

PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS
ESCALA 1:1000

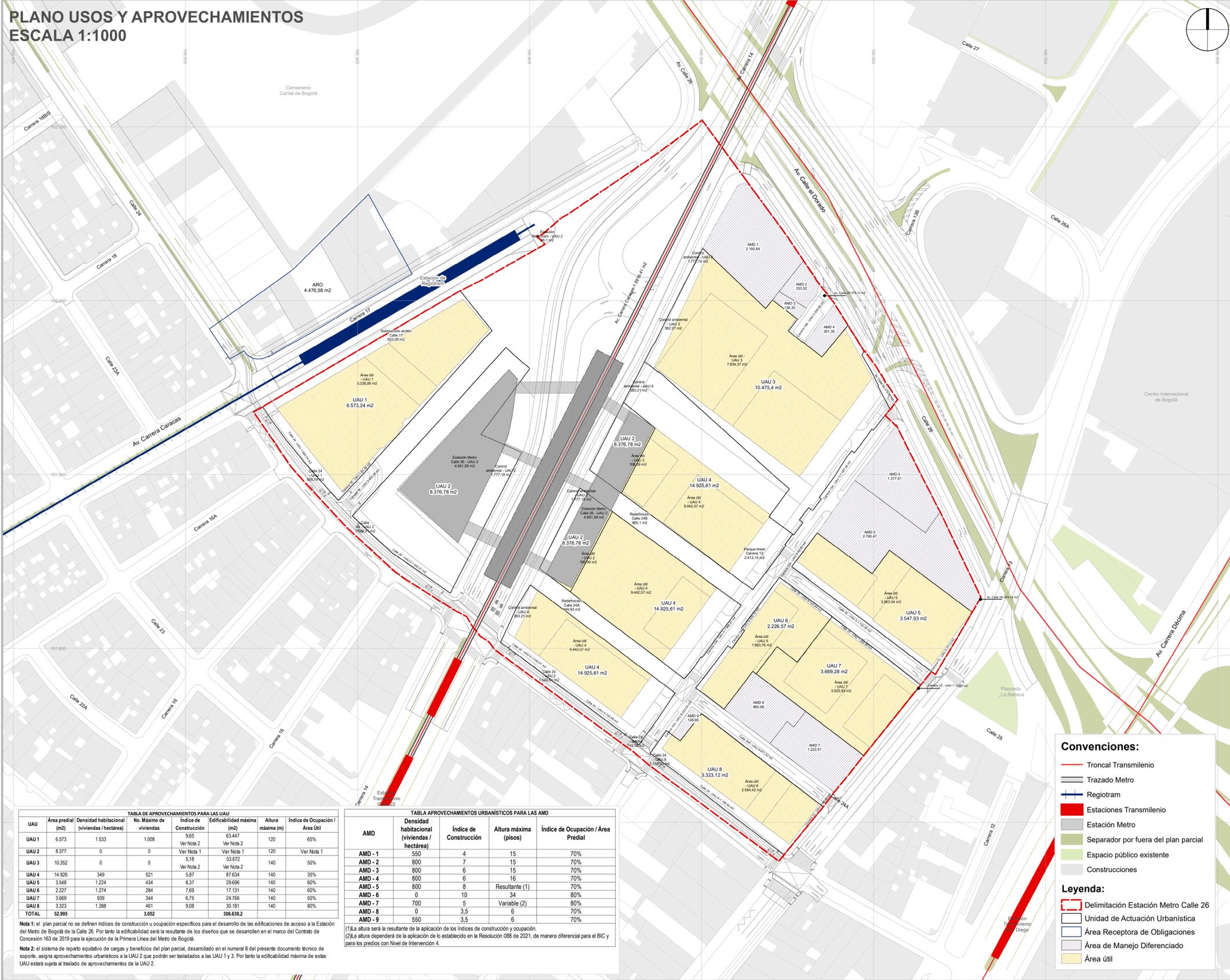


TABLA DE APROVECHAMIENTOS PARA LAS UAU

UAU	Área predial (m2)	Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	No. Máximo de viviendas	Índice de Construcción	Índice de Edificabilidad máxima (m2)	Altura máxima (m)	Índice de Ocupación / Área Útil
UAU 1	6.573	1.533	1.008	Ver Nota 2	63.447	120	65%
UAU 2	8.377	0	0	Ver Nota 1	Ver Nota 2	120	Ver Nota 1
UAU 3	10.352	0	0	Ver Nota 2	53.672	140	50%
UAU 4	14.926	349	521	5,87	87.634	140	35%
UAU 5	3.548	1.224	434	8,37	29.696	140	60%
UAU 6	2.227	1.274	344	7,69	17.131	140	60%
UAU 7	3.669	939	344	6,75	24.766	140	50%
UAU 8	3.323	1.388	461	9,08	30.181	140	80%
TOTAL	92.995		3.052		386.639,2		

Nota 1: el plan parcial no se definen índices de construcción u ocupación específicos para el desarrollo de las edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26. Por tanto la edificabilidad será el resultado de los diseños que se desarrollen en el marco del Contrato de Concesión 163 de 2019 para la ejecución de la Primera Línea del Metro de Bogotá.
 Nota 2: el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, desarrollado en el numeral 8 del presente documento técnico de soporte, asigna aprovechamientos urbanísticos a la UAU 2 que podrán ser trasladados a las UAU 1 y 3. Por tanto la edificabilidad máxima de estas UAU estará sujeta al traslado de aprovechamientos de la UAU 2.

TABLA APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LAS AMD

AMD	Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	Índice de Construcción	Altura máxima (pisos)	Índice de Ocupación / Área Predial
AMD - 1	550	4	15	70%
AMD - 2	800	7	15	70%
AMD - 3	800	6	15	70%
AMD - 4	800	6	16	70%
AMD - 5	800	8	Resultante (1)	70%
AMD - 6	0	10	34	80%
AMD - 7	700	5	Variable (2)	80%
AMD - 8	0	3,5	6	70%
AMD - 9	550	3,5	6	70%

(1) La altura será el resultante de la aplicación de los índices de construcción u ocupación.
 (2) La altura dependerá de la aplicación de lo establecido en la Resolución 088 de 2021, de manera diferencial para el BIC y para los predios con Nivel de Intervención 4.

RESIDENCIAL
Se asigna uso residencial multifamiliar como uso Principal para todas las Unidades de Actuación Urbanística

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA	EQUIPAMIENTO				CRITERIOS DE MANEJO
		UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8		
Educativo	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
	Urbana	R	R	R	Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
	Zonal	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
	Vecinal	C	C	C	Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
Cultural	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.	
	Urbana	C	C	C	No se permite sobre vías de la malla vial arterial.	
	Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
	Vecinal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
Salud	Zonal	C	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
	Vecinal	C	C	C	Podrá desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.	
Bienestar social	Vecinal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
Culto	Metropolitano	R	PR	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	
	Urbana	R	PR	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	
Deportivo Recreativo	Vecinal	C	C	C	Podrá desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.	
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Defensa y Justicia	Zonal	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	
	Servicios de la administración pública	Metropolitano	R	P	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Urbanidad	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
	Servicios públicos y de transporte	Metropolitano	P	C	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
	Urbana	P	C	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	

Nota 1: las normas aplicables para el uso dotacional a las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4, son así mismo aplicables a las Áreas de Manejo Diferenciado 1, 2, 3 y 4. Así mismo, las normas aplicables para el uso dotacional a las Unidades 5 a 8, son así mismo aplicables a las Áreas de Manejo Diferenciado 5, 6, 7, 8 y 9.
 Nota 2: el desarrollo de usos dotacionales de escala urbana y metropolitana está sujeto a las condiciones de mitigación de impactos, por lo tanto, se deberá cumplir con lo indicado en los artículos 347 y 429 del Decreto 190 de 2004, así como en los decretos 1119 de 2000 y 079 de 2015.
 Nota 3: todos los usos dotacionales al interior del ámbito del plan parcial se deberán sujetar a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital.

USO DE SERVICIOS

TIPO DE SERVICIOS	ESCALA	USO DE SERVICIOS				CRITERIOS DE MANEJO
		UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8		
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios financieros	Metropolitano	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Servicios a empresas e inmobiliarias	Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Servicios de logística	Zonal	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de parqueadero	Urbana	C	C	C	Podrán desarrollarse en construcciones en altura o subterráneas, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
	Servicios turísticos	Metropolitano	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Servicios alimentarios	Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Servicios profesionales, técnicos, especializados	Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Urbana	C	C	C	Podrán desarrollarse áreas hasta 60 m2 en el primer piso de las edificaciones.	
	Vecinal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios de comunicación y entretenimiento	Metropolitano	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios de automotores y ventas de combustible	Zonal	C	C	C	Los casinos se permiten solamente frente a la Calle 24, conforme a la norma que regula los juegos de suerte y azar. Los juegos de suerte o azar no podrán localizarse en un radio de 200 m o menos, respecto de centros de educación formal o informal, universidades, centros religiosos u hospitales. Las áreas destinadas a juegos electrónicos de pequeño formato únicamente podrán desarrollarse en áreas con 20 m2 como máximo, dentro de locales con mayor área. Los juegos de suerte o azar no podrán localizarse en un radio de 200 m o menos, respecto de centros de educación formal o informal, universidades, centros religiosos u hospitales.
Urbana	PR	PR	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con frente a la malla vial arterial y De acuerdo con las disposiciones del Decreto Distrital 913 de 2001 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.		

Nota: las normas aplicables para el uso de servicios a las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4, son así mismo aplicables a las Áreas de Manejo Diferenciado 1, 2, 3 y 4. Así mismo, las normas aplicables para el uso de servicios a las Unidades 5 a 8, son así mismo aplicables a las Áreas de Manejo Diferenciado 5, 6, 7, 8 y 9.

USO DE COMERCIO

TIPO DE COMERCIO	ESCALA	USO DE COMERCIO				CRITERIOS DE MANEJO
		UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8		
Almacenes por departamento y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 y hasta 6.000 m2 de área de ventas	Urbano	R	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 de área de Locales con área de ventas hasta 600 m2	Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m2	Vecinal A	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.	
	Vecinal B	C	C	C	Podrán desarrollarse áreas independientes, cada una hasta 60 m2 en el primer piso de las edificaciones.	

Nota 1: las normas aplicables para el uso de comercio a las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4, son así mismo aplicables a las Áreas de Manejo Diferenciado 1, 2, 3 y 4. Así mismo, las normas aplicables para el uso de comercio a las Unidades 5 a 8, son así mismo aplicables a las Áreas de Manejo Diferenciado 5, 6, 7, 8 y 9.
 Nota 2: el desarrollo de usos comerciales de escala urbana y metropolitana está sujeto a las condiciones de mitigación de impactos, por lo tanto, se deberá cumplir con lo indicado en los artículos 347 y 429 del Decreto 190 de 2004, así como en los decretos 119 de 2000 y 079 de 2015.

CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

- Cálculo de las densidades habitacionales y número máximo de viviendas: la densidad habitacional, expresada en viviendas por hectáreas, es el resultado de dividir el número máximo de viviendas definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, por el Área Predial en hectáreas, de acuerdo con lo definido en el numeral 4 del Documento Técnico de Soporte.
- Cálculo del Índice de Construcción: el índice de construcción se calcula sobre el Área Predial de cada Unidad de Actuación Urbanística, y el resultado es el Área para el cálculo del Índice de Construcción, que incluye las áreas comercializables de la edificación.
- Alturas máximas de las edificaciones: las alturas máximas se expresan en metros lineales desde la cota de terreno al que pueden llegar las edificaciones, de acuerdo con el concepto de la Aeronáutica Civil del 10 de septiembre de 2020. Incluyen todas las áreas cubiertas en el último nivel de las edificaciones y las instalaciones como antenas, torres de comunicaciones o similares.
- Índice de Ocupación: el índice de ocupación se expresa como el porcentaje máximo que resulta de dividir el área ocupada de las edificaciones en primer piso bajo cubierta por el Área Útil de cada Unidad de Actuación Urbanística. No se incluyen en el Índice de Ocupación las Áreas Privadas Afectas al Uso Público.

Convenciones:

- Troncal Transmilenio
- Trazado Metro
- Regiotram
- Estaciones Transmilenio
- Estación Metro
- Separador por fuera del plan parcial
- Espacio público existente
- Construcciones

Legenda:

- Delimitación Estación Metro Calle 26
- Unidad de Actuación Urbanística
- Área Receptora de Obligaciones
- Área de Manejo Diferenciado
- Área útil

<p>PLAN PARCIAL No. 014</p> <p>ESTACIÓN METRO CALLE 26</p>	<p>PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS</p>	<p>PLANCHA:</p> <p>PLANO 5 DE 9</p>	<p>LOCALIZACIÓN GENERAL</p>	<p>OBSERVACIONES</p> <p>SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENADAS</p> <p>Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano - 74,147592 con el paralelo 4,680486, al cual se le asignan coordenadas planas N: 109.320.965 m y E: 92.334.879 m del datum MAGNA-SIRGAS.</p> <p>Cotas sobre el nivel medio del mar.</p> <p>Plano de proyección 2550 msnm.</p>	<p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.</p>
		<p>ESCALA:</p> <p>1:1.000</p> <p>0 25 50 m</p>	<p>FUENTE DE LA INFORMACIÓN</p> <p>Formulación Plan Parcial Estación Metro Calle 26.</p> <p>Subgerencia de Gestión Urbana. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - mayo de 2022</p> <p>Base Geográfica Mapa de Referencia de Bogotá Versión 9 - 2021. IDECA</p>	<p>SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN</p>	
		<p>FECHA:</p> <p>MAYO DE 2022</p>	<p>MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS</p> <p>SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN</p>	<p>CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA</p> <p>SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL</p>	
		<p>DECRETO DISTRITAL N°: x</p>			