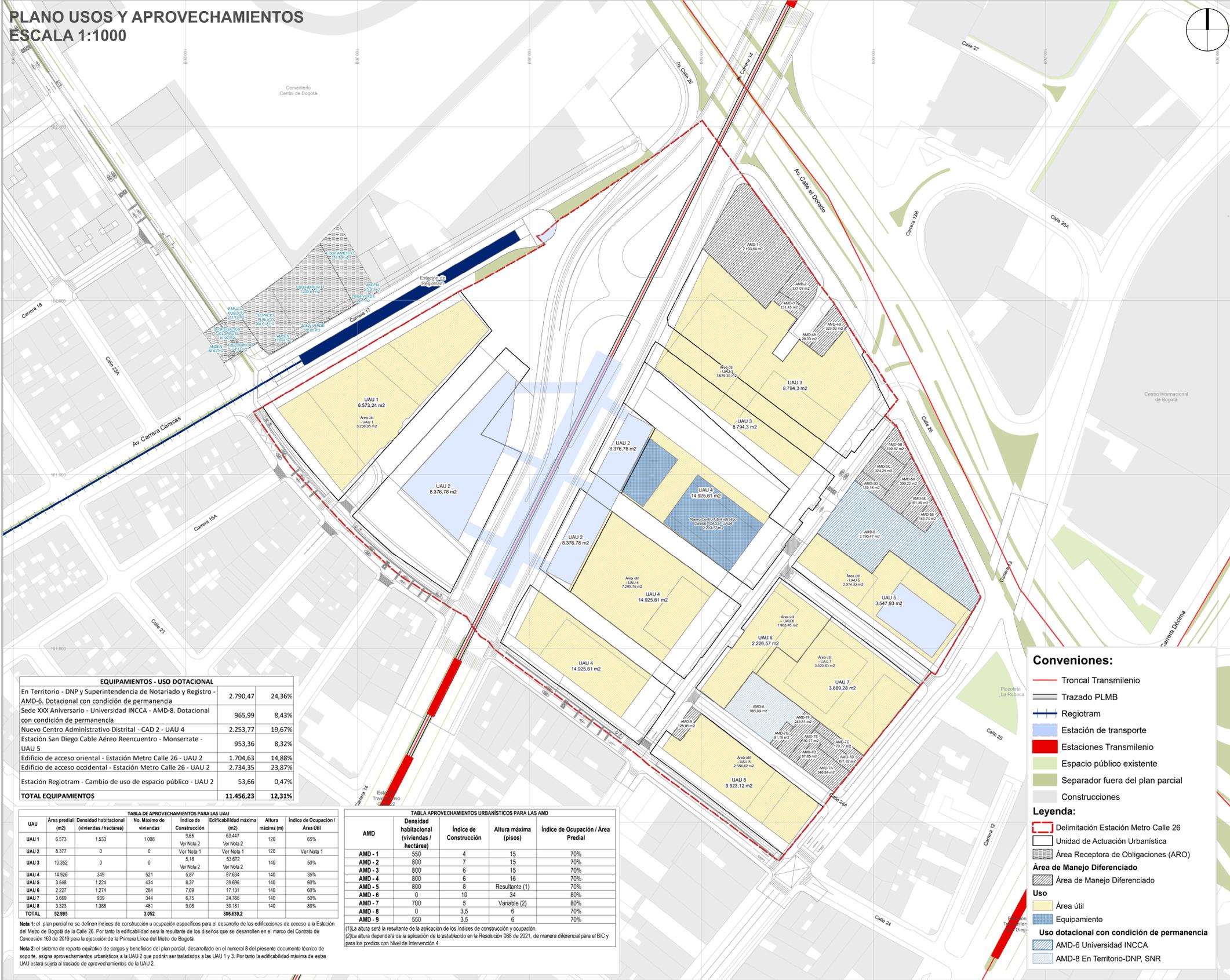


# PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS ESCALA 1:1000



EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL		
En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional con condición de permanencia	2.790,47	24,36%
Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia	965,99	8,43%
Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 - UAU 4	2.253,77	19,67%
Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate - UAU 5	953,36	8,32%
Edificio de acceso oriental - Estación Metro Calle 26 - UAU 2	1.704,63	14,88%
Edificio de acceso occidental - Estación Metro Calle 26 - UAU 2	2.734,35	23,87%
Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público - UAU 2	53,66	0,47%
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>11.456,23</b>	<b>12,31%</b>

TABLA DE APROVECHAMIENTOS PARA LAS UAU						
UAU	Área predial (m <sup>2</sup> )	Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	No. Máximo de viviendas	Índice de Construcción	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (m)
UAU 1	6.573,24	1,533	1.008	9,65	63.447	120
UAU 2	8.377	0	0	Ver Nota 1	Ver Nota 1	120
UAU 3	10.352	0	0	Ver Nota 2	Ver Nota 2	140
UAU 4	14.926	349	521	5,87	87.634	140
UAU 5	3.548	1.224	434	8,37	29.696	140
UAU 6	2.227	1.274	284	7,69	17.131	140
UAU 7	3.669	939	344	6,75	24.766	140
UAU 8	3.323	1.388	461	9,08	30.181	140
<b>TOTAL</b>	<b>52.995</b>		<b>3.052</b>		<b>396.632</b>	

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.

### Conveniones:

- Troncal Transmilenio
- Trazado PLMB
- Regiotram
- Estación de transporte
- Estaciones Transmilenio
- Espacio público existente
- Separador fuera del plan parcial
- Construcciones

### Legenda:

- Delimitación Estación Metro Calle 26
- Unidad de Actuación Urbanística
- Área Receptora de Obligaciones (ARO)
- Área de Manejo Diferenciado
- Uso
- Área útil
- Equipamiento
- Uso dotacional con condición de permanencia
- AMD-6 Universidad INCCA
- AMD-8 En Territorio-DNP, SNR

RESIDENCIAL						
Se asigna uso residencial multifamiliar como uso Principal para todas las Unidades de Actuación Urbanística						
TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA	EQUIPAMIENTOS			CRITERIOS DE MANEJO	
		UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8		
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativo	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. 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. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
	Cultural	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
	Salud	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Zonal	C	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
	Bienestar social	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Zonal	C	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
Culto	Metropolitano	R	PR	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
	Urbana	R	PR	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
	Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Defensa y justicia	Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Metropolitano	R	P	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
Servicios de la administración pública	Metropolitano	R	P	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
	Urbana	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
	Metropolitano	P	C	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
Servicios públicos y de transporte	Metropolitano	P	C	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
	Urbana	P	C	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	
	Urbana	P	C	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.	

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	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. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
	Servicios a empresas e inmobiliarias	Zonal	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
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.
		Metropolitano	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
	Servicios turísticos	Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios profesionales, técnicos, especializados	Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	C	C	Podrán desarrollarse áreas hasta 60 m <sup>2</sup> en el primer piso de las edificaciones.
	Servicios de comunicación y entretenimiento	Metropolitano	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbana	C	P	P	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.

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	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 m <sup>2</sup> de área de ventas	Metropolitano	R	R	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
		Urbano	R	C	C
Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m <sup>2</sup> y hasta 6.000 m <sup>2</sup> de área de ventas	Zonal	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m <sup>2</sup> de área de ventas	Urbana	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
Locales con área de ventas hasta 600 m <sup>2</sup>	Urbana	C	C	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m <sup>2</sup>	Urbana	C	C	C	Podrán desarrollarse áreas independientes, cada una hasta 60 m <sup>2</sup> 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 de Manejo Diferenciado.
- 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 sus 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.

PLAN PARCIAL No. 014  
**ESTACIÓN METRO CALLE 26**

**PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS**

**BOGOTÁ D. C.**

PLANCHA: PLANO 5 DE 9

ESCALA: 1:1.000

FECHA: MAYO DE 2023

LOCALIZACIÓN GENERAL

OBSERVACIONES

SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENADAS: Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano - 74,147592 con el paralelo 4,630496, al cual se le asignan coordenadas planas N: 109.320.965 m y E: 92.334.879 m del datum MAGNA-SIRGAS. Cotas sobre el nivel medio del mar. Plano de proyección 2550 msnm.

FUENTE DE LA INFORMACIÓN: Formulación Plan Parcial Estación Metro Calle 26. Subgerencia de Gestión Urbana. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - mayo de 2023. Base Geográfica Mapa de Referencia de Bogotá Versión 12 - 2022. IDECA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ  
ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

MARGARITA ROSA CAICEDO VELÁSQUEZ  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

DECRETO DISTRITAL N°: x