación de una zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo de ordenamiento territorial.

Figura 7. Áreas de Actividad POT UPZ 113





Para la UPZ 1113 el POT definió las siguientes Áreas de Actividad: Área de actividad industrial Zona industrial, Área de actividad de comercio y servicios, Zona de grandes superficies comerciales, Área de actividad residencial, Zona delimitada de comercio y servicios, Área de actividad dotacional, Zona de equipamientos colectivos, y Área de Actividad Urbana Integral Zona de Múltiple¹¹.

Teniendo en cuenta lo anterior, el POT determina que el área de actividad urbana integral, representa un 46% de la totalidad del territorio de la UPZ. No obstante lo anterior, con la promulgación del Decreto Distrital 620 de 2006, se realizaron algunas precisiones señalando que zonas no correspondían a la mencionada área de actividad.

Tal como se mencionó antes, las áreas que el POT señala como residenciales corresponden a los barrios Marsella, Aloha sector Norte y Sur, Techo Bavaria primer sector, y las urbanizaciones multifamiliares de Pinos de Marsella, Reserva de las Américas, Villa Verónica y Bosques del Ferrol, cuyas dinámicas locales han concentrado las actividades comerciales de menor impacto en algunos ejes definidos al interior de estas zonas.

Finalmente, esta UPZ tiene algunos equipamientos de importancia para la ciudad, los cuales de acuerdo con lo señalado por el artículo 344 del POT, deben conservar su condición de dotacionales y adelantar las acciones pertinentes para garantizar su adecuado funcionamiento e inserción en la estructura de la ciudad.

1.4. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

1.3.1. Planes Maestros

Son instrumentos que definen el ordenamiento de cada uno de los servicios dotacionales y mediante los cuales se adoptan estándares urbanísticos e indicadores, que permiten una programación efectiva de los requerimientos del suelo y de las unidades de servicio necesarias para atender las diferentes escalas urbanas, de los sectores educativo, cultura, salud, bienestar social, deportivo y recreativo, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios y los establecimientos destinados a la atención de los usuarios de servicios públicos.

Adicionalmente a los Planes Maestros de Equipamientos, se toma en consideración el Plan Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos y los actos administrativos posteriores que lo han reglamentado, el cual define las condiciones mínimas necesarias para la implantación y regularización de bodegas privadas de reciclaje de residuos sólidos no

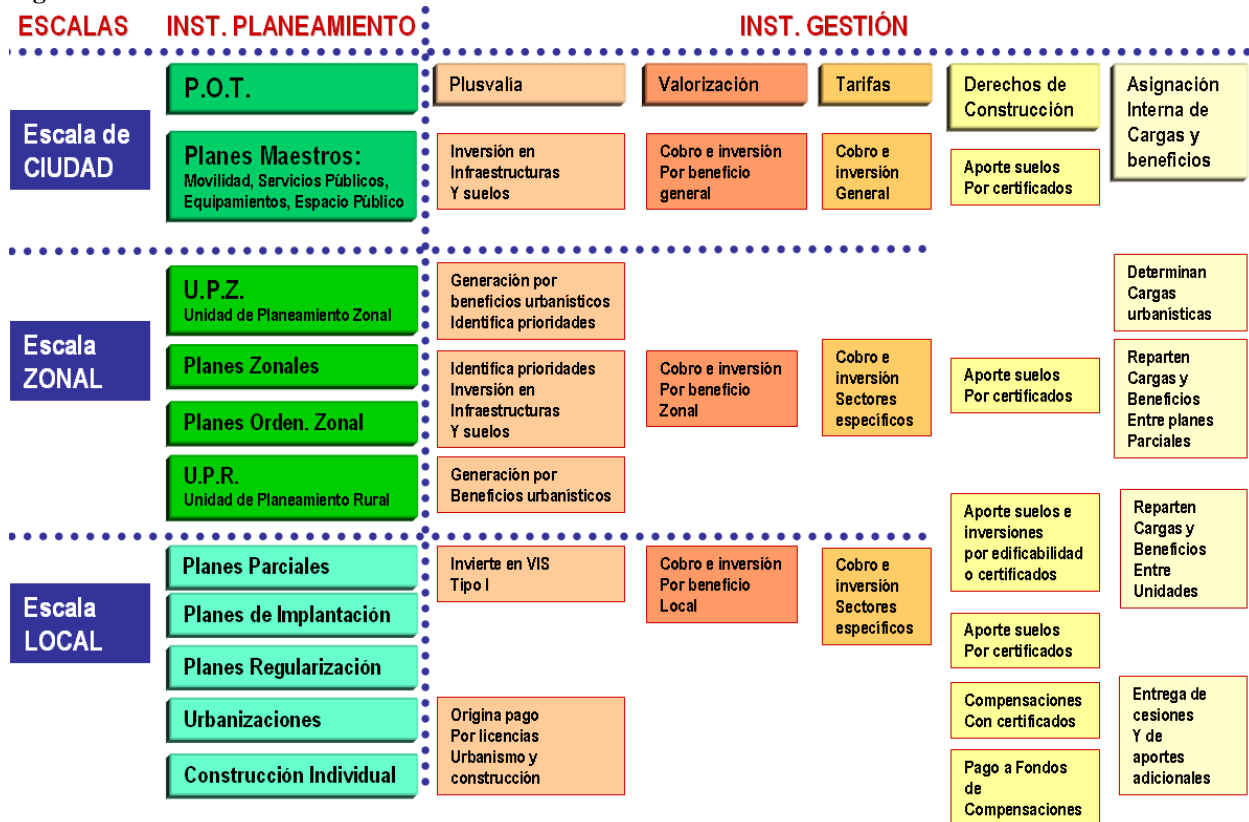
¹¹ En tal sentido el área de actividad que abarca la mayor parte del territorio de la UPZ 113 corresponde al área urbana integral, que incluye todo el desarrollo de Ciudad Alsacia, la antigua planta de producción de Bavaria S.A., y el barrio San José, para un total de 127.68 Ha.



peligrosos, no afectas al servicio público de aseo, en el Distrito Capital, en las diferentes áreas de actividad señaladas por el POT, las cuales se incluyen en la presente revisión.

Finalmente se encuentra el Plan Maestro de Espacio Público (Decreto Distrital 215 de 2005), el cual determina las políticas y estrategias que debe adelantar la ciudad para alcanzar los estándares mínimos ambientales requeridos que en materia de espacio público debe tener Bogotá. Es así como se incorporan a esta revisión todos los elementos constitutivos del espacio público que se encuentran presentes en las UPZ, de acuerdo con lo señalado por el respectivo Plan Maestro. La siguiente grafica señala los diferentes instrumentos de planeamiento y las escalas de cada uno de ellos.

Figura 8. POT 2004 – Relación entre instrumentos. Fuente SDP/DNU 2006.



Los Planes Maestros de Equipamientos fueron promulgados entre los años 2006 y 2007, cuando ya se habían implementado la mayoría de las Unidades de Planeamiento Zonal, algunos Planes Parciales, Planes de Implantación o Planes de Regularización y Manejo, entre otros.

En virtud de lo expuesto, es evidente que la labor de la SDP no cesa en la implementación de cada instrumento de planeamiento¹², gestión y financiación del desarrollo del territorio,

¹² Es de mencionar que a la fecha, de las 112 UPZ de la ciudad, cuentan con reglamentación urbanística 102.



y el correspondiente seguimiento de las políticas de desarrollo de la ciudad, sino que además se centrará en la permanente revisión y armonización entre los mismos, y de ellos con el POT. Es así como una de las metas del plan de desarrollo “Bogotá Positiva”, consistió en armonizar y articular UPZ a los Planes Maestros de Equipamientos; igualmente, tales instrumentos deberán encontrarse acordes a las disposiciones derivadas de las revisiones del POT. A continuación se relacionan los Planes Maestros de Equipamientos con su normativa vigente. No obstante, es de mencionar que a la fecha algunos de ellos son objeto de revisión por parte de cada sector de la Administración Distrital.

Tabla 3. Planes Maestros de Equipamientos expedidos a Noviembre de 2011. Fuente : SDP/SSPT/DEMC

EJE	PLAN MAESTRO	DECRETO REGLAMENTARIO
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Bienestar Social (Integración Social)	Decreto 316 del 15 Agosto de 2006
	Salud	Decreto 318 del 15 Agosto de 2006
	Educación	Decreto 449 del 31 Octubre de 2006
	Cultura	Decreto 465 del 20 Noviembre de 2006
	Culto	Decreto 311 del 15 Agosto de 2006
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia	Decreto 563 del 23 Noviembre de 2007 Decreto 132 del 31 Marzo de 2009
	Abastecimiento de alimentos y Seguridad Alimentaria	Decreto 315 del 15 Agosto de 2006
	Cementerios y Servicios Funerarios	Decreto 313 del 15 Agosto de 2006
	Recintos Feriales	Decreto 456 del 10 Noviembre de 2006
DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Deportivo y Recreativo	Decreto 308 del 15 Agosto de 2006 Decreto 484 del Octubre 22 de 2007
SERVICIOS PÚBLICOS	Manejo Integral de Residuos Sólidos	Decreto 312 del 15 Agosto de 2006 Decreto 620 del 28 de Diciembre de 2007 Decreto 456 del 27 de Octubre 2010

1.3.2. Planes de Implantación o de Regularización y Manejo

Son instrumentos que definen el ordenamiento de cada uno de los servicios dotacionales nuevos o existentes mediante la formulación de los planes de implantación y los planes de regularización y manejo, los cuales se deben enmarcar dentro de las directrices urbanísticas generales y específicas que establezca cada Plan Maestro, con el fin de garantizar la correcta localización y articulación dentro del sistema de la unidad de servicio a la que pertenece, bajo los principios de equidad, eficiencia, calidad y equilibrio territorial.

Los Planes de Regularización y Manejo están orientados a fijar las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de los usos Dotacionales de que trata este decreto, de conformidad con los siguientes objetivos:



1. Mitigar los impactos urbanísticos negativos originados por el desarrollo de usos dotacionales, que por sus características exigen un tratamiento especial del entorno inmediato a su localización, así como el mejoramiento de las condiciones de las edificaciones en que se desarrollan tales usos.
2. Contribuir al equilibrio urbanístico del sector de influencia de los usos Dotacionales, mediante la programación y ejecución de proyectos y acciones, identificados como necesarios para el buen desempeño del uso, garantizando como mínimo el cumplimiento de las seis áreas definidas por el artículo 430 del Decreto Distrital 90 de 2004.
3. Definir pautas para el reconocimiento y regularización del uso Dotacional, una vez se establezca su viabilidad.

Así mismo el desarrollo actividades comerciales de escala metropolitana, de más de 6.000 M2 de área de ventas, o de escala urbana con área de ventas de más de 2000 M2 y hasta 6000 m2, deben adelantar el correspondiente Plan de Implantación, de acuerdo con lo señalado por el artículo 347 del Decreto Distrital 190 de 2004, propendiendo por su localización en las zonas pertenecientes al Área de Actividad de Comercio y Servicios, en las áreas de actividad Industrial, y en ejes viales de la Malla Vial arterial construida.

Dentro de la presente revisión se incluyen dos equipamientos que deben adelantar el correspondiente proceso de regularización como son el de la Clínica de la Paz y el del Colegio Nacional Nicolás Esguerra.

2. ANTECEDENTES NORMATIVOS

Se efectuó un análisis de las normas más recientes como los Acuerdos 7 de 1979 y 6 de 1990. Este último, con normas específicas y planos detallados de la zona en estudio, como los Decretos Distritales 735, 736 y 737 de 1993 y 012 de 1994 (reglamentario específico de la Industria).

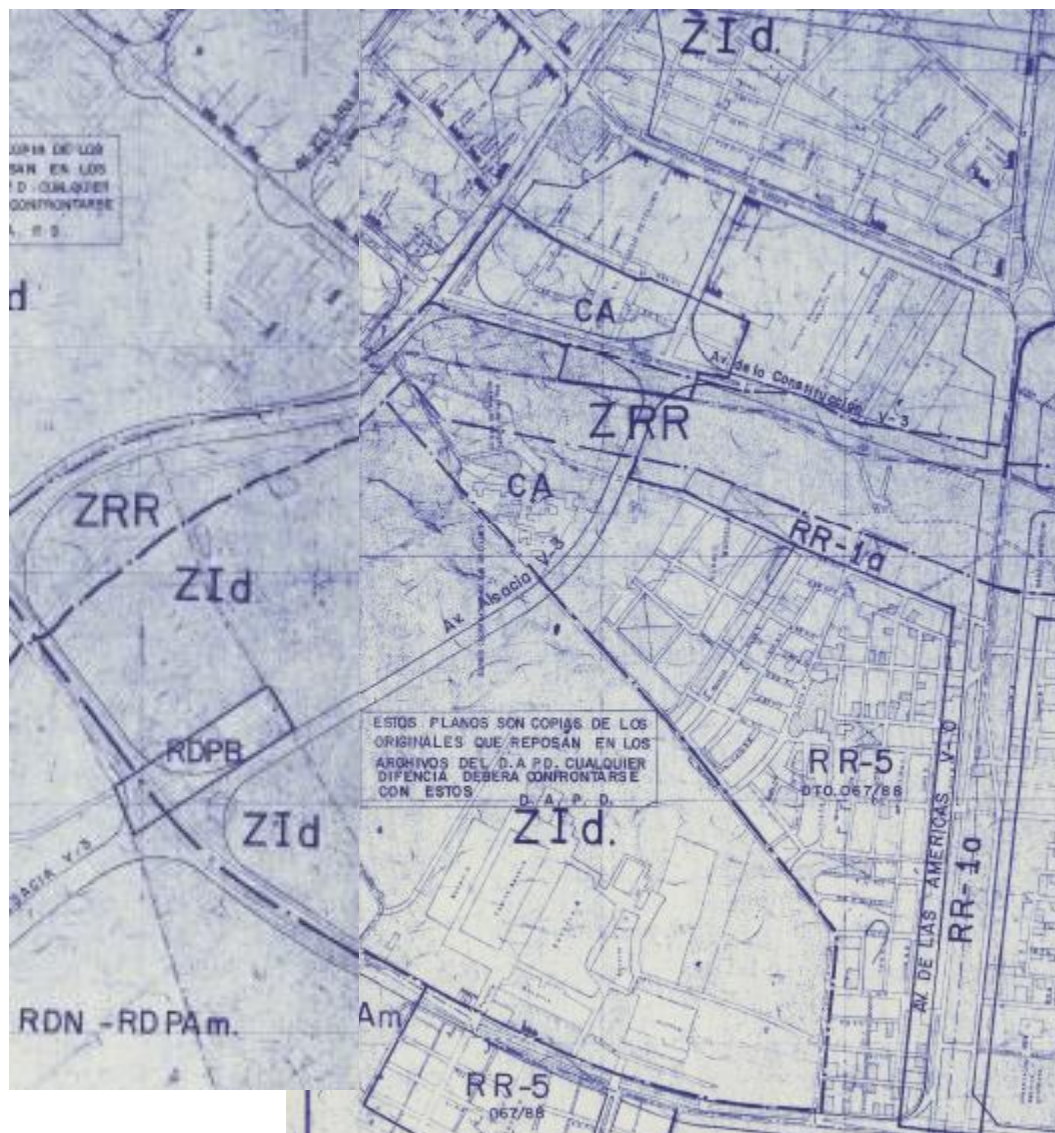
2.1. NORMAS ANTERIORES (ACUERDO 7 DE 1979 Y ACUERDO 6 DE 1990)

El Acuerdo Distrital 7 de 1979, definió una primera sectorización del actual territorio de la UPZ 113. Allí se definían claramente 3 zonas con vocación industrial (ZId), que corresponden hoy día a los predios de Bavaria, el sector industrial al occidente de la Av. 68, y lo que hoy corresponde a Ciudad Alsacia. Dos zonas que deben mantener sus normas originales (CA-Conservación Ambiental), y corresponden a los predios de la Clínica de la Paz y a la urbanización industrial denominada “Recodo y Petaluma”. El área definida como zona de ronda de río (ZRR), correspondiente al ámbito del canal del río Fucha, y finalmente



las zonas residenciales de los barrios como Marsella, Aloha y Bavaria Techo como áreas residenciales de rehabilitación (RR), y la zona residencial de desarrollo clandestino (RDPB), correspondiente al barrio San José.

Figura 9. Polígonos normativos Acuerdo 7 de 1979. Fuente SDP.



El Acuerdo 6 de 1990 precisó los tratamientos aplicables a diferentes zonas del territorio que comprende la UPZ 113 Bavaria, principalmente las urbanizaciones con carácter residencial que se consolidaron en el tiempo, como Aloha sector sur y Norte, Bavaria Techo 1er sector, Pinos de Marsella y multifamiliares la Paz (Bosques del Ferrol), el sector comercial del Éxito, las urbanizaciones industriales denominadas “Alsacia” y “Recodo y Petaluma”, así mismo los equipamientos colectivos “Colegio Nacional Nicolás Esguerra” y “Clínica Nuestra Señora de La Paz”.



Figura 10. Polígonos normativos Acuerdo 6 de 1990. Fuente SDP.



2.2. NORMA UPZ VIGENTE

La UPZ 113 fue reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, en donde se subdividió la totalidad del territorio que abarca la UPZ en 12 sectores normativos, de acuerdo con los planos de tratamientos y usos del Decreto Distrital 190.





Como se puede apreciar en la siguiente tabla, los sectores con área de actividad dotacional en zona de equipamientos colectivos tienen el mismo tratamiento, así como las áreas de actividad industrial que también están sujetas al tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Tabla 4. Sectores Normativos UPZ 113 Bavaria

SECTORES NORMATIVOS UPZ 113 BAVARIA			
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	Area Urbana Integral	Múltiple	Desarrollo
2	Residencial	Actividad Económica en la Vivienda	Renovación - Reactivación
3	Industrial	Industrial	Consolidación Sectores Urbanos Especiales
4	Residencial	Zonas delimitadas con Comercio y Servicio	Consolidación Urbanística
5	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación Sectores Urbanos Especiales
6	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación Sectores Urbanos Especiales
7	Residencial	Zonas delimitadas con Comercio y Servicio	Desarrollo
8	Industrial	Industrial	Consolidación Sectores Urbanos Especiales
9	Comercio y Servicio	Comercio Cualificado	Consolidación Urbanística
10	Industrial	Industrial	Consolidación Sectores Urbanos Especiales
11	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación Sectores Urbanos Especiales
12	Industrial	Industrial	Consolidación Sectores Urbanos Especiales

Figura 11. Reglamentación vigente UPZ 113 Bavaria (Decreto Distrital 620 de 2006). Fuente SDP.





3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1. BARRIOS LEGALIZADOS

Al interior de la UPZ 113 Bavaria se localiza un desarrollo de origen informal denominado “San José de Bavaria Occidental”, el cual fue legalizado por la Secretaría Distrital de Planeación (antes DAPD), mediante Resolución 38 del 10 de mayo de 1978.

Estos desarrollos aunque conservan las características comunes de los barrios de origen informal, cuentan con acceso directo a las redes de servicios públicos e infraestructura, al igual que a la cobertura en equipamientos con que cuenta la Localidad.

Este desarrollo tiene condiciones particulares, ya que hasta el año 2004 se encontraba aislado entre dos grandes áreas que no permitía un contacto directo con zonas residenciales formales o informales, y la estructura urbana no generaba una conexión directa con el resto de la ciudad. En la actualidad tiene una localización en medio de la urbanización Ciudad Alsacia y la antigua planta de Bavaria, en el costado nororiental de la intersección de la Av. Boyacá con la Av. Alsacia.

3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS

El Tratamiento de Consolidación Urbanística se aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como guías de su desarrollo. En el caso de la UPZ 113, actualmente se incluyen los siguientes desarrollos dentro de este tratamiento:

Tabla 5. Desarrollos sujetos al Tratamiento de Consolidación Urbanística en la reglamentación vigente

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	LOCALIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
1	UNICO	UNICO	Urbanización Villa Alsacia	Resolución # 04-2-0187/ Junio 16/ 2004 PL CU2-K 39/4-09 4-10, 4-11, 4-12
3	UNICO	UNICO	Sector Industrial Bavaria Techo	Memorando # 5508/ Julio 21/ 1962 PL F 112/3
	C	III	Urbanización Aloha Sector Sur	Resolución # 344/Mayo 23 /1960 PL F 104/4-9
	E	V	Urbanización Aloha Sector Norte	Resolución # 344/Mayo 23 /1960 PL F 104/4-8
	F	VI	Urbanización Marsella	Decreto # 344/Mayo 23 /1960 PL F 104/4-20 y 4-21
	G	VII	Pinos de Masella	Resolución # 305/ Octubre 1965 PL F 104/4-19
	H	VIII	El condado de la Paz	Resolución # 487/ Julio 13/ 1992 CU2-F 171/4-01
	I	IX	Urbanización Multifamiliar la Paz	Resolución # 061/ Mayo 12/ 1983 PL 171/4-00
8	UNICO	UNICO	Urbanización Alsacia	Decreto # 1061/ 27 Noviembre / 1968 PL 394/4-2
9	UNICO	UNICO	Almacenes Éxito	Resolución # 502/ Julio 28/ 1992 K 22/4-00
10	A	I	Urbanización Praga. Almacenes Éxito	Memorando # 7888/ Septiembre 18/ 1972 PL 282/3-3
	B	II	Centro Industrial de las Americas	Resolución # 01/ Enero 14/ 1976 282/4



Estas urbanizaciones deben mantener sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, al igual que lo referente a la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por la aplicación de la norma original (reglamentación específica, incluidas sus modificaciones, que se encuentre vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de la UPZ, con la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto), o por lo que defina la ficha normativa.

En estos casos particulares, la ficha normativa vigente para la UPZ113 Bavaria no se encuentran definidas las condiciones de usos o edificabilidad para cada una de estas urbanizaciones, por tal motivo de acuerdo con el artículo XXX Decreto Distrital 333 de 2010, debe remitirse a las condiciones normativas señaladas en el acto administrativo que las reglamente, y las modificaciones de normas posteriores que hayan precisado los estos parámetros normativos.

4. ESTRUCTURA GENERAL DE LA UPZ

4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La estructura ecológica principal de la UPZ 113 se halla compuesta por el Corredor ecológico de ronda del Canal del Río Fucha, el cual hace parte de los ecosistemas de protección hídricos de la ciudad, los corredores ecológicos viales de las Avenidas de Las Américas, Boyacá, Centenario y Congreso Eucarístico, junto con la red de parques urbanos existentes, e identificados por el IDR.



Figura 12. Estructura Ecológica Principal, UPZ 113 Bavaria



4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

4.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

El Sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema Vial, el Subsistema de Transporte (Red de transporte Masivo, Red de corredores locales de buses y rutas alimentadoras, Red de Transporte Público colectivo, Tren de Cercanías, Transporte individual público y privado, red de estacionamientos públicos, etc.), el Subsistema de regulación y control del tráfico y el Subsistema Vial Peatonal (andenes, plazas, parques, cruces, puentes y senderos peatonales).

El subsistema vial está constituido por la Malla Vial Arterial Principal y la Malla Arterial Complementaria. En la UPZ 113 Bavaria se reconocen las siguientes vías arterias:

En su perímetro por Avenida de la Américas, la cual se hace parte del sistema de transporte Transmilenio en su recorrido a lo largo de la UPZ, conectando el occidente de la ciudad finalizando en la Avenida Agoberto Mejía, que tiene relación con el sur-oriente de la ciudad y la salida hacia los Llanos Orientales.

Avenida del Congreso Eucarístico, que se conecta con el nororiente de la ciudad a través de la Calle 100 hasta la carrera 7ª, y articulando el sur desde el sector de Venecia hasta Puente Aranda.

Avenida Centenario, que es el principal corredor de carga de la ciudad. Esta vía es de vital importancia para el intercambio comercial de la ciudad, ya que es la puerta hacia el occidente del país y el puerto de Buenaventura.

Enlaza toda la parte centro occidental de la ciudad al atravesar vías como la Avenida Ciudad de Cali, Avenida Boyacá y Avenida del Congreso Eucarístico.

Avenida Boyaca, que conecta el sur con el norte de la ciudad, desde la avenida al llano hasta la AC 170, funciona como un importante corredor de carga y de salida de transporte intermunicipal hacia las diferentes rutas al norte, sur, y occidente de la ciudad.

De oriente a occidente por Avenida Alsacia (AC 12), que actualmente solo se encuentra construida en la totalidad de su perfil en un tramo desde la



Av. Boyaca hasta la Carrera 71D, el área restante de este corredor (hasta la Av. De la Constitución) se encuentra sin ejecutar.

La Avenida de La Constitución (Carrera 68D), es un eje que pretende articular desde la Av. Ciudad Montes hasta el sector del Salitre. Su trazado actualmente se encuentra contruido en la UPZ desde la Av. Centenario hasta la Calle 11, pero se encuentra en muy mal estado.

Los Circuitos de Movilidad se encuentran conformados por ejes viales de la malla vial intermedia (MVI) y de la malla vial local (MVL), los cuales sirven para la circulación de vehículos particulares y de transporte público y que tienen como función dar conectividad y continuidad a la movilidad vehicular al interior de la UPZ y permitir conexiones alternas a la malla vial arterial con UPZ contiguas.

Hacen parte de los circuitos de movilidad definidos en esta revisión para la UPZ 113 Bavaria las siguientes vías:

Sentido Oriente-Occidente: Calle 11 (entre Carrera 68D y Av. del Congreso Eucarístico).
Calle 9 (entre Carrera 68D y Av. del Congreso Eucarístico).
Calle 9C (entre Carrera 68D y Av. del Congreso Eucarístico).
Calle 8 (entre Carrera 68D y Av. del Congreso Eucarístico).
Calle 9D (entre Carrera 69 y Transversal 71B)
Calle 8 (entre Carrera 69 y Transversal 71B)
Calle 9C bis (entre Carrera 68G y Carrera 69)
Calle 7 A (entre Carrera 71B y Av. Boyacá).

Sentido Sur-Norte: Carrera 70B (entre Av. de las Américas y Calle 8)
Carrera 69 (entre Av. de las Américas y Calle 9D)
Carrera 68B bis (entre Calle 11 y Av. Centenario)
Carrera 71B (entre Av. Alsacia y Canal del Río Fucha)
Carrera 43 (entre Av. de los Comuneros y Av. de las Américas)
Carrera 47 (entre Av. de los Comuneros y Av. de las Américas)

Proyectadas: Carrera 71B (entre Av. Alsacia y Av. Centenario)
Carrera 68G (entre Av. de las Américas y Calle 9C bis)
Carrera 68G (entre Av. Alsacia y proyección Carrera 71B)
Calle 12B (entre proyección Carrera 71B y Carrera 71D)
Calle 16 (entre Carrera 71D y Av. Boyacá)

Las UPZ en estudio tiene una ubicación central y estratégica para la articulación entre el oriente - occidente y el sur - norte en la ciudad, cuya localización central con la presencia del Canal del río Fucha como un elemento natural de división entre el área de actividad industrial y la residencial, con un área de posible desarrollo y expansión residencial para la



ciudad concentrado en los predios de Bavaria, constituyen los principales potenciales de la UPZ 113 Bavaria.

4.2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

A continuación se presenta el inventario de equipamientos que se localizan en el ámbito de las UPZ 113, Bavaria, de acuerdo con la base de datos de la SDP del sistema distrital de equipamientos:

Tabla 6. Equipamientos Colectivos

NOMBRE	ESCALA	SECTOR	CARACTER
COLEGIO NACIONAL NICOLÁS ESGUERRA	URBANA	EDUCACIÓN	PÚBLICO
COLEGIO DISTRITAL MARSELLA	ZONAL	EDUCACIÓN	PÚBLICO
COLEGIO ALICIA	ZONAL	EDUCACIÓN	PRIVADO
INSTITUTO MARSELLA	ZONAL	EDUCACIÓN	PRIVADO
LICEO CONQUISTADORES DE LAS AMÉRICAS	ZONAL	EDUCACIÓN	PRIVADO
GIMNASIO MARONY	ZONAL	EDUCACIÓN	PRIVADO
CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ - ORDEN HOSPITALARIA SAN JUAN DE DIOS	METROPOLITANA	SALUD	PRIVADO
SOCIEDAD MEDICA LAS AMÉRICAS S.A	VECINAL	SALUD	PRIVADO
JARDÍN INFANTIL PEQUEÑAS MENTES BRILLANTES	VECINAL	BIENESTAR	PRIVADO
JARDÍN MATERNAL RATÓN MIGUELITO	VECINAL	BIENESTAR	PRIVADO
SALÓN COMUNAL BARRIO MARSELLA	VECINAL	CULTURA	PRIVADO
IGLESIA BAUTISTA MISIONERA EMANUEL	VECINAL	CULTO	PRIVADO
PARROQUIA SANTA JUANA DE ARCO	ZONAL	CULTO	PRIVADO

Tabla 7. Equipamientos de Servicios Urbanos Básicos

NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN
La Paz	Subestación Eléctrica	AC 13 NO 68 C - 51

Debe tenerse en cuenta que en estas UPZ se localizan algunos equipamientos representativos para la ciudad, de escalas urbana y metropolitana, los cuales ocasionan diferentes impactos en su contexto.



4.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS

De otra parte, en el articulado del decreto señala los parámetros normativos bajo los cuales se regulan los diferentes servicios públicos (acueducto y alcantarillado, energía, gas natural, telecomunicaciones y residuos sólidos), que dan cuenta de las disposiciones adoptadas por cada uno de los Planes Maestros de Servicios Públicos.

Sistema de Acueducto.

Las infraestructuras y equipamientos del servicio de acueducto y alcantarillado deben cumplir con las disposiciones del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, Decreto Distrital 314 de 2006, la norma que lo modifique o sustituya, y el Decreto Distrital 573 de 2010, mediante el cual se adoptan las normas arquitectónicas para la regularización, implantación, instalación y registro de las infraestructuras y equipamientos vinculados al Sistema General del Acueducto y alcantarillado del Distrito Capital.

Se deben conservar las Rondas Hidráulicas y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA de los cuerpos de agua, canales, ríos y humedales. En particular se debe mantener el trazado del canal del río Fucha al interior de la UPZ.

Así mismo, la UPZ cuenta con la localización de hidrantes, los cuales deben cumplir con lo establecido en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y lo dispuesto en la cartilla del espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, con relación a su ubicación en el espacio público.

Sistema de Energía Eléctrica: generación, transmisión, distribución.

Este sistema está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión que conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que las transportan hasta el usuario y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro. Al respecto, el artículo 219 del POT, expresa que los proyectos y las zonas de reserva para la construcción de las infraestructuras y las redes, se incluirán en el Plan Maestro de Energía Eléctrica. Es importante señalar que las nuevas industrias y en especial las que tienen un componente muy importante en la base tecnológica requieren de una altísima seguridad y garantía en el suministro del fluido eléctrico, que actualmente desafortunadamente no puede asegurarse.

Sistema de Energía Eléctrica – servicio de alumbrado público.

Las infraestructuras y equipamientos del servicio de energía eléctrica deben cumplir las disposiciones del Plan Maestro de Energía Decreto Distrital 309 de 2006, la norma que lo modifique o sustituya, y el Decreto Distrital 087 de 2070, mediante el cual se adoptan las normas urbanísticas y arquitectónicas para la implantación y regularización de las infraestructuras y equipamientos del Sistema de Energía Eléctrica en Bogotá D. C.

Los Urbanizadores y constructores dentro de sus proyectos urbanísticos y/o de construcción deben respetar las distancias de seguridad a las líneas de energía de baja, media y alta



tensión definidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, mediante Resolución 181294 del 6 de agosto de 2008, expedida por el Ministerio de Minas y Energía, o la norma que lo modifique o sustituya.

La UPZ 113 Bavaria, presenta dos (2) líneas de alta tensión, una a lo largo de la Avenida Boyacá y la otra a lo largo de la Avenida de la Constitución, estas líneas de alta tensión generan zonas de servidumbre. El ancho de servidumbre de las líneas de alta tensión está definido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, artículo 24 de la Resolución 181294 del 6 de agosto de 2008, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Sistema de Telecomunicaciones.

Para el tema de las telecomunicaciones conmutadas, el sector cuenta con armarios telefónicos y concentradores, y una central telefónica, en donde dichos elementos, y los demás que pertenecen al servicio público de telecomunicaciones deben dar cumplimiento a lo establecido en los Decretos Distritales 317 y 412 de 2010.

El sector cuenta con estaciones de telecomunicaciones, cuya regularización e instalación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas (torres, monopolos y mástiles para el soporte de antenas de telecomunicaciones), deben dar cumplimiento al Decreto Distrital 061 de 1997, y se atenderá lo establecido en el Acuerdo 339 de 2008, artículo 3°, en donde se contempla que en zonas de uso residencial neto la instalación de estas infraestructuras deberán estar a una distancia no menor de 250 metros de otras estaciones de telecomunicaciones y a no menos de 200 metros de centros educativos, centros geriátricos y centros de servicios médicos.

Sistema de Gas Natural Domiciliario:

Las infraestructuras y equipamientos del servicio de gas natural domiciliario deben cumplir con las disposiciones del Plan Maestro de Gas Natural, Decreto Distrital 310 de 2006, la norma que lo sustituya o modifique, y el Decreto Distrital 088 de 2010, mediante el cual se adoptan las normas urbanísticas y arquitectónicas para la implantación y regularización de las infraestructuras y equipamientos del Sistema de Gas Natural Domiciliario, en Bogotá D.C.

En particular, la UPZ 113 en la zona consolidada cuenta con dos (2) estaciones de regulación de presión y las redes principales y secundarias de gas natural que deben cumplir lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2010.

Sistema de Residuos Sólidos:

Para la instalación de las infraestructuras del servicio público de aseo, se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los Decretos Distritales 312 de 2006, 620 de 2007 y 261 de 2010. Igualmente, se permite la instalación de Cuartelillos según el artículo 14 del Decreto Distrital 620 de 2007, en todos los sectores normativos de la UPZ.



De igual manera, se debe contemplar la ubicación de bodegas privadas de reciclaje de residuos sólidos no peligrosos, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 456 de 2010.

4.2.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

En la UPZ 113 Bavaria no se localizan parques de escala metropolitana o zonal y tiene parques de escala vecinal y de bolsillo, que forman parte de las cesiones obligatorias de las urbanizaciones y barrios que se localizan allí, que generan un total de 141.370,86m² de zonas verdes, que de manera general se encuentran en buen estado y algunos de estos cuentan adicionalmente con dotaciones deportivas y recreativas (juegos infantiles, canchas, mobiliario urbano, etc...).

Tabla 8. Inventario de Parques UPZ 113

NOMBRE	TIPO	DESTINACION	AREA
VILLA ALSACIA LOTE 1	VECINAL	ZONA VERDE 6	4184,59
EXITO - LUSITANIA	VECINAL	CESION TIPO A 1	3307,58
EXITO LUSITANIA	VECINAL	CESION TIPO A2	1023,34
URBANIZACION MULTIFAMILIARES LA PAZ	VECINAL	PARQUE	5373,80
LOS PINOS DE MARSELLA	VECINAL	ZONA VERDE No. 2	2540,51
NUEVA PLANTA DE ENVASE FABRICA DE LATAS	VECINAL	ZONA VERDE CESION TIPO A	10663,96
VILLA ALSACIA LOTE 1	VECINAL	ZONA VERDE 2	4246,57
VILLA ALSACIA LOTE 1	VECINAL	ZONA VERDE 1	12253,76
VILLA ALSACIA LOTE 1	VECINAL	ZONA VERDE 4 Y SERVICIOS COMUNALES	14059,71
VILLA ALSACIA LOTE 1	VECINAL	ZONA VERDE 3, ZONA VERDE 3A	10209,31
EL RECODO Y PETALUMA	VECINAL	ZONA VERDE 3	6347,77
MARSELLA SECTOR NORTE PRIMERA I ETAPA	VECINAL	ZONA VERDE Y COMUNAL 2	2821,42
URBANIZACION ALOHA (ANTES MARSELLA)	VECINAL	AREA DE CESION - ZONA VERDE	7545,19
MARSELLA SECTOR NORTE I ETAPA, PINOS DE MARSELLA	VECINAL	ZONA VERDE Y COMUNAL No. 1, ZONA VERDE 1	56302,18
TECHO BAVARIA I SECTOR	BOLSILLO	PLAZOLETA F, PLAZOLETA G	250,77
TECHO BAVARIA I SECTOR	BOLSILLO	PLAZOLETA F, PLAZOLETA G	240,39
TOTAL (m2)			141.370,86



Figura 13. Sistema de Parques y Zonas Verdes UPZ 113 Bavaria (IDRD 2009)

Sin embargo, de acuerdo con lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacio Público (PMEP), la meta de zonas verdes por habitante se establece en 10 m²/hab para toda la ciudad, representados en 6 m² de parques, plazas y plazoletas, y los 4 m² restantes corresponden al producto de la recuperación y adecuación de áreas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal.

Teniendo en cuenta la información de población proyectada al año 2011, la UPZ 113, Bavaria cuenta con una población de 20.840 habitantes, en la siguiente tabla se muestra el indicador de m² de zonas verdes por habitante, sin contar los elementos de la estructura ecológica principal que se encuentran en la upz, evidenciando que el área de parques y zonas verdes sobrepasa los 6 m² que se encuentran definidos en el PMEP.

Tabla 9. Indicador Espacio Público UPZ 113

Población Proyectada 2011	Espacio público existente UPZ 113 (m ²)	Indicador (M ²)
20.840	141.370,86	6,78

Esto demuestra que las condiciones internas de espacio público en la UPZ son muy favorables, al contrario de lo que sucede con la otras UPZ colindantes que tienen un déficit del indicador, toda vez que la densidad de habitantes es mayor.



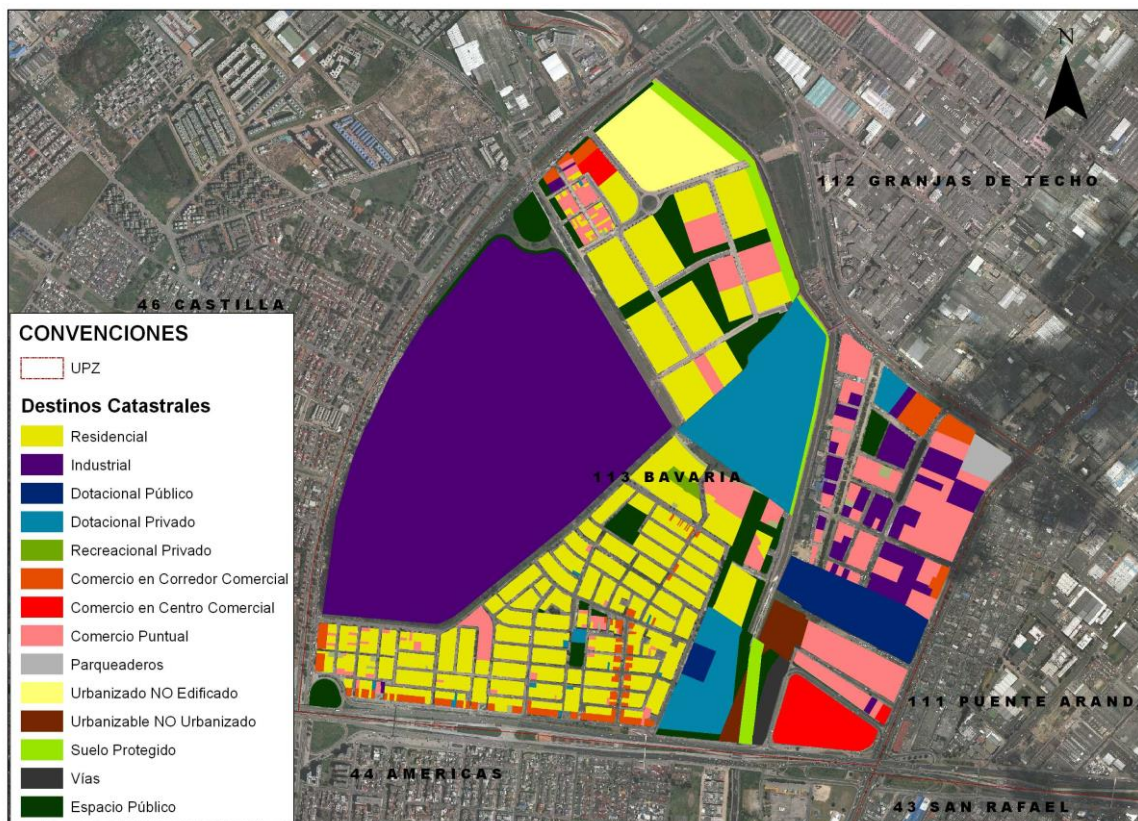
5. ESTADO ACTUAL

5.1. USOS

El uso del suelo determina necesariamente las condiciones físicas del entorno de cualquier unidad física que haga parte de un territorio habitado donde se cumplen funciones propias de la actividad humana y que a su vez imprimen su propia dinámica para establecer aquél uso. Así encontramos unidades de planeamiento zonal con usos del suelo industrial, residencial, comercial, entre otros, lo que configura unas especificidades propias de las condiciones de hábitat, los espacios públicos, las vías y en general los elementos constitutivos de la funcionalidad del territorio. No igual la configuración física de una UPZ donde el uso predominante es el residencial a una donde este sea industrial o dotacional, dada la configuración de zonas que esto supone.

Las UPZ 113, se caracteriza por contener dos usos principales, los industriales y los residenciales generalizados en todo su territorio, con algunas áreas residenciales que corresponden a los barrios de Salazar Gómez, Puente Aranda y Cundinamarca, con una gran área en donde se localiza el complejo petroquímico de Bogotá y grandes predios que contienen equipamientos de carácter metropolitano y urbano.

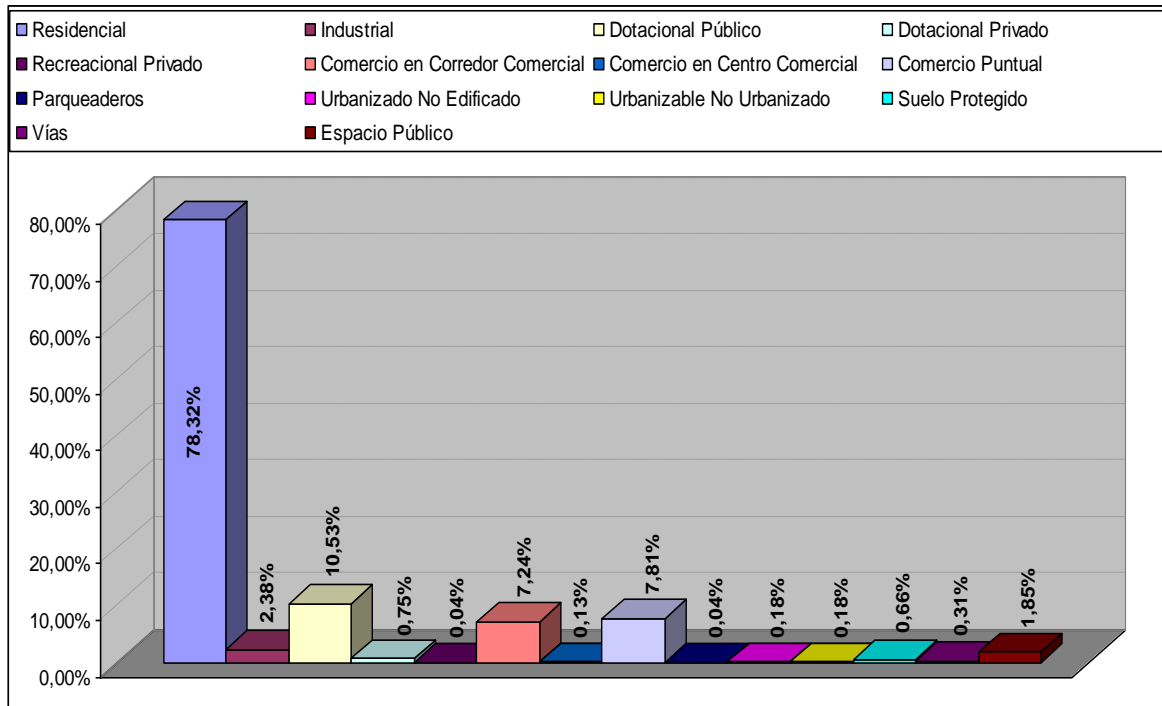
Figura 14. Usos del Suelo UPZ 113 Bavaria. Fuente SDP





El área localizada en el nororiente de la UPZ, contiene actividades principalmente industriales, con un comercio de productos en el mismo predio en donde se desarrolla la actividad industrial. Por otra parte, la esquina suroriental es netamente comercial, y corresponde al almacén Éxito.

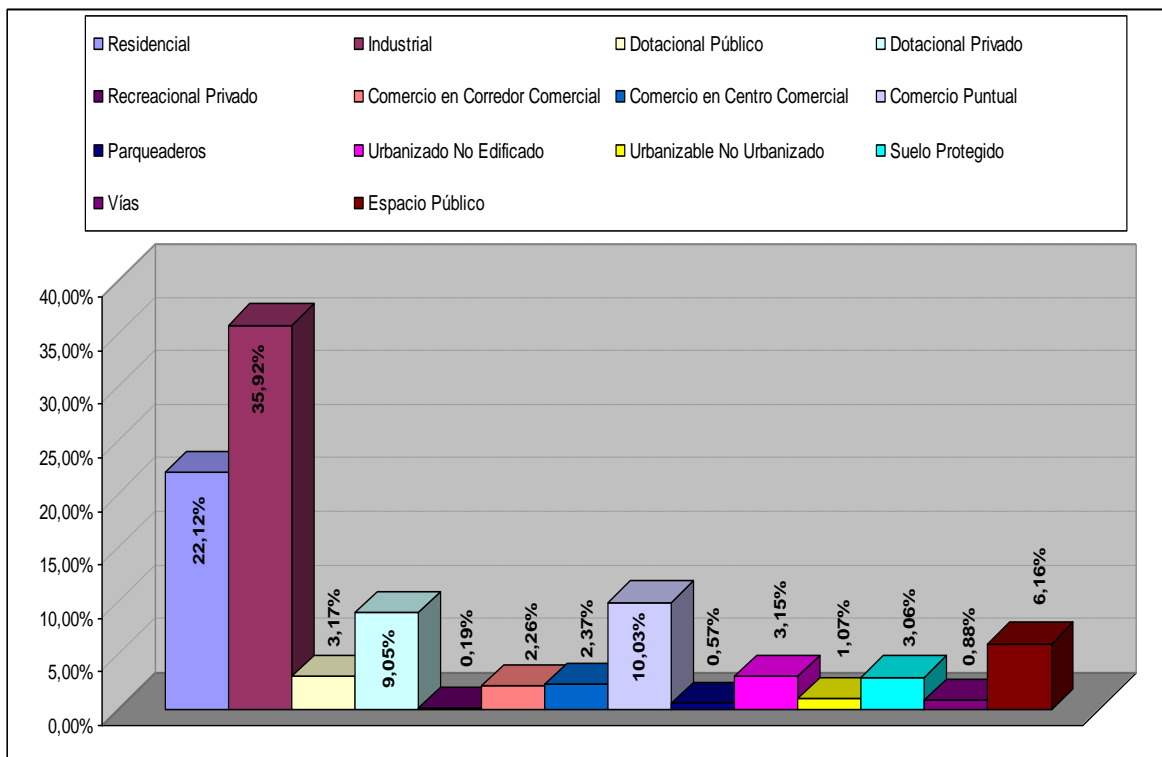
Figura 15. Porcentaje Destinos económicos UPZ 113 Bavaria



En términos generales, como se aprecia en el gráfico anterior, el mayor porcentaje de predios con destinación en primer piso corresponde a las actividades residenciales con más de un 78%, en un segundo grupo se encuentran los dotacionales públicos con más del 10%, en un tercer grupo los comercios con porcentajes superiores al 7%. No obstante es importante indicar que esta gráfica se encuentra en relación con el número de predios que se localizan en el ámbito de la UPZ.

Por el contrario, la siguiente gráfica señala los porcentajes en relación con el área que ocupan por uso cada predio, encontrando las actividades industriales con más del 35%, las actividades residenciales con un 22%, el comercio puntual con un 10%, los dotacionales privados con un 9% y el espacio público con un 6%, convirtiéndose en las áreas con mayor destinación en términos de metros cuadrados de suelo por actividad económica. Las demás actividades porcentajes menores o cercanos al 3%, siendo casi marginales respecto de las demás actividades económicas.

Figura 16. Porcentaje Destinos económicos por área UPZ 113 Bavaria



5.2. EDIFICABILIDAD

Las construcciones en las áreas residenciales consolidadas como los sectores de los barrios Marsella, Aloha y Bavaria Techo, en su mayoría oscilan entre 1 y 3 pisos, exceptuando las manzanas comprendidas entre las carrera 69C y 70, y entre las calles 7B y 8, las cuales desde su origen han tenido altura de excepción hasta de 5 pisos. De aquí es importante anotar que los desarrollos residenciales mas recientes como Ciudad Alsacia, Reserva de las Américas y Condado de la Paz presentan las mayores alturas (superiores a 5 pisos).

En las zonas industriales las bodegas a pesar de encontrarse señaladas como de un piso, tienen alturas cercanas o mayores a los 9 metros, ya que al interior se caracterizan por tener una doble o triple altura, aunque se encuentran excepcionalmente algunos predios con alturas que alcanzan hasta 5 pisos

En la imagen se evidencia lo anteriormente descrito, y en la tabla No. 9 se relaciona el porcentaje por la cantidad de construcciones, es decir que aproximadamente un 93 % de las edificaciones construidas en la UPZ están entre 1 y 3 pisos, evidenciando que es una zona con una baja densidad de construcción.



Figura 17. Alturas Existentes UPZ 113 Bavaria



Tabla 10. Altura en pisos por construcción UPZ 113

Numero Pisos	Cantidad de Predios	Porcentaje
0	89	1,27%
1	3072	43,89%
2	2344	33,49%
3	1078	15,40%
4	166	2,37%
5	120	1,71%
6 a 10	92	1,31%
Mas de 11	38	0,54%



6. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

6.1. ASOCIACIONES COMUNALES

A lo largo del proceso de revisión y ajuste normativo de la UPZ 113 Bavaria, se han destacado además de la Junta de acción comunal del Barrio Marsella, la Veeduría Ciudadana del mismo Barrio, que se ha constituido en uno de los principales representantes de la comunidad residente y ha sido interlocutor a lo largo del proceso, estando presente en todas las reuniones a las cuales ha asistido la Secretaría Distrital de Planeación, y a quienes se ha informado oportunamente de las modificaciones de carácter Técnico al proyecto de decreto y de la no viabilidad de algunas de las propuestas presentadas por la comunidad, por ser contrarias a las disposiciones urbanísticas de mayor jerarquía definidas para la ciudad.

Durante el año 2011, posterior al primer taller de socialización normativa, la comunidad radico 31 solicitudes de diferente índole en torno a este proceso, y durante el año 2012 se han radicado 23 solicitudes, principalmente realizadas por la Veeduría Ciudadana, la Junta de Acción Comunal y algunos ciudadanos que en reiteradas oportunidades se han hecho partícipes del proceso.

De las anteriores solicitudes es importante recalcar las hechas en los radicados No. 1-2011-15639, presentado por el señor José Pastor Díaz, respaldada por 167 firmas, el No. 1-2011-15278 presentada por el señor Raúl Alberto Chinchilla, respaldada por 79 firmas, el No. 1-2011-16943 presentada por el señor Luis Efrén Arevalo en representación de la Veeduría Ciudadana, respaldada por 9323 firmas.

También es importante mencionar que los representantes de los bares radicaron mediante oficio 1-2009- 40382 una propuesta respaldada por 24 firmas encabeza del señor Carlos Gutiérrez, quien adelanto un estudio de la zona de influencia de estos establecimientos.

6.2. INTERNAS SDP

Que mediante memorandos internos las siguientes direcciones de la Secretaría Distrital de Planeación, emitieron observaciones y conceptos en el ámbito de su competencia, a saber:

RADICADO	DEPENDENCIA	TEMA
3-2011-14570	Dirección de Planes Maestros y Complementarios	Entrega Normas para inmuebles dotacionales en las UPZ en revisión
3-2012-03746		Alcance al memorando 3-2011-14570
3-2012-04525		Alcance a memorandos 3-2011-14579 y 3-2011-03746
3-2010-15417	Dirección de Vías Transporte y Servicios	Entrega análisis de saturación, afectaciones viales, malla vial intermedia y servicios públicos de la UPZ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

3-2011-12039	Públicos	Se solicita última versión del proyecto de decreto para proceder con la revisión.
3-2011-15039		Observaciones al proyecto de decreto de la UPZ
3-2010-12838	Dirección del Taller del Espacio Público	Entrega análisis del estado del sistema de espacio público en la UPZ
3-2011-12877		Observaciones al proyecto de decreto de la UPZ
3-2011-13582	Dirección de Economía Urbana	Entrega estudio socioeconómico de la UPZ
3-2010-13163	Dirección de Planes Parciales	Informa sobre la no existencia de planes parciales en el ámbito de la UPZ
3-2010-12539	Dirección de Estratificación	Comunica sobre la ubicación de la información de estratificación socioeconómica de la UPZ
3-2010-13101	Dirección de Servicio al Ciudadano	Informa sobre casos recibidos en la UPZ por esa dirección.
3-2010-12961	Dirección de Información, Cartografía y estadística	Comunica sobre la disponibilidad de la información estadística de Licencias de construcción e información socioeconómica.

Los estudios y análisis consignados en estos memorandos, se encuentran incluidos en el presente Documento Técnico de Soporte.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CAPÍTULO III. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA



1. LOCALIZACIÓN Y ÁREAS BÁSICAS

La UPZ Bavaria se localiza en el extremo nororiental de la localidad de Kennedy y está delimitada por las Av. Boyacá al occidente, Av. Calle 13 al norte, Av. de las Américas al Sur y Av. Cra. 68 al oriente y colinda con las localidades de Fontibón y Puente Aranda. A pesar de esta malla de conectividad externa, las conexiones dentro de la UPZ a estas vías son precarias. La UPZ se encuentra segmentada en 2 por el canal del Fucha, lo que hace imposible atravesar por el interior para conectar de norte a sur desde la Av. de las Américas a la Av. Calle 13 o de oriente a occidente entre las Av. Boyacá y la Av. Cra. 68. En consecuencia, la conectividad interna es altamente deficiente y el tránsito por las vías exteriores es complejo, particularmente en la Av. Boyacá, la Av. Cra 68 y la Av. Calle 13 debido al alto flujo vehicular. A pesar de estas significativas carencias en materia de infraestructura vial, en la UPZ se presenta una fuerte dinámica de construcción.

De otro lado, la UPZ se caracteriza porque en ella se encuentra localizada la planta de Bavaria (SabMiller), motivo por el cual las normas que se propongan o modifiquen respecto de este predio, deben contar con el análisis jurídico suficiente para establecer si son o no determinantes para la inversión realizada por el inversionista, en este caso SabMiller y, en consecuencia, si las determinaciones del Distrito son adversas o favorables a la inversión. Por lo tanto, se requiere precisar, antes de tomar acciones normativas en esta UPZ sobre el predio en mención, si éstas pueden o no ser objeto de estabilidad jurídica, según el acuerdo inversionista - Estado.

La UPZ tiene una extensión de 277,2 ha, 179, 8 ha de las cuales (64,8% del área total) son área amanzanada, es decir, el agregado del uso predial, parques y andes, 41.4 ha corresponden a vías, 45,1 ha son suelo urbanizable no urbanizado y 5,5 ha hacen parte de la estructura ecológica principal. Aunque Bavaria es una UPZ en la que predomina el uso residencial, a parte de la planta de Bavaria, la zona oriental de la UPZ está destinada a usos industriales y el eje de la Av. de las Américas cuenta con un fuerte componente comercial. En consecuencia Bavaria se define como una UPZ heterogénea, con una zona residencial moderna en el costado noroccidental, una zona industrial con empresas de gran tamaño en el costado nororiental y, una zona consolidada residencial y de comercio en el costado sur.

La UPZ cuenta con 19 barrios, extendidos en 216 ha, con un promedio de área de 11,3 ha, superior al promedio del área de los barrios de la localidad y la ciudad, con 8,35 ha y 7,47 ha respectivamente, y caracterizados primordialmente por construcciones de 2 y 3 pisos en la zona residencial de Marsella y por construcciones multifamiliares en altura en Alsacia y el Ferrol.



UPZ Bavaria



Fuente: SINU POT – SDP

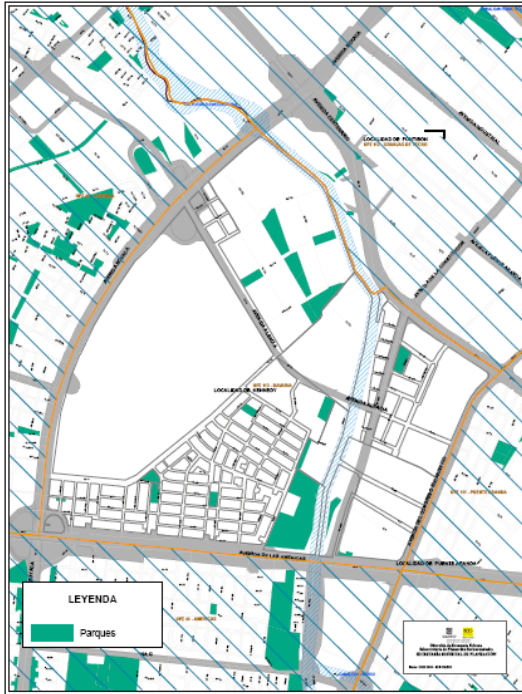
Debido a la cercanía con la zona industrial de Puente Aranda y Montevideo, es deseable mantener las condiciones de área verde por habitante e incluso incrementar y mejorar los elementos ambientales. En general, las vías internas de la UPZ se encuentran en buen estado, aunque esto es menos cierto para el caso del área industrial.

2. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

La UPZ 113 pertenece a la localidad de Kennedy, tiene un área urbana total de 277,2 ha, sin suelo de expansión, con 66,6 ha de área libre (suelo urbanizable no urbanizado o urbanizado no construido) y aporta 9,57 ha a la Estructura Ecológica Principal (EEP) de la ciudad. El suelo urbano del área urbana es de 271,6 ha y por tanto, el área de la EEP Neta, aquella no destinada a un uso distinto, es de 5,56 ha, lo que sugiere que parte de ésta se ha ocupado con asentamientos o usos no permitidos. Al respecto de los usos básicos netos, la UPZ cuenta con 41,44 ha de vías (15% del total del área urbana de la UPZ y 6% del total del área de las vías de la localidad) que se detallan según tipología en la sección de accesibilidad, de manera que el área amanzanada es de 179,8 ha (64,8% del total del área urbana de la UPZ y 6,6% del total del área amanzanada de la localidad).



UPZ 113 BAVARIA - PARQUES Y ZONAS VERDES, ÁREA DE INFLUENCIA



Clasificación Áreas Urbanas (Ha)

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	39,82	1538,9
EEP	9,57	278,70	4397,5
Urbano	267,65	3540,66	35.467,30
Total	277,23	3859,18	41.403,70

Fuente SDP-DEU

Clasificación Áreas Urbanas Netas (Ha)

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	39,82	1538,9
EEP Neta	5,56	169,48	2831,3
Urbano Neto	271,66	3649,87	37033,50
Total	277,23	3859,18	41.403,70

Fuente SDP-DEU

Usos Básicos Netos (Ha)

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	39,82	1538,9
EEP neta	5,56	169,48	2831,3
Vías	41,44	676,02	5959,8
Urbanizable no Urbanizado	45,41	197,02	2321,8
Amanzanado	179,81	2708,60	28040,4
Áreas no Clasificadas	5,01	68,23	711,5
Total	277,23	3859,18	41403,7

Fuente SDP-DEU

Del área amanzanada, el uso predial ocupa 153,3 ha (85,3% del área amanzanada de la UPZ y 5,6% del área amanzanada de la localidad), mientras que los andenes en UPZ se extienden en 13,83 ha (5% del área total de la UPZ y 6,1% del área de andenes de la localidad). Bavaria cuenta con 12,59 ha de parques en 130 mil m² (4,5% de los m² de parque en la localidad). Esta área de parques en Bavaria está representada por 1 parque de bolsillo y 13 parques vecinales.

En tanto al espacio público, considerado como el agregado de estructura ecológica, vías, andenes y parques, Bavaria cuenta con un área de 73,4 ha en este destino. Particularmente, son las vías y los andenes los principales determinantes de ésta área, los que constituyen el 75,2% del área de espacio público.

Usos Área Amanzanada (Ha)

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	13,83	226,33	2302,1
Parques	12,59	295,12	2287,2
Metropolitanos	0,00	102,54	654,8
Zonales	0,00	174,48	243,6
Vecinales	12,59	18,10	1388,8
Uso Predial	153,39	2187,15	23451,1
Total	179,81	2708,60	28040,4

Fuente SDP-DEU

Espacio Público

Categoría	UPZ	Localidad	Ciudad
EEP	2%	4%	7%
Vías	15%	18%	14%
Andenes	5%	6%	6%
Total Parques	5%	8%	6%
Área Total UPZ	277,23	3859,18	41403,70

Fuente SDP-DEU





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

UPZ 113 BAVARIA - EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS



De otro lado, respecto al destino económico de las unidades prediales, Bavaria se caracteriza por ser un área residencial, mezclada con la industria que ocupa un área mayor del territorio. Esta condición demanda un tratamiento especial, pues se trata de atender a dos poblaciones distintas, aunque con una problemática que parece evidente: la carencia de accesos y falta de movilidad.

Lotes no propiedad horizontal

Destino económico	Numero de Unidades prediales	Área en hectareas	Porcentaje
Residencial -01-	1555	24,96	13,73%
Industrial -03-	54	77,97	42,90%
Dotacional publico -04-	2	6,82	3,75%
Dotacional privado -06-	19	19,45	10,70%
Recreacional privado -08-	1	0,38	0,21%
Comercio en corredor comercial -21-	157	8,89	4,89%
Comercio puntual -23-	166	15,81	8,70%
Parqueaderos -24-	1	1,22	0,67%
Urbanizado no edificado -61-	15	7,59	4,17%
Otros*	54	18,65	10,26%
TOTAL	2024	181,74	100,00%

Fuente: UAECD, analizado por la DEU

* Incluye Lotes propiedad del Estado, espacio público y suelo protegido

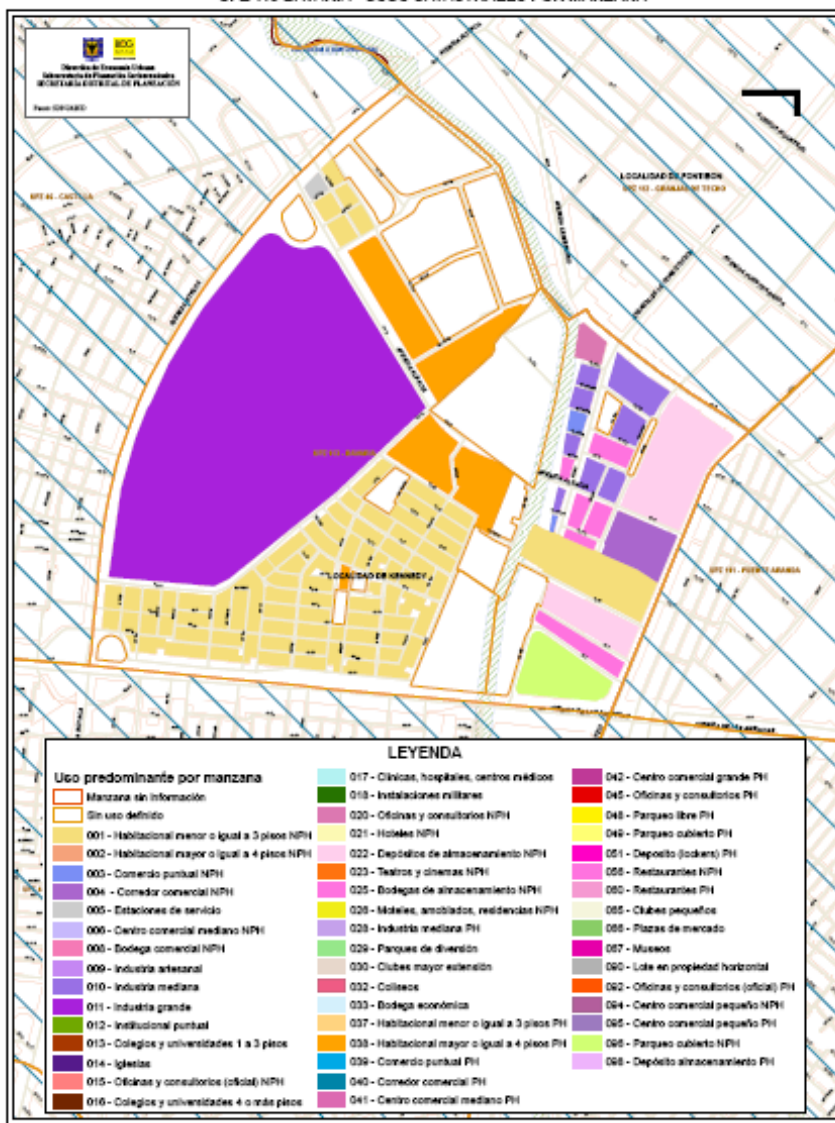


**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Lotes en propiedad horizontal

Destino económico	Numero de Unidades prediales	Área en hectareas	Porcentaje
Residencial -01-	11.844	27,94	91,72%
Industrial -03-	1	0,33	1,09%
Comercio en corredor comercial -21-	9	0,02	0,08%
Comercio en centro comercial -22-	7	0,06	0,21%
Comercio puntual -23-	66	0,42	1,39%
Otros	299	1,68	5,51%
TOTAL	12.226	30,47	100,00%

UPZ 113 BAVARIA - USOS CATASTRALES POR MANZANA





En cuanto a los dotacionales en Bavaria, en la UPZ se localizan 30 de los 1116 de la localidad, de los cuales 11 son equipamientos de educación, 9 de bienestar social y apenas 1 de salud. De los 11 colegios de la UPZ, que representan el 3% de los colegios de la localidad, 2 son oficiales y 9 son privados, destacándose el colegio Nicolás Esguerra. En cuanto a los dotacionales de salud, Bavaria apenas 1 centro de salud público de los 33 de la localidad y 39 de los 854 privados.

Un análisis al desarrollo de la actividad de la construcción en Bavaria permite concluir que ésta es una UPZ muy dinámica en términos urbanísticos, cuya consolidación ha dado tránsito a la aparición de un área moderna en el costado noroccidental. De hecho, durante el período 2003-2008 se dieron trámite a 317 licencias, 86 de las cuales tuvieron como objeto la obra nueva o demolición total de las construcciones. De las 69 licencias para obra nueva, 30 fueron concedidas para el desarrollo de vivienda multifamiliar y 14 para comercio, industria y servicios.

Tabla 11. Licencias Periodo 2003 - 2008 UPZ 113

Modalidad	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Obra Nueva	2	10	7	8	19	23	69
Demolición Total	0	0	0	0	3	14	17
Ampliación	3	8	2	15	27	2	57
Modificación	6	3	0	15	30	5	59
Aprobación Planos Alinderamiento	1	6	6	10	17	12	52
Demolición Parcial	2	0	0	12	6	0	20
Adecuación	0	0	0	0	5	0	5
Cerramiento	0	1	3	7	9	7	27
Reforzamiento Estructuras	0	0	0	0	4	0	4
Reloteo	0	0	0	0	0	0	0
Otras Modalidades	1	2	0	2	2	0	7
Total Anual	15	30	18	69	122	63	317

Fuente: Curadurías Urbanas, cálculos propios

Tabla 12. Distribución Obra Nueva 2003 - 2008 UPZ 113

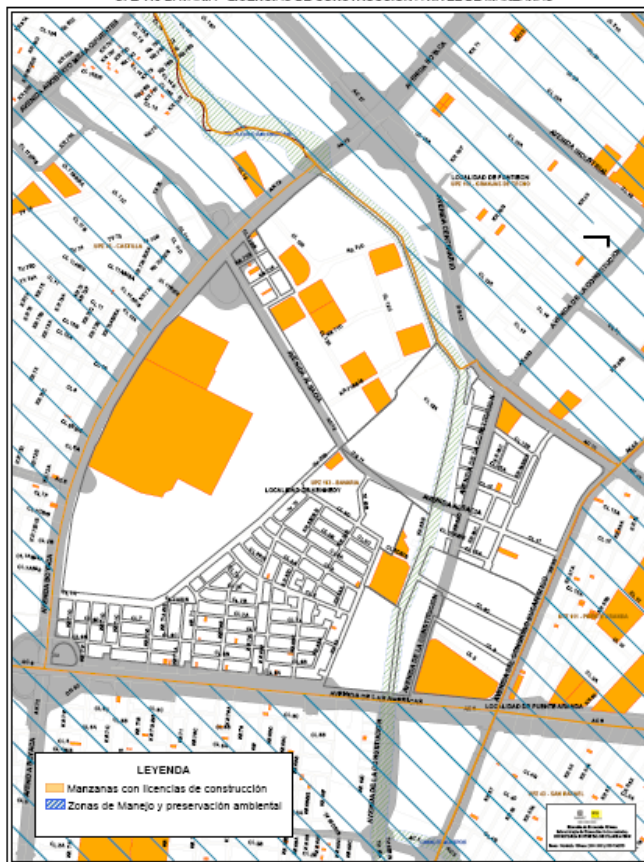
Uso	Total
Vivienda Multifamiliar	22
Vivienda Unifamiliar	7
Vivienda Bifamiliar	1
Vivienda Trifamiliar	0
Comercio	9
Servicios Profesionales Técnicos Espec	3
Industria	2
Servicios Urbanos Básicos	0
Servicios a Empresas e Inmobiliarios	0
Oficinas	0
Otros	25
Total	69

Fuente: Curadurías Urbanas, cálculos propios



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

UPZ 113 BAVARIA - LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN A NIVEL DE MANZANAS



En términos de m² desarrollados según el número de licencias concedidas durante el período en mención, desde 2004 a 2009 se desarrollaron 569.586 m² en 111 construcciones, lo que representó el 19% del total de los metros desarrollados en la localidad. De estos el 82% se destinaron a 56 construcciones de apartamentos, mientras que un 8% fueron destinados a casas. La UPZ Bavaria aportó el 2,1% de los metros desarrollados en la ciudad. Como consecuencia de esta dinámica demanda por suelo, evidentemente se registrará una presión sobre los precios entre 2004 y 2010.

Tabla 13. Censo Edificaciones 2009 UPZ 113

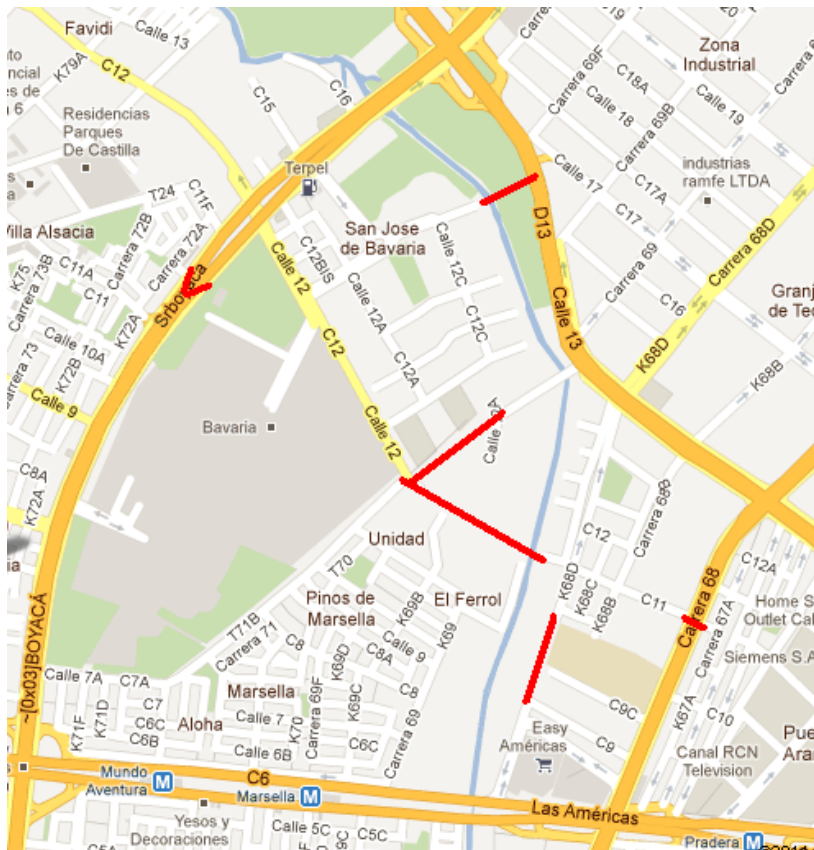
Tipo	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	T UPZ	T Localidad	T_Ciudad
Apartamentos	18.198	28.454	79.805	188.672	137.304	16.017	468.450	1.537.649	15.031.169
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	1.680	1.740.485
Comercio	607	638	3.011	312	-	40.000	44.568	217.974	2.101.607
Casas	15.338	2.751	12.454	352	380	576	31.851	903.223	4.180.789
Bodegas	3.200	-	483	12.286	840	876	17.685	93.402	1.149.739
Educación	-	-	785	-	-	-	785	150.147	1.045.364
Hoteles	-	-	-	-	-	-	-	17.452	318.126
Hospitales	-	-	-	750	-	-	750	15.777	144.593
Adm. Públ	-	-	-	-	-	-	-	17.887	261.645
Otros	200	270	-	2.962	1.745	320	5.497	31.654	460.603
Total	37.543	32.113	96.538	205.334	140.269	57.789	569.586	2.986.845	26.434.120

Fuente: DANE - SDP



2.1 ACCESIBILIDAD

La UPZ tiene buena accesibilidad global por cuanto la rodean las Avenidas Boyacá, Calle 13, Cra 68 y Américas, todas vías arteriales de la ciudad. Sin embargo, no existe conectividad interna entre éstas, es decir, no es posible atravesar la UPZ internamente de sur a norte o de occidente a oriente. Del mismo modo, a pesar de estar en medio de un anillo vial arterial, conformado por las citadas vías, el tráfico denso en éstas imposibilita el tránsito fluido, esto entre otras, debido a los vehículos pesados por la Calle 13 y la Av. Boyacá y Av. Cra 68, que son ejes de acceso y salida a la zona industrial, pero además que constituyen una extensión de la ciudad hacia la región al norte y el occidente principalmente. Por lo tanto, para esta UPZ se sugiere el desarrollo de las infraestructuras viales que la comuniquen internamente, de manera que se alivie el tránsito de las vías del anillo principal, pero además, para el caso de la Calle 13, la Av. Boyacá y la Av. Cra. 68 se requiere de una solución de transporte público masivo y de medios alternativos que den abasto al número de viajes por hora. Esto se debe sumar el mal estado de las vías en la zona industrial, lo que reduce aún más la movilidad.



Fuente: Google Maps 2011



Tabla 14. Promedio Vías UPZ

Tipo de malla	Ancho de calzada	Longitud Segmento Vial (metros)	Área en hectáreas
Arterial (Incluye separadores)	30	1.600	4,8
	14	6.457	9,0
Intermedia	10	12.958	13,0
Local	6	24.400	14,6
Total		45.415	41,4

Tabla 15. Velocidad promedio vías UPZ

Vía	Tipo *	Velocidad Promedio **
Avenida 68	Anillar	12 kms/h
Avenida Boyacá	Anillar	10 kms/h
Avenida Ciudad de Cali	Anillar	15 kms/h
Avenida Las Américas	Radial periférica	11 kms/h
Diagonal 7 A	Arterial complementaria	9 kms/h
Diagonal 8	Arterial complementaria	14 kms/h
Carrera 66	Arterial complementaria	11 kms/h
Calle 10	Arterial complementaria	9 kms/h
Calle 12 C	Arterial complementaria	9 kms/h
Transversal 74	Arterial complementaria	10 kms/h

Estos datos corresponden a las denominadas horas pico (horarios de mayor circulación de vehículos en las primeras horas de la mañana, a mediodía y entre las 5:30 p.m. y las 7:00 p.m.).

Fuente: Metro Cuadrado

3. CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA

3.1 ACTIVIDAD ECONÓMICA

3.1.1 Precios del suelo

Aunque la UPZ Bavaria es heterogénea en cuanto a sus usos y sus desarrollos, la aparición de una zona moderna, así como la centralidad geográfica y las vías existentes, convierten esta área de la ciudad en una atractiva para la localización, primordialmente de vivienda, según la dinámica reciente. No obstante, lo mismo sucede con la zona industrial del eje de la Av. Cra 68 y el comercio sobre las Américas.



Debido a esta heterogeneidad, el crecimiento de los precios promedio del suelo en la UPZ no es muy diciente al respecto de las dinámicas internas de los precios en la UPZ, en todo caso entre 2004 y 2010 se registra un crecimiento superior un 6% respecto a la ciudad y 19% superior al incremento de precios del suelo en la localidad de Kennedy, lo cual es indicativo de la presión de demanda por suelos en la UPZ, lo que puede estar asociado al aumento de la población en la misma, tal como se muestra en la sección siguiente.

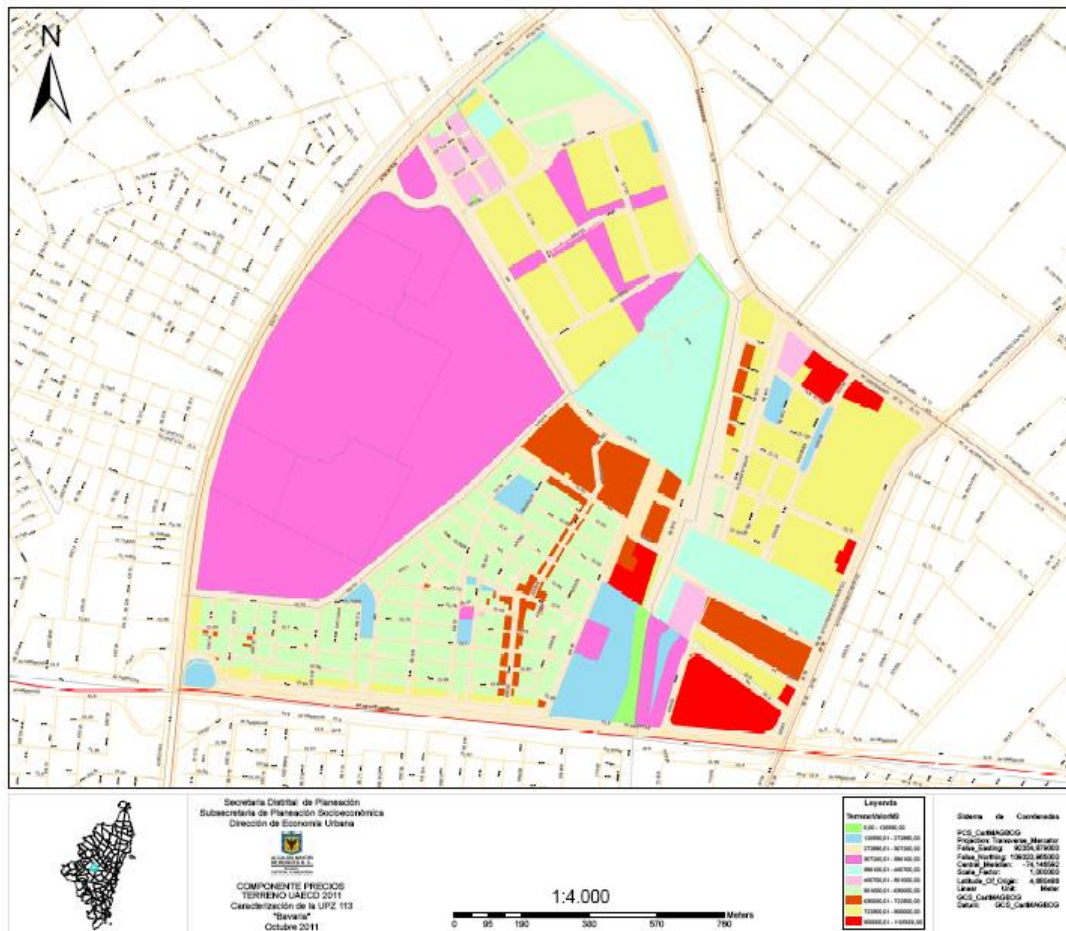


Tabla 16. Variación Avalúo total por destino económico 2010-2011 en unidades prediales en Propiedad Horizontal UPZ

Destino económico	Promedio 2010	Promedio 2011	Variación
Residencial -01-	2.263.203,19	2.610.226,61	15,33%
Industrial -03-	2.718.575,30	3.484.262,08	28,17%
Comercio en corredor comercial -21-	1.744.789,52	1.903.844,50	9,12%
Comercio en centro comercial -22-	1.899.352,52	3.558.024,81	87,33%
Comercio puntual -23-	1.538.211,90	1.907.996,09	24,04%
Otros	428.436,52	676.708,39	57,95%

Fuente: UAECD, analizado por la DEU

* Incluye Lotes dotacionales privados, espacio público y todos con mejoras



Tabla 17. Variación Avalúo total por destino económico 2010-2011 en unidades prediales NO en Propiedad Horizontal UPZ

Destino económico	Promedio 2010	Promedio 2011	Variación
Residencial -01-	842.377,45	1.058.584,32	25,67%
Industrial -03-	477.751,38	540.073,87	13,04%
Dotacional público -04-	417.808,10	490.252,10	17,34%
Dotacional privado -06-	385.954,35	477.993,28	23,85%
Recreacional privado -08-	520.098,38	836.228,61	60,78%
Comercio en corredor comercial -21-	1.560.892,55	1.600.320,98	2,53%
Comercio puntual -23-	950.968,22	1.048.915,71	10,30%
Parqueaderos -24-	850.520,08	935.572,08	10,00%
Urbanizado no edificado -61-	515.639,85	673.475,76	30,61%
Otros*	189.345,57	326.964,52	72,68%

Fuente: UAECD, analizado por la DEU

* Incluye Lotes propiedad del Estado, espacio público y suelo protegido

Un análisis de las 14.250 unidades prediales de la UPZ permite establecer que 12.226 son propiedad horizontal, 92% de las cuales tienen como destino el uso residencial. La variación del precio promedio (avalúo total) en los PH con destino residencial entre 2010 y 2011 es de 15,3%, mientras que en los no PH (1.555 unidades prediales) fue de 25.6%. El precio promedio de los PH residenciales en 2011 es de 2,6 millones, mientras que en los no PH es de 1 millón. Para el caso de la industria, el precio promedio en PH para este mismo año es de 3,4 millones, mientras que en no PH es de 540 mil pesos.

3.1.2 Empleo y establecimientos

En términos de actividad económica, la UPZ cuenta con 947 establecimientos, 86,7% de los cuales son micro y pequeñas empresas de hasta 10 empleados, dedicadas primordialmente al comercio y los servicios. Bavaria tiene el 2,4% de los establecimientos de la localidad y genera el 8,2% (10.412) de los empleos en ésta, de los cuales 5.698 son creados por la industria. En consecuencia, a pesar de la alta participación que se registra en el número de establecimientos de comercio y servicios, es la industria la que explica el 55% del empleo generado en la UPZ.



Distribución Establecimientos y Empleo

Variable	UPZ	Localidad	Ciudad
Establecimientos			
Total	947	39.880	360.513
Comercio	388	18.608	151.975
Industria	136	4.245	36.706
Servicios	326	12.587	130.707
Empleados			
Total	10.412	127.247	1.500.227
Comercio	2.462	45.176	446.215
Industria	5.698	28.934	268.490
Servicios	2.252	53.137	785.522

Fuente: DANE - SDP

Establecimientos según rangos de empleados

Rango	UPZ	Localidad	Ciudad
1 Empleado	243	14.555	124.507
2-10.	494	18.670	165.285
11-50.	63	994	13.801
51-200.	15	103	2.376
>200.	10	36	625
No informa	25	1.082	12.794

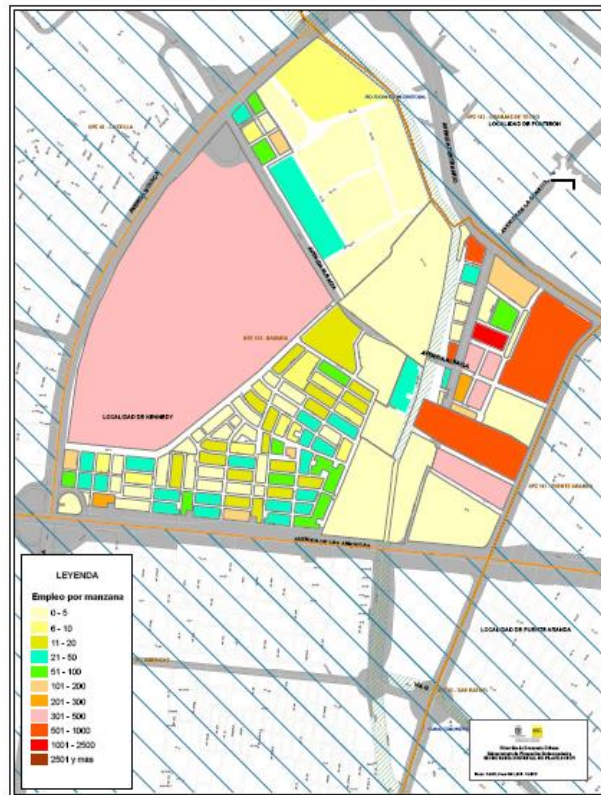
Fuente: DANE - SDP

Persona Empleadas según Tamaño Empresa

Rango	UPZ	Localidad	Ciudad
1 Empleado	243	14.555	124.507
2-5.	1.183	44.434	392.982
6-10.	528	12.629	140.214
11-20.	505	9.979	130.401
21-50.	973	9.556	158.254
51-200	1.539	9.270	223.499
>200	5.441	26.824	330.370

Fuente: DANE - SDP

UPZ 113 BAVARIA - EMPLEO. DISTRIBUCIÓN POR MANZANA SEGUN RANGOS



Un análisis más profundo a las cifras permite establecer que las micro y pequeñas empresas, de hasta 10 empleados, aportan 1.954 empleos en la UPZ (18,7%), mientras que los 10 establecimientos de más de 200 empleados, de tamaño grande para el estándar del país, explican el 52% de los empleos (5.441 del total de la UPZ). Del mismo modo, 15 empresas de tamaño mediano, entre 51 a 200 empleados, explican el 14,7% de los empleos restantes de la UPZ. En general, el sector industrial es fundamental en el volumen de empleo de la UPZ y por tanto, las modificaciones normativas en el ordenamiento deben considerar para este caso la dinámica de la industria.

De los 2.252 empleos generados por el sector de los servicios, las empresas dedicadas al transporte intermunicipal de carga por carretera aportan el 31%, del lado de la industria, de los 5.698 empleos, un 46,3% están asociados a la industria de los textiles y un 10% adicional a la producción de jabones, detergentes, champú, laca para cabello, perfumes y otros cosméticos. Finalmente, de los 2.462 empleos del comercio, un 40% están relacionados a las ventas al por mayor o a las no especializadas.

Según actividad económica, de los 947 establecimientos, según código CIU, el 28,6% de estos están dedicados al comercio al por menor, el 10% pertenecen a la categoría de hoteles y restaurantes y el 14,5% son industrias manufactureras, clasificadas en las divisiones 15 a 37.



4. CARACTERIZACIÓN SOCIAL

De acuerdo con las proyecciones basadas en el Censo 2005, en 2010 Bavaria representaba el 2% de la población de la localidad, la que a su vez representa el 13,7% de los 7.8 millones de habitantes de la ciudad. A pesar de la dinámica de construcción del sector residencial de Alsacia, el crecimiento poblacional de la UPZ entre 2005-2010 es casi estacionario 0,4%, respecto al 6,9% en la localidad y 7,65% en la ciudad.

En términos socioeconómicos la UPZ se caracteriza por ser un territorio de estrato 3 (84% de las manzanas), en todo caso, consecuencia de la heterogeneidad, poco puede concluirse al respecto de la estructura económica de los hogares y de sus recursos.

En cuanto a la densidad poblacional, Bavaria ha sufrido un incremento marginal entre 2005 y 2010, pasando de 75,22 hab/ha a 75,56 hab/ha en 2010. Este hecho, asociado a la alta participación de construcciones de baja altura, en que 51% de las viviendas son casas y, a la disponibilidad de espacio público per cápita superior a la localidad y la ciudad, sugiere la existencia de condiciones de habitabilidad aceptables.

UPZ 113 BAVARIA - POBLACION POR MANZANA

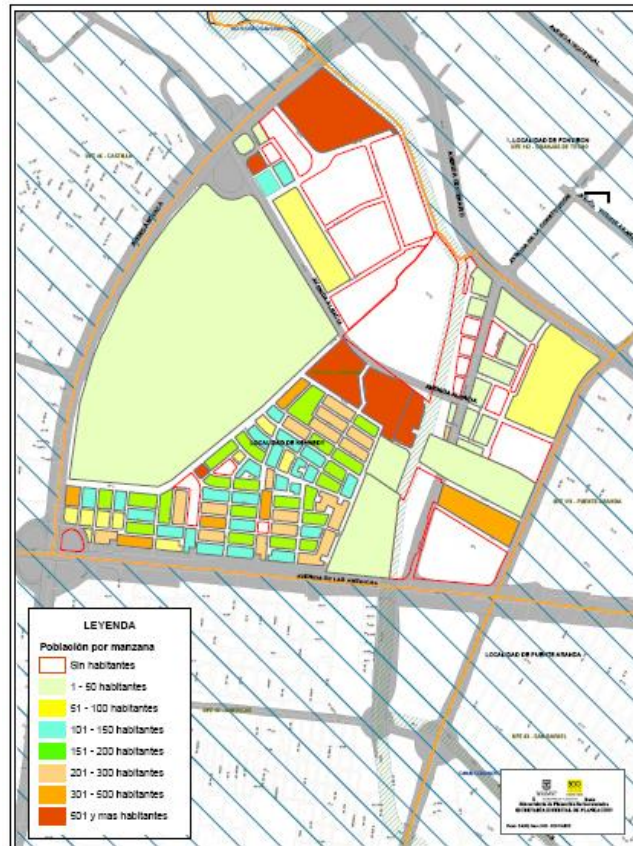




Tabla 18. Proyección Densidad Población año 2005 a 2015

UPZ 113 Hab/Ha

AÑO	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2005	75,22	244,81	165,21
2006	75,49	248,58	167,74
2007	75,72	252,08	170,28
2008	75,79	255,38	172,81
2009	75,72	258,52	175,34
2010	75,56	261,59	177,85
2011	75,17	264,29	180,37
2012	74,74	267,06	182,87
2013	74,21	270,03	185,35
2014	73,77	273,34	187,83
2015	73,28	277,12	190,29

Fuente: DANE - SDP

Tabla 19. Población Proyectada año 2005 a 2015

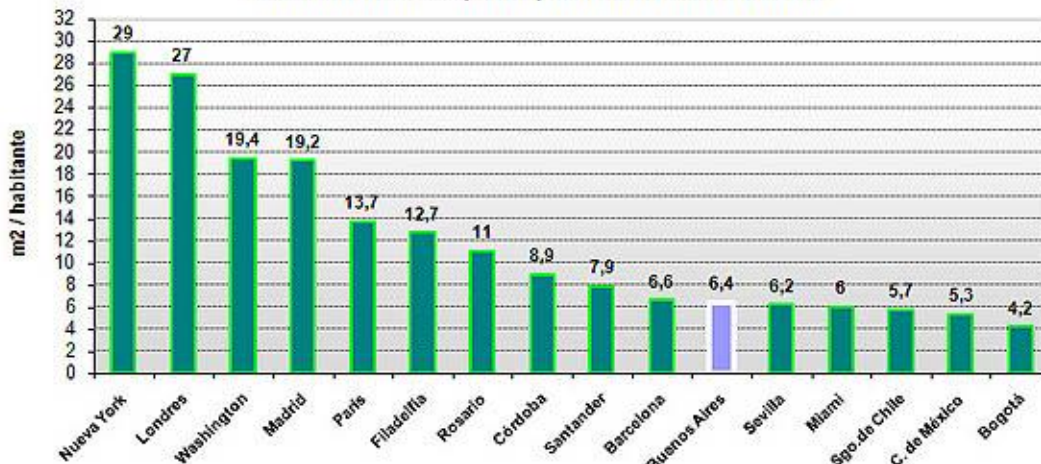
UPZ 113 Hab/Ha

AÑO	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2005	20.854	944.777	6.840.116
2006	20.929	959.298	6.945.216
2007	20.992	972.837	7.050.228
2008	21.010	985.570	7.155.052
2009	20.993	997.693	7.259.597
2010	20.946	1.009.527	7.363.782
2011	20.840	1.019.949	7.467.804
2012	20.720	1.030.623	7.571.345
2013	20.574	1.042.080	7.674.366
2014	20.450	1.054.850	7.776.845
2015	20.316	1.069.469	7.878.783

Fuente: DANE - SDP

De hecho, la UPZ cuenta con 6,22 m² de parque por habitante, indicador muy superior a los escasos 2,92 m² en la localidad y a los 4,04 m² de la ciudad. Gracias a esta área de parques, Bavaria puede ofrecer áreas similares a Miami, Sevilla y Buenos Aires, a pesar que la localidad y la ciudad adolecen de una severa carencia de espacio público, comparado con otras ciudades del mundo. Bavaria es una UPZ que ayuda a la ciudad a compensar su alto déficit de espacio público.

Relación m² de espacio público verde / habitante



Fuente: Observatorio de Gobierno Buenos Aires



Al respecto del indicador de metros de andén por habitante, Bavaria contaba en 2008 con 6,6 m², superior a los 2,3 m² de Kennedy y a los 3.1 m² de la ciudad. Si se toma en cuenta este indicador respecto de las vías, la UPZ ofrece 19.7 m²/hab, en general en buen estado para el área residencia, pero en menor medida para la industrial, mientras que la localidad apenas tiene 6,8 m/hab y la ciudad 8.3 m/hab. Esta gran disponibilidad de vías en todo caso contrasta con su escasa conexión interna.

5. CONCLUSIONES

Bavaria es una UPZ heterogénea en cuanto a los usos del suelo, con buen indicador de espacio público y zonas verdes, con vías de conexión global adecuadas, pero que requiere conectividad interna y de mantenimiento de la malla vial, de manera que se mejore la movilidad para la industria, los servicios y los residentes. En todo caso, debe evaluarse los impactos que pueden tener sobre la dinámica de la zona el conectar la industria, con el área residencial y de servicios.

A pesar de la dinámica de la construcción, la población registra un crecimiento marginal y según las proyecciones del DANE, se espera que ésta mantenga tasas de crecimiento inferiores a la ciudad y la localidad. Al respecto, se sugiere evaluar, dada la conectividad global, la posibilidad de redensificar el área de Marsella, en que las construcciones son de baja altura, con condiciones aceptables de habitabilidad en términos de espacio público y áreas verdes, lo que le ha permitido a Bavaria estar por encima de la localidad y la ciudad y tener indicadores similares a Miami, Sevilla y Buenos Aires.

En caso de no redensificar la UPZ Bavaria, se sugiere entonces fortalecer sus condiciones de habitabilidad, de manera que compense en alguna medida el alto déficit de la localidad y la ciudad.

La presencia de Bavaria (SabMiller) en la UPZ demanda de la Administración un estudio riguroso al respecto de decisiones que afecten los acuerdos inversionista – Estado, de manera que se eviten posibles violaciones a las normas previstas en estos y que conduzcan a una posible controversia. Bavaria tiene un contrato de estabilidad jurídica para invertir 960 mil millones de pesos en 5 años y con protección a 20 más y parte de estos recursos están previstos para la planta en Bogotá.

La población es primordialmente de estrato socioeconómico 3, cuya actividad básica es la de los servicios y el comercio, particularmente de micro y pequeños establecimientos. En todo caso, es requerido un análisis a profundidad acerca de las condiciones de capacidad de pago y calidad de vida de los habitantes de la UPZ.

Se requiere mejorar la accesibilidad local para aprovechar la inmejorable situación de acceso global.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CAPITULO IV: PROPUESTA AJUSTE NORMATIVO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

66

BOGOTÁ
HUMANANA



1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 113

1.1. ÁREAS RESIDENCIALES - ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

Estas áreas corresponden a las urbanizaciones Marsella. Aloha sector Norte y Sur, Techo Bavaria primer sector, a las urbanizaciones multifamiliares de Pinos de Marsella, Reserva de las Américas, Villa Verónica, Bosques del Ferrol y el sector de Ciudad Alsacia. En estos barrios se desarrolla casi exclusivamente el uso residencial con unas zonas (ejes) en donde se permite el desarrollo de comercio y servicios de escala vecinal y algunos zonales. Estos ejes corresponden a los predios frente a la Av. Boyacá (AK. 72), Av. de Las Américas (Cll 6A), Carrera 69B y 69C y calle 9D. En armonía con las directrices del POT.

En general los conjuntos desarrollados como vivienda multifamiliar mantienen las condiciones urbanísticas y arquitectónicas originales, al igual que los usos aprobados por los actos administrativos con que fueron aprobadas. En la propuesta normativa, estos desarrollos que hacen parte del sector normativo No. 6, subsectores de usos VI, VII y VIII, mientras que los sectores normativos a los cuales se les asigna un régimen de usos mediante fichas normativas corresponden al sector normativo No. 6, subsectores de usos I, II, III, IV y V.

1.2. ÁREAS RESIDENCIALES - ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA

Además de las áreas mencionadas en el numeral 2, en donde la vivienda constituye el uso predominante, en la UPZ se localiza el desarrollo legalizado denominado “San José Occidental”, que corresponde a un barrio en donde predomina la denominada “vivienda productiva”, que paulatinamente ha cambiado su dinámica y ha concentrado actividades comerciales y de servicios, lo cual ha ocasionado un fenómeno de expulsión de la vivienda y de los habitantes del sector, generaron un mayor dinamismo económico de la zona, favorecido por el reciente desarrollo urbanístico de Ciudad Alsacia.

La propuesta normativa contempla esta zona como el sector normativo No. 7, en donde se permiten múltiples actividades comerciales y de servicios, con el fin de propiciar las condiciones para el desarrollo de procesos de renovación urbana bien sea por lote individual, o mediante integraciones prediales, que permitan un mejoramiento de la infraestructura vial y de las condiciones del espacio público que actualmente presenta el sector, considerando que el proceso de su desarrollo corresponde a un proceso de legalización y las condiciones con que fue aprobado urbanísticamente fueron mínimas.



1.3. DOTACIONALES

Esta UPZ cuenta con dos predios que se encuentran destinados a actividades dotacionales de equipamientos colectivos señalados por el POT (Colegio Nicolás Esguerra y Clínica Nuestra Señora de la Paz), y algunos equipamientos que se incluyen. También se señala un sector como dotacional destinado a servicios deportivos y recreativos para la ciudad. Estos equipamientos ocasionan diferentes impactos en su contexto inmediato por la aparición de actividades complementarias en las zonas residenciales, congestión vehicular, invasión de espacio público, etc. Frente a estas condiciones el Plan de Ordenamiento Territorial prevé que para garantizar su permanencia, estos dotacionales deben adelantar un Plan de Regularización y Manejo de acuerdo al artículo 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).

Esta revisión pretende fortalecer las actividades dotacionales existentes, mediante su señalamiento en las planchas normativas, así como aquellas zonas señaladas originalmente en las urbanizaciones como áreas para equipamientos que aún no se han consolidado, con el propósito de reservar el suelo para futuras dotaciones de la ciudad, entre ellos se encuentran señalados el IED Marsella y la zona verde y comunal de Ciudad Alsacia. Mediante las condiciones normativas que se establecen se propicia la localización de equipamientos en sitios estratégicos como los ejes arteriales específicos o en las áreas de renovación, en donde se podrían desarrollar proyectos integrales de mayor escala.

1.4. ÁREAS INDUSTRIALES

En el sector comprendido entre la Avenida Centenario (AC 13) y el límite norte del Colegio Nicolás Esguerra, entre la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68) y el Canal del Río Fucha, y el sector comprendido entre la Calle 8 y la Calle 9C, entre la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68) y el trazado proyectado de la Avenida de la Constitución (actual Carrera 68 D), estos dos sectores se caracterizan por albergar un gran número de industrias y actividades de bodegaje; amparadas en las condiciones de la normativa general vigente a nivel Nacional y Distrital, y los antecedentes reglamentarios que en materia de industria ha tenido la ciudad, convirtiéndose en la parte final del sector industrial central de la ciudad, contigua Localidad de Puente Aranda.

El área se cataloga en su mayoría como Área de Actividad Industrial, zona Industrial, y con Tratamiento de Consolidación en la modalidad de Sectores Urbanos Especiales, manteniendo en general los usos tradicionales y preexistentes en el sector, con las precisiones y ajustes de la ficha normativa, las de los otros instrumentos de planeamiento.





1.5. ÁREAS EN RENOVACION URBANA

Una de las características principales de la UPZ radica en la presencia de la antigua planta de Bavaria, la cual trasladó su producción al municipio de Tocancipá. Es en este sentido que esta Secretaría, luego de una evaluación técnica de las condiciones urbanísticas de los predios que conforman Bavaria, se encontró que para condicionar su desarrollo a un proceso concertado con la administración Distrital debe incorporarse al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)

2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 113

2.1. DELIMITACION DE SECTORES NORMATIVOS

Se redujo la cantidad de sectores normativos, teniendo en cuenta que se agruparon en un mismo sector normativo aquellos que se encontraban sujetos a la misma área de actividad y al mismo tratamiento, es decir, en el marco del Decreto 620 de 2006 existían 12 sectores normativos¹³, y la modificación los reduce a 8, por ejemplo se abreviaron los sectores 5 y 11 que se encuentran en un área de actividad dotacional, en zona de equipamientos colectivos y con tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales. Así mismo se condensaron los sectores 8, 10 y 12 que tienen un área de actividad industrial, zona industrial, y tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales.

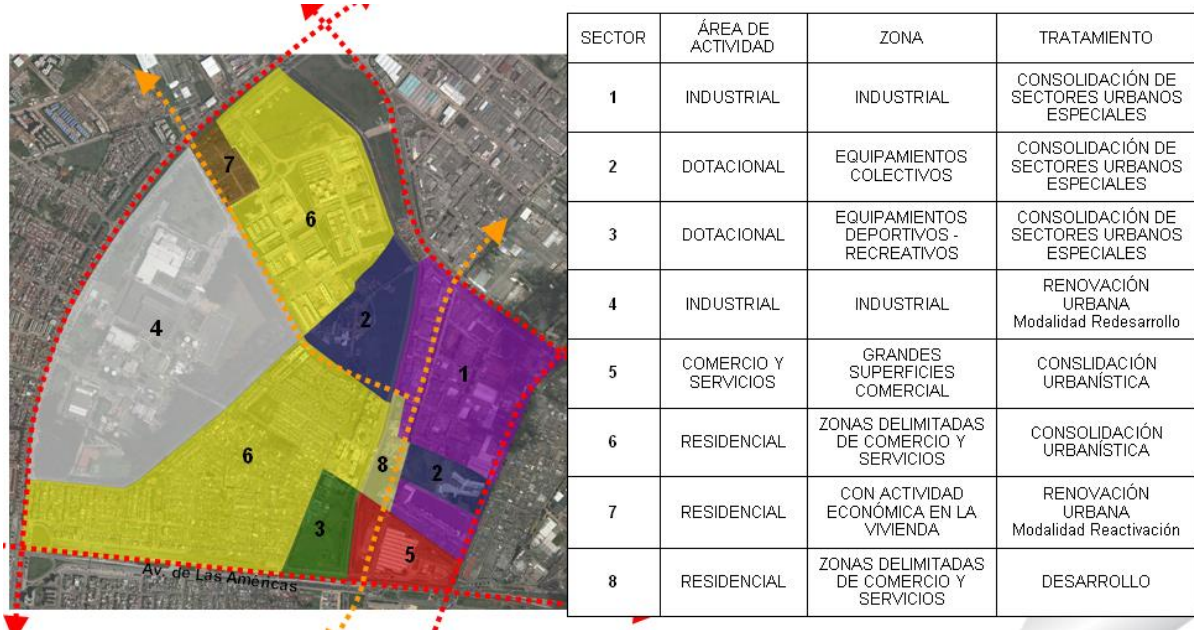
De igual manera, se señala con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo los predios que conforman la antigua planta de producción de Bavaria S. A, y al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación el área que comprende el desarrollo San José Occidental.

También se precisa la delimitación de los sectores en tratamiento de consolidación urbanística, y los que se encuentran en tratamiento de desarrollo.

¹³ Ver numeral 2.2, Capítulo 2 – Diagnóstico. Página 41



Figura 18. Propuesta redelimitación Sectores Normativos UPZ 113



2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDELIMITACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS

Se realizó un análisis de la norma vigente, de otros instrumentos de planeamiento adoptados y de las condiciones físico-espaciales actuales, que permitió definir una línea base para la redelimitación de los sectores normativos, que a continuación se explican detalladamente.

1.3.3 Sectores que mantienen la delimitación definida en el Decreto Distrital 620 de 2006

El sector normativo 5 correspondiente al almacén Éxito mantiene sus límites, área de actividad y tratamiento pues su condición no ha cambiado.

1.3.4 Sector Normativo 1

Este sector corresponde a las zonas señaladas con área de actividad industrial, zona industrial, y sometidas al tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales.



Limites Zona Norte:

Norte: Avenida Centenario (AC. 13)
Sur: Calle 10 A (ambos costados)
Oriente: Av. Congreso Eucarístico (AK 68)
Occidente: Canal del Río Fucha

Limites Zona Sur:

Norte: Calle 9 C
Sur: Calle 8
Oriente: Av. Congreso Eucarístico (AK 68)
Occidente: Av. Constitución (Cr. 68 D)



Figura 19. Delimitación Sector Normativo 1

Este sector se encuentra constituido por las urbanizaciones de carácter industrial denominadas “Alsacia”, “recodo y Petaluma”, “Lusitania”, “Praga” y “El Llano”. Para este sector se asigna régimen de usos en la ficha reglamentaria de conformidad con lo señalado en el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 y para los equipamientos por lo definido en los planes maestros reglamentarios.

Tabla 20. Edificabilidad Sector Normativo 1

	SECTOR 1 CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
	SUBSECTOR ÚNICO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.70 Nota 5
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3.50
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 pisos Nota 2
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua Nota 3
VOLADIZOS	Se permiten
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No se exige Nota 1
SEMISÓTANOS	No se permiten
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	AREA: 500 m2 FRENTE: 16 mts

Así mismo se definen las condiciones de edificabilidad, en donde se evidencia con respecto a la norma vigente que no existe una diferenciación de condiciones relacionadas con la dimensión del frente del predio, y se define una norma única para todos los predios. Es importante anotar que no se permiten las subdivisiones prediales con el propósito de evitar la transformación de las zonas industriales y productivas de la ciudad.



1.3.5 Sector Normativo 2

Este sector corresponde a las zonas señaladas con área de actividad dotacional, zona de equipamientos colectivos, y sometidas al tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales.



Limites Clínica Nuestra Señora de la Paz

Norte: Canal del Río Fucha
Sur: Av. Alsacia (AC 12)
Oriente: Canal del Río Fucha
Occidente: Urbanización Villa Alsacia lote 1 - sector A (Ciudad Alsacia)

Limites Colegio Nacional Nicolás Esguerra

Norte: Zona Industrial (Sector 1 – Zona Norte)
Sur: Calle 9 C
Oriente: Av. Congreso Eucarístico (AK 68)
Occidente: Av. Constitución (Cr. 68 D)

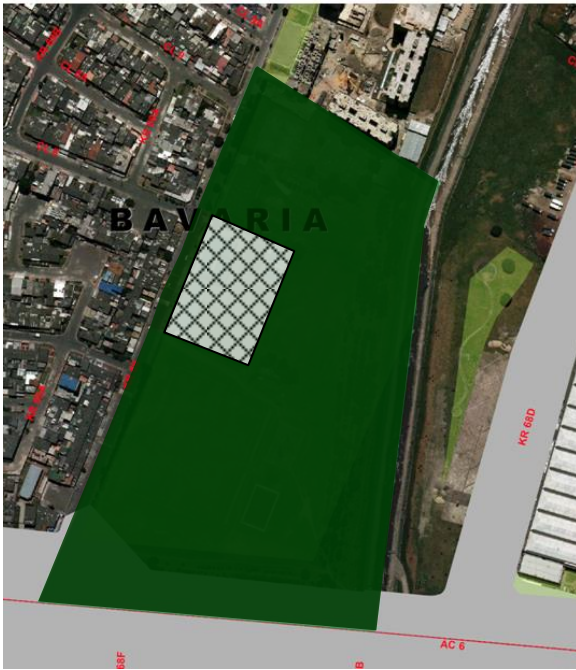
Figura 20. Delimitación Sector Normativo 2

Este sector se encuentra constituido por los equipamientos “Clínica Nuestra Señora de la Paz” y “Colegio Nacional Nicolás Esguerra”, que en Decreto Distrital 620 de 2006 correspondían a los sectores normativos 5 y 11 respectivamente, y que por encontrarse en la misma área de actividad y tratamiento se les asignó un mismo sector normativo.

Para este sector el régimen de usos y las condiciones de edificabilidad se encuentra supeditado a las disposiciones del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las que determinen los planes maestros o los planes de regularización y manejo que para ellos se adelanten.

1.3.6 Sector Normativo 3

Este sector corresponde a la zona señalada con área de actividad dotacional, zona de equipamientos deportivos y recreativos, y sometidas al tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales.



Limites

Norte:	Urbanización Reserva de las Américas
Sur:	Av. De Las Américas (AC 9)
Oriente:	Canal del Río Fucha
Occidente:	Carrera 69 – IED Marsella

Figura 21. Delimitación Sector Normativo 3

Este sector se encuentra constituido por la zona de cesión pública de la urbanización “Marsella”, en donde se localizan algunos equipamientos, entre ellos el “IED Marsella”, el cual se señala como un dotacional permanente, en concordancia con lo definido por el Decreto Distrital 620 de 2006, sin embargo en esta propuesta se ajusta la zona del área de actividad, de conformidad con el parágrafo del artículo 50 del Decreto Distrital 190 de 2004.

El régimen de usos y las condiciones de edificabilidad se encuentra supeditado a las disposiciones del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las que determinen los planes maestros o los planes de regularización y manejo que para ellos se adelanten.

1.3.7 Sector Normativo 4

Este sector corresponde a la zona señalada con área de actividad industrial, zona industrial, y se incorpora al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.



Limites:

Norte: Av. Alsacia (AC 12)
Sur: Calle 7 A
Oriente: Transversal 71 B
Occidente: Av. Boyacá (AK 72)

Figura 22. Delimitación Sector Normativo 4

Este sector se encuentra constituido por los 7 predios que conforman la antigua planta de Bavaria S.A., los cuales se incorporan al Tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y con sustento en las siguientes consideraciones:

- 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.
- 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.
- Ofrecer suelo para la localización de actividades de mayor jerarquía con énfasis en vivienda, dotacionales y comercio de escala urbana y metropolitana

Considerando lo anterior, el régimen de usos y las condiciones de edificabilidad se encuentra sujeto a la previa adopción de un plan parcial de Renovación Urbana, el cual debe ser aprobado por la SDP, y en donde se definirá el esquema urbano y se define el reparto de cargas y beneficios del urbanizador.





Finalmente en relación con el acuerdo de estabilidad jurídica firmado entre la Nación y la empresa Saab Miller, de conformidad con la explicación suministrada por la Dirección de Economía Urbana, en donde dicho acuerdo se refiere a la estabilidad de las inversiones que tiene previstas realizar la empresa en Colombia hasta el año 2020, y que puedan ser contrarias a los intereses de la compañía. Por lo anterior, y en el marco del nuevo plan de desarrollo de la Bogotá Humana, se da la posibilidad de incluir otros usos diferentes al industrial, conforme a los instrumentos vigentes del POT para el tratamiento de renovación urbana.

1.3.8 Sector Normativo 5

Este sector corresponde a la zona señalada con área de actividad de comercio y servicios, zona de grandes superficies comerciales, y sujeta al tratamiento de consolidación en la modalidad urbanística.



Limites:

- Norte: Zona Industrial (Sector 2 – Zona Sur)
- Sur: Av. De Las Américas (AC 9)
- Oriente: Av. Congreso Eucarístico (AK 68)
- Occidente: Canal del Río Fucha

Figura 23. Delimitación Sector Normativo 5

Este sector se encuentra constituido por los predios que conforman el Almacén Éxito, aprobado mediante la Resolución 502 del 28 de Julio de 1992, y con plano urbanístico aprobado K 22/4-00.

El régimen de usos y las condiciones de edificabilidad se encuentran definidos en la norma original con que fue aprobada la urbanización denominada “Almacén Éxito”, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 6° del Decreto Distrital 333 de 2010 que señala lo siguiente:



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

“Parágrafo 1. Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.”

1.3.9 Sector Normativo 6

Este sector corresponde a la zona señalada con área de actividad residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicios, y sujeta al tratamiento de consolidación en la modalidad urbanística.

Limites Zona Norte (Urbanización Villa Alsacia Lote1 - Sector A):

Norte: Canal del Río Fucha

Sur: Av. Alsacia (AC 12) y Calle 12 A

Oriente: Clínica Nuestra Señora de La Paz

Occidente: Av. Boyacá (AK 72) y Carrera 71 D





Figura 24. Delimitación Sector Normativo 6

Usos:

Este sector se encuentra dividido en 2 zonas:

ZONA NORTE: Contiene la urbanización denominada “Villa Alsacia lote1 -sector A”, la cual fue aprobada mediante la Resolución CU2-2001-207 de agosto 14 de 2001, y modificada parcialmente por las resoluciones CU2-2002-016 de enero 18 de 2002, 03-2-0225 de septiembre 8 de 2003, 04-2-0187 de junio 16 de 2004, 05-2-0037 de febrero 2 de 2005, 05-2-0283 de septiembre 9 de 2005 y 06-1-0126 de marzo 30 de 2006, y cuenta con planos urbanísticos aprobados CU2 K394/4-09 al CU2 K39/4 - 12.

Esta zona se divide en 2 subsectores de usos, el IV y el VIII. Para el primero se definen los siguientes usos en la ficha normativa:



Figura 25. Delimitación Subsectores de Usos Sector Norte

Usos Dotacionales Permitidos:

- **Dotacionales Educativos:** Escala *Zonal* (Equipamientos Educativos - Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo Humano) hasta 1.000 alumnos.) y *Vecinal* (Equipamientos Educativos - Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos).
- **Dotacionales Culturales:** Escala *Zonal* (Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m². Casas juveniles) y *Vecinal* (Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m²).
- **Dotacionales de Salud:** Escala *Metropolitana* (Hospitales, Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: Hospital, CAMI), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de alta y mediana complejidad, en predios mayores de 5000 m². y área construida mayor o igual a 5000 m²), *Urbana* (Hospitales, Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: Hospital, CAMI), I.P.S. (Institución



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de alta, mediana y baja complejidad, en predios mayores de 5000 m². y área construida mayor o igual a 5000 m²), *Zonal* (Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: CAMI), U.P.A. , U.B.A, C.CA.), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de mediana y baja complejidad, en predios de 1500 m². a 5000 m² y área construida entre 1200 y 5000 m²) y *Vecinal* (Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: U.P.A. , U.B.A), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de baja complejidad, en predios de 300 a 1500 m². y área construida entre 400m² y 1200 m² - Vecinales menores (Puestos de Salud) en predios menores a 300 m², y Área construida menor a 400 m²).

- Dotacionales de Bienestar Social: Escala *Zonal* y *Vecinal* (Centros de Desarrollo Infantil - CDI y Centros de Servicios de Bienestar - CSB).
- Dotacionales de Culto: Escala *Urbana*: Rito: Existentes y nuevos (entre 801 y 1.500 m² de área neta de celebración). Formación: (entre 501 y 750 personas). Residencia: (entre 301 y 600 personas). *Zonal*: Rito: Existentes (entre 451 y 800 m² de área neta de celebración). Nuevos: (entre 251 y 800 m² de área neta de celebración). Formación: (entre 351 y 500 personas). Residencia : (entre 101 y 300 personas), y *Vecinal*: Rito: Existentes (hasta 450 m² de área neta de celebración). Nuevos: (hasta 250 m² de área neta de celebración). Formación: (hasta 350 personas). Residencia: (hasta 100 personas).
- Dotacionales Deportivos y Recreativos: Escala *Zonal* (Complejo deportivo principal (CDP). Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores, Juego de mini golf, Instalaciones de la red principal de deporte (Convencionales o singulares), Clubes y Centros recreo deportivos pertenecientes a Cajas de Compensación, Universidades, empresas y gremios menores a 1 hectárea con capacidad superior a 500 y hasta 3000 usuarios o espectadores, Piscinas, Canchas Deportivas Cubiertas), y *Vecinal* (Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte).
- Dotacionales de Seguridad Ciudadana: Escala *Urbana* (Estaciones de policía), y *Zonal* (Casas de Justicia, Centros de Convivencia, SAU, Unidad de consulta y atención al ciudadano de la Defensoría del Pueblo, Inspecciones de Policía, Comisarías de Familia, Centros zonales del ICBF - Estación de bomberos - Centros de Atención Inmediata (CAI).

Usos de Comercio y Servicios Permitidos:

- Servicios Financieros: Escala *Urbana* (sucursales de: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.), y *Zonal* (Cajeros automáticos).



- Servicios a Empresas e Inmobiliarios: Escala Urbana (oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias).
- Servicios de Logística: Escala Urbana (oficinas y agencias de atención al cliente: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación.).
- Servicios Parqueadero: Escala Urbana (Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o mas pisos) o subterráneas).
- Servicios Alimentarios: Escala Zonal (Restaurantes, comidas rápidas).
- Servicios Profesionales Técnicos Especializados: Escala Zonal (Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros, peluquerías, salas de belleza, tatuajes, fotocopias, floristerías, cafeterías, heladerías), y Vecinal (actividad económica limitada en servicios: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías).
- Servicios de Comunicación y Entretenimiento: Escala Zonal (Alquiler y venta de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía, escuelas de baile). y Vecinal (Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato).
- Servicios Automotrices y Venta Combustibles: Escala Urbana (servicios de llenado de combustibles: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo, venta de cocinol).
- Comercio: Escala Metropolitana (productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías,



papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos), *Urbana* (productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos), *Zonal* (productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos, compraventas o casas de empeño), *Vecinal A* (Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos), compraventas o casas de empeño. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías), y *Vecinal B* (artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas).

- Comercio Pesado: Escala Urbana (Venta de automóviles).

Para el subsector de usos VIII, el régimen de usos es el definido en la norma original de la urbanización “Villa Alsacia lote1 -sector A, las cuales fueron relacionadas anteriormente (ver página 83).





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

- Dotacionales Culturales: Escala *Zonal* (Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m². Casas juveniles) y *Vecinal* (Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m²).
- Dotacionales de Salud: Escala *Metropolitana* (Hospitales, Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: Hospital, CAMI), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de alta y mediana complejidad, en predios mayores de 5000 m². y área construida mayor o igual a 5000 m²), *Urbana* (Hospitales, Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: Hospital, CAMI), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de alta, mediana y baja complejidad, en predios mayores de 5000 m². y área construida mayor o igual a 5000 m²), *Zonal* (Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: CAMI), U.P.A. , U.B.A, C.CA.), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de mediana y baja complejidad, en predios de 1500 m². a 5000 m² y área construida entre 1200 y 5000 m²) y *Vecinal* (Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: U.P.A. , U.B.A), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de baja complejidad, en predios de 300 a 1500 m². y área construida entre 400m² y 1200 m² - Vecinales menores (Puestos de Salud) en predios menores a 300 m², y Área construida menor a 400 m²).
- Dotacionales de Bienestar Social: Escala *Zonal* y *Vecinal* (Centros de Desarrollo Infantil - CDI y Centros de Servicios de Bienestar - CSB).
- Dotacionales de Culto: Escala *Urbana:* Rito: Existentes y nuevos (entre 801 y 1.500 m² de área neta de celebración). Formación: (entre 501 y 750 personas). Residencia: (entre 301 y 600 personas). *Zonal:* Rito: Existentes (entre 451 y 800 m² de área neta de celebración). Nuevos: (entre 251 y 800 m² de área neta de celebración). Formación: (entre 351 y 500 personas). Residencia : (entre 101 y 300 personas), y *Vecinal:* Rito: Existentes (hasta 450 m² de área neta de celebración). Nuevos: (hasta 250 m² de área neta de celebración). Formación: (hasta 350 personas). Residencia: (hasta 100 personas).
- Dotacionales Deportivos y Recreativos: Escala *Zonal* (Complejo deportivo principal (CDP). Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores, Juego de mini golf, Instalaciones de la red principal de deporte (Convencionales o singulares), Clubes y Centros recreo deportivos pertenecientes a Cajas de Compensación, Universidades, empresas y gremios menores a 1 hectárea con capacidad superior a 500 y hasta 3000 usuarios o espectadores, Piscinas, Canchas Deportivas Cubiertas), y *Vecinal* (Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte).





- Dotacionales de Seguridad Ciudadana: Escala *Urbana* (Estaciones de policía), y *Zonal* (Casas de Justicia, Centros de Convivencia, SAU, Unidad de consulta y atención al ciudadano de la Defensoría del Pueblo, Inspecciones de Policía, Comisarías de Familia, Centros zonales del ICBF - Estación de bomberos - Centros de Atención Inmediata (CAI).

Usos de Comercio y Servicios Permitidos:

- Servicios Financieros: Escala *Urbana* (sucursales de: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.), y *Zonal* (Cajeros automáticos).
- Servicios a Empresas e Inmobiliarios: Escala *Urbana* (oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias).
- Servicios de Logística: Escala *Urbana* (oficinas y agencias de atención al cliente: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación.).
- Servicios Parqueadero: Escala *Urbana* (Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o mas pisos) o subterráneas, Estacionamientos en superficie).
- Servicios Alimentarios: Escala *Zonal* (Restaurantes, comidas rápidas).
- Servicios Profesionales Técnicos Especializados: Escala *Zonal* (Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros, peluquerías, salas de belleza, tatuajes, fotocopias, floristerías, cafeterías, heladerías), y *Vecinal* (actividad económica limitada en servicios: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías).
- Servicios de Comunicación y Entretenimiento: Escala *Zonal* (Alquiler y venta de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía, escuelas de baile). y *Vecinal* (Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

- Comercio: Escala *Zonal* (productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos, compraventas o casas de empeño), *Vecinal A* (Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos), compraventas o casas de empeño. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías), y *Vecinal B* (artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas).
- Comercio Pesado: Escala Urbana (Venta de automóviles).



Figura 27. Sector 6 - Subsector I de Usos



Para el subsector de usos II, la ficha normativa define los siguientes usos:

Usos Dotacionales Permitidos:

- Los mismos definidos para el subsector de usos I (ver páginas 88-89)

Usos de Comercio y Servicios Permitidos:

- Servicios Financieros: Escala *Zonal* (Cajeros automáticos).
- Servicios a Empresas e Inmobiliarios: Escala Urbana (oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias).
- Servicios de Logística: Escala *Urbana* (oficinas y agencias de atención al cliente: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación.).
- Servicios Alimentarios: Escala *Zonal* (Restaurantes, comidas rápidas).
- Servicios Profesionales Técnicos Especializados: Escala *Zonal* (Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros, peluquerías, salas de belleza, tatuajes, fotocopias, floristerías, cafeterías, heladerías), y *Vecinal* (actividad económica limitada en servicios: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías).
- Servicios de Comunicación y Entretenimiento: Escala *Zonal* (Alquiler y venta de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía, escuelas de baile). y *Vecinal* (Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato).
- Servicios Automotrices y de Venta de Combustible: Escala *Zonal* (servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos en: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite), todos los anteriores únicamente los existentes al momento de entrada en vigencia del nuevo Decreto.



- Comercio: Escala *Vecinal A* (Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos), compraventas o casas de empeño. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías), y *Vecinal B* (artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas).



Figura 28. Sector 6 - Subsector II de Usos

Para el subsector de usos III, la ficha normativa define los siguientes usos:

Usos Dotacionales Permitidos:

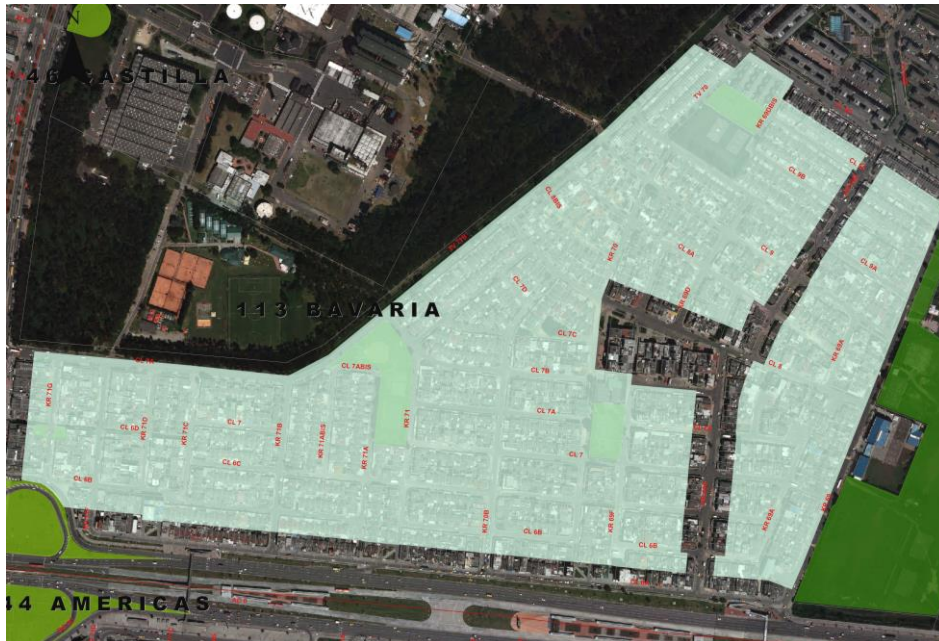
- Dotacionales Culturales: Escala *Vecinal* (Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.).
- Dotacionales de Bienestar Social: Escala *Vecinal* (Centros de Desarrollo Infantil - CDI y Centros de Servicios de Bienestar - CSB).
- Dotacionales de Seguridad Ciudadana: Escala *Zonal* Centros de Atención Inmediata (CAI).



Usos de Comercio y Servicios Permitidos:

- Servicios Financieros: Escala *Zonal* (Cajeros automáticos).
- Comercio: Escala *Vecinal B* (artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas).

Figura 29. Sector 6 - Subsector III de Usos



Edificabilidad:

En cuanto a las condiciones de edificabilidad para el sector normativo No. 6, la ficha normativa las establece para los subsectores señalados como A, B y C, los cuales buscan mantener las condiciones generales con que fueron aprobadas originalmente las urbanizaciones. Es importante aclarar que la norma vigente de la UPZ presenta una diferenciación de condiciones de edificabilidad en relación con la dimensión del frente del predio, condición que esta propuesta se descarta, toda vez que en el marco de reglamentación extraordinaria del POT el componente de edificabilidad constituye uno de los elementos fundamentales.

También se exceptúan los predios que conforman las manzanas comerciales de la urbanización “Marsella”, que tienen una altura diferencial, y pueden alcanzar hasta 5 pisos.





Tabla 21. Edificabilidad subsectores A, B y C - Sector Normativo 6

	SECTOR 6 CONSOLIDACION URBANÍSTICA		
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.70	0.70	0.70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2.20	2.20	3.50
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos	3 pisos	5 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua
VOLADIZOS	Se permiten	Se permiten	Se permiten
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	3.50 Nota 1 - 4	3.50 Nota 1 - 4	Nota 1
SEMISÓTANOS	Se permiten	Se permiten	No se permiten
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permiten	No se permiten	No se permiten

Para los subsectores señalados con las letras E, F y G aplican las condiciones originales con que fueron aprobadas las urbanizaciones y se encuentran relacionadas en el cuadro de consolidación urbanística, que se encuentra consignado en la plancha No. 2 de edificabilidad. Es importante anotar que algunos sectores tienen un régimen de usos definido en la ficha normativa como se mencionó anteriormente, mientras que las condiciones de edificabilidad se remiten a las normas originales de la urbanización.

Tabla 22. Cuadro de Consolidación Urbanística Sector Normativo 6

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
6	E	VI	URBANIZACION CONDADO DE LA PAZ	Resolución 487 del 13 de Julio de 1992 Plano CU2 F171/4-01
	F	VII	RESERVA DE LAS AMÉRICAS	LC 09 - 3 -0809





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

				Resoluciones
				CU2-2001-207 de agosto 14 de 2001
				CU2-2002-016 de enero 18 de 2002
				03-2-0225 de septiembre 8 de 2003
				04-2-0187 de junio 16 de 2004
				05-2-0037 de febrero 2 de 2005
				05-2-0283 de septiembre 9 de 2005
				06-1-0126 de marzo 30 de 2006
				Planos
				CU2 K394/4-09 al 4 -12

Finalmente para el subsector señalado con la letra D, que corresponde a la “URBANIZACIÓN MULTIFAMILIARES LA PAZ”, la ficha normativa establece la siguiente excepción:

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA EN AGRUPACIONES: Para las urbanizaciones localizadas en el sector normativo 6, relacionadas en el cuadro de consolidación urbanística, se permite incrementar el área ocupada por las obras ejecutadas al amparo de las licencias de construcción expedidas antes del presente decreto, de la siguiente manera:

i) para predios con área útil menor a 5000 m² se permite un incremento hasta en 0.02, ii) para predios con área útil igual o mayor a 5000 m² y menor a 10000 m² se permite un incremento hasta en 0.015, iii) para predios con área útil igual o superior a 10000 m² se permite un incremento hasta en 0.01; y se permite incrementar el área construida por las obras ejecutadas al amparo de las licencias de construcción expedidas antes del presente decreto de la siguiente manera: i) para predios con área útil menor a 5000 m² se permite un incremento hasta en 0.04, ii) para predios con área útil igual o mayor a 5000 m² y menor a 10000 m² se permite un incremento hasta en 0.03, y iii) para predios con área útil superior a 10000 m² se permite un incremento hasta en 0.02.

Lo anterior implica que en esta urbanización se puede incrementar un porcentaje de construcción sobre el área útil definida en el urbanismo, enfocado al desarrollo de construcciones destinadas a equipamiento comunal.





Figura 30. Sector 6 - Subsectores de edificabilidad

1.3.10 Sector Normativo 7



Este sector corresponde al Barrio denominado San José Occidental, con área de actividad residencial, zona residencial con actividad económica en la vivienda, y sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación.

Límites:

Norte: Calle 12 A
Sur: Av. Alsacia (AC 12)
Oriente: Carrera 71 D
Occidente: Av. Boyacá (AK 72)

Figura 31. Delimitación Sector Normativo 7





La asignación del sector normativo No. 7 al tratamiento de renovación urbana, obedece a lo señalado para el mismo sector por el Decreto Distrital 620 de 2006, en este sentido la propuesta da continuidad a lo reglado por el sector. También se asigna el régimen de usos en la ficha reglamentaria, de conformidad con lo señalado en el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 y para los equipamientos por lo definido en los planes maestros reglamentarios.

Tabla 23. Edificabilidad Sector Normativo 7

	SECTOR 7 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN
	SUBSECTOR ÚNICO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2.80
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua
VOLADIZOS	Se permiten
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	Nota 1
SEMISÓTANOS	Se permiten
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	NO SE PERMITE

Así mismo se definen las condiciones de edificabilidad, evidenciando respecto de la norma actual que hay un incremento en los índices de ocupación y construcción, y en la altura permitida.

1.3.11 Sector Normativo 8



Este sector corresponde a una zona que no ha sido objeto de proceso de urbanización, con área de actividad residencial, zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, y sometidas al tratamiento de desarrollo.

Limites:

- Norte: Av. Alsacia (AC 12)
- Sur: proyección Calle 8
- Oriente: Av. Constitución (Cr. 68 D)
- Occidente: Canal del Río Fucha

Figura 32. Delimitación Sector Normativo 8



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Para el subsector de usos I, la ficha normativa define los siguientes usos:

Para este sector normativo, el régimen de usos aplicables se encuentra consignado en el anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de acuerdo con el área de actividad señalada en la UPZ. El siguiente gráfico señala los posibles usos que ase pueden desarrollar allí:

Tabla 24. Usos Potenciales Sector Normativo 8

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
CONTINUACIÓN - RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS.	Comercio de escala zonal	Localización: En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m ² de construcción, en manzanas comerciales de hasta 2000 m ² de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.	Comercio de escala urbana y metropolitana.	Localización: El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V-0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En manzana comercial de mínimo 1.5 Hs.
	Comercio de escala vecinal.	Funcionamiento En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m ² de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular.	Servicios empresariales de escala urbana.	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.
	Servicios empresariales de escala zonal.	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.	Servicios personales de escala urbana.	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.
	Servicios personales de escala zonal y vecinal	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m ² de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.	Servicios de alto impacto de escala urbana (Únicamente servicios de llenado de combustibles y expendio y consumo de bebidas alcohólicas) y zonal.	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Las estaciones de servicio deben localizarse sobre ejes de la malla vial arterial. Funcionamiento El expendio y consumo de bebidas alcohólicas únicamente en comercio de cobertura urbana y metropolitana. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Las estaciones de servicios deben cumplir con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. Se permite mediante plan de implantación o según reglamentación.
RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	Equipamientos colectivos y recreativos de escala zonal y vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala zonal.	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los servicios urbanos básicos podrán localizarse en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Equipamientos colectivos y recreativos de escala urbana.	Localización: Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El plan de implantación podrá restringir la localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Mediante plan de implantación.

En cuanto a las condiciones de edificabilidad, también se encuentran establecidas en el capítulo IV del Decreto Distrital 327 de 2006, y la volumetría definitiva será resultante de la aplicación de los aislamientos, lo que implica que el predio es autorregulable de acuerdo con las dimensiones que este tenga, es decir, a mayor altura se exigen mayores aislamientos y retrocesos.

Adicionalmente es importante anotar que el mismo decreto 327 establece que para el desarrollo urbanístico de un predio se debe reservar un 25% del área neta urbanizable como cesiones públicas distribuidas en un 17% para parques y un 8% para zonas de equipamientos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CAPITULO V. PROCESO DE PARTICIPACIÓN



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

93

BOGOTÁ
HUMANANA



1. GENERALIDADES

Pensar la ciudad como un espacio geográfico consustancial a lo social, valida la participación democrática como un aspecto fundamental en el ejercicio de la planeación urbanística. De ahí que la Ley 388 de 1997 en su artículo 4, estipule la participación democrática como parte del proceso de formulación de los diferentes instrumentos de planeamiento. Por lo tanto, es derrotero de esta Secretaría fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones. Sin embargo, se debe entender que la participación democrática es permanente, y todo ciudadano que solicite, proponga o pregunte por el desarrollo en la formulación del decreto de una UPZ encuentra en los mecanismos de Ley, los instrumentos que son de obligatorio trámite por las instituciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la presente Ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos"¹⁴

2. METODOLOGÍA

Con base en el “Manual de Participación Ciudadana en los procesos de definición de la Estructura Urbana y la Reglamentación de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ) en la Ciudad de Bogotá”, se elaboró la metodología para el proceso de revisión y ajustes de UPZ. Este consta, al igual que la metodología para la reglamentación, de tres fases:

1. Aprestamiento: Identificación de actores sociales y construcción de bases de datos.
2. Discusión de la propuesta normativa: convocatoria a reunión de participación (correo certificado organizaciones e instituciones, publicación en prensa y página web, distribución de volantes y comunicación telefónica), reunión de participación, recepción de aportes ciudadanos (durante un plazo de 1 mes), sistematización y valoración de aporte ciudadanos con base en los principios del POT.
3. Promulgación de la norma: Respuesta a comunidad (asistentes a reunión de participación, ciudadanos que presentan propuestas, organizaciones sociales y autoridades locales).

¹⁴ Ley 388 de 1997



3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación inició el proceso de participación ciudadana en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, es así como se realizó un taller con la ciudadanía el 28 de marzo de 2011, en donde la entidad daba a conocer la propuesta de ajuste normativo de la UPZ 113, con el propósito de que la comunidad se manifestara en torno las inquietudes y propuestas que surgieran de dicho taller.

Producto de este proceso, la SDP ha estado presta a resolver las diferentes solicitudes escritas y verbales, tanto de los organismos de control, como del Concejo de Bogotá y de la comunidad. Es en este sentido que a petición de los organismos de control, la ciudadanía y el Concejo, se llevo a cabo el 20 de Agosto de 2011 una segunda reunión de socialización de las propuestas de actualización para la UPZ 113 – Bavaria, en donde se realizaron las precisiones frente al alcance del proceso de revisión. Finalmente el pasado 28 de mayo de 2012 se realizó la última reunión de socialización, relacionada únicamente con la modificación de la ficha de usos para equipamientos (dotacionales), que después de una evaluación técnica fue modificada frente a la presentada en agosto de 2011¹⁵.

La Secretaría recibió las propuestas ciudadanas mediante tres mecanismos: formato de aportes ciudadanos distribuidos en las diferentes reuniones de socialización que se realizaron, mediante oficios de solicitud¹⁶ radicados en la SDP, y la permanente atención a la ciudadanía interesada en el proceso de armonización y ajuste normativo de la UPZ durante los días dispuestos por la entidad para la atención al público. Éstas fueron incorporadas para su estudio al proceso de actualización, articulación y ajuste de la UPZ No. 113, Bavaria.

Las propuestas recibidas en este proceso de participación fueron objeto de evaluación en el marco de las disposiciones del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), específicamente

¹⁵ Adicionalmente a estas reuniones oficiales que hacen parte del proceso de participación ciudadana, para la UPZ 113 Bavaria, se realizaron mesas de trabajo con la presencia de la comunidad, el Concejo Distrital y la Personería Local de Kennedy los días 16, 19 y 20 de septiembre de 2011, una reunión el 17 de noviembre de 2011 con la JAL de Kennedy y representantes de la comunidad, el 3 de marzo de 2012, a una Audiencia pública convocada por la Secretaria Distrital de Gobierno, y finalmente el 28 de marzo de 2012 con la Personera Delegada para el Medio Ambiente y el Desarrollo Urbano.

¹⁶ Es importante mencionar que la Veeduría Ciudadana del Barrio Marsella se ha constituido en uno de los principales representantes de la comunidad residente y ha sido interlocutor a lo largo del proceso, estando presente en todas las reuniones o mesas de trabajo a las cuales ha asistido esta Secretaría, y a quienes se ha informado oportunamente de las modificaciones de carácter Técnico al proyecto de decreto. Así mismo se les ha comunicado en reiteradas ocasiones, de la no viabilidad de algunas de las propuestas hechas por la comunidad, por ser contrarias a las disposiciones urbanísticas de mayor jerarquía definidas para la ciudad, y que la UPZ como instrumento de planeamiento de segundo nivel no puede modificar.



aquellas que determinaron las directrices normativas mediante definiciones sobre los usos del suelo y los tratamientos para cada sector de la ciudad según los correspondientes a planos oficiales. De igual forma, en el proceso de reglamentación se siguen las pautas metodológicas para producir la norma específica en el ámbito de cada UPZ, establecidas en el artículo 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

Aunque este documento no busca absolver cada situación de manera puntual en el entendimiento de que los diferentes temas que en él se abordan a nombre de la comunidad, los suscriben la comunidad a través de dignatarios de Juntas de Acción Comunal o de representantes de organizaciones sociales o gremiales o ciudadanos comunes, es necesario aclarar que ningún documento proveniente de la Secretaría Distrital de Planeación puede sustituir o anticipar las decisiones normativas que se adopten mediante un Decreto firmado por el señor Alcalde Mayor de Bogotá.

Es preciso informar que la UPZ ha sido objeto de una minuciosa revisión en su estructura y contenido, en donde todas las iniciativas de la comunidad se han tomado en consideración; las respuestas a cada una de sus inquietudes, se verán reflejadas en la normativa que se adopte para la UPZ, aclarando que no nos sustraemos de la obligación de rendir cuentas a la ciudadanía. Estas propuestas serán evaluadas dentro del marco del principio del ordenamiento territorial señalado en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997 a saber:

- “1° *Prevalencia del interés general sobre el particular*
- 2° *La Función Social y ecológica de la propiedad*
- 3° *La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*”

Es de resaltar que el alcance de esta revisión se supeditó a la armonización de las normas urbanísticas de la UPZ No. 113 Bavaria con los Planes Maestros de Equipamientos adoptados durante los años 2006-2010, y ajustes suscitados por imprecisiones y/o inconsistencias detectadas o ajustes señalados por la comunidad cuando se estimaron convenientes, mediante la valoración de los aportes ciudadanos.

4. SOLICITUDES CIUDADANAS

La Secretaría Distrital de Planeación reconoce que las comunidades son poseedoras de un conocimiento valioso sobre la situación actual, las problemáticas y las oportunidades de cada UPZ. Es así como se definió una estrategia de participación congruente con el alcance del proceso de revisión y ajuste de las UPZ, que consiste en la armonización de dos instrumentos de planeamiento (Planes Maestros y UPZ) con diferente nivel de jerarquía. Por tal motivo la metodología consistió en la información de la propuesta de ajustes normativos y la apertura de un periodo de tiempo en el que la ciudadanía podía hacer sus observaciones y aportes para el perfeccionamiento de la norma.



El proceso de participación para la revisión y ajuste de la norma urbana de la UPZ 113, Bavaria, se llevó a cabo mediante la realización de tres talleres ciudadanos realizados los días 28 de marzo del año 2011 por iniciativa de la SDP, el 20 de agosto de 2011 por iniciativa del Concejo y la comunidad y finalmente el 28 de mayo del año 2012 convocada por la SDP, durante los mismos en total se contabilizaron 472 participantes y se recibieron 51 aportes ciudadanos.

4.1. CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS

Cada aporte, o conjunto de aportes comunes cuenta con una guía de valoración en la cual se señala su fuente, se describe la propuesta y se efectúa el análisis técnico, clasificándola según los temas normativos mencionados. La valoración técnica se fundamenta en los siguientes criterios:

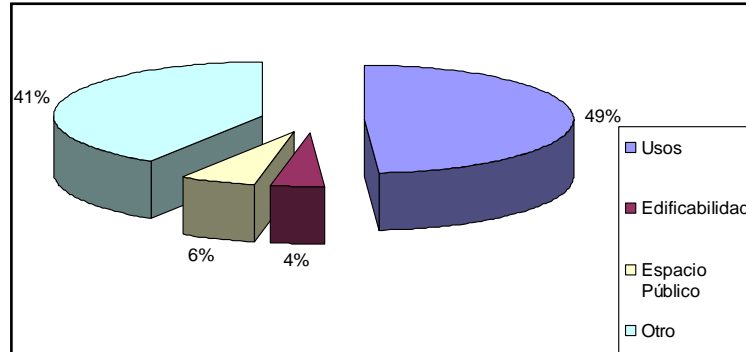
Tabla 25. Clasificación Propuestas Ciudadana Proceso Participación

CLASIFICACIÓN POR TEMA		
TEMA	PROPUESTAS	%
Usos	25	49%
Edificabilidad	2	6%
Espacio Público	3	4%
Otro	21	41%
TOTAL	51	100%

- Tema diferente a reglamentación: En este criterio se ubican los aportes que no están relacionados con la reglamentación urbanística de la UPZ.
- Ya incluido: En este criterio se ubican los aportes que ya se encuentran incluidos en el proyecto de decreto puesto a consideración de la comunidad.
- No se ajusta al POT: Son los aportes que no se ajustan a las decisiones generales del Plan de Ordenamiento Territorial.
- No pertinente: En este criterio se ubican los aportes que aunque tratan de temas de reglamentación urbanística no es conveniente o apropiado incluirlos en el proyecto de decreto, pues técnicamente no son viables.



Clasificación por tema de las propuestas ciudadanas



De los 51 aportes que llegaron a la SDP, veinticinco (25) se referían a usos, dos (2) a edificabilidad, tres (3) a espacio público y veintiuno (21) a otros temas.

Valoración técnica de los aportes

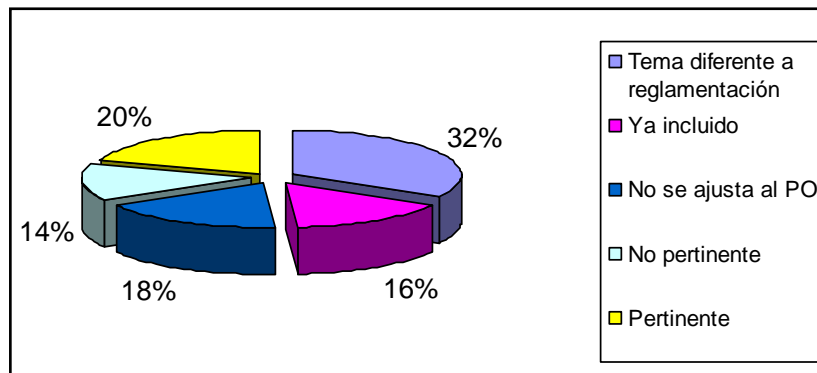


Tabla 26. Valoración Técnica de los Aportes

VALORACIÓN	PROPUESTAS	%
Tema diferente a reglamentación	17	32%
Ya incluido	8	16%
No se ajusta al POT	9	18%
No pertinente	7	14%
Pertinente	10	20%
TOTAL	51	100%

Del total comprendido por 51 propuestas, 9 propuestas, o su equivalente el 18%, se valoró como “no se ajusta al POT”, pues en éstas se solicitaba no permitir el funcionamiento de restaurantes de “alto impacto”, —solicitud no viable por cuanto los restaurantes en la normativa vigente están clasificados como servicios alimentarios de escala zonal—, que el sector normativo 4 (en la propuesta) pase a ser, de acuerdo a la estrategia de ordenamiento



del distrito dentro de los componentes de la estructura ecológica principal del artículo 17 del Decreto Distrital 469 de 2003, y lo establecido en el artículo 364 del Decreto 190 de 2004, un área de desarrollo de sectores urbanos especiales, en particular, como de equipamiento colectivo para un futuro parque urbano —solicitud no viable por cuanto las UPZ no tienen la potestad de establecer sectores como parte de la estructura ecológica principal, pues cualquier afectación a un bien privado para ser convertido en un bien público debe ser definida por el Concejo de Bogotá, esta propuesta fue reiterativa por parte de al ciudadanía pero técnicamente inviable —, entre otras. El 16% (8 propuestas) se valoraron como “*ya incluido*”, pues se solicitaba mantener la UPZ Bavaria como residencial con base en lo contemplado en el Decreto 620 de 2006, y permitir una edificabilidad máximo de 4 pisos, aclarando, respecto a esta última propuesta, que ello depende de la norma original con la que fueron aprobados los conjuntos multifamiliares y que la figura de “*altillo*”, que refieren en la propuesta, no existe dentro de la norma actual, entre otras. El Otro 20% (10 propuestas) se valoraron como “*pertinente*”, pues se solicitaba explicar a la comunidad qué son los dotacionales, aclararle a la comunidad que en la UPZ pueden funcionar actividades de carácter vecinal y eliminar, dentro de los usos permitidos, el que condiciona o restringe para el sector normativo 7 los equipamientos de alto impacto a escala urbana y restringir el expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o horarios nocturnos (tabernas y bares). Para el Sector normativo 6 se excluyeron los servicios turísticos de escala urbana por solicitud de la comunidad.

Continuando con la valoración el 32% (17 propuestas) se valoraron como “*tema diferente a reglamentación*”, pues en éstas se solicitaba ampliar el plazo para la recepción de aportes, cambiar el funcionario encargado de revisar la UPZ, se solicitaba aclarar el tema de las licencias de funcionamiento, y aprobar la habilitación de un retorno en la AV Américas entre la avenida Boyacá y la avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), mediante un semáforo —solicitud que no hace parte de la revisión normativa de la UPZ, pues esta temática es competencia de la Secretaría Distrital de Movilidad—, entre otras. Finalmente, el 14% (7 propuestas) se valoró como “*no pertinente*” pues en ésta se solicitaba que el cuadrante paralelo a la avenida de las Américas entre Carrera 69 y avenida Boyacá fuera considerado zona de alto impacto, hecho que no es pertinente por cuanto el uso principal es la vivienda.

4.2. VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE USOS

Para la reglamentación de la UPZ 113 Bavaria, se partió de una definición preliminar de política general, cuyo enunciado es:

- Consolidar las Áreas de Actividad de la UPZ en sus diferentes sectores: comercial, industrial, dotacional, recreativo y de vivienda, en condiciones urbanísticas que preserven su carácter representativo, regulen los usos del suelo sin menoscabo de la actividad residencial y aseguren su integración funcional con la ciudad y con el contexto Ciudad-Región y aporten al fortalecimiento de la Centralidad Américas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CAPITULO VI. PLUSVALIA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

100

BOGOTÁ
HUMANANA



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

1. INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ

1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE USOS MÁS RENTABLES (ver anexos)

SECTORES NORMATIVOS Decreto 420 de 2006 (9-01)					SECTORES NORMATIVOS Proyectos					HECHO GENERADOR POR COMPARACIÓN DE USOS Y CONDICIONES	OBSERVACIONES
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO		
1	UNICO	URBANA-INTERIOR	MÚLTIPLE	DESARROLLO	4	IV	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	NO	<p>Por los usos adicionales:</p> <p>Datados: Educativo (Metropolitana), Cultural (Metropolitana y Urbana), Salud (Vecinal), Cuido (Metropolitana y Urbana), Servicios Urbanos Básicos: Abastecimientos y Seguridad Alimentaria (Urbana y Zona), Servicios de Administración Pública (Zona), Servicios Públicos: Manejo de Residuos Sólidos (Metropolitana)</p> <p>Servicios: Empresariales y Financieros (Urbana y Zona) Empresas e Inmobiliarios (Urbana), Comunicación y Entretención (Urbana y Zona), Servicios de Diversión y Espargamiento (Urbana)</p> <p>Comercio: Comercio Pesado (Zona)</p>
2	UNICO	RESIDENCIAL	CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivación	7	UNICO	RESIDENCIAL	CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivación	NO	<p>Por los usos adicionales:</p> <p>Datados: Educativo (Metropolitano y Urbano), Cultural (Metropolitano, Urbano, Zonas y Vecinales), Salud (Zona y Vecinal), Cuido (Metropolitano, Urbano y Vecinales), Deportivos y Recreativos (Vecinal), Servicios Urbanos Básicos: Abastecimientos y Seguridad Alimentaria (Urbana y Zona), Servicios de Administración Pública (Zona), Servicios Públicos: Manejo de Residuos Sólidos (Metropolitana y Urbana)</p> <p>Servicios: Empresariales y Financieros (Urbana y Zona) Empresas e Inmobiliarios (Urbana), Logística (Metropolitana), Profesionales Técnicos Especializados (Vecinal), Comunicación y Entretención (Metropolitana, Urbana y Zona), Técnicos Especializados de Alto Impacto (Zona), Automotrices y de Llenado de Combustible (Zona), Servicios de Diversión y Espargamiento (Urbana)</p> <p>Comercio: Comercio (Vecinal B), Comercio Pesado (Zona)</p>
3	UNICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	4	UNICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	<p>Por los usos adicionales:</p> <p>Datados: Educativo (Zona), Cultural (Zona y Vecinal), Salud (Vecinal), Cuido (Metropolitano, Urbano y Zona), Deportivos y Recreativos (Zona), Servicios Urbanos Básicos: Seguridad y Defensa (Metropolitana y Urbana), Abastecimiento de Alimentos (Urbana y Zona), Servicios de Administración Pública (Metropolitana y Urbana), Servicios Públicos: Manejo de Residuos Sólidos (Zona y Vecinal)</p> <p>Servicios: Técnicos Especializados de Alto Impacto (Zona), Servicios de Diversión y Espargamiento (Urbana-galerías y campos de tejo)</p> <p>Industria:</p>
4	I	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	6	I	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	NO	<p>Por los usos adicionales:</p> <p>Datados: Educativo (Zona), Cultural (Zona y Vecinal), Salud (Vecinal), Cuido (Metropolitano, Urbano y Zona), Deportivos y Recreativos (Zona), Servicios Urbanos Básicos: Seguridad y Defensa (Metropolitana y Urbana), Abastecimiento de Alimentos (Urbana y Zona), Servicios de Administración Pública (Metropolitana y Urbana), Servicios Públicos: Manejo de Residuos Sólidos (Zona y Vecinal)</p> <p>Servicios: Técnicos Especializados de Alto Impacto (Zona), Servicios de Diversión y Espargamiento (Urbana)</p> <p>Comercio: Comercio Pesado (Zona)</p>
II	6				II						
III	6				III						
IV	6				IV						
V	6				V						
VI	6				VI						
VII	6				VII						
VIII	6				VIII						
IX	6				IX						
5	UNICO	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	2	UNICO	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	
6	UNICO	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	2	UNICO	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	
7	UNICO	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO	8	UNICO	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO	NO	
8	UNICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	1	UNICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	
9	UNICO	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	5	UNICO	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	NO	
10	I	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	1	UNICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	
II	1				UNICO						
11	UNICO	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	2	UNICO	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	
12	I	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	1	UNICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	
II	1				UNICO						





1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE MAYOR EDIFICABILIDAD (ver anexos).

DECRETO 662 DE 2007								PROPUESTA DECRETO 2911 (POT)								EXISTE HECHO GENERADOR (Valores básicos de edificabilidad)	OBSERVACIONES (NOTA 1)					
SECTOR	SUBSECTOR	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.	I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)	SECTOR	SUBSECTOR	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.	I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)							
1	ÚNICO	DESARROLLO	Decreto Distrital 327 de 2004																			
2	A	RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivación	CONTINUA	-	0,75	2,25	3															
3	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	SECTOR INDUSTRIAL BAVARIA TECHO																			
4	A	CONSOLIDACION URBANISTICA		Con frente menor a 15 M	0,7	2,1	3															
	B			Con frente igual o mayor a 15	0,7	3,5	5															
	C		URBANIZACIÓN ALOHA SECTOR SUR																			
	D		CONTINUA	-	0,7	3,5	5															
	E		URBANIZACIÓN ALOHA SECTOR NORTE																			
	F		URBANIZACIÓN MARSELLA																			
	G		URBANIZACIÓN PINOS DE MARSELLA																			
	H		URBANIZACIÓN CONDADO DE LA PAZ																			
	I		URBANIZACIÓN MULTIFAMILIARES DE LA PAZ																			
5	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ (DOTACIONAL)																			
6	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ZONA VERDE URBANIZACION MARSELLA																			
7	ÚNICO	DESARROLLO	Decreto Distrital 327 de 2004																			
8	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	URBANIZACIÓN ALSACIA																			
9	ÚNICO	CONSOLIDACION URBANISTICA	ALMACENES ÉXITO																			
10	A	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	URBANIZACIÓN PRAGA																			
	B		CENTRO INDUSTRIAL DE LAS AMÉRICAS																			
11	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	COLEGIO NACIONAL NICOLAS ESGUERRA (DOTACIONAL)																			
12	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	CONTINUA	Lotés con frente hasta 20 M.	0,7	2,5	4															
			CONTINUA	Lotés con frente de 20 M.en.	0,7	4,5	8															
6	G	CONSOLIDACION URBANISTICA	Urb. Villa Alsacia. Lote 1 - Sector A																			
7	ÚNICO	RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivación	CONTINUA	-	0,7	2,8	4															
4	ÚNICO	RENOVACIÓN URBANA Modalidad Redesarrollo	Plan Parcial de Renovación																			
6	A	CONSOLIDACION URBANISTICA	CONTINUA	-	0,7	2,2	3															
	B		CONTINUA	-	0,7	2,2	3															
	B		CONTINUA	-	0,7	2,2	3															
	C		CONTINUA	-	0,7	3,5	5															
	B		CONTINUA	-	0,7	2,2	3															
	B		CONTINUA	-	0,7	2,2	3															
	B		CONTINUA	-	0,7	2,2	3															
	D		URBANIZACIÓN CONDADO DE LA PAZ																			
	E		Urb. Condado de la Paz (Resolución 487 de 1992)																			
2	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ (DOTACIONAL)																			
3	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ZONA VERDE URBANIZACION MARSELLA																			
6	F	CONSOLIDACION URBANISTICA	Urb. Reserva de las Américas (LC-09-0809)																			
	ÚNICO	DESARROLLO	Decreto Distrital 327 de 2004																			
1	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	CONTINUA	-	0,7	3,5	4															
5	ÚNICO	CONSOLIDACION URBANISTICA	ALMACENES ÉXITO																			
1	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	CONTINUA	-	0,7	3,5	4															
	ÚNICO		CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	COLEGIO NACIONAL NICOLAS ESGUERRA (DOTACIONAL)																		
2	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	COLEGIO NACIONAL NICOLAS ESGUERRA (DOTACIONAL)																			
1	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	CONTINUA	-	0,7	3,5	4															
1	ÚNICO	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Urb. Condado de la Paz (Resolución 487 de 1992)																			

se debe verificar que ocurre respecto de la liquidación anterior de plusvalía realizada para el Decreto Distrital 620 de 2006, ya que existen varios predios que resultaron liquidados de acuerdo con la Dirección de Economía Urbana





2. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del POT, son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No. 113 BAVARIA los siguientes sectores:

Tabla No. 73 Hechos Generadores de Plusvalía

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de mayor edificabilidad	<ul style="list-style-type: none">Sector normativo N° 7, subsector Único

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Norma Urbana. 2011.

Este sector corresponde al desarrollo denominado “San José occidental”, en donde se evidencio en el análisis que existe un hecho generador de plusvalía para los predios que tienen frentes menores a 15 metros.





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

**Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN**

ANEXOS



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

104

**BOGOTÁ
HUMANANA**