

COMITÉ DISTRITAL DE RENOVACIÓN URBANA
ACTA No. 1 DE 2019
SESION ORDINARIA

FECHA: 28 de marzo de 2019

HORA: 8:30 a.m.

LUGAR: Sala de juntas del despacho de la Secretaría Distrital de Planeación (Piso 8°).

Integrantes del **COMITÉ DISTRITAL DE RENOVACIÓN URBANA** reglamentado mediante Decreto Distrital Decreto 638 de 2001.

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Si	No	
Mauricio Acosta Pinilla	Subsecretario de Planeación Territorial	Secretaría Distrital de Planeación - SDP	x		
Guillermo Herrera	Secretario de Hábitat	Delegado del Alcalde Mayor	x		
Úrsula Ablanque Tatiana Valencia	Gerente Subgerente	Empresa de Renovación Urbana	x		
Ingrid Portilla Ana Patricia Herrera	Directora de Planeación para la Movilidad Prof. Especializado Sub. Infraestructura	Secretaría Distrital de Movilidad	x		
Patricia González	Subdirectora	Secretaría Distrital de Ambiente	x		
Jorge Suarez Nohora Milena Ardila	Director Técnico de Proyectos SGDU poner nombre completo	Instituto de Desarrollo Urbano- IDU	x		
Nelson Valencia Isela Sarmiento	Gerente Gerencia Zona 2 Profesional Especializado	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAAB	x		
Lorena Sandoval Niño	Profesional	Codensa	x		

SECRETARÍA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Camila Neira Acevedo	Directora de Patrimonio y Renovación Urbana	Secretaría Distrital de Planeación – SDP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

INVITADOS:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Si	No	
Guillermo Ávila Santiago Ángel	Subdirector de Registro inmobiliario Contratista	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público	x		
Mauricio Uribe	Director	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural			

OTROS ASISTENTES A LA REUNION:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Si	No	
Luis Fernando Barrera	Director Planes Maestros y Complementarios	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Jorge Gómez	Profesional Esp. Patrimonio y Renovación Urbana	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Pedro Espada	Director (E) de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Luis Castro	Contratista Planes Maestros y Complementarios	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Miguel Ángel Jarro	Profesional de la Dirección de Economía Urbana	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Bernardo Parrado	Profesional Esp. Planes Maestros y Complementarios	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Jorge Vargas Bravo	Contratista Planes Maestros y Complementarios	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Luis Fernando Barrera	Director Planes Maestros y Complementarios	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Cesar Ruiz	Profesional Esp. - Patrimonio y Renovación Urbana	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Jorge Gómez	Profesional Esp. - Patrimonio y Renovación Urbana	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Juliana Villamizar	Profesional Esp. Patrimonio y Renovación Urbana	Secretaría Distrital de Planeación	x		
Carolina Villate	Contratista Patrimonio y Renovación Urbana	Secretaría Distrital de Planeación	x		

ORDEN DEL DÍA:

8:30Am	Llamado Asistencia Delegados del Comité.
--------	--



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8:40Am	Presentación y Aprobación PPRU CAR- Universidad Libre
9:00Am	Presentación y Aprobación PPRU DISPAPALES
9:20Am	Presentación y Aprobación Bodegas del Rhin
9:30Am	Otros
9:40Am	Cierre de la sesión del Comité Técnico de Planes Parciales.

APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA:

Los integrantes y asistentes invitados a la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana, aprueban el orden del día.

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Siendo las 8:30 a.m. se da inicio a la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana, haciendo llamado a lista de los delegados al Comité los cuales se encuentran presentes.

2. INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN



ADOPTADOS EN ADMINISTRACIONES ANTERIORES 2000 - 2015	MODIFICADOS 2016-2019	DEFINICIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2016-2019
1. PROSCENIO Decreto 324 de 2010	1. Decreto 674 de 2018	1. UAU 1, 2 y 3 - en curso
2. ESTACIÓN CENTRAL Decreto 213 de 2013	2. En curso de modificación	
3. TRIÁNGULO DE FENICIA Decreto 420 de 2014	3. Decreto 421 de 2017 4. Decreto 677 de 2018	2. UAU 1 - Decreto 146 de 2016 3. UAU 4 - Decreto 373 de 2018 4. UAU 3 - en curso
4. CLÍNICA SNAAC Decreto 189 de 2014		
5. EL PEDREGAL Decreto 188 de 2014		
6. LA SABANA Decreto 023 de 2015	5. Decreto 568 de 2018	

INTRODUCCIÓN



ADOPTADOS EN LA BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS 2016-2018	PARA VIABILIDAD 2019/05/2019	EN PROCESO DE FORMULACIÓN 2014-2015	
1. TRIANGULO DE BAVARIA Decreto 441 de 2016	6. CAR - UNIVERSIDAD LIBRE Diciembre 2018	9. SAN BERNARDO Junio 2018	15. UNINUNUTO Enero 2019 (Decreto 621 de 2016)
2. CIUDAD DEL NUEVO SALITRE Decreto 383 de 2016	7. BODEGAS DEL RHIN Julio 2018 (Decreto 621 de 2016)	10. CAJAM FLORISTA Junio 2018	16. ESTACION CENTRAL Febrero 2019
3. BAVARIA FABRICA Decreto 364 de 2017	8. DISPAPALES Septiembre 2018 (Decreto 621 de 2016)	11. PLAZA ORCO Julio de 2018	17. ECOPETROL Febrero 2019
4. CIUDAD CAN Decreto 635 de 2017		12. MONTEDEO Septiembre 2018	18. FERROCARRIL-CLE 13 Marzo 2019 (Decreto 604 de 2018)
5. VOTO NACIONAL Pendiente firma Decreto		13. NOA Diciembre 2018	
		14. TEXTILIA Diciembre 2018	

La arquitecta Camila Neira inicia el Comité indicando el balance de los planes parciales de renovación urbana que se han gestionado desde el primer POT de Bogotá. La actual administración recibió 6 planes parciales adoptados, de los cuales se han modificado tres y se encuentra en modificación uno: La Sabana para precisar los lineamientos y cargas patrimoniales del proyecto, Triángulo de Fenicia que se modificó una primera vez para definir las condiciones de licenciamiento y una segunda para habilitar la localización de la Orquesta Filarmónica de Bogotá, Proscenio y Estación Central actualmente en curso de modificación.

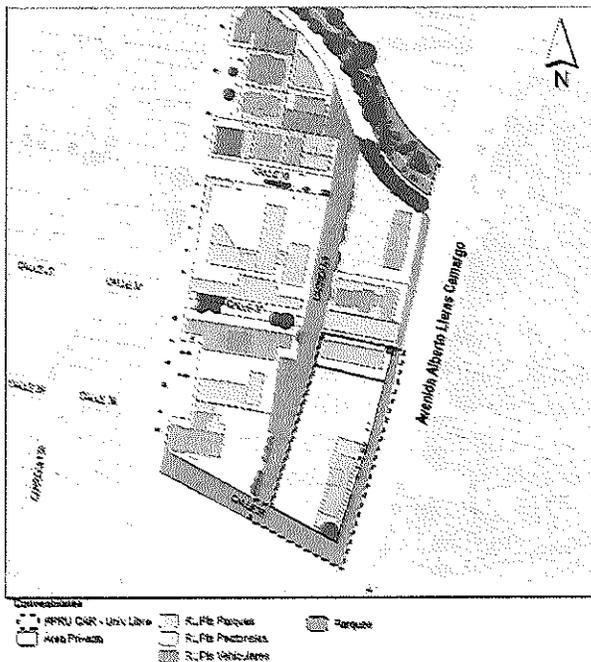
Continúa detallando el número de planes parciales que se han adoptado hasta el momento desde que inició la administración, que hasta el momento son un total de cinco, se enumeran los 3 planes parciales que se presentan a viabilidad en el Comité y se establece el listado de los que se encuentran actualmente en formulación y que deberán pasar próximamente para viabilidad, para un total de 18.

3. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA CAR-UNIVERSIDAD LIBRE, DISPAPELES Y BODEGAS DEL RHIN

La arquitecta introduce las presentaciones haciendo énfasis en que se ha observado un cambio respecto al tipo de planes parciales de renovación urbana que se están gestionando actualmente y que corresponde a un cambio de escala, ya que al principio de la administración eran de mayor tamaño y hoy los que se presentan a viabilidad no tienen más de una hectárea de suelo bruto. Esto en consecuencia de las capacidades de gestión, pero también en respuesta a los decretos de corredores que han permitido habilitar suelo para renovación urbana como son el 621 de 2016 y el 804 de 2018.

3.1. PPRU CAR-UNIVERSIDAD LIBRE

La arquitecta Camila Neira presenta a los asistentes las características técnicas y urbanísticas del proyecto, como sigue: el plan parcial CAR – Universidad Libre se localiza en la UPZ Sagrado Corazón en una zona estratégica de la ciudad, enfrente del Parque Nacional y de la Carrera 7ª por donde pasará la futura Troncal de Transmilenio, muy cerca del Centro Internacional. El Plan Parcial está compuesto por 2 predios donde funcionaban anteriormente las oficinas de la Corporación Autónoma Regional y en el edificio Guadalupe, unas oficinas privadas. Hoy en día estos edificios se encuentran abandonados: la CAR funciona en unas oficinas de la Calle 26 y la Universidad ha habilitado unas salas en el edificio Guadalupe que utiliza temporalmente. También incluye unas zonas de uso público como son la Calle 36 y una franja de la carrera 7ª.



ÁREAS PRIVADAS - ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL						
Naturaleza jurídica del predio	Predio No.	Nombre	Identificación	Área (m2)	Área (Ha)	%
Privado	1	CAR	Folio de Matricula Inmobiliaria 50C - 1617870	6,050.83	0.61	82%
Privado	2	Ed. Guadalupe	Ver Nota 1	1,313.11	0.13	18%
Total Área Privada				7,363.94	0.74	100%
ÁREAS PÚBLICAS - ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL						
Público	3	Carrera 7ma	RUPI 485-1	1,071.00	0.11	47%
Público	4	Calle 36	RUPI 4404-1	1,213.09	0.12	53%
Total Área Pública				2,284.11	0.23	100%
TOTAL ÁREA ÁMBITO DE APLICACIÓN				9,648.03		
				0.96 Ha		

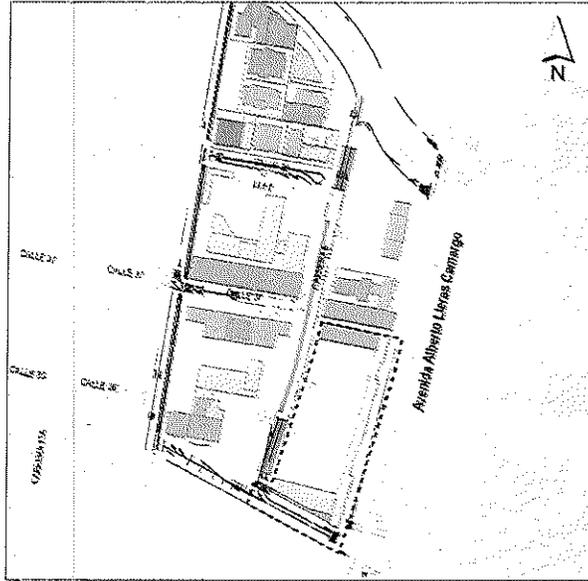
En cuanto a la propuesta urbanística, se propone generar unas cesiones de espacio público como son un control ambiental sobre la Carrera 7ª, un parque de bolsillo sobre el costado norte para aislar



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

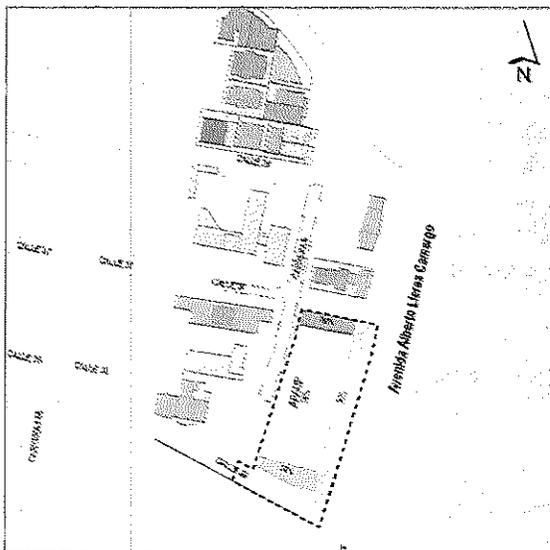
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

el edificio Lutaima del futuro desarrollo, una plazoleta en el costado sur para garantizar la permeabilidad peatonal de los usuarios del Transmilenio por la Troncal Carrera 7ª y una ampliación del andén de la Calle 36.

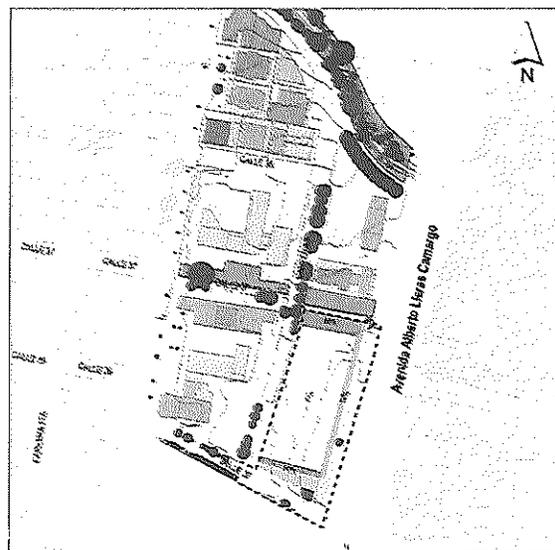


CUADRO GENERAL DE ÁREAS - PROPUESTA URBANA DEL PLAN PARCIAL			
ÁREA		M2	Ha
No.	Área		
1	Área Bruta	9,648.03	0.96
2	Malla vial arterial	1,325.16	0.13
2.1	Reserva Vial Avenida Carrera 7	1,325.16	0.13
3	Control ambiental	1,020.40	0.10
4	Área Neta	7,302.47	0.73
5	Vías Locales	1,162.12	0.12
5.1	Calle 36 (vehicular)	1,162.12	0.12
6	Espacio Público	1,188.64	0.12
6.1	Parque de bolsillo	558.15	0.06
6.2	Plaza/Plazoleta	628.49	0.06
6	Área Útil	4,951.71	0.50
7	Áreas Privadas Afectas al Uso Público	1,350.77	0.14
7.1	Obligatorias	1,265.40	0.13
7.2	Adicionales	85.37	0.01

Las condiciones ambientales de estos espacios se encuentran definidas en las siguientes imágenes y corresponden a la propuesta de manejo de la permeabilidad del suelo, la arborización y los sistemas urbanos de drenaje sostenible. Para esto se cuenta con el concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente que además de conceputar sobre estos lineamientos también aborda otros aspectos ambientales de la propuesta.



Convenciones
 ■ PPRU CAR - Uso Libre
 ■ Control Ambiental
 ■ Parque
 ■ Plaza
 ■ Área Útil
 ■ Depósito



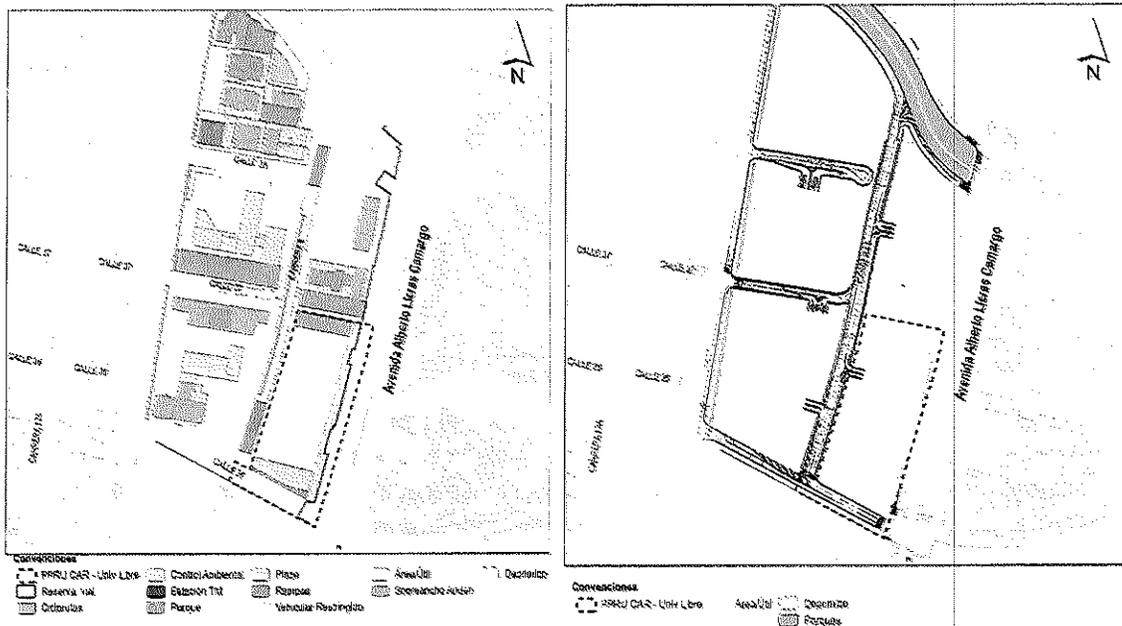
Convenciones
 ■ PPRU CAR - Uso Libre
 ■ SUDS
 ■ Control Ambiental
 ■ Parque
 ■ Plaza
 ■ Área Útil
 ■ Depósito



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En cuanto al sistema de movilidad, se presenta un plano donde se observan las condiciones de las vías que se van a intervenir, como son la Calle 36 a la cual se le hará una ampliación de su perfil a tres carriles, mientras que sobre la carrera 8ª se propone subterranizar los flujos vehiculares producto de la población atraída y generada por parte de los PPRU CAR – Universidad Libre (en articulación con el PPRU CEE) y el circuito propuesto por el diseño de movilidad de la Troncal carrera séptima de Transmilenio. Dicha propuesta permitirá generar accesos vehiculares de manera subterránea a cada una de las edificaciones de los Planes Parciales y liberar las áreas ocupadas hoy como calzadas a nivel, como espacio público efectivo para disfrute de la ciudad. El acceso al edificio Lutaima que es una edificación permanente en el plan parcial Ecopetrol será por un vehicular restringido.

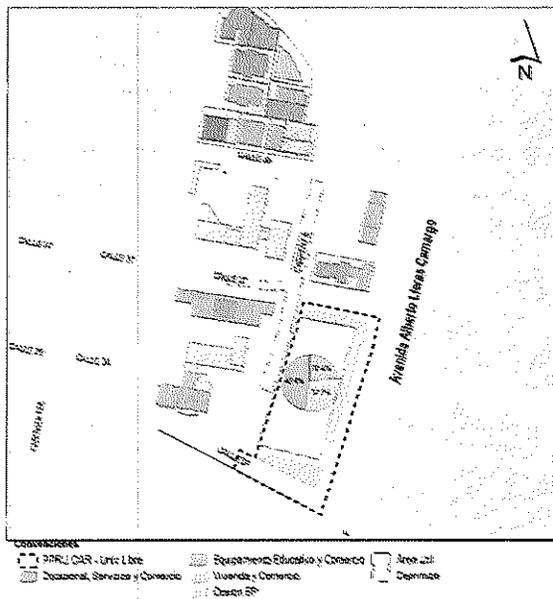


En cuanto a la estructura de espacio público, esta se fortalece de acuerdo a las siguientes acciones:

- Un perfil continuo de 3 metros de andén sobre la Carrera Séptima;
- Un control ambiental de 5 metros mínimo y 7 metros máximo sobre la Carrera Séptima;
- Un parque en el extremo norte para ampliar el tamaño del parque de bolsillo de la calle 37 (RUPI 485-8) entre carreras octava y séptima;
- Una plazoleta al sur del área privada, así como el perfil de la calle 36 para permitir mejores visuales a los edificios patrimoniales de Ecopetrol y la Institución educativa Universitaria de Colombia;
- Ampliación del andén de norte de la Calle 36 a 5m continuos;
- Adecuación y mantenimiento de las calzadas existentes;
- Articulación con el sardinel propuesto por el diseño de la troncal de Transmilenio de la carrera séptima;
- Construcción de una plataforma transitable sobre el deprimido de la carrera octava; y
- Finalmente, la propuesta del espacio público conforma un cinturón alrededor del área útil que contribuirá a mejorar el entorno del proyecto que se desarrollará en el marco del Plan Parcial.



Adicionalmente al espacio público cedido, respecto a la población flotante se requieren 0,90 m² por persona de áreas privadas afectas al uso público, sin cerramientos, conectadas al espacio público. Este espacio será complementado por las áreas privadas afectas al uso público adicionales al propuesto generadas por el uso de comercio. En cuanto a los usos propuestos en el plan parcial, se propone una mezcla de usos (vivienda, comercio de escala zonal, dotacional educativo y de sedes administrativas y servicios empresariales y personales). El Plan Parcial, tiene una edificabilidad total de 84.685,31 m² y un área total construida de 73.639,40 m², incluyendo la cesión de equipamiento de 400 m². El índice de construcción aplicable es de 11.40 sobre área para cálculo del índice, que incluye el área útil, las cesiones de espacio público y las áreas privadas afectas al uso público.



USOS DEL PLAN PARCIAL				
Uso	Lote 1 - CAR	Lote 2 - U. Libre	Lote 3 - CAR	Total Plan Parcial
	Área (M2)	Área (M2)	Área (M2)	Área (M2)
Área útil suelo	2.346,32	1.003,61	1.596,62	4.951,55
Residencial			23.100,00	23.100,00
Dotacional de Escala Metropolitana	14.000,00	14.592,61		28.592,61
Servicios Empresariales y Personales	19.946,79			19.946,79
Comercio de Escala Zonal	947,71	407,39	644,90	2.000,00
Total	34.594,51	15.000,00	23.744,90	73.639,40



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En ese orden de ideas, se generarán las nuevas oficinas de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca en los pisos superiores, con un espacio adicional en los pisos inferiores posiblemente para oficinas de servicios empresariales y personales; se ubicará la nueva sede de posgrados de la Universidad Libre, que tendrá en su totalidad áreas destinadas al uso académico de la Universidad; se desarrollará un tercer espacio para el desarrollo inmobiliario, de un proyecto que puede contener hasta 420 unidades habitacionales y se tendrá un porcentaje de área comercial de escala zonal totalizando un máximo de 2000 m².



En cuanto a la ejecución del proyecto se prevé en una primera etapa la construcción de las obras de urbanismo y en una segunda etapa la construcción de las edificaciones. Dentro de las obras de urbanismo se prevén la construcción del deprimido de la Carrera 8va por fuera del ámbito del plan parcial y la entrega de cesiones al Distrito. Luego se procederá a desarrollar el área útil del proyecto con las edificaciones planteadas. La demolición de las edificaciones existentes podrá realizarse en cualquier momento durante la ejecución del proyecto.

En cuanto a las cargas generales y locales se presenta el cuadro donde encuentra el listado de cada una. Se precisa aquella relacionada con el deprimido y la inclusión de la carga patrimonial por estar en área de influencia del edificio Ecopetrol y colindante con el Parque Nacional.

TOTAL CARGAS GENERALES		TOTAL
Reserva Vial Carrera 7a	133.97 m ²	0,00
TOTAL CARGAS LOCALES		TOTAL
Obras de urbanismo	6.555,03 m ²	10.457.492.874,89
Demoliciones	11.465 m ²	4.413.773.300,00
Formulación plan parcial	Unidad	475.875.000
Plan de gestión social	Unidad	1.002.186.401



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Cargas patrimoniales

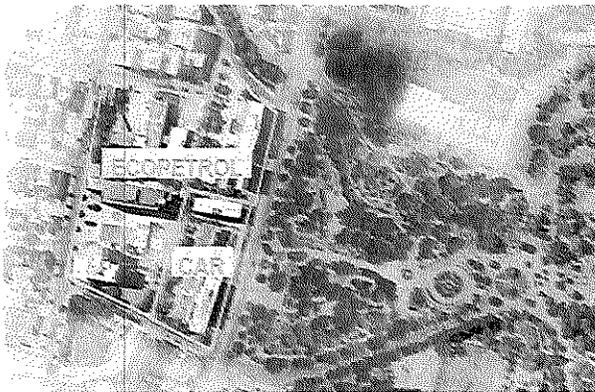
Unidad

1.000.000.000,00

TOTAL

17.349.327.575,89

A continuación, se presenta el componente patrimonial que se ha venido desarrollando con el Ministerio de Cultura. En las mesas de trabajo realizadas se le ha solicitado a la SDP presentar de manera articulada ambos proyectos (CAR- Universidad Libre y Ecopetrol) con el fin de definir en conjunto los valores patrimoniales del sector y sus lineamientos de intervención teniendo en cuenta las condiciones de su localización, colindantes con dos BICs Nacionales y con el Sector de Interés Cultural Sagrado Corazón. De esta manera se han definido como criterios de intervención los siguientes:



Consolidar el paisaje urbano, conformar el borde occidental para el disfrute y puesta en valor del Parque Nacional, integrar el Parque Nacional con el edificio Ecopetrol por medio de conos visuales y generar nuevo espacio público de calidad para el disfrute de los BICs. Como convenido con esa entidad, las condiciones normativas de intervención serán definidas en el decreto de adopción del plan parcial.

Acto seguido, la arquitecta Camila invita a los miembros del Comité a hacer sus preguntas u observaciones.

P/ El Dr Guillermo pregunta cuál es la razón por la cual se mantiene el edificio residencial – Lutaima y si es o no afectado por los planes parciales propuestos para esa zona, a saber, Ecopetrol y CAR – Universidad Libre?

R/ La arquitecta Camila responde que el edificio Lutaima está incluido en el plan parcial Ecopetrol como un área de manejo diferenciado, es decir que es una edificación permanente que no se va a intervenir en el marco del plan parcial.

P/ La Dra Úrsula pregunta si el plan parcial Ecopetrol se encuentra radicado.

R/ La arquitecta Camila responde que se encuentra radicado desde el mes de febrero 2019 y que antes de la radicación se trabajó en la articulación entre los 2 planes parciales.

P/ El Dr Guillermo hace énfasis en el tema del deprimido y pregunta por qué se carga este plan parcial con esa obra?

R/ La arquitecta Camila responde que cuando se radicó el plan parcial de la CAR – Universidad Libre en diciembre, el deprimido era una carga que estaba dividida en dos: una sección le correspondía a la CAR-UL y la otra a Ecopetrol. Sin embargo y de acuerdo a la revisión del componente de movilidad y de gestión de esta infraestructura, se determinó que repartir esta carga entre dos proyectos con diferentes tiempos en su gestión podía acarrear problemas posteriores en su ejecución. De manera que se destinó la carga para el plan parcial de la CAR-UL abriendo la posibilidad para Ecopetrol de conectarse al deprimido por la Calle 38 y eventualmente de destinar una carga en dinero.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

P/ Al respecto la Dra Ursula pregunta si el proyecto puede soportar económicamente esa inversión.
R/ La arquitecta Camila expone que el reparto de cargas y beneficios fue validado por la Dirección de Economía Urbana y que en ese marco se revisaron ese y otros aspectos financieros del proyecto.

P/ El Dr. Mauricio Uribe indica que un actor clave para estos procesos es el Ministerio de Cultura porque el proyecto se encuentra en el área de influencia del edificio de Ecopetrol, pero también es colindante con el Parque Nacional, ambos BICs Nacionales, con lo cual agradecen la invitación al Comité ya que desde el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural es importante que se puedan pronunciar al respecto.

R/ La arquitecta Camila indica que el acompañamiento del IDPC es fundamental para garantizar la preservación y puesta en valor de los componentes patrimoniales de este proyecto y ratifica la necesidad de contar con la participación del IDPC en la etapa posterior a este Comité Distrital de renovación urbana.

P/ El Dr. Mauricio Uribe ratifica que el proyecto es viable pero que se debe trabajar conjuntamente con el IDPC para definir el contenido patrimonial en el decreto de adopción. Adicionalmente porque el Parque Nacional es propiedad del Distrito, por lo cual es clave el acompañamiento que brinda la autoridad patrimonial distrital.

R/ La arquitecta Camila responde que así se continuará con el proceso de adopción de este proyecto.

P/ El Dr Guillermo pregunta qué documentos soportan la viabilidad del proyecto sobre la cual los miembros del Comité deben pronunciarse.

R/ La arquitecta Camila responde que durante el proceso de formulación del plan parcial se ha realizado el siguiente procedimiento: después de la primera radicación se envió a todas las entidades y direcciones de la SDP el proyecto para su evaluación; posteriormente se recogieron las observaciones y se condensaron en un oficio que emitió la DPRU al promotor. Este cuenta con un tiempo de un mes prorrogable por otro mes para radicar la formulación ajustada. Posteriormente, el proyecto ajustado se vuelve a enviar a las entidades y direcciones de la SDP para verificar que se dio cumplimiento a las diferentes observaciones realizadas. En ese orden de ideas, las entidades se pronuncian una segunda vez y en ese sentido, se somete a viabilidad el plan parcial.

P/ El Dr Guillermo pregunta cuáles son esas entidades a las que se solicitaron concepto.

R/ La arquitecta Camila responde que se le solicitó concepto al DADEP, al IDU, al Ministerio de Cultura, a las empresas de servicios públicos (Codensa, Gas Natural, ETB, EAAB), Secretaría Distrital de Ambiente, Secretaría Distrital de Movilidad, Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, Dirección de Planes Maestros y Complementarios, Dirección de Economía Urbana y Dirección Taller del Espacio Público:

La arquitecta Camila somete a votación el plan parcial CAR – Universidad Libre indicando que se encuentran todos los conceptos de las entidades aprobando el mismo con lo cual se da VIABILIDAD al Plan Parcial de Renovación Urbana “CAR – UNIVERSIDAD LIBRE” por parte de todos los miembros del Comité.

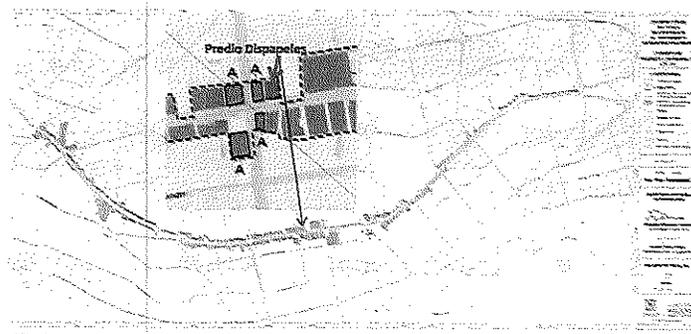
3.2. PPRU DISPAPALES:

El Subsecretario de Planeación Territorial Mauricio Acosta inicia haciendo claridad sobre los objetivos y la normativa del Decreto Distrital 621 de 2016, que aplican al proyecto de Renovación Urbana “Dispapeles”, destacando que la intención es que sobre los ejes de transporte masivo, en este caso la NQS y la Calle 80, se deben respetar lineamientos técnicos específicos para desarrollar alturas adicionales, asumiendo cargas urbanísticas para la generación de espacio público in situ. Es un Plan Parcial sobre la Avenida NQS y que ocupa una única manzana, es una zona Industrial en la cual se proyecta hacer vivienda, motivo por el cual requiere hacer Plan Parcial, de acuerdo con el P.O.T.

La arquitecta Camila Neira presenta a los asistentes las características técnicas y urbanísticas del proyecto: el Plan Parcial de Renovación Urbana Dispapeles, en la modalidad de redesarrollo, impulsa la gestión de suelo para usos residenciales en un sector de la localidad de Puente Aranda, UPZ 108 Zona Industrial, que presenta condiciones de deterioro social y ambiental derivados, en parte, de los procesos de relocalización industrial.

El Decreto Distrital 062 de 2007 reglamentó la UPZ 108 Zona Industrial y la UPZ 111 Puente Aranda. Este Decreto fue modificado por el Decreto Distrital 317 de 2011, que a su vez fue modificado por el Decreto 497 de 2012. El Decreto Distrital 317 de 2011, “por el cual se actualiza la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108, ZONA INDUSTRIAL, y No. 111, PUENTE ARANDA, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda” contempla en el Sector 1, subsector II de usos, en el cual se encuentra el predio, la Vivienda como uso Complementario.

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL		
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN (UPZ) RENOVACIÓN URBANA (Decreto 621/2016)	MODALIDAD CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	
Sector 1	Subsector de Uso II	Subsector de Edificabilidad B
REGLAMENTACIÓN Decreto Distrital 317 de 2011 - Decreto 621 de 2016 595/18		



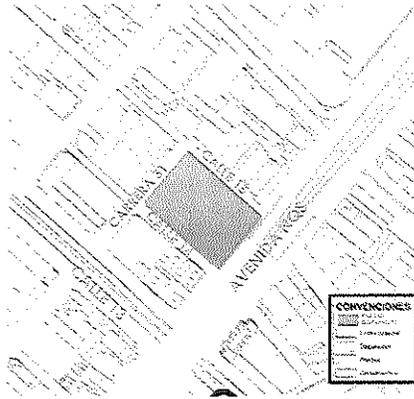
Norma vigente. El Decreto Distrital 621 de 2016 incorporó el predio Dispapeles al tratamiento de Renovación Urbana en modalidad de Redesarrollo y de acuerdo con el artículo 375 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el proyecto se debe desarrollar mediante plan parcial.

Inserto con ampliación donde aparece el predio de Dispapeles.
Fuente: Decreto Distrital 621 de 2016.

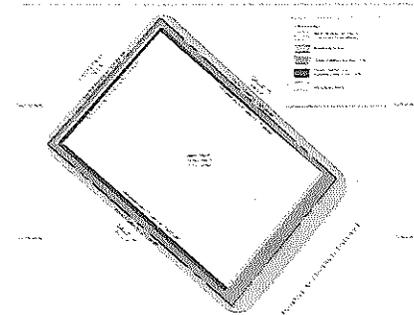


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

El Plan Parcial de Renovación Urbana Dispapeles se localiza en una única manzana delimitada de la siguiente manera:



LOCALIZACION	LIMITE	CONDICION
NOROCCIDENTE	Calle 15 SENA paloquemao	VIA V-7
NORORIENTE	Avenida NQS Calle 14	VIA V-1 VIA V-7
SURORIENTE	Edificio Primavera Predio AC 13 30 62	
SUROCCIDENTE	Carrera 31	VIA V-6



El Decreto Distrital 621 de 2016 establece que se deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público y vías mediante la entrega de suelo en sitio. Se exigen sobrecargos de andén sobre la NQS hasta completar 12 metros y sobre las vías locales e intermedias, de 5 metros, los cuales cuentan dentro del 20% del área original del predio.

El PPRU contempla un ámbito total de 5.796,65 m², en el cual no se presentan afectaciones por sistemas generales. El área inicial se denomina también Área Original del Predio (AOP), a partir de la cual se descuentan las áreas para cumplir con las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales y vías locales e intermedias, definidas por el Decreto Distrital 621 de 2016. Este establece que deben ser de al menos el 20% del AOP. Así las cosas, después de descontar estas áreas para cargas urbanísticas, el Área del Predio Resultante del plan parcial que se obtiene es de 4.637,32 m², que equivalen al 80% del área original del predio.

Ahora se muestra el cuadro general de áreas del PPRUD, teniendo en cuenta las exigencias de espacio público y las cargas urbanísticas para vías contempladas por el Decreto 621 de 2016.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL DISPAPPELES			
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	%AOP
1.	ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	5.796,65	100,00%
2.	CARGA URBANÍSTICA TOTAL	1.159,33	20,00%
2.1	CARGA URBANÍSTICA OBLIGATORIA (20%) (Dec. 621/2016 y Dec. 595/2016)	1.159,33	20,00%
3.	CARGA URBANÍSTICA MALLA VIAL LOCAL	899,44	15,52%
3.1	Vía V-1. AV NQS - Carrera 30	393,93	6,80%
3.2	Vía V-7 Calle 15	165,68	2,86%
3.3	Vía V-6 Carrera 31	127,89	2,21%
3.4	Vía V-7 Calle 14	211,94	3,66%
4.	CARGA URBANÍSTICA ADICIONAL MALLA VIAL LOCAL	259,89	4,48%



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

4.1	Adicional Vía V-7 Calle 15	75,44	1,30%
4.2	Adicional Vía V-6 Carrera 31	59,83	1,03%
4.3	Adicional Vía V-7 Calle 14	124,62	2,15%
5.	ÁREA DEL PREDIO RESULTANTE	4.637,32	80,00%

El proyecto del PPRU propone una torre de vivienda de interés social en Renovación Urbana (VIS-RU) hasta 175 SMMLV principalmente y con áreas de comercio local en primer y segundo piso. El área total construida del proyecto es de 66.180,34 metros cuadrados de los cuales el área construida vendible en vivienda es de 45.274,45 m², 2.454,25 de circulaciones que aplican al IC, un área construida en comercio de 600 m² y el área restante corresponde a servicios comunales, parqueaderos, puntos fijos y circulaciones, para un total de 48.328,70 M2.

USO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ²	ÁREA VENDIBLE
VIVIENDA		45.274,45
VIS-RU*		40.747,45
VIS Tipo 1		26.101,34
VIS Tipo 2 y 3		14.646,11
NO VIS		4.527,00
NO VIS (Tipo 4)		4.527,00
Vivienda (Circulaciones que aplican al IC)		2.454,25
COMERCIO		600,00
Zonal		600,00
TOTAL	66.180,34	48.328,70

Productos inmobiliarios propuestos. *VIS-RU – Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana

P/ El Dr Guillermo Herrera pregunta quién es el promotor del Plan Parcial

R/ El promotor es la Sociedad Dispapeles, propietaria del único predio que comprende el Plan Parcial, en el cual actualmente funcionan actividades de bodegaje, y quienes mediante apoderados Laserna & Baron Abogados y la Sociedad Urbanos radicaron ante la entidad el Plan Parcial, en cabeza del consultor Andrés Rey.

P/ Pregunta nuevamente el Secretario cuántas unidades de vivienda se plantea construir en el Plan Parcial?

R/ La propuesta del promotor es de 1268 unidades de vivienda VIS y 60 unidades de vivienda no VIS.

El Dr. Guillermo Herrera se pronuncia y aclara que este proyecto es muy pequeño para desplegar a toda la Administración para conceptuar sobre estos temas, entendiendo que es necesario hacerlo pero que genera mucho desgaste por parte de toda la Administración. El Subsecretario Mauricio Acosta responde que esto se debe a que los parámetros para estos procesos están establecidos en el Plan de Ordenamiento Vigente, situación que se pretende subsanar en la Revisión del POT que se encuentra en curso actualmente, eliminando esta condición para los lotes industriales.

P/ ¿El Plan Parcial Propone apartamentos con áreas de 35m²? ¿O sea que cuando salga el Plan Nacional de Desarrollo los van a vender a 170 millones de pesos?



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

R/ La Secretaría Distrital de Planeación no puede limitar el número de metros cuadrados mínimos de las viviendas ni los precios sobre las viviendas VIS en renovación urbana, ya que estas tienen una normativa nacional que regula estos aspectos y el POT actual no contempla nada al respecto.

P/ El Dr. Guillermo Herrera pregunta: ¿De acuerdo con la presentación, el proyecto tiene VIS Y VIS RU, ¿cómo se cumple eso? igualmente, si: ¿La Revisión del Pot está exigiendo un mínimo de VIS y un área mínima para estas VIS, la cual actualmente es de 15 metros por habitación??

R/ El Subsecretario Mauricio Acosta aclara que en Renovación Urbana no hay obligación de VIS, que es lo que el promotor propone para su proyecto.

Igualmente, aclara que hay incentivos para la construcción de vivienda VIS, y que no se había tenido en cuenta lo del área mínima para VIS, pero que se va a tomar el tema de los 15 metros por habitación en la revisión del POT.

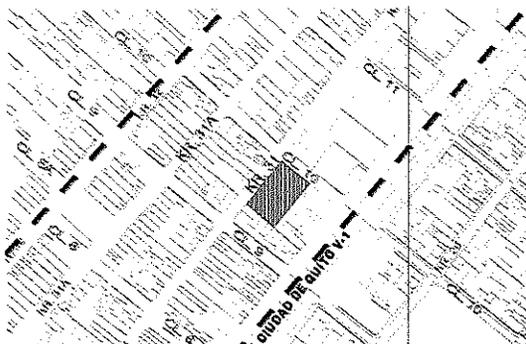
P/ El Dr. Guillermo Herrera pregunta, ¿qué pasa con la norma del Plan Parcial si se adopta el POT?

R/ El Subsecretario Mauricio Acosta y la Directora de Patrimonio y Renovación Urbana dejan en claro que una vez adoptado el Plan Parcial, y si los promotores quieren acogerse a las nuevas condiciones normativas establecidas por el POT que se va a adoptar, se tendría que hacer una modificación al Plan Parcial.

La arquitecta Camila somete a votación el plan parcial Dispapeles indicando que se encuentran todos los conceptos de las entidades aprobando el mismo con lo cual se da VIABILIDAD al Plan Parcial de Renovación Urbana "DISPAPELES" por parte de todos los miembros del Comité.

3.3. PPRU BODEGAS DEL RHIN

La arquitecta Camila Neira presenta a los asistentes las características técnicas y urbanísticas del proyecto. El Plan Parcial de Renovación Urbana "BODEGAS DEL RHIN", está conformada por cinco predios, ubicados en la Calle 10 No 30-43, 30-69 y 30-73, Carrera 31 No 9-38 /46 /60, en la Ciudad de Bogotá D.C., con una extensión superficial de 2.696,20 M2.



LOCALIZACIÓN	LIMITE
NOROCCIDENTE	Calle 10
NORORIENTE	Avenida NQS- Estación de Servicio
SURORIENTE	Kr 31 No 9-18, CL9 No 30- 66/62/60, CL 9 No 30-58, CL 9 No 30-52/50
SUROCCIDENTE	AK 30 No 9-67/73/83

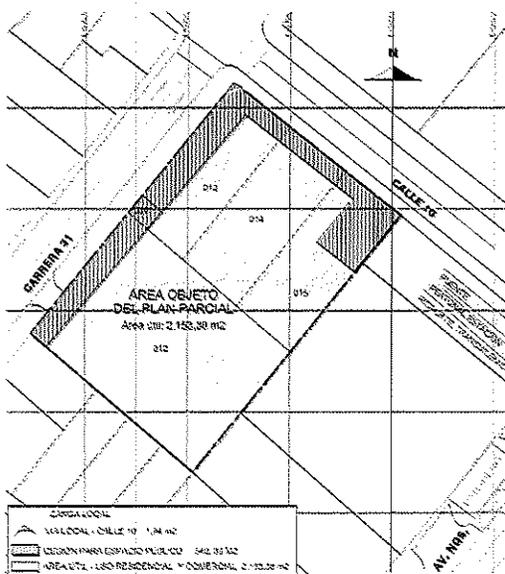
Normativamente, hace parte de la Unidad de Planeamiento Zonal No 108 Zona Industrial, reglamentada por el Decreto Distrital No 062 de 2007, donde el ámbito del Plan Parcial se localiza en área de actividad Industrial, por lo cual y según lo establecido en el parágrafo del Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004, al ser incorporado al tratamiento de renovación urbana, se le asigna la modalidad de redesarrollo y por ende la obligación de formular plan parcial. La arquitecta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

indica que la normatividad aplicable a este proyecto es la del Decreto 621 de 2016 para lo cual se le solicitó concepto a la Dirección de Norma Urbana, la cual determinó la viabilidad. El cuadro de áreas resultante es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL BODEGAS DEL RHIN				
N°	ÍTEM	U G 1	TOTAL	Participación
		ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	%
1	Área de predios y lindero original (área bruta)	2.696,20	2.696,20	100%
2	Área pública existente	0,00	0,00	0,00%
3	Área de terreno (área neta urbanizable)	2.696,20	2.696,20	100,00%
4.1	Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales	540,88	540,88	20,06
4.2	Cesión públicas de vías locales e intermedias	1,94	1,94	0,07
5	Área útil del proyecto (Área de predio y lindero resultante)	2.153,38	2.153,38	79,87%



En materia de cargas urbanísticas, se destina el 20% del área útil para el Sistema de Espacio Público, como eje articulador del Proyecto representados en sobre anchos de los andenes de la Carrea 31 y de la Calle 10, de 436.12 m2 y la conformación de una plazoleta de 104.76 m2 que integra el acceso y salida del puente peatonal, conformando un paseo peatonal con su mobiliario urbano y arborización, según la siguiente imagen:

El Plan Parcial se propone como un proyecto de vivienda de interés social (VIS) con áreas de comercio vecinal en primer piso. El área total construida del Plan Parcial es de 23.450,00 M2, los cuales incluyen, además del área construida en vivienda y comercio vecinal, servicios comunales, parqueaderos, puntos fijos, circulaciones etc. El número total de unidades

de vivienda proyectadas es de 396, con un área promedio de 37,80 M2 por unidad. Por su parte, el área de comercio Vecinal total construida equivale a 495,00 M2.

ZONIFICACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS			
USOS	PISO	AREA	TOTAL
Area Construida Comercio Vecinal	1	495,00 M2	495,00 M2
Area Construida Vivienda	3 al 20	14.969,00 M2	14.969,00 M2
Area Construida Punto Fijo Vivienda	3 al 20	684,00 M2	684,00 M2
TOTAL			16.147,80 M2

De acuerdo con el factor definido por el Decreto 621 de 2016, para el cálculo de los aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa), se determina una



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

edificabilidad adicional de 8.059,20 M2 construidos y un valor por metro cuadrado del aporte de \$ 74.200,00, que equivalen a un pago total del aporte de \$ 597.992.640,00.

Se aclara que la propuesta de plan parcial se acoge al definido en el Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017, que rige para el plan parcial y por lo tanto las cesiones de espacio público (20%), el índice de construcción básico, el índice de construcción adicional y demás aspectos normativos cumplen con lo exigido de acuerdo con el área de delimitación, de 2.696 m2. Así mismo los productos inmobiliarios, 396 unidades de vivienda de interés social, y 500 m2 de comercio zonal, se ajustan a los usos permitidos para el área de actividad determinada para el sector.

A la fecha se cuenta con la mayoría de conceptos técnicos favorables, aunque se han presentado algunos inconvenientes sobre el contenido de la información presentada en temas ambientales, de redes de servicios públicos (acueducto) y espacio público, que fue allegada pero que aún se encuentra en evaluación por parte de las entidades competentes. Al respecto se pronuncian la Dra Patricia González de la SDA y Mónica Ocampo, Directora del TEP – DPS indicando que teniendo en cuenta los tiempos de radicación de los ajustes no ha sido posible evaluar la pertinencia de su contenido.

La Arquitecta Camila propone que se aplaze la decisión del comité de aprobar la viabilidad para este plan parcial hasta tanto las entidades y direcciones puedan emitir su pronunciamiento. Durante este tiempo se evaluará la citación a un comité virtual.

4. OTROS:

Como conclusión, la Arq. Camila expone nuevamente la diapositiva de la introducción donde se detallan los planes parciales actualmente en formulación y define las prioridades consistentes en viabilizar los planes parciales que fueron radicados en el segundo semestre de 2018, agradeciendo de antemano la colaboración de todas y cada una de las entidades que han sido solicitadas para acompañar los procesos



INTRODUCCIÓN



ADOPTADOS EN LA BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS 2016-2018	PARA VIABILIDAD 28/03/2019	EN PROCESO DE FORMULACIÓN 2016-2019	
1. TRIÁNGULO DE BAVARIA Decreto 441 de 2016	6. CAR – UNIVERSIDAD LIBRE Diciembre 2018	9. SAN BERNARDO Junio 2018	15. UNIMINUTO Enero 2019 (Decreto 621 de 2016)
2. CIUDADELA NUEVO SALITRE Decreto 583 de 2016	7. BODEGAS DEL RHIN Julio 2018 (Decreto 621 de 2016)	10. CASAM FLORESTA Junio 2018	16. ESTACIÓN CENTRAL Febrero 2019
3. BAVARIA FÁBRICA Decreto 364 de 2017	8. DISPAPÉLES Septiembre 2018 (Decreto 621 de 2016)	11. PLAZA CHICÓ Julio de 2018	17. ECOPELROL Febrero 2019
4. CIUDAD CAN Decreto 635 de 2017		12. MONTEVIDEO Septiembre 2018	18. FERROCARRIL–CLLE 13 Marzo 2019 (Decreto 804 de 2018)
5. VOTO NACIONAL Pendiente firma Decreto		13. NOA Diciembre 2018	
		14. TEXTILIA Diciembre 2018	

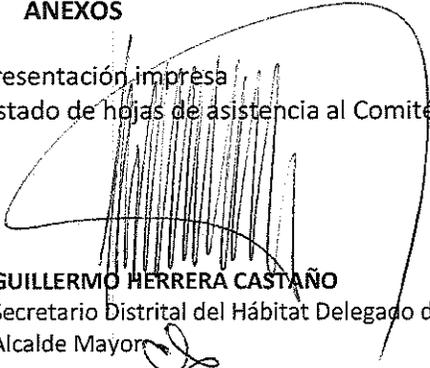
Al respecto, la Dra. Úrsula Ablanque interviene para indicar que en el PPRU San Bernardo ya se está realizando la adquisición de predios y, por tanto, es urgente que se priorice la adopción de este proyecto. Les solicita a los miembros del Comité que se le de viabilidad lo más pronto posible para continuar con el proceso de comercialización del proyecto.

El Dr Mauricio Acosta reafirma el compromiso de la Entidad para gestionar los conceptos internos y trabajar articuladamente con las entidades competentes en la aprobación del mismo para tener este proceso al día.

Siendo las 9:30 am se da por terminada la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana y en constancia de lo anterior se firma la presente Acta en la ciudad de Bogotá D.C. a los 2 del mes de abril de 2018 por el Secretario Distrital del Hábitat como delegado del Alcalde mayor (Resolución 043 de 2010) y por la Directora de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, como delegada del Secretario Distrital de Planeación.

5. ANEXOS

Presentación impresa
Listado de hojas de asistencia al Comité Distrital de Renovación Urbana


GUILLERMO HERRERA CASTAÑO
Secretario Distrital del Hábitat Delegado del
Alcalde Mayor


CAMILA NEIRA ACEVEDO
Directora de Patrimonio y Renovación Urbana
Delegada Secretario Distrital de Planeación

