

# MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO TRES QUEBRADAS – USME DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE FORMULACIÓN

---



## Contenido

<b>1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS</b> .....	<b>9</b>
1.1. OBJETIVO GENERAL.....	9
1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS .....	9
<b>2. CUADRO DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL</b> .....	<b>13</b>
<b>3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO</b> .....	<b>15</b>
3.1. ZONAS DEL PLAN PARCIAL .....	15
3.1.1. Zona norte - Configuración del borde de ciudad consolidada .....	17
3.1.2. Zona sur - Configuración del borde urbano rural.....	19
3.1.3. Unidades de Gestión en ejecución .....	21
3.1.4. Áreas de Manejo Diferenciado - Asentamientos de origen informal.....	29
3.2. ESTRUCTURAS TERRITORIALES.....	32
3.2.1. Estructura Ecológica Principal .....	32
3.2.2. Estructura Integradora de Patrimonios.....	53
3.2.3. Estructura Funcional y del Cuidado.....	62
<b>4. NORMA URBANA PROPUESTA</b> .....	<b>139</b>
4.1. MODELO DE OCUPACIÓN .....	139
4.1.1. Zona norte - Configuración del borde de ciudad consolidada .....	139
4.1.2. Zona sur - Configuración del borde urbano rural.....	144
4.2. USOS DEL SUELO .....	146
4.2.1. Uso residencial .....	147
4.2.2. Uso comercio y servicios .....	148
4.2.3. Usos industriales .....	150
4.2.4. Usos dotacionales .....	151
4.2.5. Condiciones para la mezcla de usos en el tratamiento de desarrollo (artículo 300 DD 555 de 2021)	152
4.3. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS VIP Y VIS .....	157
4.3.1. Obligación para proyectos de vivienda de interés social prioritario - VIP.....	157
4.3.2. Obligación para proyectos de vivienda de interés social - VIS .....	164
4.4. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	171
4.4.1. Criterios para la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos .....	173
4.5. NORMA SOBRE ESTACIONAMIENTOS.....	175
4.6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.....	176
<b>5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>176</b>
<b>6. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS</b> .....	<b>179</b>
6.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA METODOLOGÍA DEL REPARTO .....	179
6.2. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA DEL REPARTO .....	181
6.2.1. Cuantificación financiera - aporte en suelo de cada UAU:.....	181
6.2.2. Cuantificación financiera - obligaciones urbanísticas por UAU:.....	183
6.2.3. Cuantificación de Beneficios .....	193
6.2.4. Estimación del valor residual del suelo .....	195
6.2.5. Reparto Equitativo de cargas entre UAU .....	196

6.2.1.	Definición de Transferencias entre UAU .....	197
<b>7.</b>	<b>ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>198</b>
7.1.	OPERADOR URBANO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL .....	198
7.1.1.	Funciones específicas en la Gestión Urbanística e Inmobiliaria .....	198
7.1.2.	Funciones específicas en la Gestión Social .....	199
7.2.	INICIATIVA DE LA GESTIÓN .....	200
7.3.	ETAPAS DE DESARROLLO .....	200
7.4.	VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL .....	201
<b>8.</b>	<b>MAPA DE ACTORES.....</b>	<b>201</b>
<b>9.</b>	<b>PLAN DE GESTIÓN SOCIAL.....</b>	<b>203</b>
9.1.	NORMATIVIDAD ASOCIADA .....	204
9.2.	ESTRATEGIAS.....	204
9.3.	ESTRUCTURA DEL PGS.....	204
9.4.	ESQUEMA.....	206
<b>10.</b>	<b>IMÁGENES DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>207</b>
<b>11.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>210</b>

## Planos

Plano 1. Propuesta urbanística del Plan Parcial Tres Quebradas.....	15
Plano 2. Delimitación de zonas del plan parcial.....	16
Plano 3. Zona norte - Configuración del borde de ciudad consolidada .....	17
Plano 4. Zona sur - Configuración del borde urbano rural.....	20
Plano 5. Proyecto Urbanístico General vigente – UG1 .....	23
Plano 6. Proyecto Urbanístico General vigente - UG2 .....	25
Plano 7. Etapas de desarrollo PUG - UG2.....	26
Plano 8. Configuración urbanística propuesta de la Etapa 3B – UG2 .....	27
Plano 9. AMD – Asentamientos de origen informal.....	31
Plano 10. Incorporación EEP en el Plan Parcial Tres Quebradas.....	35
Plano 11. Zonificación de amenaza por movimientos en masa en el Plan Parcial Tres Quebradas ...	40
Plano 12. Zonificación de amenaza por inundación por desbordamiento en el Plan Parcial Tres Quebradas .....	41
Plano 13. Zonificación de amenaza por movimientos en masa en el Plan Parcial Tres Quebradas ...	42
Plano 14. Zonificación de amenaza por avenidas torrenciales Plan Parcial Tres Quebradas .....	43
Plano 15. AAP Hacienda el Carmen y el Plan Parcial Tres Quebradas .....	56
Plano 16. PAP Rehabilitación de las líneas de conducción El Dorado a Piedra Herrada, El Dorado a El Paso y La Fiscala a Red Monteblanco y el Plan Parcial Tres Quebradas .....	58
Plano 17. Plan de Manejo Arqueológico (PMA) UG1 Plan Parcial Tres Quebradas .....	59
Plano 18. Sistema de Espacio Público Peatonal Para El Encuentro .....	64
Plano 19. Pendientes del plan parcial .....	65
Plano 20. Pendientes en los suelos de cesión para parque .....	66
Plano 21. Clasificación de parques en terreno plano y terreno inclinado .....	67
Plano 22. Pendientes del terreno en parques.....	68
Plano 23. Localización del control ambiental contemplado para el cálculo de cesión de EP .....	69
Plano 24. Parques de la Red Estructurante.....	71
Plano 25. Parques de la red de proximidad .....	73
Plano 26. Zonas verdes.....	74
Plano 27. Tipología asignada para los elementos de la estructura de espacio público peatonal para el encuentro .....	78
Plano 28. Área de influencia indirecta del Estudio de tránsito .....	101
Plano 29. Área de influencia directa del Estudio de Tránsito .....	102
Plano 30. Red vial según su clasificación.....	106
Plano 31. Malla vial arterial.....	107
Plano 32. Direccionalidad de las vías del plan parcial.....	119
Plano 33. Infraestructura peatonal .....	120
Plano 34. Infraestructura para el ciclista.....	121
Plano 35. Localización de equipamientos .....	131
Plano 36. Ubicación potencial Subestación Eléctrica ENEL.....	136
Plano 37. Usos del suelo zona norte .....	142
Plano 38. Usos del suelo zona sur .....	145

Plano 39. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.....	177
Plano 40. Áreas prediales de las Unidades de Actuación Urbanística .....	182
Plano 41. Cargas de carácter general por UAU .....	185
Plano 42. Cargas de carácter local por UAU.....	188

## Tablas

Tabla 1. Cuadro General de Áreas del Plan Parcial .....	13
Tabla 2. Licencias vigentes UG1 .....	22
Tabla 3. Licencias vigentes UG2 .....	24
Tabla 4. Áreas urbanísticas PUG – UG2.....	25
Tabla 5. Modificación Etapa 3B, UG2.....	26
Tabla 6. Cesiones urbanísticas obligatorias para cada una de la unidades de gestión y/o actuación urbanística.....	28
Tabla 7. Cumplimiento global de cesiones públicas para parque.....	29
Tabla 8. Cumplimiento global de cesiones públicas para equipamientos .....	29
Tabla 9. AMD – Asentamientos de Origen Informal .....	31
Tabla 10. Componentes de la EEP - Plan Parcial Tres Quebradas.....	32
Tabla 11. Tabla Manzanas PAP Rehabilitación de las líneas de conducción del Plan Parcial Tres Quebradas.....	57
Tabla 12. Cumplimiento de la obligación de cargas asociadas a espacio público .....	70
Tabla 13. Parques de la Red Estructurante .....	70
Tabla 14. Parques de la Red de Proximidad.....	72
Tabla 15. Índices de Permeabilidad del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro .....	79
Tabla 16. SUDS recomendados a implementar en el plan parcial .....	86
Tabla 17. Índices de Permeabilidad del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro .....	88
Tabla 18. Tabla de premisas para el manejo de vegetación en el espacio público .....	95
Tabla 19. Consideraciones para la selección de especies .....	97
Tabla 20. Rangos de referencia por tipo de calle (medidas en metros) .....	105
Tabla 21. Malla vial arterial – Localización por UAU.....	107
Tabla 22. Malla vial intermedia – Localización por UAU.....	110
Tabla 23. Malla vial local – Localización por UAU .....	116
Tabla 24. Velocidad de diseño según perfil vial .....	122
Tabla 25. Características de las intersecciones semaforizadas.....	123
Tabla 26. Equipamientos propuestos.....	130
Tabla 27. Estándares de Calidad Espacial – ECE de cada sector .....	132
Tabla 28. Manzanas zona norte .....	143
Tabla 29. Manzanas zona sur .....	145
Tabla 30. Usos residenciales permitidos por manzana.....	147
Tabla 31. Usos de comercio y servicios permitidos por manzana .....	148
Tabla 32. Usos industriales permitidos por manzana .....	150
Tabla 33. Cuadro de usos dotacionales.....	151
Tabla 34. Obligación de área construida en otros usos – Art- 300 .....	153
Tabla 35. porcentajes mínimos para la mezcla de usos.....	153
Tabla 36. m <sup>2</sup> mínimos de área construida en el uso por manzana (Indicativa) .....	154
Tabla 37. m <sup>2</sup> mínimos de área construida en el uso por UAU (Obligatoria) .....	156
Tabla 38. Obligación de suelo y área construida VIP .....	157
Tabla 39. m <sup>2</sup> mínimos por manzana de área útil para VIP (indicativos) .....	158

Tabla 40. Porcentaje y área mínima de suelo útil por uso para VIP .....	160
Tabla 41. m <sup>2</sup> mínimos por UAU de área útil para VIP (obligatorios).....	161
Tabla 42. m <sup>2</sup> mínimos por manzana de área construida para VIP (Indicativos) .....	161
Tabla 43. m <sup>2</sup> mínimos por UAU de área construida para VIP (Obligatorios) .....	164
Tabla 44. Obligación de suelo y área construida VIP .....	164
Tabla 45. m <sup>2</sup> mínimos por manzana de área útil para VIS (Indicativos).....	165
Tabla 46. Porcentaje y área mínima de suelo útil por uso para VIS.....	167
Tabla 47. m <sup>2</sup> mínimos por UAU de área útil para VIS (Obligatorios) .....	168
Tabla 48. m <sup>2</sup> mínimos por manzana de área construida para VIS (Indicativos).....	168
Tabla 49. m <sup>2</sup> mínimos por UAU de área construida para VIS (Obligatorios).....	171
Tabla 50. Norma de edificabilidad de acuerdo con el tipo de manzana .....	172
Tabla 51. Relación Área Neta/Área Útil Plan Parcial.....	173
Tabla 52. Área Neta Urbanizable Equivalente por manzana .....	173
Tabla 53. Normas para estacionamientos para el Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas .....	176
Tabla 54. Áreas de las Unidades de Actuación Urbanística .....	177
Tabla 55. Mínimos de espacio público y equipamientos por UAU .....	178
Tabla 56. Valoración del aporte en suelo por UAU .....	182
Tabla 57. Cuantificación del área de cargas generales por cada UAU .....	185
Tabla 58. Valoración de la construcción de cargas locales .....	188
Tabla 59. Valoración de la construcción de las cargas locales externas .....	192
Tabla 60. Cuantificación de cargas monetarias.....	193
Tabla 61. Cuantificación de la edificabilidad total y aprovechamientos por uso de cada UAU.....	193
Tabla 62. Valor de referencia por tipología.....	194
Tabla 63. Estimación de beneficios totales .....	194
Tabla 64. Estimación del valor residual – Millones de pesos .....	196
Tabla 65. Distribución de Beneficios - Millones de pesos .....	197
Tabla 66. Transferencia entre UAU .....	197
Tabla 67. Etapas de desarrollo .....	200

## Ilustraciones

Ilustración 1. Estructura de los lineamientos de manejo ambiental del plan parcial .....	38
Ilustración 2. Indicadores de espacio público .....	75
Ilustración 3. Superficies permeables propuestas .....	86
Ilustración 4. Subzonas Climáticas Urbanas de la Localidad Usme .....	98
Ilustración 5. Especies sugeridas a sembrar en el plan parcial .....	99
Ilustración 6. Perfil vial Circunvalar del Sur .....	108
Ilustración 7. Perfil vial tipo A-3 de 35.5 m .....	109
Ilustración 8. Perfil vial tipo I-4 de 31m .....	112
Ilustración 9. Perfil vial tipo I-4 de 24m .....	112
Ilustración 10. Perfil vial tipo I-4 de 20.5 m .....	113
Ilustración 11. Vías locales con transporte público. L-7 de 16m .....	113
Ilustración 12. Vías locales sin transporte público. L-7 de 16m .....	113
Ilustración 13. Vías locales unidireccionales con transporte público. L7 de 16m .....	114
Ilustración 14. Vías locales unidireccionales pacificadas. L7 de 16m .....	114
Ilustración 15. Vías locales de conexión con UG2. L7 de 16m .....	114
Ilustración 16. Vías locales unidireccionales con acceso restringido. L7 de 13m .....	114
Ilustración 17. Perfil tipo L-8 de 12m .....	115
Ilustración 18. Perfil tipo L-8 de 10m. Vías pacificadas .....	115
Ilustración 19. Perfil tipo L-9 de 10m. Vías peatonales .....	115
Ilustración 20. Perfil tipo L-9 de 8m. Vías peatonales .....	115
Ilustración 21. Ubicación general de las intersecciones semaforizadas .....	124
Ilustración 22. Circulación de transporte de carga .....	125
Ilustración 23. Sistema de reparto equitativo entre UAU en planes parciales .....	180
Ilustración 24. Distribución por tipo de actor .....	201
Ilustración 25. Distribución de los actores según posición frente al Plan Parcial .....	202
Ilustración 26. Distribución de los actores según interés frente al Plan Parcial .....	202
Ilustración 27. Vista al sur del Borde Urbano - Rural .....	207
Ilustración 28. Vista al occidente del Borde Urbano - Rural .....	208
Ilustración 29. Modelo de vivienda productiva en el Borde Urbano – Rural .....	208
Ilustración 30. Usos múltiples sobre la Autopista al Llano .....	209

# 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

## 1.1. OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de la reformulación del Plan Parcial Tres Quebradas es definir una base normativa para un proyecto de transición urbano-rural en el límite suroriental del perímetro urbano de Bogotá, a través de la implementación de un modelo de ocupación urbana con diversidad de tipologías de vivienda y densidades, que respondan a las dinámicas productivas y culturales de la comunidad residente logrando un impacto positivo en el territorio. Se busca un proyecto equilibrado y armónico con las condiciones actuales tanto físicas, como sociales y culturales, logrando una respuesta racional a la demanda de vivienda, infraestructura, equipamientos urbanos y protección ambiental, al mismo tiempo que se articule con las dinámicas rurales que se mantienen en la zona.

## 1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS

### Objetivo 1. Contener la urbanización informal

Definir la normatividad urbanística que permita contener los procesos de urbanización informal que avanzan de forma acelerada en la zona, para que se logre la transición urbano – rural en el ámbito del Plan Parcial y no se incremente el área de expansión de la ciudad.

#### Estrategias:

- Promover proyectos flexibles con diversidad de usos y densidades acorde con los déficits identificados, de forma tal que sean efectivos y tengan un impacto positivo en el mediano plazo.
- Precisar lineamientos urbanísticos que conduzcan a la generación de proyectos que se articulen con las características ambientales, paisajísticas y funcionales propias del territorio.
- Priorizar el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística que por su cercanía a la infraestructura Vial construida o a los asentamientos ya consolidados están en alto riesgo de ser ocupados por urbanizaciones informales.
- Limitar la densidad de los proyectos urbanísticos, fortaleciendo el concepto de “transición” procurando que las alturas máximas establecidas permitan el fortalecimiento de las visuales hacia el paisaje rural.
- Priorizar los proyectos de infraestructura Vial y de servicios necesarios para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística Priorizadas.
- Definir un proyecto piloto para que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano adelante las gestiones necesarias como promotor del proyecto en el corto plazo.
- Implementar una estrategia de gestión de suelo para las áreas que se incluyen dentro de las UAU y han sido subdivididas y ocupadas informalmente.

### Objetivo 2. Poner en valor las condiciones ambientales del territorio

Recuperar y poner en valor las condiciones ambientales propias de la zona, dado que es un territorio con vocación agrícola inserto en un área de especial importancia ecológica y ambiental; entre

elementos de la estructura ecológica principal como el parque Entrenubes, la reserva de La Requilina, la quebrada Fucha, el río Tunjuelo y el Agroparque Los Soches.

#### **Estrategias:**

- Incluir las áreas de protección de los cuerpos de agua identificados posterior a la adopción del Decreto Distrital 438 de 2009
- Fortalecer a través del planteamiento urbanístico y el modelo de gestión el carácter de la Quebrada Fucha como eje articulador del territorio.
- Plantear una red de espacios públicos y equipamientos que se estructuren a través de un corredor ambiental entre el Parque Entrenubes y la Reserva de la Requilina y que a su vez sea una franja de protección para la Quebrada Fucha
- Procurar que los espacios públicos sean franjas de amortiguación entre los cuerpos hídricos y las áreas útiles del Plan Parcial.
- Promover programas de protección y apropiación por parte de los ciudadanos de los elementos ambientales de la zona.
- Proponer soluciones basadas en la naturaleza para que sean implementadas en los diseños de detalle de los espacios públicos y de las áreas comunales de las manzanas útiles.
- Vincular a las autoridades ambientales en los procesos de dialogo, socialización y participación del proyecto.

#### **Objetivo 3. Reconocer el papel de la población campesina**

Reconocer el papel de la población y campesina como actor activo de contención y salvaguardia de los valores culturales y ambientales del territorio, vinculando las necesidades identificadas través de procesos de construcción colectiva con la comunidad.

#### **Estrategias:**

- Definir un modelo de ocupación que permita una transición desde la zona consolidada hacia la autopista al llano con densidades medias hasta la Avenida Circunvalar con bajas densidades buscando una transición justa entre lo urbano y lo rural.
- Definir una franja de amortiguación entre lo urbano y lo rural donde se promueva un modelo de ocupación de vivienda y espacios públicos productivos.
- Definir elementos de transición entre la Avenida Circunvalar del Sur y el suelo rural evitando la ocupación informal en el suelo rural.
- Vincular a los campesinos residentes en los procesos de dialogo, socialización y participación del proyecto, con el fin de construir en conjunto los proyectos a implantar en la zona.
- Vincular a las organizaciones y entidades necesarias para implementar proyectos piloto de huertas comunitarias en los suelos con potencial para este uso, incluso de forma previa al desarrollo del proyecto.
- Proponer equipamientos públicos en función de la transformación y comercialización de los productos agrícolas cultivados y cosechados en la zona.

**Objetivo 4. Definir un sistema de Movilidad que priorice los modos de transporte limpios y sostenibles y garantice la conectividad de la zona.**

Definir un sistema de conectividad que se articule con la Malla Vial existente y permita mejorar la conexión hacia el centro de Usme y el centro de la Ciudad, manteniendo los trazados de los caminos veredales existentes, buscando la menor afectación de los cuerpos hídricos. Se deberán priorizar los modos de transporte limpios y sostenibles, así como reconocer las formas de desplazamiento propias de los habitantes.

**Estrategias:**

- Conservar los pasos existentes de los caminos veredales que atraviesan el plan parcial de norte a sur, definiendo nuevos perfiles en concordancia con lo dispuesto en el DD 555 de 2021.
- Articular el trazado vial propuesto con las vías de los proyectos urbanos aprobados en las Unidades de Gestión 1 y 2 del DD 438 de 200, garantizando la seguridad Vial.
- Proponer un sistema de ciclorrutas y franjas peatonales que hagan de estos modos de transporte los principales en el proyecto.
- Generar un sistema Vial pacificado al sur de la quebrada Fucha en concordancia con las densidades bajas propuestas y con el fin de articular el sistema de movilidad con el sistema de espacio público y la estructura ecológica principal.
- Proponer un esquema de usos mixto y flexible que permita complementar los desarrollos residenciales con los usos generadores de empleo y servicios urbanos, apostando por una ciudad accesible en 20 minutos, aportando a la disminución de desplazamientos de los habitantes.

**Objetivo 5. Consolidar el eje de la Autopista al Llano como la puerta de entrada a la ciudad desde el Oriente del País.**

Consolidar la Autopista al Llano como el corredor Vial de conexión regional entre Bogotá y los llanos orientales incentivando la localización de usos que generen oportunidades de empleo y servicios complementarios a las actividades productivas de la zona.

**Estrategias:**

- Promover la competitividad a través de usos comerciales y de servicios asociados a la actividad productiva para la generación de empleo articulados con la densificación residencial aprovechando el soporte que brinda a estos usos la Autopista al Llano.
- Mejorar la accesibilidad desde la Autopista al Llano hacia el Plan Parcial teniendo en cuenta las condiciones topográficas y la localización de los usos de infraestructura de transporte definidos en el DD 555 de 2021.
- Plantear un sistema de acceso directo a las manzanas sobre la Autopista al Llano que no intervenga con la movilidad vehicular de la Autopista.

#### **Objetivo 6. Incorporar estrategias que permitan el reconocimiento del valor patrimonial de la zona.**

Poner en valor el potencial arqueológico de la zona, a través de un proyecto que se articule con la Hacienda el Carmen, futuro nodo arqueológico, cultural y recreativo de escala distrital e incorpore los demás valores patrimoniales del territorio.

##### **Estrategias:**

- Prever el posible hallazgo de elementos arqueológicos en el ámbito de la modificación y establecer lineamientos urbanísticos generales para que se incorporen en los diseños de detalle de cada una de las UAU.
- Incorporar conexiones urbanísticas con los elementos arqueológicos identificados, en especial con la Hacienda El Carmen.

#### **Objetivo 7. Promover la inversión pública y vincular de manera efectiva los actores involucrados en el desarrollo del Plan Parcial**

Definir un modelo de gestión que armonice el liderazgo del sector público como operador del Plan Parcial y la inversión requerida por parte del sector privado, organismos internacionales y organizaciones interesadas en promover el proyecto.

##### **Estrategias:**

- Definir un modelo de gobernanza que incluya el mapa de actores y unas reglas de participación claras para lograr la participación activa en el desarrollo del Proyecto.
- Fortalecer el papel de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá como operador del Plan Parcial, con una hoja de ruta clara a seguir una vez se adopte el Plan Parcial.
- Definir la inversión pública requerida para viabilizar la construcción de las cargas generales, para que las entidades encargadas incluyan en sus planes de inversión la construcción de las infraestructuras de acuerdo con el cronograma del Plan Parcial, en especial el Instituto de Desarrollo Urbano y las Empresas de Servicios Públicos.
- Plantear alternativas de vinculación de los diferentes actores (Asociaciones, comunidad, academia, organizaciones internacionales) interesados en el desarrollo del proyecto.

#### **Objetivo 8. Mecanismos e instrumentos de gestión**

Definir mecanismos e instrumentos de gestión de suelo efectivos, que permitan la participación de los diferentes actores y se concreten a través de la ejecución de proyectos en el corto y mediano plazo.

##### **Estrategias:**

- Proponer un marco normativo atractivo para que los actores interesados públicos o privados según su interés en alguna de las zonas del Plan Parcial se vinculen o promuevan por sí mismos el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.
- Promover el desarrollo de los proyectos de las Unidades de Gestión 1 y 2 en el marco del Decreto Distrital 438 de 2009.

- Diseñar un sistema de reparto de cargas y beneficios que haga posible el desarrollo de varias Unidades de Actuación Urbanística en paralelo.
- Definir los mecanismos de aporte para el desarrollo de las infraestructuras públicas que estructuran el Plan Parcial.
- Establecer Unidades de Actuación Urbanística con una delimitación y un número de predios razonable, que permita una gestión del suelo efectiva.

### Objetivo 9. Plan de gestión Social

Incorporar un modelo de gestión social acorde con las condiciones socioeconómicas del territorio que incluya la protección a moradores y a actividades productivas en el marco de los artículos 374 a 377 del DD 555 de 2021 y la Actuación Estratégica Borde Usme.

#### Estrategias:

- Desarrollar una caracterización socioeconómica que permita la identificación de los potenciales sociales y económicos actual de los grupos residentes en el plan parcial.
- Definir estrategias para que la población campesina interesada en continuar con su actividad económica tenga las posibilidades de hacerlo en el marco del Plan Parcial y así fortalecer el concepto de borde de transición urbano rural.
- Armonizar la propuesta urbanística con las condiciones socioeconómicas actuales del territorio, articulando el borde de la ciudad consolidada hacia la Autopista al Llano con el límite hacia el suelo rural sobre la Av. Circunvalar del Sur.
- Establecer mecanismos de participación en cada una de las etapas de desarrollo del proyecto, con el fin de construir en conjunto con la población residente y potenciar una ciudadanía activa y comprometida con el proyecto.
- Definir un plan de gestión social que permita la vinculación de los propietarios y residentes en el desarrollo futuro del plan parcial, garantizando la protección a moradores y actividades productivas.

## 2. CUADRO DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL

El proyecto urbanístico del plan parcial se encuentra definido en el Plano "FM01\_Plano\_Plantamiento\_General\_Urbanismo".

Las áreas generales del Plan Parcial se describen a continuación:

**Tabla 1. Cuadro General de Áreas del Plan Parcial**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Área (Ha)	%AB	%ANU
<b>AREA TOTAL</b>	3.062.273,20	306,23		
UG1	712.586,22	71,26		
UG2	160.551,52	16,06		
<b>ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO</b>	<b>15.579,75</b>	<b>1,56</b>		
AMD - 001	1.448,71	0,14		
AMD - 002	4.926,87	0,49		
AMD - 003	9.204,17	0,92		

<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA (MODIFICACIÓN)</b>	<b>2.173.555,71</b>	<b>217,36</b>	<b>100%</b>	
<b>2</b>	<b>MALLA VIAL ARTERIAL</b>	<b>135.544,15</b>	<b>13,55</b>	<b>6,24%</b>	
2.1	CIRCUNVALAR DEL SUR	84.171,39	8,42		
2.2	AVENIDA USMINIA	13.105,48	1,31		
2.3	AUTOPISTA AL LLANO (INTERCAMBIADOR)	37.842,75	3,78		
2.4	AUTOPISTA AL LLANO	424,53	0,04		
<b>3</b>	<b>SUELO DE PROTECCIÓN</b>	<b>492.062,85</b>	<b>49,21</b>	<b>22,64%</b>	
3.1	Z.C. - LA REQUILINA	20.150,05	2,02		
3.2	Z.C. - ENTRENUBES	6.999,81	0,70		
3.3	RONDA HÍDRICA	421.716,36	42,17		
3.4	Z.C. - ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL - POMCA	43.196,63	4,32		
<b>4</b>	<b>AFECTACIÓN POR REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>27.193,03</b>	<b>2,72</b>	<b>1,25%</b>	
4.1	AF. EAAB	27.193,03	2,72		
<b>5</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>1.518.755,67</b>	<b>151,88</b>	<b>69,87%</b>	<b>100%</b>
<b>6</b>	<b>CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>731.012,94</b>	<b>73,10</b>	<b>33,63%</b>	<b>48,13%</b>
6.1	CONTROL AMBIENTAL	55.637,43	5,56		3,66%
6.1.1	CONTROL AMBIENTAL ZONA NORTE VALIDO COMO CESIÓN	5.879,23			0,39%
<b>7</b>	<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>261.843,82</b>	<b>26,18</b>	<b>12,05%</b>	<b>17,24%</b>
7.1	MV INTERMEDIA	140.346,04			
7.2	MV LOCAL	95.048,93			
7.3	MV LOCAL PEATONAL	26.448,84			
<b>8</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO TOTAL</b>	<b>336.914,57</b>	<b>33,69</b>	<b>15,50%</b>	<b>22,18%</b>
8.1	<b>ESPACIO PÚBLICO VALIDO COMO CESIÓN</b> (EP TOTAL+ CA Valido – Pendientes superiores a 45% – (Pend. Entre 25 - 45% /2) – zonas verdes	277.932,28	27,79	12,79%	18,30%
8.2	PARQUES DE LA RED ESTRUCTURANTE	171.189,43	17,12	7,88%	11,27%
8.3	PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD	126.175,53	12,62	5,81%	8,31%
8.4.	ZONAS VERDES	39.549,61			2,60%
<b>9</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>132.255,17</b>	<b>13,23</b>	<b>6,08%</b>	<b>8,71%</b>
<b>10</b>	<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>732.104,69</b>	<b>73,21</b>	<b>33,68%</b>	<b>48,20%</b>
<b>11</b>	<b>CARGAS POR FUERA DEL PLAN PARCIAL</b>	<b>9.609,00</b>	<b>0,96</b>		
11.1	MV LOCAL	9.609,00			

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

## Plano 1. Propuesta urbanística del Plan Parcial Tres Quebradas



### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Área útil	Parques de la red estructurante	Malla Vial
UG1 y UG2	Equipamientos	Parques de la red de proximidad	Control Ambiental
AMD	Suelo de protección	Zonas verdes	Afectación - red matriz de acueducto

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

## 3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

### 3.1. ZONAS DEL PLAN PARCIAL

Las características diferenciadas del ámbito de intervención aportaron en la definición de dos zonas que serán intervenidas en respuesta a cada una de sus particularidades:

**Zona norte.** Borde de ciudad consolidada

Corresponde al 53% del ámbito de modificación con un área total de 115.99 hectáreas.

**Zona sur.** Borde urbano – rural

Contempla el 47% del polígono de intervención con un área total de 102.93 hectáreas.

Adicionalmente dentro del área del Plan Parcial se cuenta con zonas no susceptibles de intervención mediante la presente modificación:

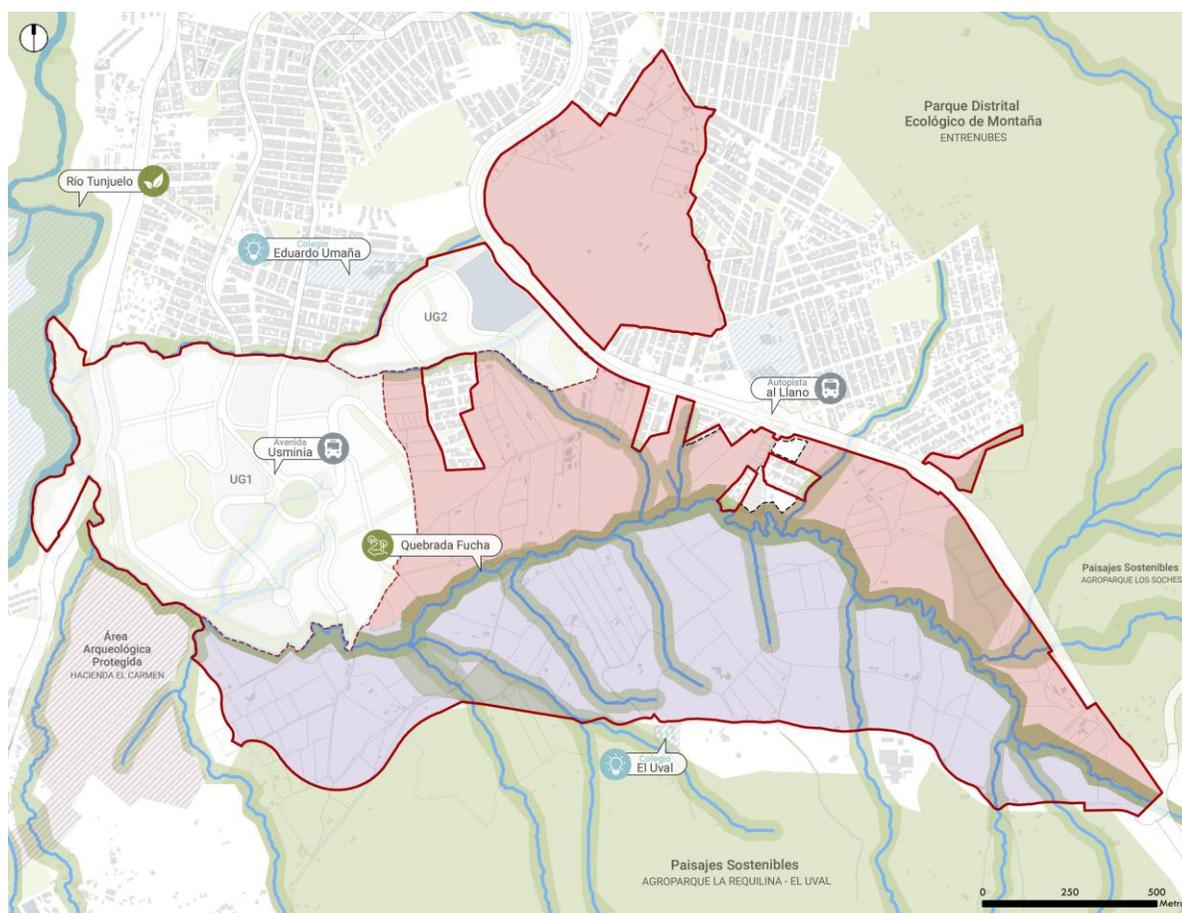
**Unidades de Gestión en ejecución - UG1 y UG2.** Son ámbitos con derechos de construcción adquiridos, resultantes del trámite de las licencias urbanísticas en el marco del Decreto 438 de 2009, que a la fecha se encuentran vigentes.

Corresponden al 29% del área bruta total del plan parcial con un área total de 87.31 hectáreas.

**Áreas de Manejo Diferenciado - AMD.** Asentamientos de origen informal susceptibles de iniciar trámite de legalización.

Abarcan un área de 1,56 hectáreas que equivale al 1% del área bruta total (306.23 ha).

### Plano 2. Delimitación de zonas del plan parcial



#### CONVENCIONES

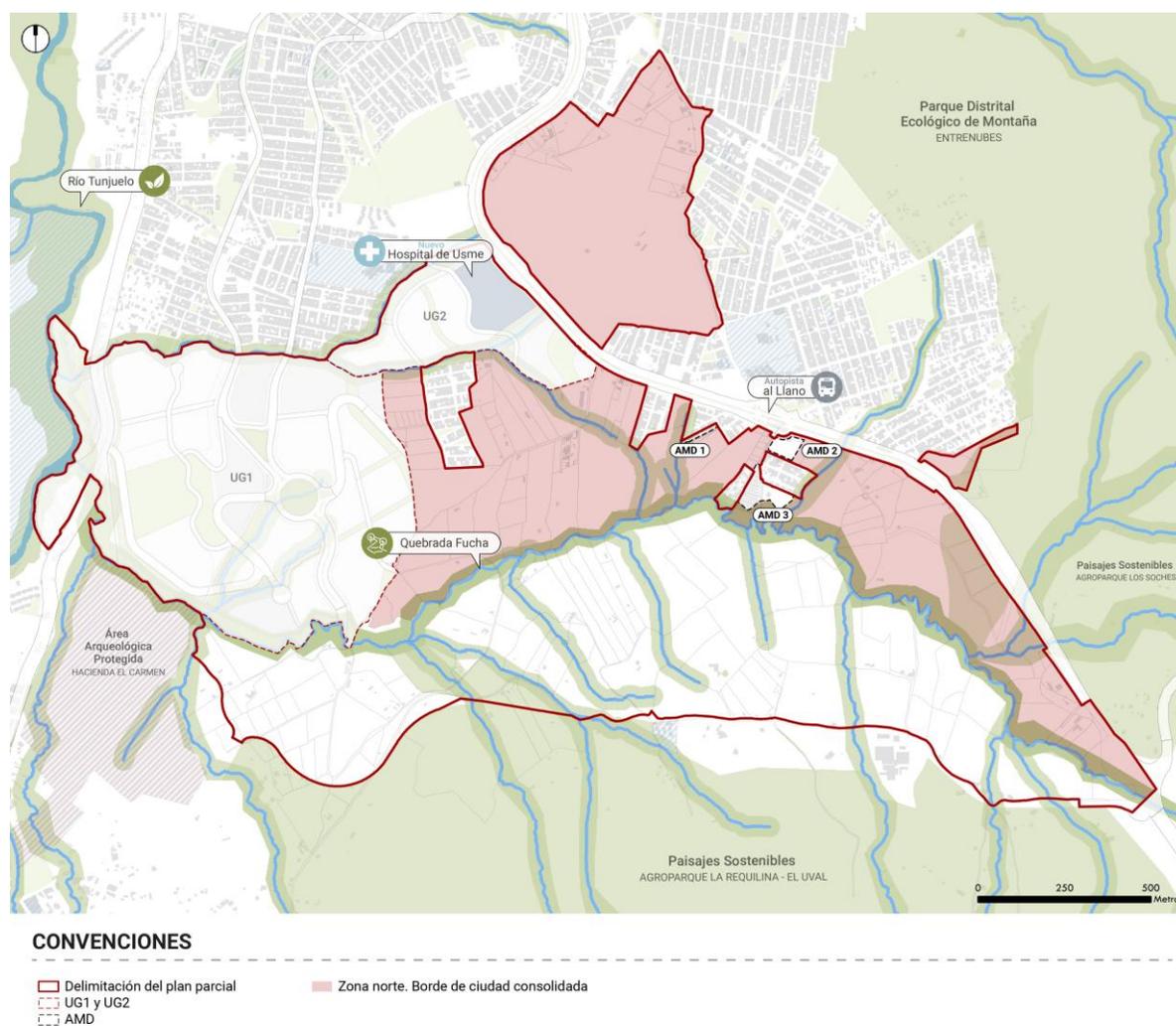
- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| Delimitación del plan parcial | Zona norte. Borde de ciudad consolidada |
| UG1 y UG2                     | Zona sur. Borde urbano - rural          |
|                               | AMD. Asentamientos de origen informal   |

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 3.1.1. Zona norte - Configuración del borde de ciudad consolidada

Esta zona localizada al norte de la Quebrada Fucha evidencia las presiones de urbanización que se han venido presentando desde antes de la adopción del instrumento y que actualmente conforman los barrios legalizados: El Tuno, La Huerta, Brisas del Llano, El Uval y El Salteador. Sin embargo, los suelos sin desarrollar que colindan con estos asentamientos continúan promoviendo la llegada de nuevos pobladores que han empezado a sumarse a la construcción de viviendas dentro de los límites del plan parcial.

Plano 3. Zona norte - Configuración del borde de ciudad consolidada



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

De acuerdo con el Decreto 252 de 2007, esta zona se planificó para la localización de la “Centralidad Eje de Integración Llanos”, cuyas áreas de actividad fueron destinadas a incentivar la localización y disposición de nuevas actividades productivas, comerciales, industriales, de servicios y dotacionales, de escala urbana o regional:

*“Artículo 45. DIRECTRICES PARA SU DESARROLLO. Las directrices para la localización de los diferentes usos a lo largo de la Autopista al Llano en el área de la centralidad son:*

*1. Desarrollar actividades logísticas de almacenamiento, procesamiento y distribución de alimentos de carácter regional; concentrar actividades de almacenamiento, empresariales e industriales en parques ecoeficientes relacionadas preferiblemente con los productos que se generen, almacenen o distribuyan en el área, y contar con terminales de transporte interurbano de personas y de carga.*

*2. Contar con usos dotacionales y con servicios complementarios a tales usos.*

*(...)*

*4. su localización, el control de sus impactos y los servicios complementarios que generen deberán ser respetuosos del medio ambiente, armonizar su desarrollo con los nuevos usos residenciales, articularse a los sistemas de espacio público y de equipamientos, y apoyar los procesos de promoción económica y de fortalecimiento de la productividad, relacionados con la población campesina que reside tanto al interior de la Operación Nuevo Usme como en la cuenca alta y media del Río Tunjuelo”.*

A pesar de que no se desarrollaron los alcances proyectados mediante lo adoptado en el Decreto 252 de 2009, su localización estratégica sobre la Autopista al Llano sigue siendo atractiva para la implantación de usos complementarios al abastecimiento de alimentos que viene de los llanos orientales, así como la producción agrícola de la localidad. Adicionalmente, y siguiendo lo establecido en el DD 555 de 2021 en esta zona del plan parcial al norte de la Autopista al Llano estos usos estarán soportados por proyectos asociados a servicios de infraestructura de transporte como el Complejo de Integración Modal – CIM.

El reto principal para este sector consiste en replantear el modelo de ciudad, apostando por cualificar el territorio con acciones diferenciales a las decisiones sobre las que se acostumbra a hacer ciudad y detener las presiones de urbanización informal. Para ello, los lineamientos generales para la definición del borde de ciudad consolidada del Plan Parcial Tres Quebradas son los siguientes:

1. Integración con los activos ambientales existentes. Recuperar las áreas ocupadas por vivienda informal en la ronda hídrica de los cuerpos de agua, procurando el equilibrio con servicios ecosistémicos que deben conectarse mediante sistemas de espacio público.
2. Promover frentes urbanos activos que generen una relación directa sobre los cuerpos hídricos y eliminar los cerramientos de las urbanizaciones evitando la fragmentación y, por consiguiente, la inseguridad en el territorio. Diseño urbano, arquitectónico y paisajístico que permita la apropiación física y visual.
3. Articulación entre los elementos paisajísticos, los asentamientos de origen informal y los proyectos de vivienda en desarrollo al norte de la Quebrada Fucha (Unidad de Gestión 1 y Unidad de Gestión 2).
4. Los perfiles viales de menor jerarquía al interior de los proyectos deberán integrar elementos paisajísticos. Para lograr esta estrategia se debe lograr una coordinación interinstitucional con la SDP y el IDU.
5. Reconfigurar las áreas urbanizables en función de las dinámicas actuales de la ciudad, permitiendo el desarrollo de suelos que tienen accesibilidad a través de infraestructura ya

construida (Autopista al Llano). Proveer servicios que serán de beneficio para toda la localidad, entre las que se incluye el Nuevo Hospital de Usme.

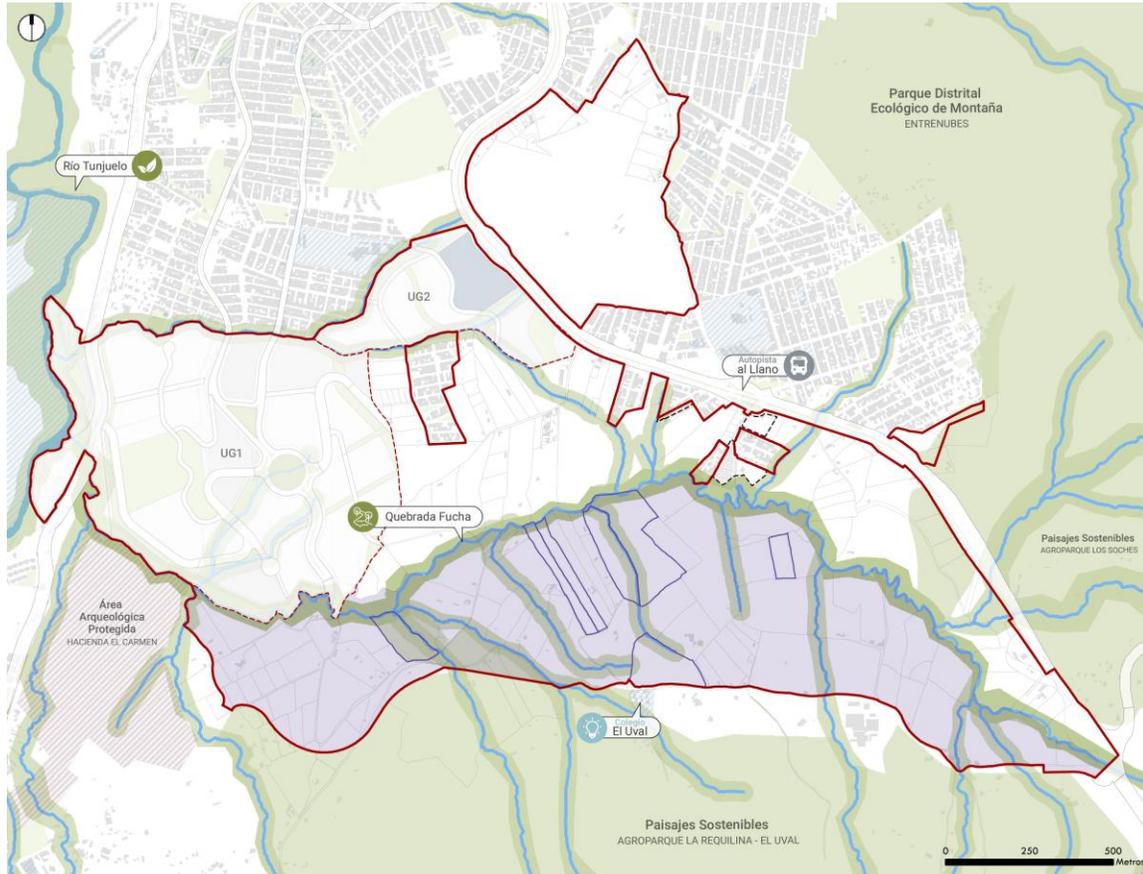
6. Desarrollar una nueva área equilibrada de vivienda, comercio, servicios urbanos y equipamientos ligados a la producción agrícola que viene de los llanos orientales y de la zona rural de Usme.
7. Garantizar el desarrollo de usos mixtos en los nuevos proyectos. Comercio y servicios con uso residencial en las manzanas próximas a la Autopista al Llano. Una combinación de usos residenciales, cívicos, educativos, minoristas y de servicios sustenta una comunidad holística. La integración de oportunidades de empleo con diversas ofertas residenciales fomentará un nuevo modelo de desarrollo menos dependiente del automóvil y más sostenible.
8. Priorizar la movilidad no motorizada, garantizando el uso y disfrute de los espacios públicos de proximidad y estructurantes.

### **3.1.2. Zona sur - Configuración del borde urbano rural**

Corresponde a la zona entre la Quebrada Fucha y el límite sur del Plan Parcial, el planteamiento urbanístico para esta zona se fundamenta en la cualificación del suelo urbanizable al sur de la Quebrada Fucha, previendo una transición entre lo urbano y lo rural con un desarrollo equilibrado que incorpore los sistemas urbanos estructurantes, armonizándolos con los valores ambientales y las características propias del suelo rural, bajas densidades y la actividad agrícola, de forma que se configuren unas condiciones más acordes con el modelo actual de ocupación del territorio por parte de la comunidad campesina y que se disminuyan los riesgos de ocupación informal.

Esta pieza de ciudad se constituirá como un proyecto que reconozca el papel de la ruralidad, como elemento activo de contención y salvaguarda de los valores, culturales y ambientales que conforman el territorio, implementando un modelo equilibrado y armónico, que pueda responder de manera racional a la demanda de vivienda, infraestructura, equipamientos urbanos y protección ambiental que requiere la zona. Para esto se propone un urbanismo que, si bien debe cumplir con las normas de superior jerarquía como el Plan de Ordenamiento Territorial, en relación con el tamaño de las manzanas, la accesibilidad, los perfiles viales, entre otras, propende por las bajas densidades asociadas a la vivienda productiva, así como los espacios públicos con áreas destinadas a huertas comunitarias.

#### Plano 4. Zona sur - Configuración del borde urbano rural



#### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Zona sur. Borde urbano - rural
UG1 y UG2	Predios de la Empresa
AMD	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Los lineamientos generales que soportan la concreción del borde urbano - rural en el Plan Parcial Tres Quebradas son los siguientes:

1. Incorporar los cuerpos de agua identificados en el POMCA, dentro del marco de la Resolución 957 de 2019. Planeación del ordenamiento en torno al agua, la conservación, el uso sostenible de recursos naturales, la restauración ecológica, la mitigación de los riesgos y la adaptación al cambio climático.
2. Recuperar y conservar las áreas de protección ambiental existentes y articularlas como elemento integral del proyecto.
3. Redefinir los trazados y perfiles de la malla vial para mitigar las afectaciones de los cruces sobre las quebradas que propendan por la protección de la Estructura Ecológica Principal, que respondan a las necesidades reales de la zona y que permita cerrar el borde de ciudad:
4. Disminuir el perfil vial de la Avenida Circunvalar del Sur que se conecta actualmente a la Avenida el Uval, concibiéndola como una vía de borde de ciudad, con un mayor componente paisajístico para disminuir su impacto ambiental y el riesgo de urbanización sobre el costado sur de la vía.

5. Incentivar la movilidad sostenible que permita generar una accesibilidad eficiente, y fomentar la protección y apropiación de los bordes naturales.
6. Procurar la construcción de calles peatonales con acceso vehicular restringido y con un diseño de “pacificación de tránsito” para armonizar la construcción de infraestructuras necesarias para el acceso a las manzanas con el carácter de borde urbano-rural.
7. Garantizar la consolidación de frentes urbanos vinculados con los cuerpos de agua, favoreciendo la conexión con los elementos de la Estructura Ecológica Principal a través de la generación de una red de espacio público, conformada por cesiones para parques y corredores verdes.
8. Implementar áreas productivas en zonas de cesión para recuperar y consolidar la actividad agrícola tradicional de la zona y aportar a incrementar el crecimiento económico como parte del patrimonio inmaterial de la zona: permanencia de oficios, saberes y prácticas culturales.
9. Proyectos de vivienda productiva de baja densidad. Proponer usos acordes a la vocación del suelo y realizar intervenciones de bajo impacto buscando una mejor interacción de los habitantes de la zona con su entorno.
10. Generar senderos y lugares de encuentro con materiales amigables sobre los parques contiguos a la Quebrada Fucha con el fin de incentivar el ecoturismo.

### 3.1.3. Unidades de Gestión en ejecución

Las Unidades de Gestión 1 y 2 - UG1 y UG2, corresponden a las dos primeras etapas del Proyecto planteado en el Decreto 438 de 2009; cuentan con licencias urbanísticas vigentes y en esa medida, tienen derechos de construcción asignados por las referidas licencias conforme al artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015:

*"El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma"*

En este mismo orden de ideas, el POT en su artículo 594, en concordancia con el Decreto 1077 de 2015, regula la vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, señala en su numeral 3:

*"De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado".*

Así las cosas, la UG1 y UG2 tienen a la fecha derechos de desarrollo y construcción reconocidos por los actos administrativos contentivos de las licencias urbanísticas y en esa medida se pueden seguir desarrollando conforme a las mismas. Dado que no se pueden desconocer por la modificación del plan parcial, conforme a la norma nacional y a lo dispuesto en el POT, se mantiene como unidades en desarrollo dentro de la modificación, en tanto se culmina la ejecución de las mismas y se cumplen las obligaciones urbanísticas a cargo de cada unidad.

### 3.1.3.1. Unidad de Gestión 1

Corresponde a un proyecto de 71 hectáreas, con una proyección aproximada de 9.000 viviendas de interés social y prioritario, y destinación de área para usos comerciales. Cuenta con Proyecto Urbanístico General y Licencias de Urbanización vigentes, en ejecución por parte de la Unión Temporal BMC Usme, tal como se muestra a continuación:

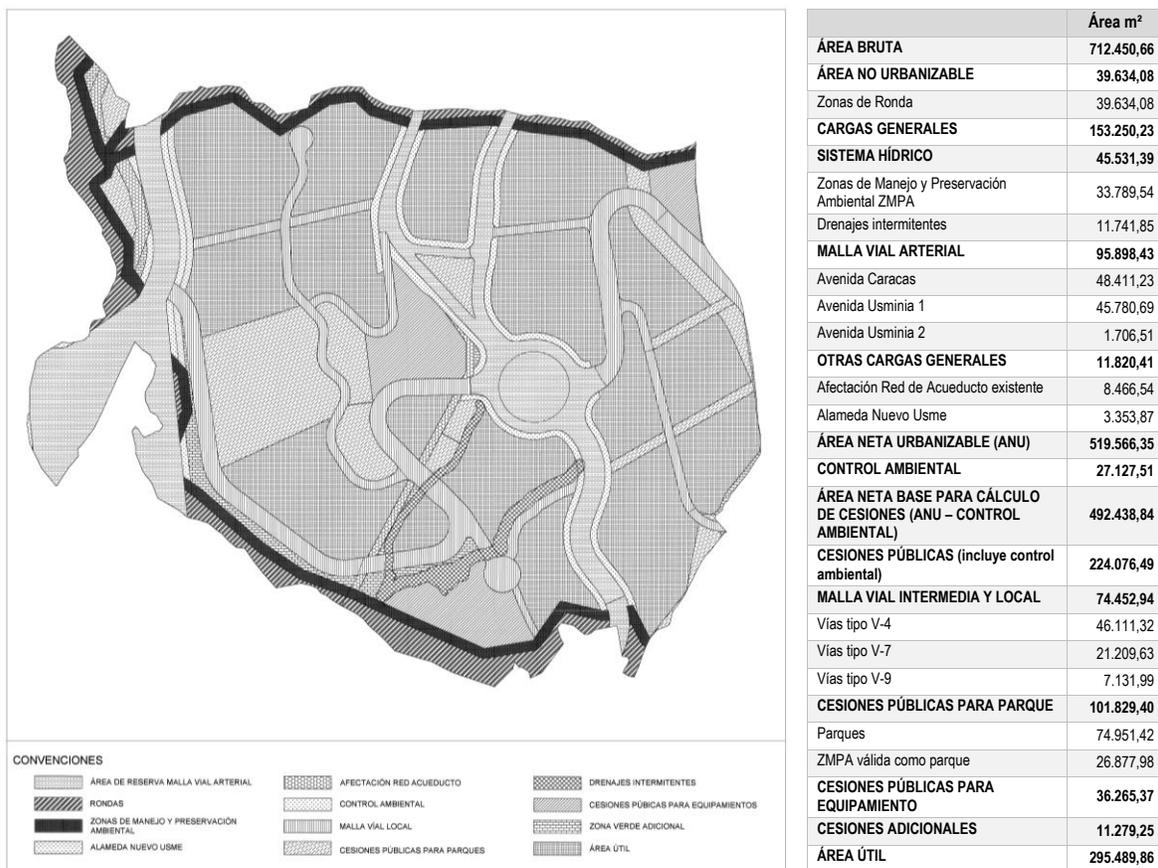
**Tabla 2. Licencias vigentes UG1**

<b>RES 11001-3-19-0881 DEL 17 DE MAYO DE 2019</b>	"Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del Proyecto urbanístico denominado Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión (...)"
<b>RES 11001-3-21-0303 DEL 26 DE FEBRERO DE 2021</b>	"Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del Proyecto urbanístico denominado Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión (...)"
<b>RES 11001-3-22-2701 DEL 07 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	"Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del Proyecto urbanístico denominado Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión (...)"
<b>RES 11001-1-23-2079 DEL 18 DE JULIO DE 2023</b>	"Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON"
<b>RES 11001-1-23-2084 DEL 19 DE JULIO DE 2023</b>	"Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la <u>Etapa 1</u> de la Unidad de Gestión 1 (...)"
<b>RES 11001-1-23-2760 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023</b>	"Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las <u>Etapas 6 y 7</u> de la Unidad de Gestión 1 (...)"
<b>RES 11001-1-24-1086 DEL 17 DE JULIO DE 2024</b>	"Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las <u>Etapa 2</u> de la Unidad de Gestión 1 (...)"
<b>RES 11001-1-24-1087 DEL 17 DE JULIO DE 2024</b>	"Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las <u>Etapa 3</u> de la Unidad de Gestión 1 (...)"
<b>RES 11001-1-24-1088 DEL 17 DE JULIO DE 2024</b>	"Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las <u>Etapa 4</u> de la Unidad de Gestión 1 (...)"
<b>RES 11001-1-24-1089 DEL 17 DE JULIO DE 2024</b>	"Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las <u>Etapa 5</u> de la Unidad de Gestión 1 (...)"
<b>RES 11001-1-24-1400 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024</b>	"Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial TRES QUEBRADAS, en cuanto a Actualizar el Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 -Plan Parcial Tres Quebradas (...)"

Fuente: RenoBo – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

En esta línea, se propone que el ámbito mantenga su desarrollo en el marco del DD 438 de 2009 y que se articule a la modificación propuesta en el presente documento a través de la conexión de la malla vial y el espacio público propuesto en las UAU contiguas.

### Plano 5. Proyecto Urbanístico General vigente – UG1



Fuente: RES 11001-3-22-2701 de 2022 - RES 11001-1-23-2079 de 2023

### 3.1.3.2. Unidad de Gestión 2

Corresponde a un suelo de 16 hectáreas aproximadamente adquirido por Metrovivienda en 2011 para el desarrollo del segundo proyecto de vivienda de interés social y prioritario en el plan parcial. En 2016 se inició un proceso con la subred sur para la habilitación de la primera etapa para la construcción del Nuevo Hospital de Usme, obra que se encuentra próxima a finalizar y a entrar en funcionamiento. Cuenta con Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanización para la Etapa 1 tal como se muestra a continuación:

**Tabla 3. Licencias vigentes UG2**

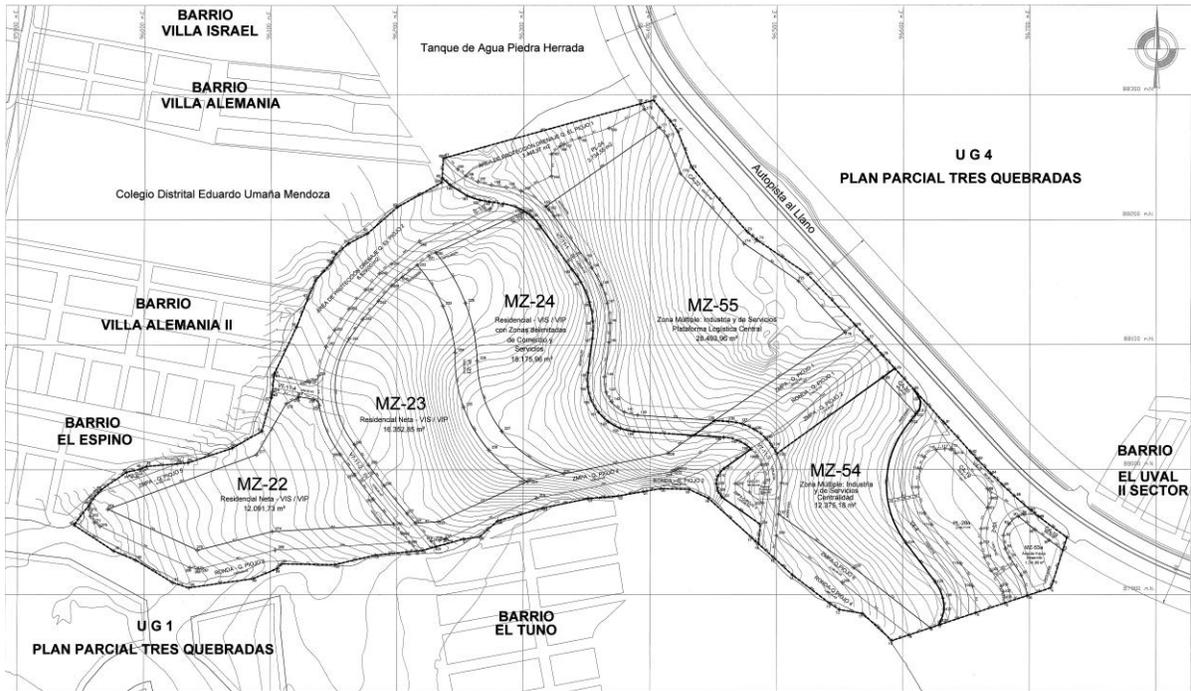
<b>RES 18-3-1127 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2018</b>	"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 2 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión (...)"
<b>RES 11001-3-21-1414 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021</b>	"Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución 18-3-1127 del 16 de noviembre de 2018 (...)"
<b>MLU-RES 11001-3-21-1899 02 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	"Por la cual se aprueba modificación del Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 2 del Proyecto urbanístico denominado Plan Parcial TRES QUEBRADAS (...)"
<b>RES 11001-3-22-2471 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2022</b>	"Por la cual se concede una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Resolución 18-3-1127 del 16 de noviembre de 2018 (...)"
<b>RES 11001-3-24-2592 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2024</b>	"Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Revalidación, expedida mediante acto administrativo 11001-3-22-2471 del 09 de noviembre de 2022 (...)"

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Las etapas 2 y 3A corresponden a un proyecto con un potencial calculado de 1.800 viviendas de interés social y prioritario, y usos complementarios que actualmente se encuentra en estructuración financiera por parte de RenoBo. Aunque esta unidad de gestión cuenta con Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanización para la etapa 1, enmarcadas en el Decreto Distrital 438 de 2009, la Empresa adelantó la construcción de una cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos para mejorar la articulación del proyecto con las condiciones del territorio y romper con los paradigmas de los proyectos de VIP y VIS desarrollados en esta zona de la ciudad.

Sin perjuicio de lo anterior en cuanto a la Etapa 3B, que corresponde al suelo de articulación con la modificación planteada, se define una reconfiguración de las áreas urbanísticas que deberá ser incorporada al Proyecto Urbanístico General vigente una vez se adopte el Decreto de la presente modificación.

## Plano 6. Proyecto Urbanístico General vigente - UG2



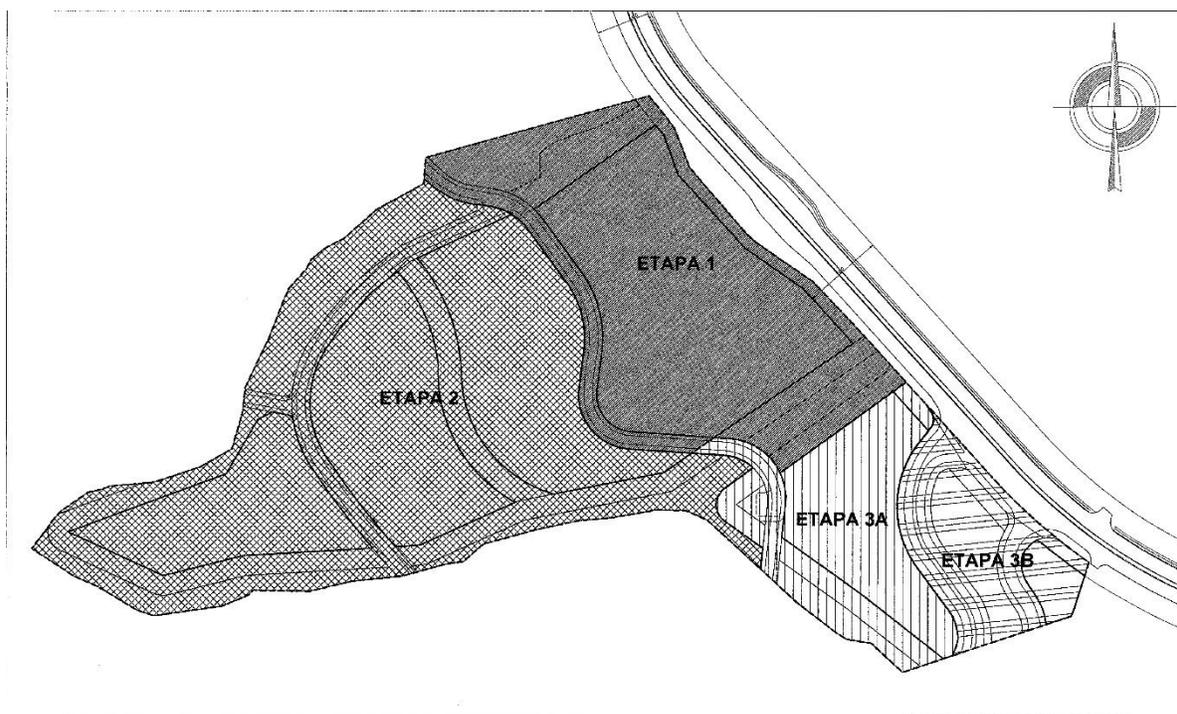
Fuente: RES 11001-3-21-1899 de 2021

Tabla 4. Áreas urbanísticas PUG – UG2

ITEM	Total	% sobre AB	% ANBCC	Etapa 1	% sobre AB	% ANBCC	Etapa 2	% sobre AB	% ANBCC	Etapa 3A	% sobre AB	% ANBCC	Etapa 3B	% sobre AB	% ANBCC
<b>1. ÁREA BRUTA</b>	<b>160.882,70</b>	<b>100,0%</b>		<b>47.188,99</b>	<b>100,0%</b>		<b>79.911,72</b>	<b>100,0%</b>		<b>20.066,57</b>	<b>100,0%</b>		<b>13715,41</b>	<b>100,0%</b>	
<b>2. ÁREA NO URBANIZABLE</b>	<b>38.393,30</b>	<b>23,9%</b>		<b>9.174,21</b>	<b>19,4%</b>		<b>24.141,19</b>	<b>30,2%</b>		<b>5.077,90</b>	<b>25,3%</b>		<b>0</b>	<b>0,0%</b>	
<b>SISTEMA HÍDRICO-RONDAS</b>	<b>11.531,58</b>	<b>7,2%</b>		<b>2.107,23</b>	<b>4,5%</b>		<b>7.537,93</b>	<b>9,4%</b>		<b>1.886,42</b>	<b>9,4%</b>		<b>0</b>	<b>0,0%</b>	
<b>3. SUELO CARGAS GENERALES</b>	<b>26.861,72</b>	<b>16,7%</b>		<b>7.066,98</b>	<b>15,0%</b>		<b>16.603,26</b>	<b>20,8%</b>		<b>3.191,49</b>	<b>15,9%</b>		<b>0</b>	<b>0,0%</b>	
<b>ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>26.861,72</b>	<b>16,7%</b>		<b>7.066,98</b>	<b>15,0%</b>		<b>16.603,26</b>	<b>20,8%</b>		<b>3.191,49</b>	<b>15,9%</b>		<b>0</b>	<b>0,0%</b>	
<b>4. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS AL DISTRITO CAPITAL</b>	<b>33.258,13</b>	<b>20,7%</b>	<b>27,97%</b>	<b>9.520,83</b>	<b>20,2%</b>	<b>26,61%</b>	<b>9.150,00</b>	<b>11,5%</b>	<b>16,41%</b>	<b>2.613,49</b>	<b>13,0%</b>	<b>17,94%</b>	<b>11.973,81</b>	<b>87%</b>	<b>94%</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>3.594,45</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,02%</b>	<b>2.237,43</b>	<b>4,7%</b>	<b>6,25%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,00%</b>	<b>420,34</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,89%</b>	<b>936,69</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>
<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>19.166,72</b>	<b>11,9%</b>	<b>16,12%</b>	<b>4.548,85</b>	<b>9,6%</b>	<b>12,71%</b>	<b>5.541,61</b>	<b>6,9%</b>	<b>9,94%</b>	<b>1.825,25</b>	<b>9,1%</b>	<b>12,53%</b>	<b>7.251,01</b>	<b>53%</b>	<b>57%</b>
Vías V-4	5.615,26	3,5%		0	0,0%		0	0,0%		0	0,0%		5.615,26	41%	
Vías V-5	1.635,76	1,0%		0	0,0%		0	0,0%		0	0,0%		1.635,76	12%	
Vías V-7	11.915,70	7,4%		4.548,85	9,6%		5.541,61	6,9%		1.825,25	9,1%		0	0,0%	
<b>CESION PARA PARQUES PUBLICOS</b>	<b>26.712,81</b>	<b>16,6%</b>	<b>22,47%</b>	<b>6.352,56</b>	<b>13,5%</b>	<b>17,76%</b>	<b>13.382,65</b>	<b>16,7%</b>	<b>24,00%</b>	<b>3.191,49</b>	<b>15,9%</b>	<b>21,91%</b>	<b>3.786,11</b>	<b>0,0%</b>	<b>30%</b>
Parques	10.129,06	6,3%		2.734,55	7,6%		3.608,39	6,5%		0	0,0%		3.786,11	28%	
Cesión Parque sobre Z.M.P.A	16.583,75	10,3%		3.618,01	10,1%		9.774,26	17,5%		3.191,49	21,3%		0	0,0%	
Cesiones Adicionales	367,90	0,2%		0	0,0%		0	0,0%		367,90	0,2%		0	0,0%	
<b>5. ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>122.489,40</b>	<b>76,1%</b>		<b>38.014,78</b>	<b>80,6%</b>		<b>55.770,53</b>	<b>69,8%</b>		<b>14.988,67</b>	<b>74,7%</b>		<b>13.715,41</b>	<b>100%</b>	
<b>ÁREA NETA BASE CALCULO CESIONES</b>	<b>118.894,94</b>	<b>73,9%</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.777,36</b>	<b>75,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>55.770,53</b>	<b>69,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.568,32</b>	<b>72,6%</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.778,73</b>	<b>93%</b>	<b>100,00%</b>
<b>6. ÁREA UTIL</b>	<b>89.231,27</b>	<b>55,5%</b>		<b>28.493,96</b>	<b>60,4%</b>		<b>46.620,53</b>	<b>58,3%</b>		<b>12.375,18</b>	<b>61,7%</b>		<b>1.741,60</b>	<b>13%</b>	
Manzana 22 - Residencial VIS / VIP	12.091,73	7,5%		0	0,0%		12.091,73	15,1%		0	0,0%		0	0,0%	
Manzana 23 - Residencial VIS / VIP	16.352,85	10,2%		0	0,0%		16.352,85	20,5%		0	0,0%		0	0,0%	
Manzana 24 - Residencial VIS / VIP	18.175,96	11,3%		0	0,0%		18.175,96	22,7%		0	0,0%		0	0,0%	
Manzana 53a	1.741,60	1,1%		0	0,0%		0	0,0%		0	0,0%		1.741,60	13%	
Manzana 54	12.375,18	7,7%		0	0,0%		0	0,0%		12.375,18	61,7%		0	0,0%	
Manzana 55	28.493,96	17,7%		28.493,96	60,4%		0	0,0%		0	0,0%		0	0,0%	

Fuente: RES 11001-3-21-1899 de 2021

## Plano 7. Etapas de desarrollo PUG - UG2



Fuente: RES 11001-3-21-1899 de 2021

La necesidad de modificación de la Etapa 3B, se debe al cambio de trazado de la malla vial de las Unidades de Actuación Urbanística sujetas a la modificación del plan parcial, por tanto, no existiría una continuidad vial en las vías V4 y V5 proyectadas para este sector. Este ajuste modifica el área útil de la manzana 53a, el control ambiental y aumenta significativamente el área del parque local PL-28a.

La configuración urbanística planteada para garantizar la articulación de esta etapa con la modificación del plan parcial se expone a continuación:

**Tabla 5. Modificación Etapa 3B, UG2**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	
	Licencia vigente PUG	Modificación PUG
Control ambiental	936,69	1.928,68
Malla vial intermedia	7.251,01	-
Cesión parque - PL-28a	3.786,11	8.618,31
Área útil - MZ 53a	1.741,60	3.168,42
<b>TOTAL</b>	<b>13.715,41</b>	<b>13.715,41</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### Plano 8. Configuración urbanística propuesta de la Etapa 3B – UG2



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 3.1.3.3. Cumplimiento de las cesiones urbanísticas obligatorias de las Unidades de Gestión 1 y 2

El artículo 48 del Decreto Distrital 438 de 2009 establece que *“Las unidades de gestión y/o actuación urbanísticas establecidas en el presente Decreto, deberán cumplir como mínimo con los siguientes porcentajes de cesión para espacio público y equipamiento, con el fin de garantizar el cumplimiento global de las cesiones de todo el Plan Parcial y sus correspondientes estándares de habitabilidad:*

**Tabla 6. Cesiones urbanísticas obligatorias para cada una de las unidades de gestión y/o actuación urbanística**

	UG	1	2	3	3A	4	5	6	7	8	9	Total
Cesión mínima destinada a zonas verdes en la UAU	m <sup>2</sup>	59.033	9.881	23.841	53.444	24.893	102.808	7.679	38.374	31	48.034	368.017
	%	11,7%	7,6%	27,7%	15,0%	7,1%	29,3%	7,2%	21,3%	0,1%	36,0%	16,3%
Cesiones sobre ZMPA que contabiliza como zona verde	m <sup>2</sup>	27.954	12.095	0	8.860	0	0	7.311	0	0	0	56.219
	%	5,6%	9,4%	0,0%	2,5%	0,0%	0,0%	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%
Zonas verdes con pendiente > al 25% (no contabilizan)	m <sup>2</sup>	1.543	0	1.676	1.717	0	14.049	0	14.692	0	6.367	40.045
	%	0,3%	0,0%	1,9%	0,5%	0,0%	4,0%	0,0%	8,2%	0,0%	4,8%	1,8%
Total cesión de zonas verdes en la UAU	m <sup>2</sup>	85.443	21.976	22.165	60.586	24.893	88.759	14.990	23.682	31	41.667	384.192
	%	17,0%	17,0%	25,8%	17,0%	7,1%	25,3%	14,1%	13,2%	0,1%	31,2%	17,1%
Cesión mínima destinada a equipamiento en la UAU	m <sup>2</sup>	36.305	0	25.523	20.633	21.832	38.263	11.261	13.094	1.894	12.900	181.707
	%	7,2%	0,0%	29,7%	5,8%	6,2%	10,9%	10,6%	7,3%	3,4%	9,7%	8,1%

Fuente: Decreto Distrital 438 de 2009

*El porcentaje de esta tabla se calcula sobre el área neta urbanizable base para el cálculo de cesiones.*

*Parágrafo 1. A fin de mantener el porcentaje global de zonas de cesión previsto para el presente Plan Parcial, indicado en el Cuadro General de Áreas, las zonas de cesión establecidas en el presente artículo para cada una de las unidades de actuación urbanística se desarrollarán en la totalidad del porcentaje aquí dispuesto.*

*Parágrafo 2. Los porcentajes de zonas de cesión adoptados para cada una de las unidades de actuación urbanística en el marco del presente Decreto, serán las exigidas por los curadores urbanos al momento de la expedición de las respectivas licencias, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006.*

*Parágrafo 3. Será responsabilidad de los Curadores Urbanos la verificación del cumplimiento de las normas específicas sobre porcentajes, localización, geometría y accesibilidad de las cesiones generadas dentro del Plan Parcial.”*

De acuerdo con lo anterior, con el fin de que la modificación del Plan Parcial garantice el cumplimiento global de las cesiones de todo el Plan Parcial que propone el Decreto Distrital 438, se propone:

1. **Con relación a las cesiones públicas para parque:** En los proyectos urbanísticos generales de la UG1 y UG2 se define una cesión para parques de 101.829,40 m<sup>2</sup> y 26.712,40 m<sup>2</sup> respectivamente, cifras que superan lo establecido para cada Unidad de Gestión en la tabla expuesta anteriormente. Adicional a lo anterior en la presente modificación se propone como cesión para parque 277.720,97 m<sup>2</sup> que sumado a la cesión de UG1 y UG2 arrojan un resultado de 406.262,77 m<sup>2</sup>, superando en un 5% lo establecido en el Decreto Distrital 438 de 2009 que corresponde a 384.192 m<sup>2</sup>.

De esta forma se garantiza no solo el cumplimiento global de las cesiones, sino una propuesta superior a lo establecido en el Decreto Distrital 438 de 2009.

**Tabla 7. Cumplimiento global de cesiones públicas para parque**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	
	Cesión de EP Modificación del Plan Parcial	Cesión de EP Decreto 438 de 2009
UG1	101.829,40	101.829,40
UG2	26.712,81	26.712,81
UG/UAU restantes	277.931,67	255.651,79
<b>TOTAL</b>	<b>406.262,77</b>	<b>384.192,00</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

2. **Con relación a las cesiones públicas para equipamientos:** En el Proyecto Urbanístico General de la UG1 se define un área de 36.265.37 m<sup>2</sup>, por otra parte, como parte del desarrollo de la Unidad de Gestión 2, se adelantó el proyecto del Nuevo Hospital de Usme en la manzana 55 que cuenta con un área de 28.493,96 m<sup>2</sup>, finalmente en la propuesta de modificación se incluyen 132.255,17 m<sup>2</sup> como cesión para equipamiento. La suma de lo mencionado arroja un resultado de 197.014,50 m<sup>2</sup>, superando en 15.307,48 m<sup>2</sup> (8%) lo establecido en el DD 438 de 2009 que corresponde a 181.707,00 m<sup>2</sup>.

**Tabla 8. Cumplimiento global de cesiones públicas para equipamientos**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	
	Cesión de Equipamientos Modificación del Plan Parcial	Cesión de Equipamientos Decreto 438 de 2009
UG1	36.265,37	36.265,37
UG2	28.493,96*	-
UG/UAU restantes	132.255,17	145.400
<b>TOTAL</b>	<b>197.014,50</b>	<b>181.707,00</b>
* Corresponde al suelo de la manzana 55 donde se localiza el Nuevo hospital de Usme		

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 3.1.4. Áreas de Manejo Diferenciado - Asentamientos de origen informal

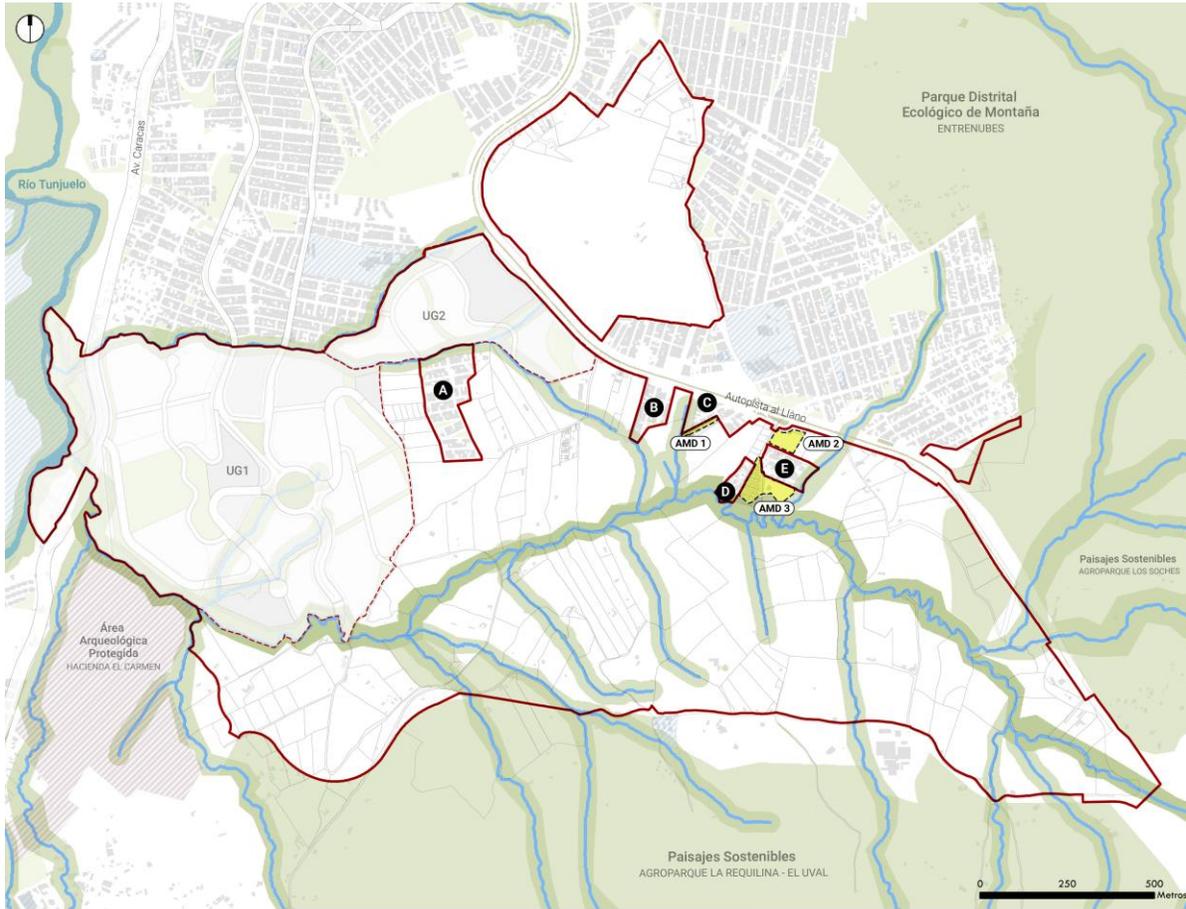
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 498 del DD 555 de 2021, las Áreas de Manejo Diferenciado AMD “son aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial, o de una actuación estratégica que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, como:

1. Asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas. (...)”, en tal sentido dentro de la modificación del Plan Parcial Tres Quebradas se delimitan como AMD, los asentamientos informales contiguos al barrio El Uval I Sector (AMD 001), y a los barrios el salteador y la huerta (AMD 002 y 003).

Estos polígonos corresponden a zonas identificadas con alto grado de consolidación en cuanto a la construcción de origen informal, que se adhieren a los barrios legalizados, por lo tanto en el marco de lo dispuesto en el artículo 498 del DD 555 de 2021, son áreas que se definen como de Mejoramiento Integral cuyas condiciones urbanísticas y del territorio permiten adelantar la evaluación para iniciar en cumplimiento de requisitos técnicos y legales, el proceso de legalización en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el artículo 499 del DD 555 de 2021.

Las AMD se excluyen del Reparto de Cargas y Beneficios del presente Plan Parcial.

### Plano 9. AMD – Asentamientos de origen informal



#### CONVENCIONES

- Delimitación del plan parcial
- UG1 y UG2
- AMD - Asentamientos informales
- A Barrio El Tuno
- B Barrio Brisas del Llano
- C Barrio El Uval
- D Barrio El Salteador
- E Barrio La Huerta

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 9. AMD – Asentamientos de Origen Informal**

AMD	ÁREA (m <sup>2</sup> )
AMD - 001	1.448,71
AMD - 002	4.927,48
AMD - 003	9.204,17
<b>TOTAL</b>	<b>15.580,36</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

## 3.2. ESTRUCTURAS TERRITORIALES

A continuación, se relacionan las apuestas para cada una de las estructuras territoriales, a partir de las cuales se materializan las decisiones de planificación para el cumplimiento de los objetivos que enmarcan la modificación del plan parcial, como una respuesta a la visión de ciudad y al cumplimiento de las estrategias dispuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial – DD 555 de 2021.

### 3.2.1. Estructura Ecológica Principal

En el ámbito del Plan Parcial Tres Quebradas se encuentran diversos elementos de la Estructura Ecológica Principal (EEP) de Bogotá, clasificados dentro de los componentes de Áreas de Especial Importancia Ecosistémica y Zonas de Conservación del POT (ver Tabla 7). Particularmente, se identifican algunos elementos del sistema hídrico de la ciudad pertenecientes a la Cuenca Tunjuelo, así como dos zonas del Sistema Distrital de Áreas Protegidas correspondientes al Agroparque La Requilina - El Uval y al Parque Entrenubes - Cuchilla Gavilán, que abarcan un total de 58.029,71 m<sup>2</sup>. La identificación y manejo adecuado de estos elementos son esenciales para garantizar la conectividad ecosistémica y la protección de los recursos naturales asociados a la EEP.

**Tabla 10. Componentes de la EEP - Plan Parcial Tres Quebradas**

No.	NOMBRE	COMPONENTE	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES	INSTRUMENTO DE MANEJO
1	Acequias, vallados y humedales artificiales - Bogotá 1110	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Usos definidos en el Artículo 63 del POT	POT
2	Agroparque La Requilina – El Uval	Zonas de conservación	Sistema Distrital de Áreas Protegidas	Restauración ecológica, recuperación de ecosistemas, rehabilitación de ecosistemas; educación; agroecología, actividades de contemplación y aprovechamiento de frutos secundarios	N/A
3	Parque Entrenubes – Cuchilla Gavilán	Zonas de conservación	Sistema Distrital de Áreas Protegidas	Restauración, recuperación y rehabilitación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo; actividades de contemplación y aprovechamiento de frutos secundarios	POT
4	Área de importancia ambiental – POMCA	Conservación y protección ambiental	Áreas de protección	Áreas objeto de especial protección ambiental	POMCA Río Bogotá
5	Laguna	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Usos definidos en el Artículo 63 del POT	POT
6	Drenaje Quebrada Brisas del Llano	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT

No.	NOMBRE	COMPONENTE	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES	INSTRUMENTO DE MANEJO
7	Drenaje Quebrada Carraco	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
8	Quebrada Innominada Código 2120-09-027-005	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	Resolución CAR 20227000851 de 2022
9	Drenaje Quebrada Piojo	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
10	Drenaje 2 Quebrada Piojo	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	NA
11	Quebrada Brisas del Llano	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
12	Quebrada Carraco	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
13	Quebrada Fucha	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
14	Quebrada El Uval	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
15	Quebrada La Quinta	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
16	Quebrada La Requilina	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
17	Quebrada Caquezas	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
18	Quebrada Los Soches	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
19	Quebrada Mediania	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación	POT

No.	NOMBRE	COMPONENTE	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES	INSTRUMENTO DE MANEJO
				ambiental, investigación y monitoreo	
20	Quebrada Pasoleon	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
21	Quebrada Piojo	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
22	Quebrada Pueta al Llano	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
23	Quebrada Villalobos	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	POT
24	Río Tunjuelo	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema hídrico	Restauración y recuperación de ecosistemas; educación ambiental, investigación y monitoreo	Resolución SDA 02304 de 2019

Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Adicionalmente, en esta área se ubica parte del Conector Ecosistémico Media Luna del Sur, el cual abarca 17% del área total del Plan Parcial. Si bien este conector no hace parte de la EEP, su consolidación y gestión resultan relevantes para promover el movimiento y la interacción de especies y flujos, contribuyendo a la preservación de la biodiversidad en los ecosistemas de la ciudad. Según el Artículo 11 del POT, los conectores ecosistémicos son estrategias de conectividad transversal que combinan la EEP con otras áreas de importancia ambiental capaces de integrar los atributos ecológicos del territorio urbano y rural de Bogotá, en línea con el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) a nivel regional.

Una vez revisados los componentes ambientales expuestos en el “Anexo 6. Estudio Ambiental”, la modificación del Plan Parcial Tres Quebradas se considera viable desde el punto de vista ambiental. El principal impacto identificado es el cambio de uso del suelo y la alteración de las coberturas existentes. No obstante, las estrategias propuestas en el Plan Parcial buscan proteger la EEP y reverdecer el territorio mediante la generación de nuevo espacio público (33.69 hectáreas). En este contexto, la ubicación de los diferentes elementos de la EEP, listados en la Tabla 7, y su articulación con la propuesta del Plan Parcial se presentan en el Plano 10.

## Plano 10. Incorporación EEP en el Plan Parcial Tres Quebradas



### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Zonas de conservación	ID elementos de la EEP
UG1 y UG2	Parques de la red estructurante	Conector ecosistémico Quebrada Fucha
AMD	Parques de la red de proximidad	

Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

En este contexto, la estrategia de conectividad se fundamenta en fortalecer la conexión ambiental y ecológica entre los suelos de protección distrital ubicados en el área de influencia del Plan Parcial Tres Quebradas —representados por el Agroparque La Requilina – El Uval, el Agroparque Los Soches y el Parque Entrenubes— y el Río Tunjuelo (ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). Así mismo, busca conservar el sistema hídrico presente en el área y consolidar una transición equilibrada entre las zonas urbanas y rurales, en armonización con los valores ambientales y las características propias del suelo rural y la actividad agrícola. Este enfoque tiene como objetivo facilitar los procesos de intercambio entre las diferentes especies de fauna y flora, mitigar el impacto de la fragmentación generada por las actividades humanas y garantizar la provisión de servicios ecosistémicos esenciales para el territorio.

Para materializar esta estrategia, se propone la consolidación de un Corredor Ambiental sobre la Quebrada Fucha (31.50 hectáreas), como el corredor principal de oriente a occidente del Plan Parcial.

Este contribuirá a complementar y consolidar las funciones del Conector Ecosistémico Media Luna del Sur. A su vez, se articulará con otras quebradas presentes en el área, tales como:

- Quebrada El Piojo.
- Quebrada El Uval.
- Quebrada Villalobos.
- Quebrada La Quinta.
- Quebrada Carraco.
- Quebrada Medina.
- Quebrada Los Caquezas.
- Quebrada Los Soches.
- Quebrada La Requilina.
- Quebrada Pasoleon.
- Quebrada Brisas del Llano.

Como parte de la propuesta urbanística, se localizan cesiones de espacio público en las inmediaciones de las rondas hídricas, para que funcionen como zonas de amortiguación entre los cuerpos de agua y los desarrollos urbanos. Así mismo, en la zona sur del Plan Parcial, se diseña una propuesta para la configuración del borde urbano-rural, identificada como una oportunidad para fortalecer la red alimentaria de la zona rural de Usme mediante un modelo urbano de bajas densidades orientado hacia la agricultura comunitaria. En esta área, la vivienda productiva será el eje principal del modelo de ocupación, promoviendo una transición gradual y armónica entre las áreas urbanas y rurales.

Esta propuesta responde a las necesidades de recuperación y conectividad de los elementos de importancia ambiental en el territorio, que actualmente presentan un grado significativo de intervención antrópica y fraccionamiento; a su vez, hace parte de las estrategias de ordenamiento para consolidar el borde urbano-rural, que con la vivienda productiva y los modelos de huertas comunitarias, fortalecerá el componente socioambiental del Plan Parcial.

Entre las acciones de conservación y protección asociadas a esta estrategia de conectividad, se resaltan las siguientes:

- Recuperar la cobertura boscosa de las rondas hídricas como mecanismo para regular el clima, proteger el agua y propiciar lugares de hábitat para diferentes especies de animales. Lo anterior, mediante la plantación de especies vegetales nativas características de los ecosistemas locales.
- Incorporar Soluciones-basadas en la Naturaleza para la provisión de servicios ecosistémicos y la generación de zonas de transición entre las áreas de importancia ambiental (por ejemplo, parques, zonas verdes, SUDS, etc.).
- Promover prácticas de agricultura urbana y periurbana sostenible para reducir la huella de carbono, optimizar el uso de recursos y aumentar la biodiversidad en el territorio.

Los lineamientos específicos para la consolidación de estas acciones en el territorio se pueden consultar en el *“Anexo 13. Guía de lineamientos de diseño urbanístico y paisajístico para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”*.

### 3.2.1.1. Estrategia de Gestión Ambiental

#### 3.2.1.1.1. Determinantes ambientales

La formulación del Plan Parcial Tres Quebradas está determinada por diversas condiciones ambientales que buscan garantizar un desarrollo urbano sostenible, en armonía con los recursos naturales y el medio ambiente. Estas condiciones se basan, entre otros, en lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 555 de 2021.

En este contexto, mediante el Radicado 20242048604 del 17/06/2024, la Corporación Autónoma Regional (CAR), como autoridad ambiental competente, emitió las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial Tres Quebradas. La integración de estas determinantes en el proceso de formulación, junto con el cumplimiento de las obligaciones ambientales aplicables al Plan Parcial, se pueden consultar en el Capítulo 7 del "Anexo 6. Estudio Ambiental".

#### 3.2.1.1.2. Análisis de impactos ambientales

La estrategia de gestión ambiental del Plan Parcial se fundamenta en el análisis de los impactos ambientales derivados del desarrollo del proyecto. Este análisis sirve como herramienta clave para la toma de decisiones, ya que incluye la descripción y caracterización ambiental del proyecto, la identificación de áreas y ecosistemas críticos o vulnerables ante las acciones del proyecto, y como el dimensionamiento de los posibles impactos asociados y su correspondiente Plan de Manejo, que contempla acciones de prevención, mitigación, corrección y compensación.

La evaluación de los impactos ambientales se enfoca en la identificación y valoración de las actividades propias del proyecto, analizando cómo estas pueden generar efectos (positivos y negativos) sobre los distintos componentes del medio ambiente. Así pues, para el Plan Parcial Tres Quebradas se identificaron las actividades que podrían generar impactos, es decir, aquellas acciones cuyas características intrínsecas podrían afectar el entorno en el que se desarrolla el proyecto, en cualquiera de los siguientes componentes:

- Acciones que modifican el uso del suelo.
- Acciones que implican emisión o vertimientos de contaminantes.
- Acciones que implican explotación de recursos naturales.
- Acciones que implican deterioro del paisaje.
- Acciones que repercutan sobre la infraestructura.
- Acciones que modifican el entorno social, económico y cultural.

Como resultado de este análisis, se establecen las siguientes conclusiones para el Plan Parcial Tres Quebradas:

1. Los impactos positivos de la etapa operativa suman 1087 en importancia general y los negativos de la etapa constructiva son 488. Lo anterior evidencia que los impactos negativos superan los positivos.
2. Los principales impactos negativos de la etapa de construcción están relacionados con tratamientos forestales, ruido, calidad del aire (material particulado), calidad de vida de los vecinos, afectaciones viales por tráfico vehicular. Con valores negativos de hasta -42 puntos

de importancia. Sin embargo, dentro de las medidas de manejo se incrementa el número y cobertura de los árboles, así como su calidad y diversidad, además de aumentar la cantidad de zonas verdes públicas en el proyecto.

3. En cuanto a los impactos positivos, los más significativos están relacionados con la mejora en la calidad del paisaje, la infraestructura vial y el aumento de la biodiversidad, con valores de hasta 52 puntos de importancia positiva. Estos resultados eran esperados, dado el deterioro físico y ambiental del espacio público y las edificaciones en la zona.

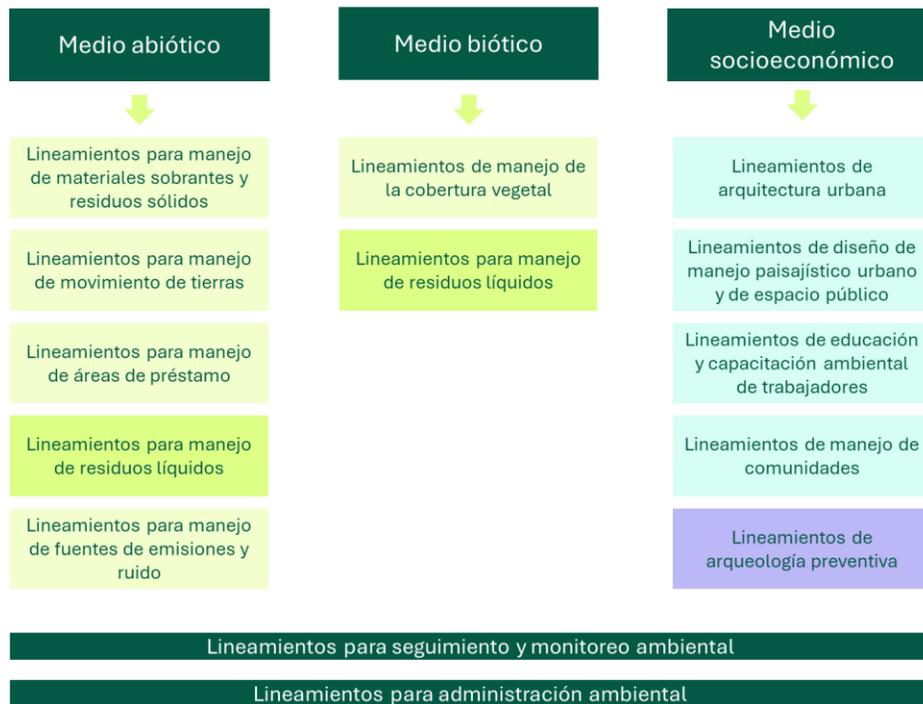
Se precisa que el “Anexo 6. Estudio Ambiental” contiene mayor detalle sobre la metodología de análisis, la matriz de importancia y la calificación de los diferentes impactos ambientales.

### 3.2.1.1.3. Lineamientos para el manejo de impactos ambientales

De acuerdo con los resultados de la evaluación de la importancia ambiental de los impactos ambientales, se establecieron diferentes lineamientos ambientales para evitar, controlar, minimizar y mitigar los impactos identificados como ambientalmente significativos y medianamente significativos en el diagnóstico, los cuales deberán ser considerados por los promotores de los proyectos urbanísticos. Estos lineamientos abarcan las etapas de planeación, construcción, operación y demolición de los proyectos y se pueden consultar en el Capítulo 7.6 del “Anexo 6. Estudio Ambiental”.

En particular, la definición de estos lineamientos se enmarca en la elaboración de las siguientes fichas de manejo ambiental, que se pueden consultar en el “Anexo 6. Estudio Ambiental”.

**Ilustración 1. Estructura de los lineamientos de manejo ambiental del plan parcial**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá 2023

### 3.2.1.2. Gestión Integral del Riesgo de Desastres y Cambio Climático

#### 3.2.1.2.1. Gestión del Riesgo de Desastres

La gestión del riesgo, según el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, está orientada a reducir las condiciones de vulnerabilidad, exposición y amenaza, así como a fortalecer la capacidad de respuesta ante fenómenos naturales y antropogénicos que puedan generar emergencias, desastres o afectaciones al territorio y a la población. En este contexto, se presenta a continuación un análisis de las amenazas y riesgos de desastres asociados al Plan Parcial Tres Quebradas, junto con diversas consideraciones para su gestión, conforme a los conceptos técnicos emitidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

#### Conceptos Técnicos Emitidos por el IDIGER

En el 2006, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (actualmente IDIGER), emitió el **CT-4433** para el Plan Parcial “Polígono 1”, hoy denominado Plan Parcial “Tres Quebradas”. Posteriormente, en el 2022, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo) solicitó al IDIGER actualizar el **CT-4433**, debido al trámite de modificación del Plan Parcial adelantado por la Empresa. En respuesta, se emitió el **CT-8956** como Adenda No. 1 a dicho concepto, en el marco de la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.

En julio de 2022, RenoBo solicitó al IDIGER reiterar la vigencia del **CT-8956** y/o realizar la correspondiente actualización en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004, ante la suspensión del Decreto Distrital 555 de 2021. En respuesta, el IDIGER emitió el **CT-9028**, que actualizó el **CT-4433** de 2006 y reemplazó el **CT-8956** de 2022.

En diciembre de 2023, RenoBo requirió al IDIGER ratificar la vigencia del **CT-8956**, dado que la formulación de la modificación del Plan Parcial Tres Quebradas se realizó bajo el Decreto Distrital 555 de 2021. Para garantizar la coherencia entre la norma vigente y los conceptos expedidos, el IDIGER realizó una Adenda al **CT-9028**, mediante el **CT-9151**, en la cual ajustó sus disposiciones a lo establecido en POT vigente. Este último concepto técnico contiene las conclusiones y recomendaciones relacionadas con el análisis de las condiciones de amenaza por movimientos en masa, por inundación por desbordamiento y encharcamiento, y por avenidas torrenciales.

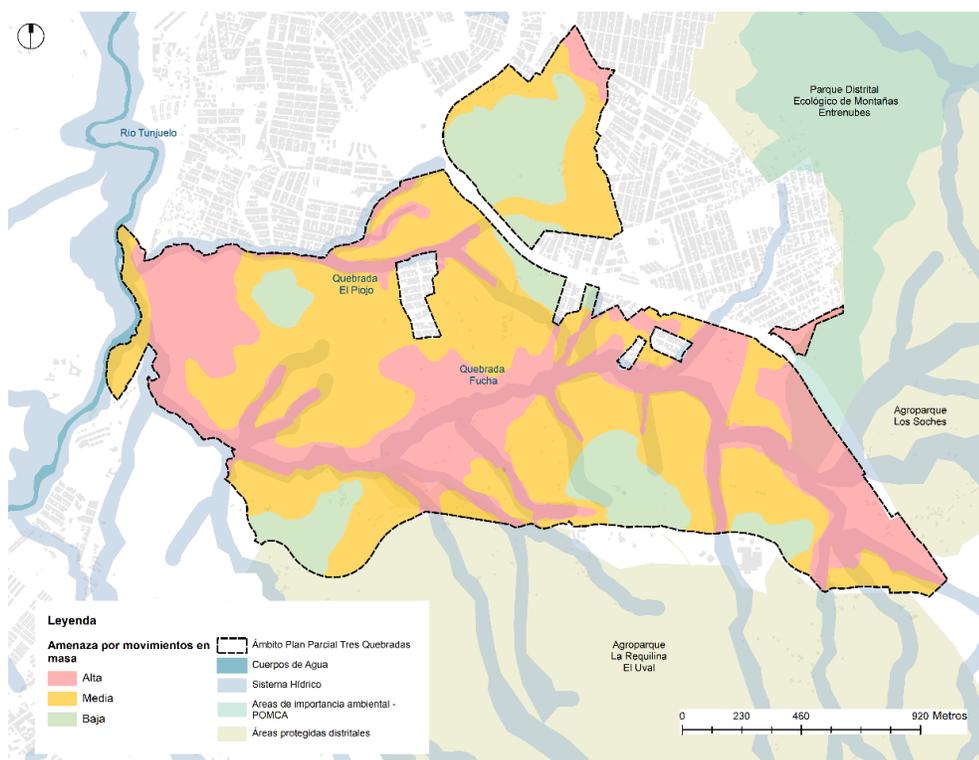
#### Amenazas y riesgos en el Plan Parcial Tres Quebradas

##### 1. Amenaza por movimientos en masa

Los movimientos en masa corresponden a los procesos en los cuales un volumen de material constituido por roca, tierras, suelo y/o escombros, se desplaza ladera abajo por la inestabilidad del terreno. La evaluación de dicha amenaza se realiza a partir de dos categorías: la primera, corresponde a las variables que condicionan la susceptibilidad del terreno (por ejemplo, tipo y composición de los materiales, influencia de discontinuidades y estructuras geológicas, drenaje, relieve, uso del suelo y cobertura vegetal). La segunda, agrupa los factores detonantes de los movimientos en masas como sobrecargas, infiltración de aguas y manejo de aguas servidas, intervención del drenaje, explotaciones mineras, clima, sismicidad y erosión.

Según lo anterior, aproximadamente el 35,27% (109,66 Ha) del área del Plan Parcial presenta categoría de amenaza alta por movimientos en masa, mientras que el 46,23% (143,79 Ha) y el 18,49% (57,50 Ha) presentan categorización de amenaza media y baja para este tipo de eventos, respectivamente. Esta clasificación se observa en el Plano 11. Como se muestra en dicha figura, las márgenes de las quebradas presentes en el Plan Parcial son susceptibles a movimientos en masa debido a las características de los materiales que las conforman, los procesos de socavación propios de su comportamiento y la presencia de algunos rellenos en áreas aledañas a sus cauces.

**Plano 11. Zonificación de amenaza por movimientos en masa en el Plan Parcial Tres Quebradas**



Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

De acuerdo con el registro de eventos de la CAR, en los últimos ocho años se han presentado tres (3) eventos de remoción en masa dentro del Plan Parcial. Estos eventos, concentrados en las márgenes de las quebradas presentes en el área, en zonas clasificadas como de amenaza alta por movimientos en masa, se atribuyen principalmente a la alteración de la estabilidad de los taludes debido a actividades de relleno y compactación con materiales inadecuados, como residuos de cantera y a la cercanía a las fuentes hídricas.

**2. Amenaza por inundación**

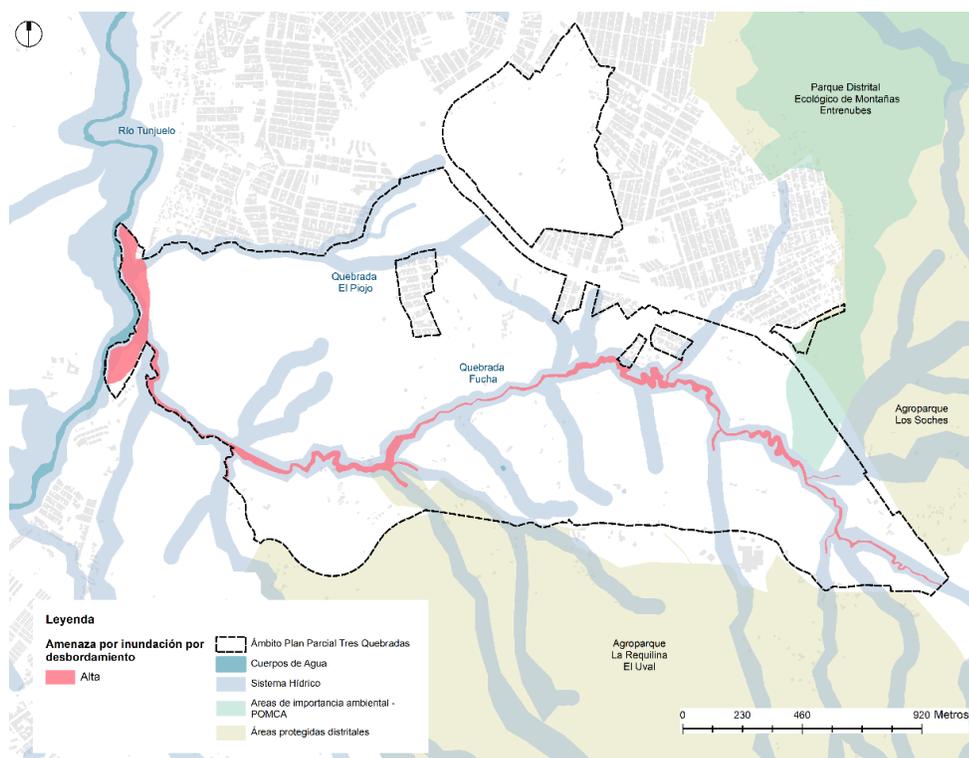
Las inundaciones son producidas por exceso de agua, que invade áreas que, en condiciones normales, están secas (IDIGER, 2016). Según esto, la regulación de los sistemas hídricos tiene un papel importante en la ocurrencia de estos eventos, pues cuando estos se modifican u ocupan áreas

susceptibles a los fenómenos de inundación, pueden generar afectaciones en la infraestructura urbana.

Sobre la amenaza por inundación, los estudios básicos y mapas de zonificación desarrollados por el IDIGER para Bogotá, como parte del Plan de Ordenamiento Territorial, contemplaron los siguientes escenarios: inundación por desbordamiento, rompimiento de jarillón y encharcamiento. Se precisa que el escenario de rompimiento de jarillón no aplica para la zona de estudio ya que no existe este tipo de infraestructura en Tres Quebradas.

En relación con la amenaza por inundación por desbordamiento, el Plan Parcial presenta categorización de amenaza alta en el 3,75% de su área (11,49 Ha), principalmente asociada a las llanuras aluviales del Río Tunjuelo y la Quebrada Fucha, como se observa en el Plano 12. Estas zonas, caracterizadas por su topografía mayoritariamente planas y su proximidad a los cuerpos de agua, han funcionado históricamente como zonas de desbordamiento. De esta manera, están formadas por depósitos de materiales no consolidados derivados de sedimentos transportados por los cauces. Estas zonas, adicionalmente, coinciden con las áreas de amenaza alta y media por movimientos en masa.

#### Plano 12. Zonificación de amenaza por inundación por desbordamiento en el Plan Parcial Tres Quebradas

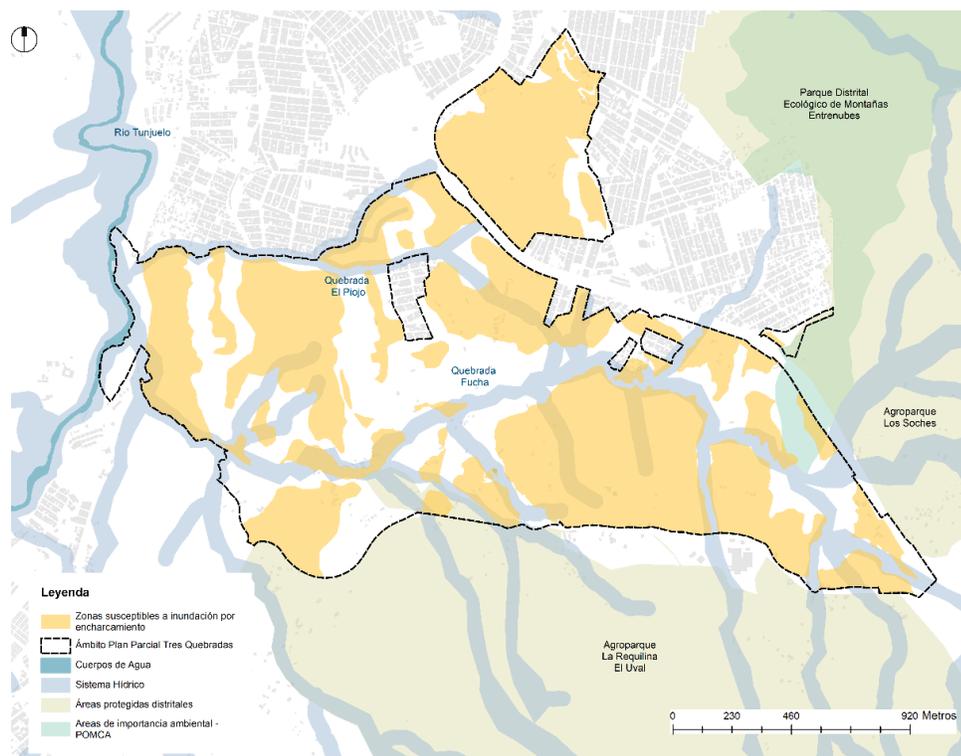


Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Por otro lado, como se presenta en el Plano 13, el Plan Parcial Tres Quebradas presenta zonas susceptibles a inundación por encharcamiento (181,42 Ha). Estas zonas abarcan áreas

propensas a eventos frecuentes de encharcamiento debido a las siguientes condiciones: (i) zonas con pendientes inferiores a 8° que favorecen la acumulación de agua, (ii) reservorios artificiales construidos por los habitantes de la zona para almacenar agua con fines agropecuarios, y (iii) áreas de descarga de agua subsuperficial, ubicadas en la parte baja de algunas laderas adyacentes al Río Tunjuelo y la Quebrada Fucha. Es importante resaltar que esta amenaza no genera condicionamientos o restricciones al uso del suelo, como se establece en el artículo 106 del Decreto Distrital 555 de 2021, por lo que constituye una herramienta para que se prioricen programas y proyectos para optimizar el sistema de alcantarillado pluvial de la ciudad.

### Plano 13. Zonificación de amenaza por movimientos en masa en el Plan Parcial Tres Quebradas



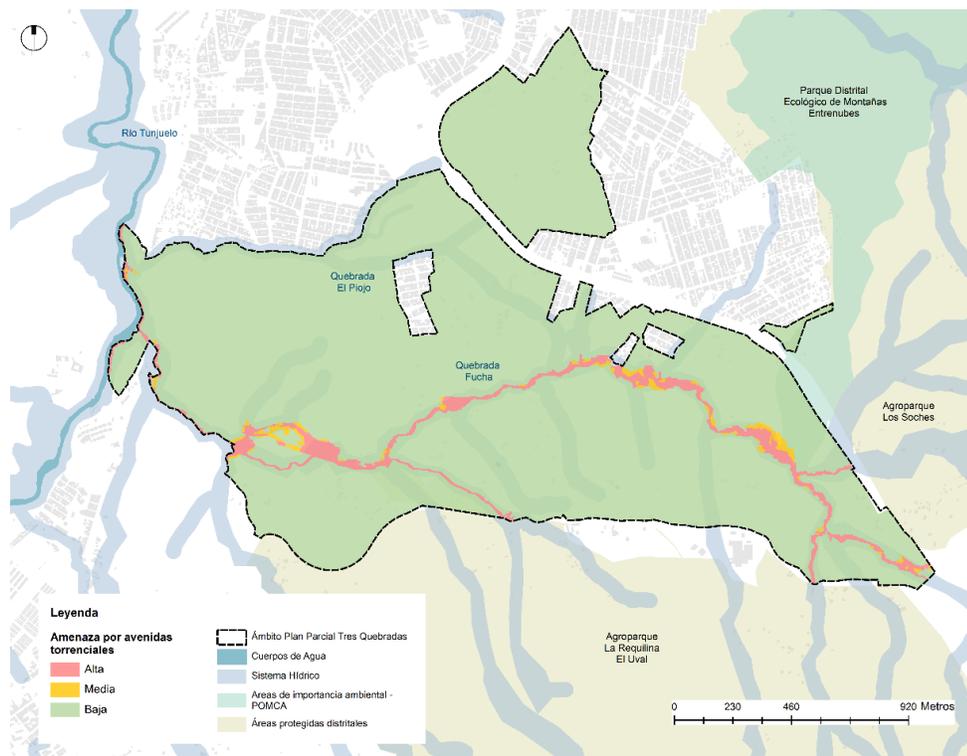
Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 3. Amenaza por avenidas torrenciales

Las avenidas torrenciales corresponden a crecientes repentinas que se producen por fuertes precipitaciones, las cuales causan un incremento rápido del nivel de agua en ríos y quebradas de alta pendiente. Estas crecientes pueden estar acompañadas por flujo de sedimentos, de acuerdo con las condiciones de la cuenca y, debido a sus características, pueden causar daños en infraestructura y pérdida de vidas humanas. Particularmente, en el Plan Parcial tres Quebradas, el Río Tunjuelo y las Quebradas Fucha, Carraco, Pasoleón y Los Cáquezas presentan categorización de amenaza media y alta por avenidas torrenciales (Plano 14), mientras que el resto de área no se encuentra afectada por estos cuerpos de agua, por lo exhibe una cobertura de amenaza baja.

En los análisis básicos realizados por el IDIGER para el Decreto Distrital 555 de 2021 se establece una priorización sugerida para el desarrollo de estudios detallados de riesgo por avenidas torrenciales y crecientes súbitas en el corto, mediano y largo plazo. Según lo anterior, la Quebrada Fucha se encuentra priorizada para el mediano plazo.

#### Plano 14. Zonificación de amenaza por avenidas torrenciales Plan Parcial Tres Quebradas



Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### Lineamientos para la gestión del riesgo de desastres

- Dado que el 81,5% del área del Plan Parcial se encuentra clasificada con amenaza media y alta por movimientos en masa, una vez adoptado el Plan Parcial se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 22 del Decreto Distrital 555 de 2021. En este sentido, previo al desarrollo de las actuaciones urbanísticas, los desarrolladores deberán adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en estas categorías de amenaza —es decir, amenaza media y alta—, conforme a los términos de referencia definidos en la Resolución 111 de 2022 del IDIGER, o la normativa que la modifique o sustituya. Particularmente, en las áreas con antecedentes de eventos por remoción en masa, se deberán verificar las condiciones de riesgo actuales en áreas con antecedentes considerando los cambios que hayan podido ocurrir desde dichos eventos.

- Los estudios determinarán la viabilidad de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación y los diseños de las obras necesarias para disminuir la amenaza y/o el nivel de riesgo.
- Adicionalmente, es fundamental que dichos estudios consideren de manera integral los cuerpos de agua que drenan en la zona, para evaluar posibles procesos de erosión de fondo y socavación lateral que puedan desestabilizar las márgenes de los cuerpos de agua y comprometer la estabilidad del terreno.
- Si bien el 18,5% del Plan Parcial está clasificado con amenaza baja por movimientos en masa, para estas áreas se recomienda que los futuros urbanizadores y desarrolladores realicen estudios geotécnicos detallados, que permitan determinar el tipo de cimentación más adecuado para las edificaciones e infraestructura planificadas y definir obras necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad de las intervenciones proyectadas en el terreno.
- Se deberá garantizar la estabilidad y seguridad de cualquier intervención a ser realizada, considerando las posibles condiciones de saturación de los suelos y rellenos, y su comportamiento histórico.
- Para la etapa de construcción de los proyectos, el promotor deberá acoger la normatividad vigente para desarrollar las actuaciones urbanísticas, en particular, lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 —Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR - 2010—, o la normatividad vigente.

Se deberán considerar las recomendaciones, restricciones y/o condicionamientos que hayan sido establecidas en los conceptos, diagnósticos o documentos técnicos emitidos por el IDIGER y que se relacionen en la certificación de consulta, así como los aspectos de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 *“Por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.”*.

- Para los proyectos que incluyan excavaciones, en las fases de diseño, ejecución y control de obras se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución IDIGER 600 de 2015 *“Por la cual se adoptan los Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá D.C.”*, en lo referente al análisis de riesgo por excavaciones, así como al diseño e implementación de medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia.
- Dado que algunos cuerpos de agua del Plan Parcial presentan coberturas de amenaza alta por inundación por desbordamiento, principalmente las correspondientes a las llanuras aluviales al Río Tunjuelo y la Quebrada Fucha, será obligatorio adelantar los estudios detallados de riesgo para estas zonas. Dichos estudios deberán elaborarse conforme a los términos de referencia establecidos por el IDIGER en la Resolución 503 de 2023, o en la normativa que la modifique o sustituya, previo.
- Estos estudios determinarán las medidas de prevención, reducción y/o mitigación del riesgo por inundación, complementadas con la formulación de estrategias de seguimiento, monitoreo y contingencia.

- En relación con la amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas, se aclara que, aunque el IDIGER ha priorizado la cuenca de la Quebrada Fucha para la elaboración de estudios detallados, los desarrollares deberán llevar a cabo estudios específicos durante el trámite de la licencia de urbanización con el fin de caracterizar de manera exhaustiva este escenario de riesgo. Dicha obligación deberá cumplirse de acuerdo con lo establecido en la Resolución 046 de 2017 (Literal D, Numeral 1, Artículo 2) y el Decreto 2157 de 2017 (Artículos 2.3.1.5.1.1.2 y 2.3.1.5.1.2.1), así como en los Artículos 2.2.2.1.3.1.3 y 2.2.2.1.3.2.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- A su vez, es fundamental que estos estudios evalúen los posibles procesos de erosión de fondo y socavación lateral que puedan desestabilizar las márgenes de los cuerpos de agua y generar desestabilidad en el terreno.
- Debido a la presencia de múltiples cuerpos hídricos en el área del Plan Parcial, se recomienda a los desarrolladores verificar la delimitación, condicionamientos y restricciones establecidas por la EAAB y la SDA para las zonas de ronda y las áreas de protección y conservación aferentes. A su vez, se sugiere a la EAAB adelantar acciones de recuperación, mantenimiento, manejo y preservación en las quebradas que atraviesan la zona y que presentan acumulación de sedimentos, taponamientos, escombros y basuras en sus cauces. Lo anterior, para mitigar los riesgos asociados con dichos afluentes.
- Dada la morfología del terreno, se recomienda a los desarrolladores la implementación de un sistema de drenaje eficiente, que garantice la ausencia de anegamientos y reflujos en el polígono del Plan Parcial. Este sistema deberá considerar las condiciones de drenaje natural, las intervenciones previas realizadas en los cuerpos de agua existentes, y las modificaciones urbanísticas proyectadas para el área.
- En la etapa de licenciamiento, los desarrolladores deberán elaborar el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP), de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2157 de 2017, como mecanismo para la planeación integral de la gestión del riesgo de desastres en dicho proyecto. Así pues, el promotor deberá implementar las acciones de reducción de riesgo propuestas para cada uno de los escenarios evaluados en el PGRDEPP, considerando los resultados de los estudios de detalle de amenaza, vulnerabilidad y riesgo realizados por el IDIGER. Se precisa que este plan deberá ser reportado a dicha entidad.
- Para la condición de amenaza por encharcamiento que se presenta en algunas áreas del Plan Parcial, se recomienda a la EAAB utilizar dicha información como herramienta para la priorización de los programas y proyectos para la construcción y optimización del sistema de alcantarillado pluvial de la zona. A su vez, realizar el mantenimiento periódico de las redes de alcantarillado pluvial para garantizar la gestión eficiente de la escorrentía.
- Dada la topografía del Plan Parcial y la condición de amenaza por encharcamiento, es necesario promover la gestión integral de las aguas pluviales. Para esto, se recomienda la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como estructuras complementarias al sistema de drenaje convencional, con el propósito de promover la captación, filtración, retención,

transporte, almacenamiento e infiltración del agua lluvia, de acuerdo con lo establecido en la norma NS-166 de la EAAB y el Artículo 185 del Decreto Distrital 555 de 2021.

- Conforme al Artículo 153 de la Resolución Nacional 330 de 2017 (Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico), los SUDS deberán reducir mínimo un 25% el caudal pico del hidrograma de la creciente de diseño dentro del área neta urbanizable, o el porcentaje requerido por la EAAB como autoridad competente. De este 25% de retención obligatoria, el 13% deberá realizarse al interior de las áreas útiles privadas y 12% deberá gestionarse en las cesiones para vías, parques y zonas verdes.
- En términos generales, las tipologías de SUDS deberán integrarse a la infraestructura urbana, de manera multifuncional, para proteger los recursos hídricos, conservar la biodiversidad del área y embellecer el paisaje. Se recomienda considerar los siguientes aspectos al momento de la implantación de estas tipologías en el Plan Parcial Tres Quebradas (así como los establecidos en el *“Anexo 13. Guía de lineamientos de diseño urbanístico y paisajístico para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”*):
  - Para la selección y el diseño de las tipologías de SUDS se debe analizar la hidrología de la zona y las diferentes escalas de manejo de la escorrentía —control en la fuente, intermedio y local—, que permitan promover procesos de transporte, detención y almacenamiento para la disminución de los eventos de encharcamiento. A su vez, se deberá tener en cuenta la morfología del terreno, en términos de la pendiente, para que la ubicación de estas tipologías sea la óptima para el ingreso de la escorrentía.
  - En ningún caso para la elaboración de estudios y diseños definitivos de SUDS se deberá utilizar información secundaria. Es necesario realizar el levantamiento topográfico detallado y el catastro de redes de la zona, para revisar posibles interferencias con la infraestructura existente y proyectada de servicios públicos. A su vez, el diseño definitivo deberá garantizar la viabilidad de conexión de las tipologías con el sistema de alcantarillado pluvial convencional.
  - Se recomienda que la vegetación a sembrar en las tipologías de SUDS sea nativa y que resista eventos extremos de precipitación y tiempos de sequía. Lo anterior, en articulación con el listado de especies recomendadas en el Manual de Coberturas Vegetales del Jardín Botánico de Bogotá (JBB). Se deberán analizar los requerimientos y adaptaciones hídricas de las especies seleccionadas para cada tipología, para minimizar las necesidades de riego en días no lluviosos y garantizar su sostenibilidad y resistencia.
  - Para las áreas cercanas a los cuerpos hídricos presentes en el Plan Parcial, se deberá priorizar el uso de trenes de SUDS, es decir, configuraciones en serie que permiten gestionar la escorrentía mediante la combinación de dos o más tipologías. Dada la proximidad a estos cuerpos hídricos y las posibles descargas de los SUDS, es importante garantizar la protección de la calidad del agua; esto implica que los contaminantes de la escorrentía sean eliminados en las primeras tipologías del tren, reduciendo su impacto en los cuerpos de agua cercanos.

- La selección de tipologías para el tren debe realizarse de acuerdo con los procesos que sean adecuados y/o requeridos para gestionar la escorrentía en la zona —tales como, transporte, detención, retención e infiltración—.
  - Para las descargas a los diferentes cuerpos hídricos presentes en el Plan Parcial, se deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 152 de la Resolución 330 de 2017, que señala que las descargas se deben realizar por encima de la cota de aguas máximas del cuerpo receptor, así como en el Artículo 159, que menciona la necesidad de contar con una estructura de descarga adecuada.
- Teniendo en cuenta que en el costado nororiental del Plan Parcial se encuentra ubicada una planta de aprovechamiento de residuos de construcción y demolición, donde aparentemente se adelantan actividades de extracción minera, es necesario cumplir con lo dispuesto en el Artículo 37 del Decreto Distrital 555 de 2021 y sus párrafos complementarios. Dicho artículo establece la obligatoriedad de realizar estudios detallados de amenaza y riesgo para procesos de urbanización en áreas afectadas por actividad minera, los cuales servirán como base para definir las medidas de reducción del riesgo y recuperación del suelo.

#### 3.2.1.2.2. Gestión del Cambio Climático

El Distrito Capital, mediante la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, establece estrategias de mediano y largo plazo para la mitigación y adaptación al cambio climático, en respuesta a las condiciones de variabilidad climática que han incrementado la frecuencia e intensidad de los desastres. Estas estrategias buscan orientar la planeación hacia una ciudad más sostenible, resiliente y comprometida con el medio ambiente, promoviendo acciones para reverdecer el territorio, optimizar el uso de los recursos, fomentar el reciclaje, y ahorrar agua y energía. Así mismo, impulsan la transición hacia energías renovables y establecen incentivos para la implementación de medidas de ecourbanismo y construcción sostenible.

En particular, las medidas de mitigación al cambio climático pretenden reducir los niveles de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en la atmósfera, a través de la limitación o disminución de las fuentes de emisiones, así como del incremento o mejora de los sumideros y reservas. Por otro lado, las medidas de adaptación buscan ajustar los sistemas naturales y antrópicos para responder a los efectos presentes y esperados del cambio climático. Estas se enfocan en mitigar los impactos, reducir las vulnerabilidades e incrementar la resiliencia y capacidad adaptativa de los ecosistemas, la infraestructura y las comunidades, aprovechando las oportunidades derivadas de las condiciones climáticas cambiantes.

Ambos tipos de medidas están enmarcados en las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 y la Política Pública de Acción Climática de Bogotá. En este contexto, la formulación del Plan Parcial Tres Quebradas integra acciones específicas de mitigación y adaptación al cambio climático, asegurando su alineación con la normativa nacional y distrital. A continuación, se describen las principales acciones y lineamientos propuestos para su implementación.

## **Infraestructura para la gestión integral de residuos sólidos**

Con el fin de garantizar la gestión de los residuos sólidos en el Plan Parcial Tres Quebradas, se plantea una estrategia integral que abarca diversas acciones alineadas con los principios de sostenibilidad, participación ciudadana y aprovechamiento y valorización de residuos. Esta estrategia incorpora los siguientes componentes y lineamientos, los cuales se detallan en el “Anexo 6. Estudio Ambiental”.

### **1. Prestación eficiente del servicio de aseo**

En el Plan Parcial Tres Quebradas se deberá asegurar la correcta recolección, transporte y disposición final de los residuos por parte del prestador del servicio público de aseo. Estas acciones deberán articularse con los siguientes objetivos y estrategias del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de Bogotá.

- Creación e implementación de rutas de recolección selectivas que permitan la adecuada separación y manejo en la fuente de los residuos con potencial aprovechable.
- Incremento de la eficiencia en el barrido y limpieza de vías y áreas públicas mediante la identificación de las necesidades y frecuencias particulares de limpieza en las diferentes zonas del Plan Parcial para mantener el concepto de área limpia.
- Mantenimiento de las condiciones óptimas de las zonas verdes existentes para maximizar el goce ciudadano.
- Diseño, implementación y socialización de estrategias de cultura ciudadana sobre la separación y aprovechamiento de los residuos.

Según lo anterior, para la expedición de los proyectos urbanísticos y las licencias de urbanización de cada Unidad de Actuación Urbanística, será indispensable contar con la disponibilidad inmediata de servicios públicos según las condiciones establecidas por la UAESP en el concepto técnico correspondiente.

### **2. Aprovechamiento de materiales reciclables y orgánicos**

En relación con el manejo de residuos aprovechables, las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECAs) que se sitúen en el territorio deberán cumplir con los criterios de ingeniería y eficiencia económica establecidos en el Decreto 203 de 2022, con el fin de asegurar la clasificación adecuada de dichos residuos y promover su reciclaje. De esta manera, su localización se recomienda en las manzanas que cumplan con los siguientes criterios:

- a) Lotes con área mayor a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Usos principales logísticos y comerciales.
- c) Ubicación sobre malla vial intermedia.
- d) Lotes que no colinden con centros educativos y centros de salud.

Debido al área que comprende el Plan Parcial, se sugiere evaluar la viabilidad de implementar puntos verdes, es decir, sitios para el acopio temporal de residuos gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares, y puntos de la tierra, que corresponden a sitios destinados a la gestión de bajos volúmenes de residuos orgánicos, que

podrán brindar servicios asociados a la agricultura urbana del área, entre otros. Su instalación deberá dar cumplimiento a los lineamientos emitidos por la SDA.

### **3. Diseño de infraestructura en edificaciones**

- Respecto al diseño de infraestructura para la gestión de residuos sólidos en las edificaciones, en las nuevas edificaciones en altura que utilicen conductos verticales o shuts, de manera obligatoria, se deberán utilizar tres conductos para evitar la mezcla de residuos separados en la fuente cuando se descarguen. A su vez, todas las edificaciones deberán contar con espacios independientes en el primer piso para la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos, y de construcción y demolición.
- Se deberá cumplir con lo estipulado en la Resolución 2184 de 2019 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible respecto al código de colores para la separación de los residuos en las edificaciones, y al número y tamaño de canecas para realizar la separación de los residuos orgánicos, aprovechables y no aprovechables, con el fin de garantizar su recolección y tratamiento diferenciado.
- Las edificaciones deberán incluir cuartos de almacenamiento de residuos aprovechables secos, residuos orgánicos aprovechables y residuos no aprovechables al interior del predio, con el objetivo de facilitar la separación y entrega adecuada de cada tipo de residuo. Estos cuartos deberán contar con una entrada independiente para los residentes y personal operativo, con acceso directo a la vía pública que facilite la recolección del material por parte del prestador del servicio público de aseo. Adicionalmente, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:
  - a) Contar con ventilación natural y/o mecánica y punto de agua para lavado.
  - b) Uso de paredes de material lavable y sistemas de prevención y control de incendios.
  - c) Ubicación a más de 10 metros de distancia del tanque de almacenamiento de agua potable.

### **4. Educación ambiental y sensibilización**

- En el Plan Parcial se deberán desarrollar procesos de apropiación y cultura ciudadana para promover la separación, valorización y aprovechamiento de los residuos. Por ejemplo, capacitación y divulgación sobre el manejo y separación en la fuente de residuos (orgánicos y aprovechables) con establecimientos comerciales, residenciales, centros educativos y comunitarios, campañas educativas y cultura del aprovechamiento, entre otros. Esto con el objetivo de promover cambios en los hábitos de vida que permitan la mitigación y adaptación del cambio climático.
- Se deberá priorizar la intervención de puntos críticos no mitigados identificados por la UAESP en el Plan Parcial, ya que estos constituyen focos de concentración de residuos y proliferación de plagas, generando afectaciones paisajísticas, ambientales y deterioro en la calidad urbana. Lo anterior, mediante mecanismos de intervención urbana que fomenten un cambio en las dinámicas sociales frente al manejo de residuos, en el marco de estrategias coordinadas entre los actores territoriales, como:

- a) Estrategias educativas con las comunidades, apoyadas por organizaciones locales, para sensibilizar a los habitantes sobre prácticas adecuadas de manejo y disposición de residuos y sobre los efectos negativos de la disposición inadecuada en el espacio público.
- b) Ecopuntos móviles.

## **Movilidad baja en carbono**

La formulación del Plan Parcial Tres Quebradas incorpora una serie de acciones destinadas a la reducción de emisiones de GEI mediante el desarrollo de infraestructura para la movilidad sostenible. Estas acciones se centran en la construcción de una red de cicloinfraestructura e infraestructura peatonal, diseñadas para promover el uso de medios de transporte limpios y eficientes, así como en mejorar las condiciones para el transporte público (ver Capítulo 3.2.3.2 Sistema de Movilidad).

Así pues, se prevé la construcción 16,49 kilómetros de cicloinfraestructura, distribuidos en vías arteriales tipo A3, vías intermedias tipo I-4 y vías locales tipo L-7, para conectar de manera eficiente diferentes sectores del Plan Parcial y facilitar el uso de la bicicleta. Esta red de cicloinfraestructura se deberá desarrollar bajo criterios ambientales para mejorar las condiciones ambientales y de calidad del aire en dicha infraestructura. Se deberán considerar, entre otros, los siguientes aspectos:

- Vegetación: Incorporación de coberturas vegetales nativas a lo largo de las rutas para crear sombra, mejorar la calidad del aire y reducir el efecto de isla de calor urbana.
- Conexión con transporte público: Conectividad estratégica con otros modos de transporte público para facilitar la movilidad sostenible.
- Eficiencia energética: Uso de alumbrado público eficiente, como iluminación LED, para reducir el consumo energético.

Adicionalmente, se deberán destinar espacios para la incorporación de cicloparqueaderos de uso público y privado que sean fácilmente accesibles para los ciudadanos y que mejoren las condiciones para su adopción como medio de transporte, así como se deberá evaluar la viabilidad de ubicar, en puntos estratégicos para la movilidad sostenible en el plan parcial, estaciones de bicicletas mecánicas y eléctricas.

La formulación, por otro lado, incluye la definición de una red peatonal integrada por aceras peatonales, vías peatonales y alamedas que permitan proteger y brindar comodidad al peatón. En total, se construirán 2,64 hectáreas de vías peatonales. Al igual que la cicloinfraestructura, la red peatonal deberá ser construida bajo criterios ambientales.

## **Desarrollo bajo en carbono y construcción sostenible**

La formulación del Plan Parcial Tres Quebradas promueve acciones orientadas a fomentar prácticas de construcción sostenible que permitan minimizar los impactos ambientales asociados a los procesos de urbanización y edificación, optimizar el uso de recursos naturales y promover entornos resilientes frente al cambio climático. Según esto, el desarrollo de proyectos urbanísticos en el área deberá cumplir, entre otros, con los siguientes aspectos:

- Respecto al uso de materiales para la construcción de edificaciones nuevas, según el Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, es de obligatorio cumplimiento que el 20% del presupuesto establecido para dichos materiales cumpla, al menos, con uno de los siguientes aspectos:
  - a) Materiales producidos por negocios verdes avalados por el MADS.
  - b) Materiales de origen regional.
  - c) Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC).
  - d) Uso de madera legal.
  - e) Materiales que tengan un Análisis de Ciclo de Vida, de acuerdo con la ISO 14044.
  - f) Pinturas con niveles limitados de contenidos orgánicos volátiles.
  
- Se recomienda el uso de materiales que incorporen la menor cantidad de CO2 en las diferentes etapas de su ciclo de vida —extracción de materias primas, transporte, procesos productivos, uso, reusó, reciclaje y disposición final—. A su vez, el uso de materiales que hayan sido generados con reciclados pre y post consumo, como ladrillos, cerámicos y/o de concreto, agregados de concreto, y maderas procesadas.
- Los proyectos urbanísticos que se desarrollen en el plan parcial deberán implementar la "Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción", reglamentada por la Resolución 1138 del 31 de julio de 2013, que contiene diferentes aspectos de cumplimiento obligatorio en relación con la implementación de prácticas constructivas sostenibles para la gestión sostenible del agua, la energía, el aire, la flora y la fauna.
- Las nuevas licencias de construcción del Plan Parcial deberán cumplir con lo estipulado en la Resolución 549 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya, respecto a la eficiencia en el uso del agua y la energía, mediante la instalación de equipos ahorradores, según el tipo de edificación y los usos del suelo. Lo anterior, para reducir el impacto en las redes de distribución de agua y en el tratamiento de las aguas residuales de Bogotá, así como para disminuir las emisiones de GEI debido al consumo de energía en las edificaciones.
- El diseño de los espacios internos de las nuevas edificaciones en el plan parcial deberá prever un máximo de aprovechamiento en la iluminación y ventilación natural, con el fin de minimizar el consumo de energía durante su operación. Lo anterior, implementando conceptos de diseño bioclimático para las edificaciones, entre otros.
- Para acceder a los incentivos técnicos descritos en el Decreto 582 de 2023, los promotores de los desarrollos inmobiliarios deberán garantizar, en materia de reverdecimiento urbano, que los usos residenciales destinados a la construcción de viviendas NO VIS implementen:
  - a) Del requerimiento de Equipamiento Comunal Privado exigido por el POT destinado a zonas verdes, se deberá implementar el 40% de dichas áreas en Plena Tierra. Sobre esta área, como mínimo un 50% deberá tener una cobertura tipo arbórea y, de requerirse algún tipo de endurecimiento, este no podrá superar el 10% del área sobre suelo natural.
  - b) Se deberá garantizar que al menos el 30% del total del área útil de cubierta del proyecto sea una cubierta vegetativa de tipo semi-intensivo.

Del 100% del área libre del proyecto que se encuentre sobre placa, como mínimo se debe garantizar un 30% en zona verde natural superficial.

- Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones mínimas obligatorias en materia de reverdecimiento urbano (es decir, los aspectos relacionados con balance hídrico, zonas verdes sobre placa, plena tierra y techos verdes) establecidas en el Decreto 582 de 2023 “Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C”, según los usos del suelo.
- En materia de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 507 de 2023 “Por el cual se adopta el modelo y los lineamientos para la gestión integral de los Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”.

### **Manejo y conservación de ecosistemas y reverdecimiento urbano**

Para consolidar y fortalecer las funciones del Conector Ecosistémico Media Luna del Sur y de la EEP, la propuesta urbanística contempla la ubicación de cesiones de espacio público en las inmediaciones de la Quebrada Fucha para la conformación de un Corredor Ambiental. Este corredor integra, de manera estratégica, la ubicación de parques estructurantes y de proximidad alrededor del sistema de quebradas del Plan Parcial para promover la conectividad ecológica entre los elementos de la EEP —por ejemplo, entre el Parque Entrenubes, el Agroparque Los Soches, el Agroparque La Requilina – El Uval y la ronda del Río Tunjuelo, consolidando estas áreas como puntos clave para la biodiversidad— y la gestión integral del recurso hídrico (ver Capítulo 3.2.1 Estructura Ecológica Principal y Capítulo 3.2.3 Estructura Funcional y del Cuidado).

En total, se prevé la generación de 33,69 hectáreas de parques y áreas verdes para fortalecer las conexiones ambientales y ecológicas, siguiendo los lineamientos detallados del “Anexo 13. Guía de lineamientos de diseño urbanístico y paisajístico para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”.

### **Gestión integral del recurso hídrico**

La estrategia de gestión integral del recurso hídrico en el Plan Parcial Tres Quebradas se aborda desde dos escalas: urbana y a nivel de edificación. Así pues, las acciones propuestas para están orientadas a mitigar los efectos del cambio climático y a fomentar la adaptación a sus impactos, promoviendo la sostenibilidad hídrica y ambiental.

- Escala urbana  
En la escala urbana, el Plan Parcial incluye estrategias integrales para proteger y restaurar los cuerpos de agua presentes en el área. Estas acciones incluyen:
  - a) Rondas hídricas: Conformación de las rondas hídricas y recuperación de las coberturas vegetales a su alrededor, como mecanismos para regular el clima, proteger los cuerpos hídricos y propiciar hábitats para las especies.
  - b) Implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible: Se establecen lineamientos técnicos y ambientales para la implementación de SUDS, que permitan garantizar la gestión adecuada de las aguas pluviales y la provisión de servicios ecosistémicos en áreas

propensas a encharcamientos y en el sistema de espacio público. Dichos lineamientos se pueden consultar en el *“Anexo 13. Guía de lineamientos de diseño urbanístico y paisajístico para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”*.

- Escala edificación  
En la escala de las edificaciones, se establecen los siguientes lineamientos para la gestión integral del recurso hídrico:
  - a) Reducción de caudales pico en áreas privadas y públicas mediante SUDS: Los proyectos urbanísticos que se ejecuten mediante licencia de urbanización deben garantizar la implementación de SUDS para la reducción de mínimo el 25% del caudal pico del hidrograma de la creciente de diseño —al interior de las áreas útiles privadas y en las cesiones para vías, parques y zonas verdes—, en cumplimiento del Artículo 153 de la Resolución Nacional 330 de 2017 (Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico), o la norma que lo modifique o sustituya.
  - b) Eficiencia en el uso del agua: Las nuevas licencias de construcción deberán cumplir con lo estipulado en la Resolución 549 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya, respecto a la eficiencia en el uso del agua y la energía, mediante la instalación de equipos ahorradores, según el tipo de edificación y los usos del suelo. Lo anterior, para reducir el impacto en las redes de distribución de agua y en el tratamiento de las aguas residuales de Bogotá, así como para disminuir las emisiones de GEI debido al consumo de energía en las edificaciones.
  - c) Aprovechamiento de aguas lluvias y reúso de aguas grises: Para las nuevas edificaciones del plan parcial, como medida de mitigación y adaptación al cambio climático, se recomienda analizar la posibilidad de aprovechar las aguas lluvias y/o reutilizar las aguas grises, para reemplazar el agua potable destinada a diferentes usos que no requieren dicha calidad, como por ejemplo el riego de jardines, descarga de sanitarios, entre otros. Estos sistemas deben garantizar la captación y/o recolección, almacenamiento y reutilización dentro del mismo proyecto.

### **3.2.2. Estructura Integradora de Patrimonios**

En el ámbito de intervención no se identificaron elementos específicos que hagan parte de la Estructura Integradora de Patrimonios, sin embargo, se deberá informar a la entidad respectiva y adelantar el procedimiento que indique la reglamentación nacional según el tipo de hallazgo, en los casos en los que se identifican hallazgos que puedan ser reconocidos como elementos patrimoniales en el marco de los estudios técnicos específicos, diseños de detalle o excavaciones por obras civiles para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.

En consultas realizadas con el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), se identificaron diversas resoluciones y programas en ejecución dentro del ámbito del Plan Parcial Tres Quebradas, los cuales son fundamentales para la gestión del patrimonio arqueológico en la zona. Entre ellos, se destacan:

- El Área Arqueológica Protegida (AAP) de la Hacienda El Carmen, aprobada mediante las Resoluciones N° 096 y 130 de 2014.
- La Autorización de Intervención Arqueológica N° 8574, actualmente en ejecución.
- La implementación del Plan de Manejo Arqueológico para la Unidad de Gestión 1 (UG1).
- La formulación del Programa de Arqueología Preventiva para las obras de urbanismo de la Unidad de Gestión 2 (UG2).
- El Programa de Arqueología Preventiva para La rehabilitación de las líneas de conducción El Dorado a Piedra Herrada, El Dorado a El Paso, y La Fiscala a Red Monteblanco.

De forma paralela se analizaron las capas de polígonos específicos, polígono general, sitios y Áreas Arqueológicas Protegidas remitidas por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH, la cual fue depurada por el equipo de Sistemas de Información Geográfica de RenoBo, acorde con a los comunicados realizados con el ICANH, para establecer un polígono actualizado integrando las AAP, AIA, PAP y PMA.

Estas intervenciones reflejan el compromiso de integrar la conservación del patrimonio arqueológico con el desarrollo urbano del Plan Parcial Tres Quebradas. A continuación, se describen en detalle los polígonos específicos donde se llevan a cabo estos proyectos, así como las medidas necesarias que deben implementarse para garantizar la protección del patrimonio en caso de que se decida intervenir en estas áreas.

### 3.2.2.1. Área Arqueológica Protegida (AAP) de la Hacienda El Carmen - Resolución 1364 de 2022

En el marco del Plan Parcial Tres Quebradas, se reconoce la importancia del Área Arqueológica Protegida Hacienda El Carmen, ubicada en la Localidad de Usme. Esta área cuenta con un Plan de Manejo Arqueológico aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) mediante la Resolución 1364 de 2022. Aunque el Plan Parcial no afecta directamente el área arqueológica protegida, la Unidad de Gestión 1 (UG1) colinda con su área de influencia 3, lo que exige una adecuada articulación para preservar el patrimonio cultural y arqueológico.

El Área Arqueológica Protegida Hacienda El Carmen tiene una extensión de 79.811,82 m<sup>2</sup> y se caracteriza por incluir una roca con pinturas rupestres como parte de su patrimonio tangible. Además, cuenta con tres áreas de influencia delimitadas que complementan su valor arqueológico y ambiental:

- **Área de Influencia 1:** 44.077 m<sup>2</sup>.
- **Área de Influencia 2:** 84.383 m<sup>2</sup>.
- **Área de Influencia 3:** 84.500 m<sup>2</sup>.

El área de influencia 3 es particularmente relevante para el Plan Parcial, ya que colinda con el límite de la UG1. Dicha área agrupa cuerpos de agua con sus zonas de ronda, manejo y protección ambiental. Aunque el análisis espacial la clasifica como una zona de bajo potencial arqueológico, presenta potencial arqueológico debido a dos rocas con pinturas rupestres próximas a las cuencas de las Quebradas Fucha y La Requilina.

Los objetivos de manejo del Área de Influencia 3, teniendo en cuenta el valor arqueológico y ambiental de esta área son:

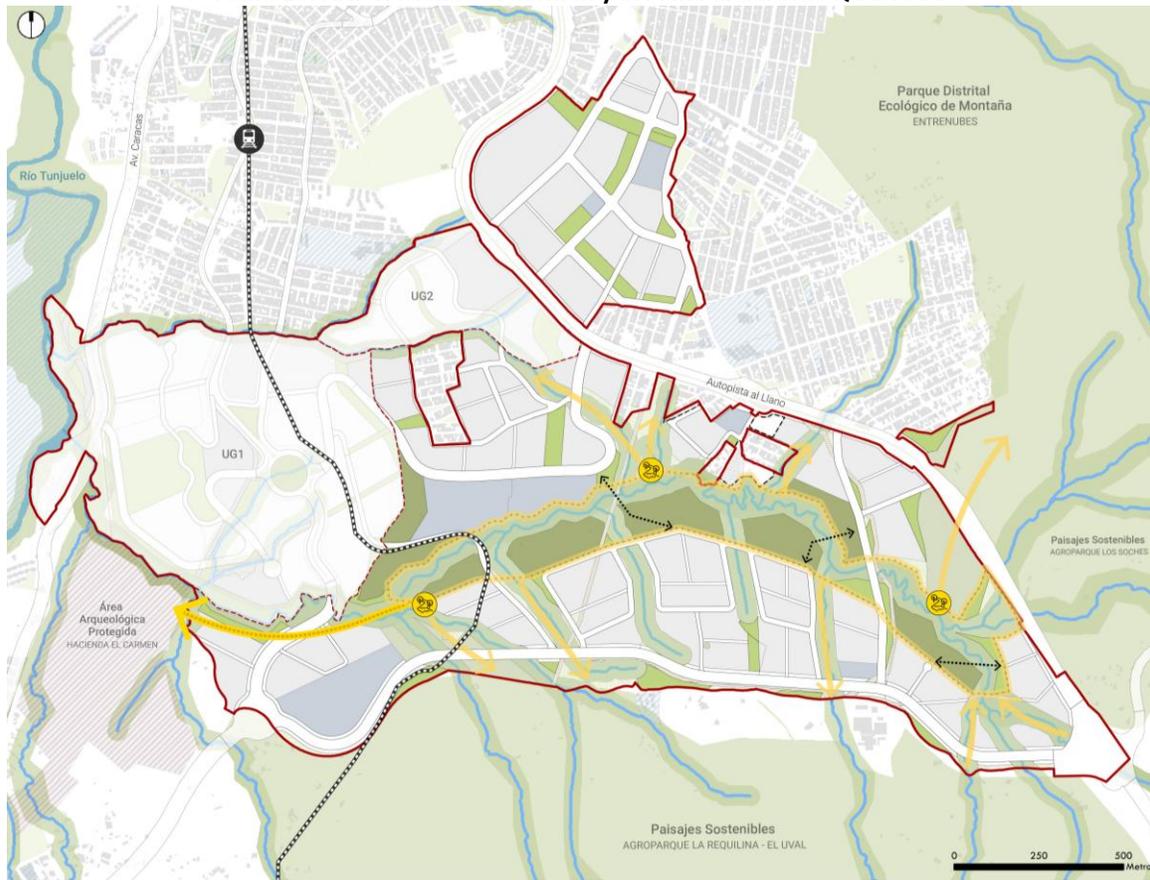
1. Aplicar estrategias de restauración ecológica y rehabilitación ambiental siguiendo las directrices establecidas por la autoridad ambiental, con un enfoque en la conservación de los ecosistemas de bosque, humedal y las cuencas hídricas presentes en el Área Arqueológica Protegida Hacienda El Carmen.
2. Diseñar y establecer mecanismos tanto físicos como pedagógicos para proteger las estaciones de arte rupestre, asegurando su preservación y promoviendo su divulgación mediante estrategias educativas.
3. Crear senderos peatonales que conecten las zonas ambientales del Área Arqueológica Protegida Hacienda El Carmen, regulando el flujo de visitantes para minimizar impactos y potenciando su función como espacio para la apreciación paisajística y mirador natural.

Dentro del área de influencia 3, identificada como una zona con bajo potencial arqueológico, cualquier actividad, obra o proyecto debe integrarse a estrategias de conservación, protección, investigación, valorización y disfrute del patrimonio arqueológico y ambiental existente. Entre las medidas de manejo contempladas se incluye la posibilidad de desarrollar Programas de Arqueología Preventiva de manera voluntaria, o bien implementar medidas de manejo del patrimonio arqueológico mediante estudios previos, debidamente autorizados a través de una Autorización de Intervención Arqueológica (AIA).

Para aquellos proyectos que, conforme a la normativa vigente, requieran un Programa de Arqueología Preventiva, deberán cumplir con los términos de referencia establecidos por el ICANH. En este contexto, se recomienda la implementación de dicho programa en el Área Arqueológica Protegida Hacienda El Carmen, ya que constituye una herramienta clave para planificar, gestionar y tomar decisiones sobre los proyectos futuros en la zona protegida.

Ahora bien, reconociendo la proximidad del polígono de modificación con el Área Arqueológica Protegida de la Hacienda El Carmen; se plantea su articulación a partir del Corredor Agroturístico de la Quebrada Fucha, que corresponde a la franja transversal de parques que colinda con el corredor ecosistémico de la quebrada y que conforma el Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro. En articulación con dicha franja de parques, se prevé la implementación de proyectos de señalización de puntos históricos a través del diseño de espacio público para poner en valor la prexistencia del trazado del ferrocarril del Oriente.

Plano 15. AAP Hacienda el Carmen y el Plan Parcial Tres Quebradas



**CONVENCIONES**

- |                               |                                       |                                      |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Delimitación del plan parcial | Corredor Agroturístico Quebrada Fucha | Conexiones peatonales Quebrada Fucha |
| UG1 y UG2                     | Conectores ecosistémicos              | Trazado ferrocarril del oriente      |
| AMD                           | Articulación con Hacienda El Carmen   |                                      |

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 3.2.2.2. Programa de Arqueología Preventiva (PAP) Proyecto Rehabilitación de las líneas de conducción El Dorado a Piedra Herrada, El Dorado a El Paso y la Fiscal a Red Monteblanco – Resolución 1483 de 2023

El Programa de Arqueología Preventiva (PAP) para el Proyecto Rehabilitación De Las Líneas de Conducción El Dorado A Piedra Herrada, El Dorado A El Paso Y La Fiscal A Red Monteblanco, aprobado por la Resolución 1483 de 2023, tiene como propósito realizar un análisis detallado del área para prevenir retrasos ocasionados por descubrimientos imprevistos o por una planificación deficiente.

De acuerdo con el artículo 131 del Decreto 2106 de 2019, que modificó el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, los Programas de Arqueología Preventiva son obligatorios para proyectos, obras o actividades que requieran licencias ambientales o la aprobación de Planes de Manejo Ambiental. Dichos programas deben ser presentados ante el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) y tienen como objetivo proteger el patrimonio arqueológico frente a posibles

descubrimientos en la zona del proyecto. Sin la aprobación de este programa, no es posible iniciar las obras.

Los PAP, el titular deberá implementar las fases que lo conforman:

- Registro
- Diagnóstico y prospección
- Aprobación del PMA
- Implementación del PMA
- Arqueología pública, conforme lo previsto en los términos de referencia adoptados por el ICANH.

En el caso de este PAP, el titular del programa es STRYCON ENERGÍA S.A.S por lo cual es el responsable de adelantar todas las fases del Programa. Actualmente, todos los polígonos específicos registrados en el programa se encuentran en fase de diagnóstico y prospección, lo cual implica que aún no se cuenta con un Plan de Manejo Arqueológico aprobado para estas áreas.

Dentro del Plan Parcial se evidencia que algunas manzanas y equipamientos se interceptan con el polígono PAP del Proyecto Rehabilitación De Las Líneas de Conducción, los cuales se identifican de la siguiente manera:

**Tabla 11. Tabla Manzanas PAP Rehabilitación de las líneas de conducción del Plan Parcial Tres Quebradas**

UAU	MANZANA	USO
UAU 3	MZ - 001	Infraestructura de Transporte
UAU 4	MZ - 003	Infraestructura de Transporte
	MZ - 005	Logístico - Industrial
UAU 7	MZ - 025	Infraestructura de Transporte
UAU 8	MZ - 028	Residencial Multifamiliar
UAU 9	MZ - 029	Residencial Multifamiliar
	MZ - 030	Múltiple
	MZ - 031	Múltiple
	MZ - 032	Logístico - Industrial
UAU 10	MZ - 034	Múltiple
	MZ - 035	Múltiple
UAU 11	MZ - 038	Residencial - Vivienda Productiva
	MZ - 039	Residencial - Vivienda Productiva
	MZ - 040	Residencial - Vivienda Productiva
UAU	EQUIPAMIENTO	USO
UAU 8	EQ - 005	Plaza de mercado - Centro de Acopio (zonal o urbano)
UAU 12	EQ - 006	Servicios Ambientales, bienestar y cuidado animal

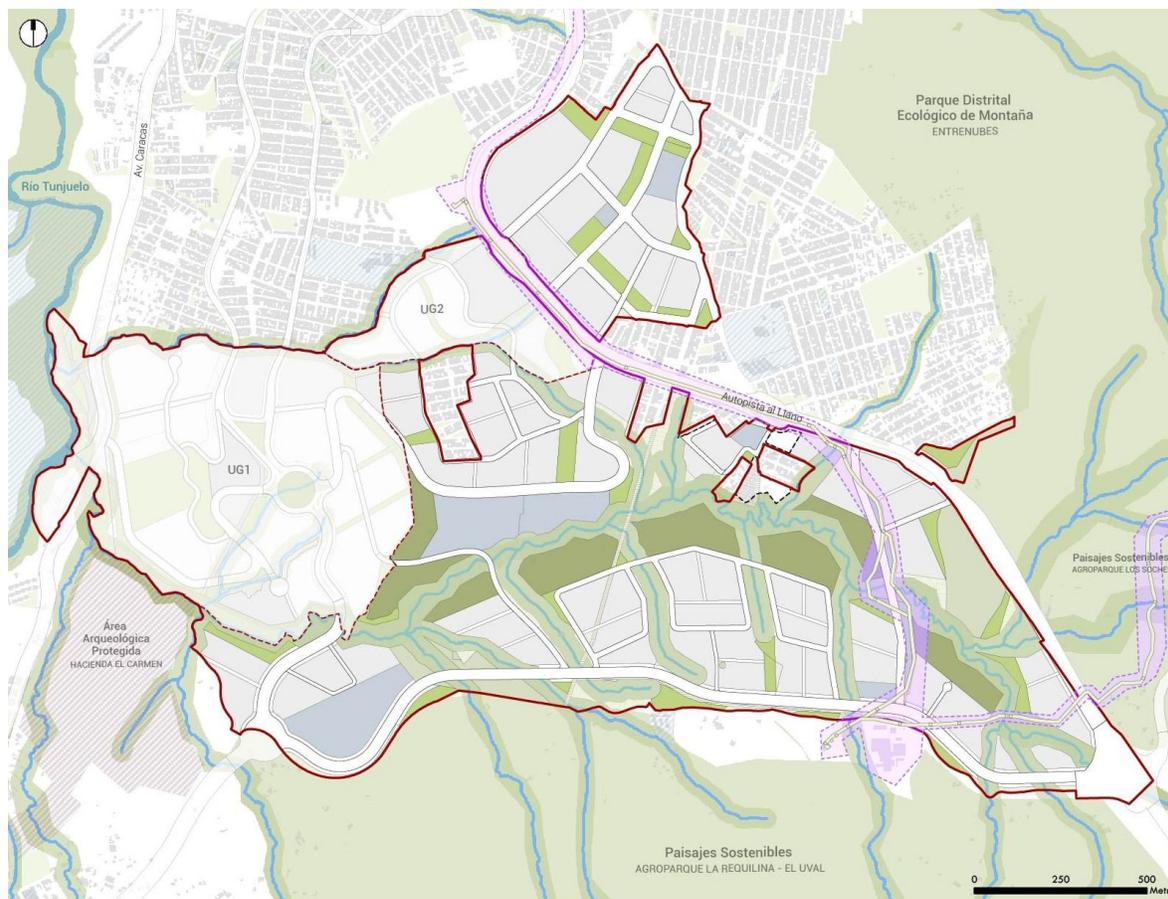
Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá 2025

El desarrollo de proyectos localizados al interior de estas manzanas y de los equipamientos deberán cumplir con las medidas de manejo establecidas, referidas en las autorizaciones iniciales, deberán

ser consultadas, actualizadas e implementadas conforme al área a intervenir con la autoridad correspondiente, en este caso el ICANH.

En la siguiente imagen se localiza el Programa de Arqueología Preventiva (PAP) para el Proyecto Rehabilitación De Las Líneas de Conducción El Dorado A Piedra Herrada, El Dorado A El Paso Y La Fiscal A Red Monteblanco y la intersección con las diferentes manzanas y equipamientos del Plan parcial Tres quebradas.

#### Plano 16. PAP Rehabilitación de las líneas de conducción El Dorado a Piedra Herrada, El Dorado a El Paso y La Fiscal a Red Monteblanco y el Plan Parcial Tres Quebradas



#### CONVENCIONES

- Delimitación del plan parcial
- UG1 y UG2
- AMD
- Polígono General - ICANH
- Polígonos Especificos - ICANH

Fuente: DTPGU – RenoBo, a partir de información suministrada por el ICANH

#### 3.2.2.3. Plan de Manejo Arqueológico (PMA) UG1 - Autorización N° 7040 de 2018

El Plan de Manejo Arqueológico (PMA) para la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial Tres Quebradas autorización N° 7040, en la localidad de Usme fue aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), el 27 de agosto de 2018.

El Plan Parcial Tres Quebradas está dividido en 11 unidades de gestión, las cuales deben ser objeto de programas de Arqueología Preventiva diferentes.

Este PMA se desarrolló sobre la UG1 que abarca un área de 67,4 hectáreas, destinada al desarrollo de vivienda de interés social, y tiene como objetivo principal el análisis y comprensión de las actividades humanas históricas en la región, con un énfasis particular en los hallazgos vinculados a la Hacienda El Carmen.

#### Plano 17. Plan de Manejo Arqueológico (PMA) UG1 Plan Parcial Tres Quebradas



#### CONVENCIONES

- Delimitación del plan parcial
- UG1 y UG2
- AMD
- Sitios CB - ICANH

Fuente: DTPGU – RenoBo, a partir de información suministrada por el ICANH

El ICANH ha reportado a la fecha 183 sitios arqueológicos dentro del área objeto del Plan Parcial, los cuales han sido representados como puntos estos se ubican dentro de la UG1 y en caso de requerirse realizar proyectos, obras o actividades en estos lugares, se deben implementar las medidas de manejo aprobadas o formuladas por el ICANH.

El Plan de Manejo Arqueológico para UG1 fue aprobado por el ICANH mediante autorización N° 7040 del 27 de agosto de 2018 y contempla las siguientes actividades:

Etapa de preconstrucción:

- Intervención arqueológica en tres anomalías
- Rescates en áreas con alta densidad de material cultural.
- Informe final con medidas de manejo específicas aprobado por el ICANH.

Etapa de construcción:

- Monitoreo arqueológico continuo durante descapote, excavación y remoción de vegetación.
- Salvamento en caso de hallazgos fortuitos.
- Protección y conservación de estaciones rupestres, con diseño paisajístico, guion museográfico, delimitación y señalización.

Requerimientos adicionales del Plan de Manejo Arqueológico:

- El PMA aplica exclusivamente a las áreas prospectadas y debe realizarse antes de iniciar obras civiles.
- Toda obra que altere suelo o subsuelo requiere monitoreo arqueológico, liderado por un profesional acreditado.

Fase de monitoreo:

- Todas las obras civiles que impliquen alteración del suelo y subsuelo deben contar con monitoreo arqueológico constante y detallado, dirigido por el arqueólogo titular de la autorización para el plan de manejo arqueológico.
- En caso de varios frentes de obra simultáneos, se requiere un arqueólogo o antropólogo profesional por cada frente activo.
- Todo hallazgo arqueológico debe delimitarse espacialmente mediante un polígono y documentarse con mapas detallados de cada sitio identificado.

Fase de laboratorio:

- Análisis y clasificación de materiales arqueológicos recuperados.
- Zonificación del potencial arqueológico y elaboración de planes de manejo para garantizar conservación y divulgación.
- Registro de colecciones de bienes muebles ante el Laboratorio de Arqueología del ICANH.

El PMA es obligatorio, conforme al Decreto 833 de 2002, y debe ser acatado por la empresa responsable del proyecto, contratistas y arqueólogos delegados. El ICANH está a la espera de propuestas para prospección intensiva, rescates, monitoreo y capacitación del personal para continuar el programa en el Plan Parcial Tres Quebradas.

#### 3.2.2.4. Plan de Manejo Arqueológico (PMA) UG2, Autorización N° 7523 del 29 de noviembre de 2019

La Operación Estratégica Nuevo Usme es un proyecto arqueológico diseñado para atender el déficit de vivienda en Bogotá y apoyar la estrategia de ordenamiento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Este proyecto se encuentra en el borde urbano-rural de la ciudad y se desarrollará a través de

cuatro planes parciales, siendo el primero el Plan Parcial Tres Quebradas, adoptado mediante el Decreto Distrital 438 de 2009.

El área de estudio se encuentra ubicada al sur de Bogotá, en la localidad 5 de Usme, cerca del Páramo de Sumapaz y el río Tunjuelo. Está delimitada al norte por el borde sur de la calle 116S, al oriente por la Autopista al Llano, al sur por el eje de la Quebrada Piojo y al occidente por el borde sur de la calle 116S.

El Programa de Arqueología Preventiva para la Unidad de Gestión 2 (UG2) abarca un área de 16 hectáreas, dentro de la cual se desarrollará un proyecto urbanístico que incluye cinco manzanas, distribuidas en tres para vivienda y dos para industria y servicios.

A la fecha, el Programa de Arqueología Preventiva para UG2 ha sido aprobado por el ICANH mediante autorización N° 7253 del 29 de noviembre de 2019, desarrollado a través de la contratación de consultoría “Elaboración y formulación de programa de arqueología preventiva para las obras de urbanismo correspondientes a la Unidad de Gestión 2. UG2 que hacen parte del polígono 1 de la Operación Estratégica Nuevo Usme” de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá mediante contrato N° 173 de 2018 a cargo del contratista Argé Colombia S.A.S.

La Unidad de Gestión 2 (UG2) incluyó estudios de prospección arqueológica y formulación de un Plan de Manejo Arqueológico (PMA).

1. Resultados de la Prospección:

- No se encontraron evidencias de canales o camellones prehispánicos en las fotografías aéreas analizadas.
- La prospección geofísica detectó anomalías que podrían corresponder a contextos arqueológicos, aunque no se obtuvo información concluyente.
- No se reportaron materiales arqueológicos significativos en los 1566 puntos de muestreo evaluados, pero futuras investigaciones podrían validar su importancia, especialmente para el periodo muisca.
- Las rocas presentes en el área no mostraron vestigios de arte rupestre.

2. Plan de Manejo Arqueológico:

- Monitoreo Arqueológico: acompañamiento arqueológico permanente durante la remoción de suelos, prestando especial atención a las áreas identificadas con anomalías en los estudios de georradar.
- Charlas y Talleres: sensibilización sobre la legislación y protección del patrimonio arqueológico, así como sobre protocolos de hallazgos fortuitos.
- Atención de Hallazgos Arqueológicos: procedimientos específicos para la identificación, delimitación y gestión de posibles hallazgos.

3. Requerimientos para el Plan de Manejo Arqueológico:

- Validez limitada a las áreas prospectadas; cualquier variación requiere nuevas prospecciones.
- Implementación previa al inicio de obras civiles.

- Monitoreo arqueológico permanente con un equipo igual al número de frentes de obra simultáneos.
- Caracterización y dimensionamiento de cualquier yacimiento intervenido.
- Reporte inmediato de hallazgos significativos al ICANH, para determinar procedimientos de rescate.
- Propuesta de cronograma de trabajos de monitoreo.
- Responsabilidad total de la compañía encargada del proyecto en la implementación de las medidas aprobadas.
- Seguimiento técnico del ICANH para verificar la ejecución del plan.

El desarrollo de proyectos localizados al interior de estas manzanas y de los polígonos identificados como general y específicos deberán cumplir con las medidas de manejo establecidas, referidas en las autorizaciones iniciales, deberán ser consultadas, actualizadas e implementadas conforme al área a intervenir con la autoridad correspondiente, en este caso el ICANH.

El PMA aprobado para UG2 es una herramienta de gestión obligatoria según el Decreto 833 de 2002 y el ICANH supervisará la ejecución y queda a la espera de la propuesta de monitoreo para continuar con el programa de arqueología preventiva.

### 3.2.3. Estructura Funcional y del Cuidado

En esta sección se describen las decisiones de planificación adoptadas en materia de espacio público, movilidad, equipamientos y servicios públicos, en las que se vinculan las necesidades identificadas través de procesos de construcción colectiva con la comunidad.

#### 3.2.3.1. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro

El sistema de espacio público del Plan Parcial Tres Quebradas, en principio busca que la reconfiguración del espacio natural se transforme en una red que potencie las dinámicas ambientales y sociales de este territorio, generando así un sistema que se logre consolidar como un tejido continuo, mediante la integración y conectividad de todos sus elementos, y se logre además una adecuada apropiación por parte de los habitantes de la zona, propiciando así a la disminución de este pronunciado déficit de espacio público efectivo en la UPL Usme – Entrenubes.

La propuesta general abarca un total de 33.69 hectáreas, de las cuales 27.79 hectáreas se contabilizan como área para el cumplimiento de obligaciones de espacio público; corresponden al 12.79% del área bruta y 18.30% del Área Neta Urbanizable – ANU, en cumplimiento con en el artículo 288 del POT, denominado *“cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo”* en donde se define el porcentaje de la obligación para cesiones de espacio público sobre al Área Neta Urbanizable, de acuerdo con el índice de construcción concretado en el proyecto. En este caso, el plan parcial supera el porcentaje de cesiones de espacio público exigido: 17% del ANU, consecuente con el índice de construcción efectivo total del plan parcial, que es inferior a 1, y con el cumplimiento de la obligación VIS y VIP sitio (ver numeral 4.3).

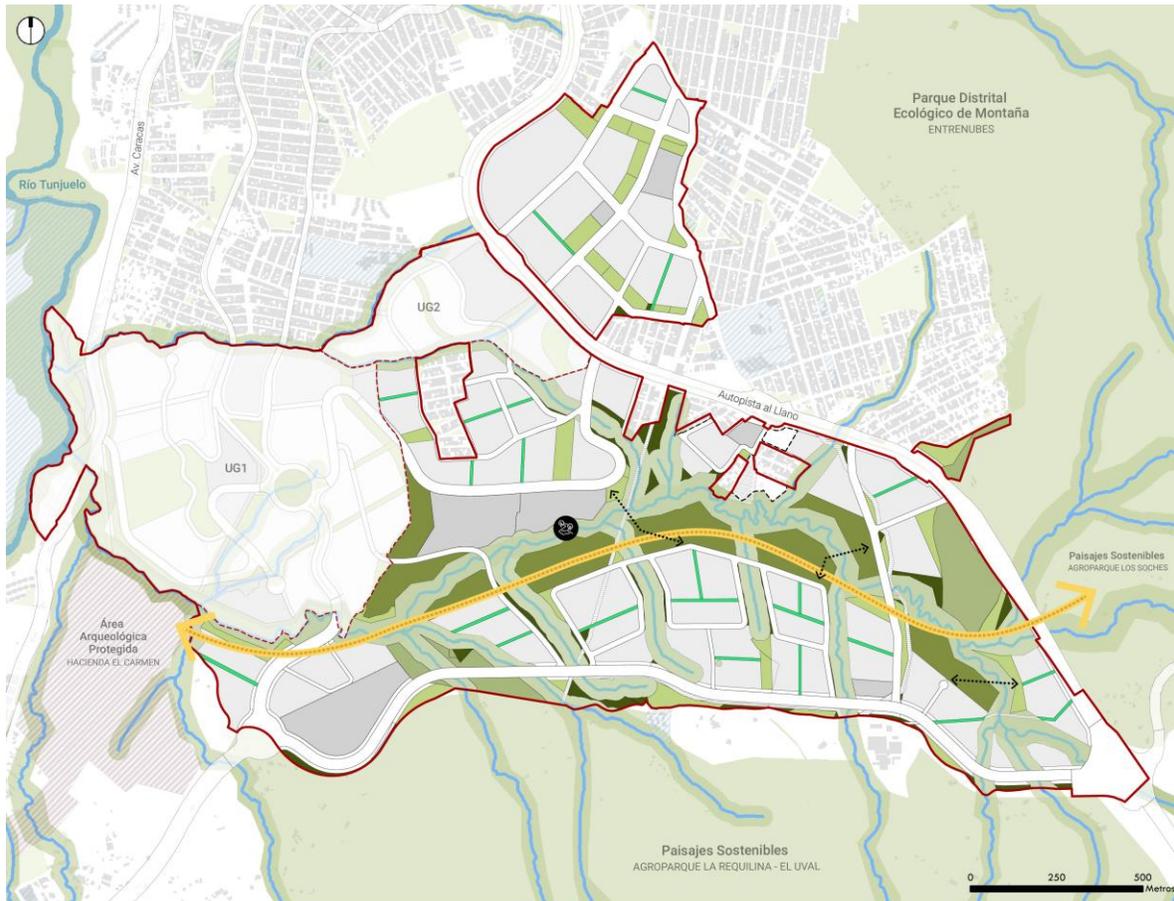
En tal sentido, la red de espacio público se concreta mediante un corredor principal de espacio público como franja de protección adicional a la Quebrada Fucha que además pone en valor la

conexión ambiental entre el Parque Entrenubes y el Agroparque Los Soches con el Parque Arqueológico de la Hacienda El Carmen. A su vez, el planteamiento promueve la localización de: a) cesiones y zonas verdes como elementos de transición entre la Avenida Circunvalar del Sur y el suelo rural para “contener” la ocupación informal en el suelo rural y b) cesiones contiguas a las manzanas de uso residencial como estrategia de mitigación sobre las manzanas útiles con usos de mayor impacto como el logístico industrial e infraestructura de soporte a la red de transporte público.

Con el objetivo de garantizar la articulación peatonal entre el sistema de espacio público de la zona norte y la zona sur, deben desarrollar los tres cruces peatonales sobre la Quebrada Fucha, proyectados en el Estudio de Tránsito y Diseño Geométrico, y descritos en el numeral 3.2.3.2 del presente documento. Para la cualificación de estos cruces se deberá contemplar lo establecido en el “Anexo 13. Cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas” y el parágrafo 3 del artículo 65 del Decreto Distrital 555 de 2021, en los siguientes términos: “(...) *Parágrafo 3. En los casos que se requieran el uso y aprovechamiento de los recursos naturales o la intervención de los cuerpos hídricos para el desarrollo de las actividades permitidas, de acuerdo con el régimen de usos en la faja paralela y el área de protección o conservación aferente, los interesados deberán solicitar los respectivos permisos y autorizaciones a que haya lugar, ante la autoridad ambiental competente. (...)*”

Por medio de su formulación, el plan parcial se acoge a lo establecido en el artículo 90 del Plan de Ordenamiento Territorial en donde se estipula la organización del sistema de espacio público en función de la escala de cada elemento: 1. Parques de la red Estructurante, 2. Parques de la red de proximidad, 3. Plazas, 4. plazoletas, zonas verdes, espacios públicos para el encuentro rural y espacios privados de uso público para el encuentro. Así mismo se podría dividir este sistema en espacio público efectivo (ver numeral 3.2.3.1.5) y el espacio público no efectivo contemplado como los andenes y zonas verdes de los perfiles viales de la propuesta urbanística general. Por otro lado, es válido recalcar el cumplimiento de la normativa dispuesta en el Anexo 5 del POT, en donde se contemplan los lineamientos para que el espacio público sea contabilizado como cesión dentro del planteamiento urbanístico.

## Plano 18. Sistema de Espacio Público Peatonal Para El Encuentro



### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Zonas de conservación	Vías peatonales	Conexiones peatonales
UG1 y UG2	Parques de la red estructurante	Zonas verdes	Quebrada Fucha
AMD	Parques de la red de proximidad	Quebrada Fucha	Conexión Soches - Hacienda El Carmen

Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

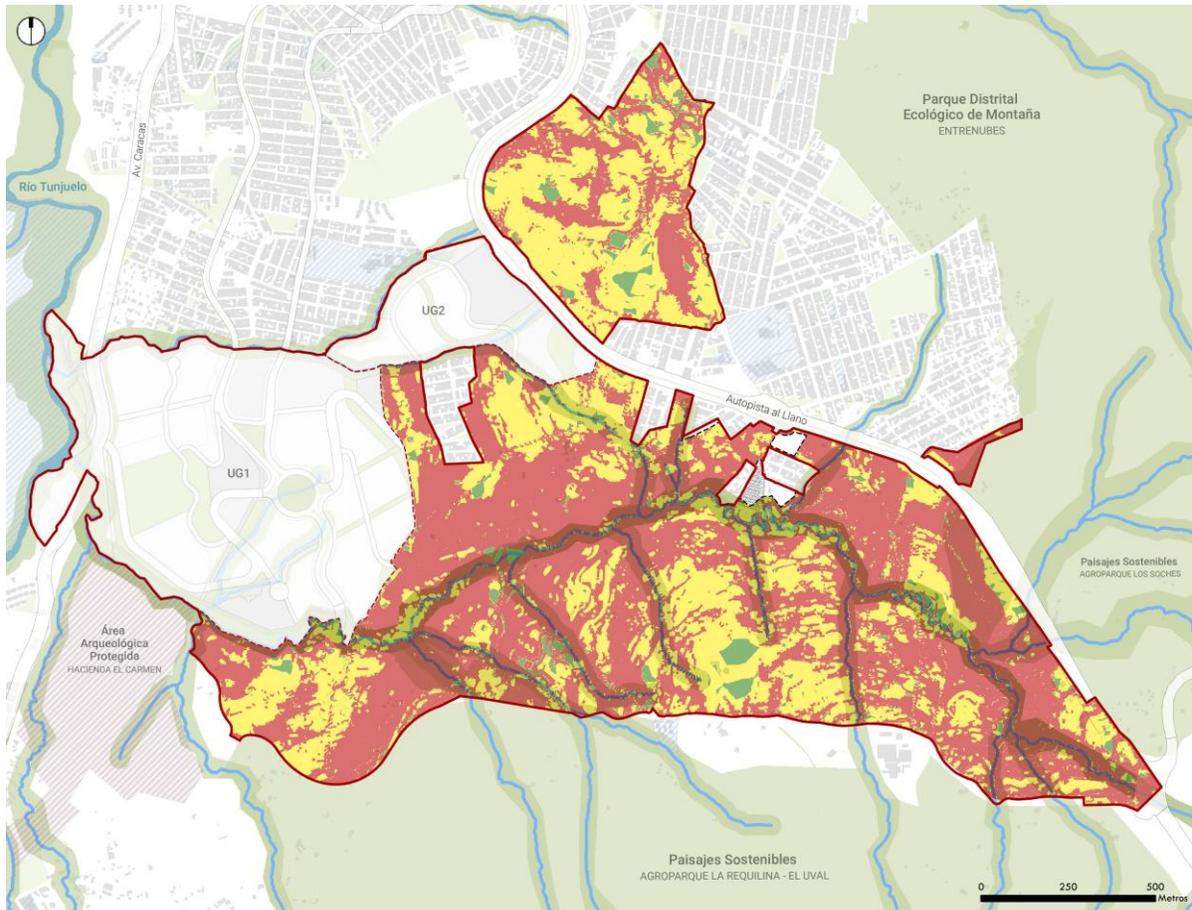
### 3.2.3.1.1. Espacio público válido como cesión

Para el cumplimiento de las condiciones para las cesiones de espacio público en sitio, el planteamiento del plan parcial acoge al Decreto Distrital 603 de 2022 (Actualización del anexo 5 del POT, denominado “manual de normas comunes a todos los tratamientos”). En el numeral 1.6.2 se establecen las condiciones específicas para el cumplimiento de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos.

Por su parte, el numeral 1.6.3, establece las condiciones específicas de las cesiones de espacio público en terreno inclinado; correspondiente a aquel cuya línea de inclinación del terreno supera una pendiente del 12%. Dadas las características topográficas del territorio, se adelantó una revisión general de las pendientes del Plan Parcial (Plano 20), en dónde se evidencia que la zona al norte de la Autopista al Llano se caracteriza por contar con pendientes inferiores al 12%. Adicionalmente se realizó un análisis de pendientes sobre cada uno los parques que constituyen el Sistema de Espacio

Público Peatonal para el Encuentro con el fin de identificar si el porcentaje mayor del área total del polígono supera el 12% de pendiente y establecer si le es aplicable lo dispuesto en el numeral 1.6.2 o 1.6.3.

### Plano 19. Pendientes del plan parcial

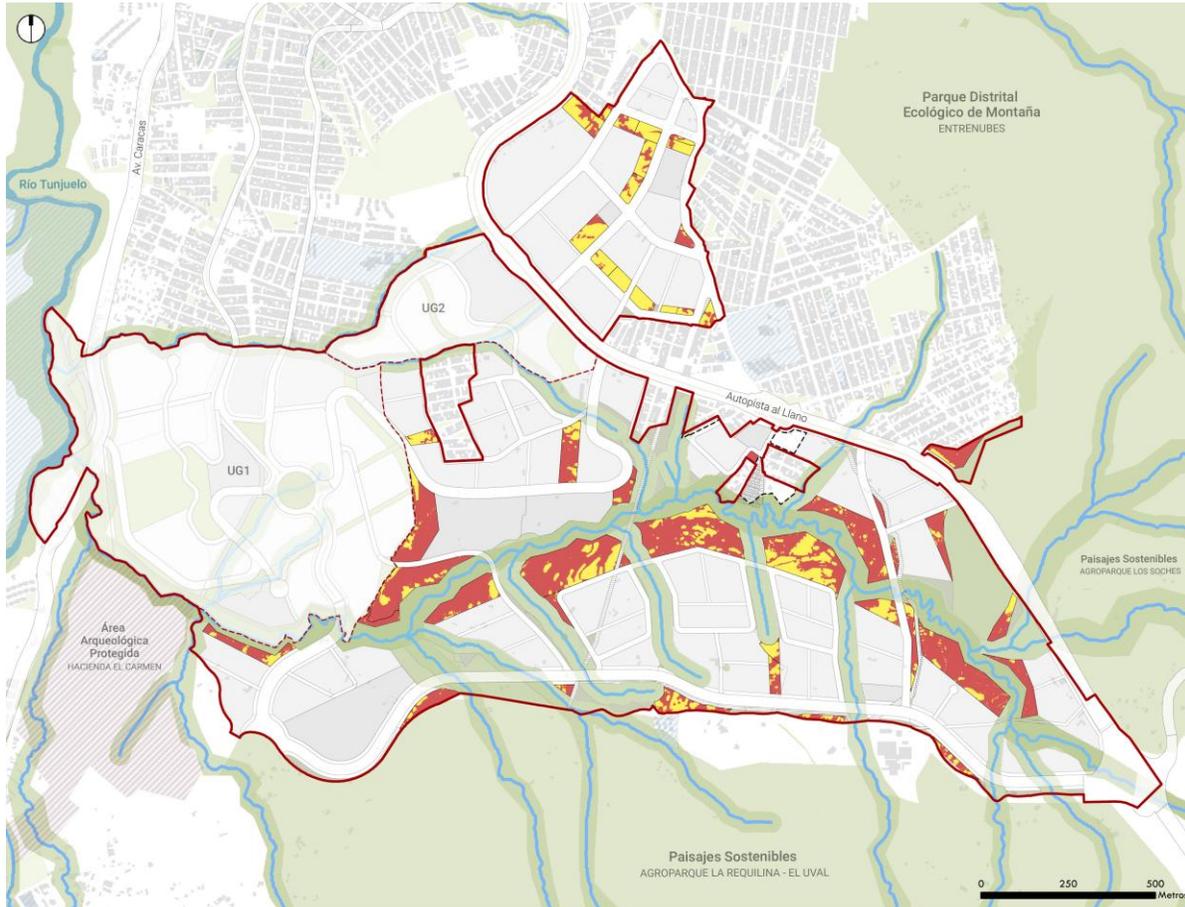


#### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	0% - 2%
UG1 y UG2	2% - 12%
AMD	>12%

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

## Plano 20. Pendientes en los suelos de cesión para parque



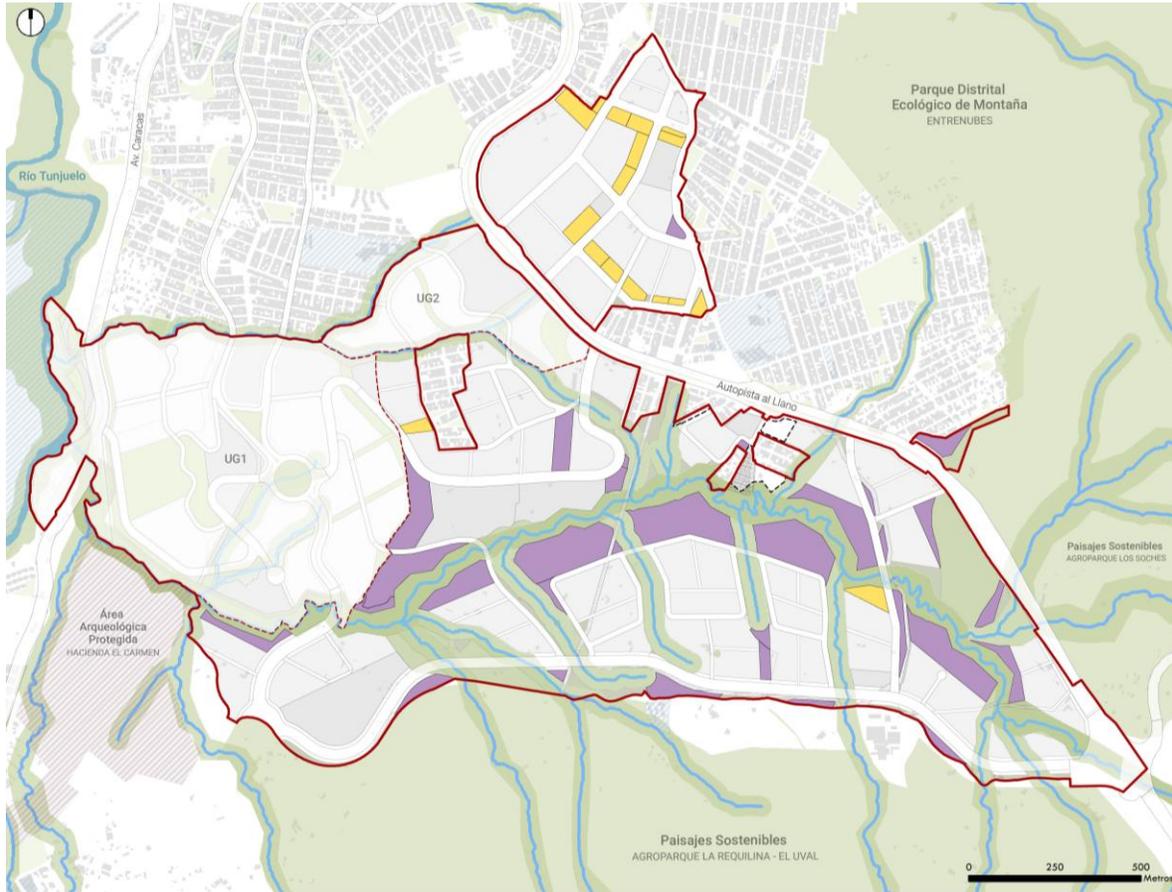
### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Pendientes en cesiones de EP <12%
UG1 y UG2	>12%
AMD	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

De los 48 elementos que conforman la red de parques estructurantes y de proximidad, 8 parques de la red estructurante y 24 parques de la red de proximidad se constituyen como cesiones de espacio público en terreno inclinado; por lo tanto, se rigen bajo las condiciones estipuladas en el numeral 1.6.3.

## Plano 21. Clasificación de parques en terreno plano y terreno inclinado



### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Pendientes en cesiones de EP
UG1 y UG2	Parques en terreno plano <12%
AMD	Parques en terreno inclinado >12%

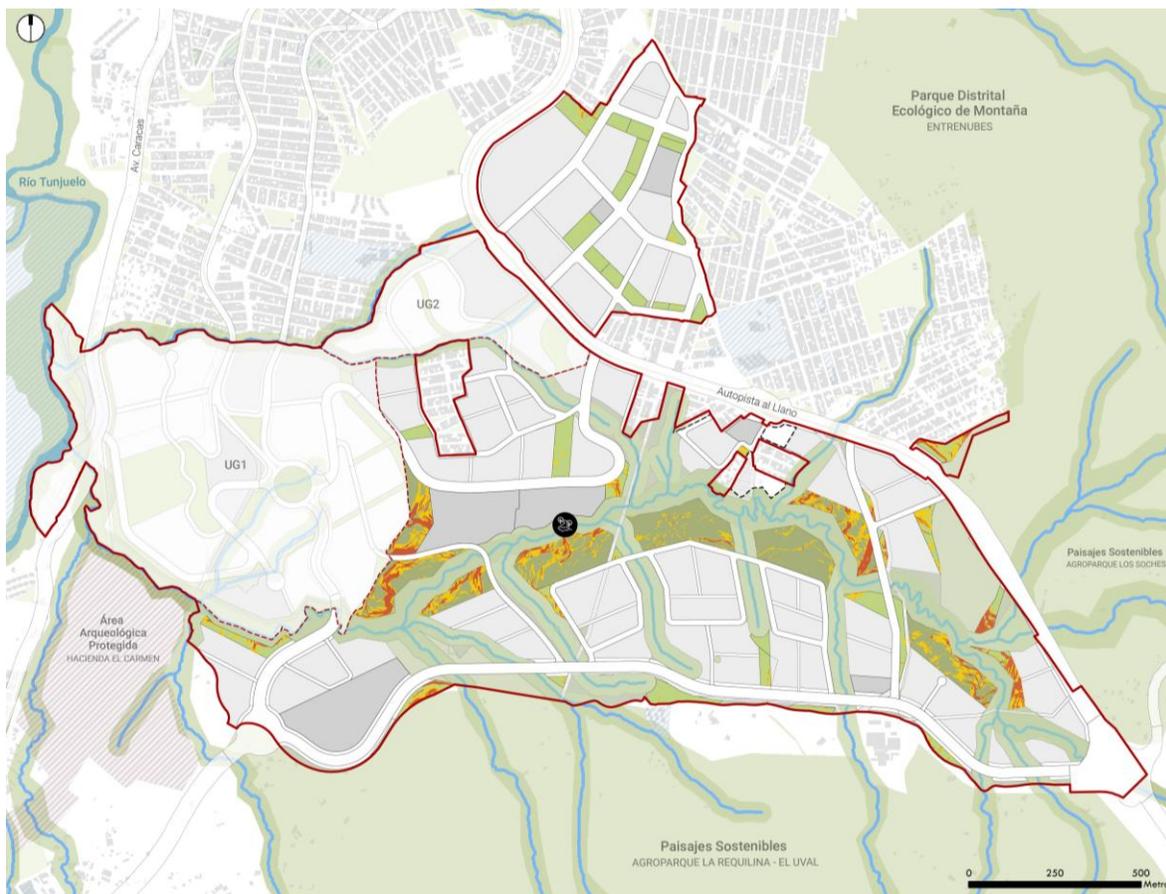
Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### Pendientes del Terreno en parques

Teniendo en cuenta lo establecido en el mencionado numeral 1.6.3. con relación a las condiciones para suelos con pendiente superior al 25% y hasta el 45% y suelos con pendiente superior al 45%, se analizó cada una de las cesiones de espacio público propuestas estableciendo que del total del área de cesiones para parque:

- 15.930,60 m<sup>2</sup> corresponden a áreas con pendientes entre el 25-45%. Por lo tanto, se contabiliza como cesión de espacio público únicamente la mitad de esta área (7.965,30 m<sup>2</sup>)
- 17.346,61 m<sup>2</sup> conforman suelo con pendientes superiores al 45%. En consecuencia, esta área no contribuye en la sumatoria para el cumplimiento de las cesiones de espacio público.

## Plano 22. Pendientes del terreno en parques



### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Parques de la estructurante	Pendientes 25% - 45%
UG1 y UG2	Parques de la red de proximidad	>45%
AMD	Quebrada Fucha	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Descontando estas áreas de los parques de la red estructurante y de proximidad, y tomando en cuenta el área de control ambiental contable como cesión de espacio público, se obtiene un total de 277,932,28 m<sup>2</sup> de espacio público que equivale al 18,30% del ANU y por lo tanto, avala el cumplimiento de la obligación destinada en el artículo 288 del POT.

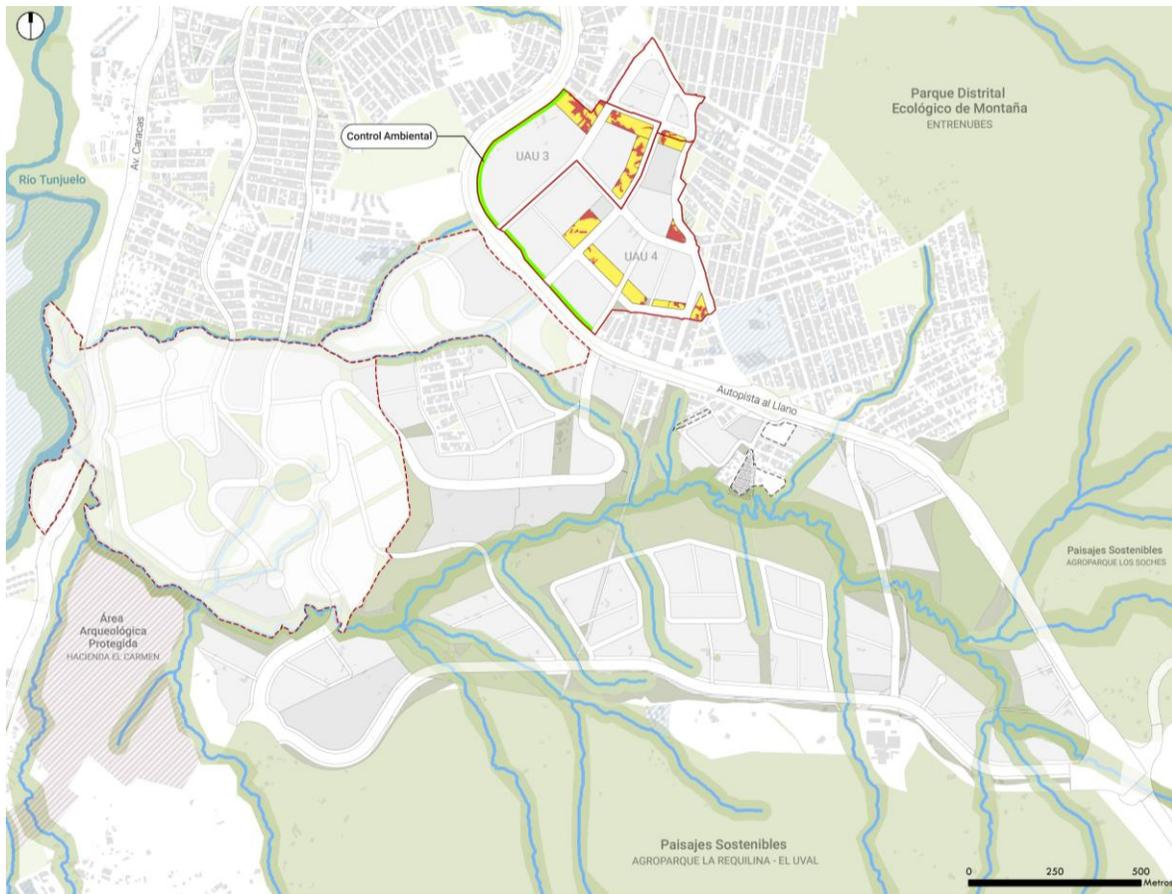
La caracterización de cada uno de los parques, así como la validación técnica detallada de las pendientes se puede consultar en el Anexo 16. “Cuadro de áreas, cesiones de espacio público y tablas DTS”, específicamente en la hoja de cálculo “EP PARQUES”.

### Controles Ambientales válidos como cesión

Ante la posibilidad de contabilizar el área de control ambiental de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6.2. para el cumplimiento de una parte de la cesión de espacio público exigida in situ, se calcula la respectiva proporción de 1 a 1.5 del control ambiental de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU 3 y 4, localizadas al costado norte de la Autopista al Llano. Esta determinación

responde a que, el área del Plan Parcial localizada al norte de la Autopista al Llano cuenta con pendientes por debajo del 12% mayoritariamente y por lo tanto las cesiones para parque localizadas en esta zona se caracterizan por esta condición y les aplica lo establecido en el numeral 1.6.2. del anexo 5 (Decreto 603 de 2022). En esta línea, de los 8.818,85 m<sup>2</sup> de control ambiental en la zona tenida en cuenta para la aplicación del cálculo, se incorporan 5.879,23 m<sup>2</sup> como parte del cumplimiento de cesiones de espacio público en sitio.

**Plano 23. Localización del control ambiental contemplado para el cálculo de cesión de EP**



**CONVENCIONES**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> UAU</li> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> UG1 y UG2</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> AMD</li> </ul> | <p>Pendientes en cesiones de EP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> &lt;12%</li> <li><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> &gt;12%</li> </ul> |
|--|---|

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Así las cosas, conforme al artículo 288 del POT, el Sistema de Espacio público Peatonal para el Encuentro supera las 25,82 hectáreas exigidas como área mínima (17% del ANU) de obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo. Las áreas se consolidan en la siguiente tabla:

**Tabla 12. Cumplimiento de la obligación de cargas asociadas a espacio público**

	Total	ÁREA (m <sup>2</sup> )			
		Pendientes 25-45%	Área válida de 25-45%	Pendientes >45%	Área contable como cesión
Control ambiental	55.637,43	N/A	N/A	N/A	5.879,23
Parques de la red estructurante	171.189,43	10.850,79	5.425,40	13.295,15	152.468,88
Parques de la red de proximidad	126.175,53	5.079,81	2.539,90	4.051,45	119.584,17
Zonas verdes	39.549,61	N/A	N/A	N/A	-
<b>TOTAL</b>	<b>336.914,57</b>				<b>277.932,28</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 3.2.3.1.2. Parques de la Red Estructurante

De acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del DD 555 de 2021 corresponden a los denominados en el inventario como Parques Metropolitanos y Zonales y en general, aquellos de más de una hectárea que proveen una oferta cualificada para el aprovechamiento del tiempo libre que dan soporte a la escala regional y distrital, no solo en términos de las interacciones humanas que ahí tienen lugar, sino también por su aporte a la conectividad ambiental y ecosistémica del territorio bogotano. Así entonces, se propone una red compuesta por parques de la red estructurante, aquellos que superan una hectárea de extensión y que tengan la capacidad de proveer una oferta cualificada para el aprovechamiento del tiempo libre y a su vez, dando soporte a la escala regional y distrital, en la propuesta general abarcan un total de 17.12 hectáreas.

Se propone también una subclasificación para los parques de la red estructurante contiguos a la Ronda Hídrica del borde sur de la Quebrada Fucha, que configuran un corredor que aporte a la conservación de este cuerpo hídrico y se articule con una vocación agroturística. Este corredor suma un área total de 31.50 hectáreas (Incluye área de Rondas Hídricas).

**Tabla 13. Parques de la Red Estructurante**

				ANU	1.518.755,67	
	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PENDIENTES 25 - 45%	VÁLIDO DE 25-45%	PENDIENTES <45%	EP VÁLIDO COMO CESIÓN	% SOBRE ANU
<b>PARQUES DE LA RED ESTRUCTURANTE</b>	<b>171.189,43</b>	<b>10.850,79</b>	<b>5.425,40</b>	<b>13.295,15</b>	<b>152.468,88</b>	<b>10%</b>
PQ - E - 001	15.742,05	266,35	133,17	2.177,32	13.431,55	
PQ - E - 002	18.466,17	1.646,80	823,40	3.453,65	14.189,12	
PQ - E - 003	17.786,23	905,96	452,98	4.129,74	13.203,51	
PQ - E - 004	22.527,83	2.796,51	1.398,26	421,95	20.707,62	
PQ - E - 005	25.088,91	1.420,25	710,13	99,16	24.279,63	
PQ - E - 006	29.707,10	1.645,16	822,58	513,94	28.370,58	
PQ - E - 007	29.841,27	1.464,10	732,05	1.800,43	27.308,79	

PQ - E - 008	12.029,87	705,66	352,83	698,96	10.978,08
--------------	-----------	--------	--------	--------	-----------

Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### Plano 24. Parques de la Red Estructurante



#### CONVENCIONES

- |                               |                                 |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Delimitación del plan parcial | Parques de la red estructurante | Corredor Agroturístico Quebrada Fucha |
| UG1 y UG2                     | ID EP - Estructurante           | Quebrada Fucha                        |
| AMD                           |                                 |                                       |

Fuente: DTPGU - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 3.2.3.1.3. Parques de la Red de proximidad

Los parques de la red de proximidad propuestos en total son 40 elementos que cuentan con un área entre 400 m<sup>2</sup> y 1 ha, y su función de acuerdo con el artículo 90 del DD 555 de 2021 es proveer una oferta desconcentrada y diversa de actividades de aprovechamiento del tiempo libre a escala local, atendiendo criterios de proximidad. Estos parques en total abarcan un área de 12.62 hectáreas.

Estos parques se localizan en el centro de las Unidades de Actuación Urbanística, buscando configurar los espacios de encuentro a escala barrial, la vocación de cada uno de estos espacios se establece de

manera diferenciada dependiendo de su localización en las zonas del plan parcial y los usos de las manzanas adyacentes o cercanas.

**Tabla 14. Parques de la Red de Proximidad**

				ANU	1.518.755,67	
	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PENDIENTES 25 - 45%	VÁLIDO DE 25-45%	PENDIENTES <45%	EP VÁLIDO COMO CESIÓN	% SOBRE ANU
<b>PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD</b>	<b>126.175,53</b>	<b>5.079,81</b>	<b>2.539,90</b>	<b>4.051,45</b>	<b>119.584,17</b>	<b>8%</b>
PQ - P - 001A	6.535,43	304,81	152,40	152,72	6.230,31	
PQ - P - 001B	1.036,47	-	-	-	1.036,47	
PQ - P - 002A	3.880,21	-	-	-	3.880,21	
PQ - P - 002B	3.082,37	11,15	5,77	-	3.076,6	
PQ - P - 003A	2.602,06	33,94	16,97	-	2.585,09	
PQ - P - 003B	3.242,93	-	-	-	3.242,93	
PQ - P - 004	5.502,65	84,77	42,38	-	5.460,26	
PQ - P - 005A	3.033,89	-	-	-	3.033,89	
PQ - P - 005B	2.799,42	-	-	-	2.799,42	
PQ - P - 006	3.287,29	-	-	-	3.287,29	
PQ - P - 007	917,16	48,75	24,38	3,64	889,15	
PQ - P - 008	911,26	-	-	-	911,26	
PQ - P - 009	2.198,14	-	-	-	2.198,14	
PQ - P - 010	2.345,36	11,57	5,79	-	2.339,57	
PQ - P - 011A	2.177,61	4,38	2,19	-	2.175,42	
PQ - P - 011B	1.111,70	16,73	8,37	-	1.103,33	
PQ - P - 012	2.530,20	62,13	31,07	3,18	2.495,95	
PQ - P - 013	8.419,53	370,46	185,23	8,88	8.225,42	
PQ - P - 014	2.897,43	110,14	55,07	417,71	2.424,64	
PQ - P - 015	486,16	156,49	78,25	5,00	402,92	
PQ - P - 016	674,71	340,70	170,35	54,00	450,36	
PQ - P - 017	5.826,49	422,49	211,25	1.174,01	4.441,24	
PQ - P - 018	980,16	342,45	171,22	267,49	541,45	
PQ - P - 019	1.237,24	146,70	73,35	355,19	808,70	
PQ - P - 020	4.981,23	215,36	107,68	313,95	4.559,59	
PQ - P - 021	3.902,72	288,58	144,29	4,09	3.754,34	
PQ - P - 022	6.337,50	690,93	345,47	121,71	5.870,33	
PQ - P - 023	3.042,25	-	-	80,28	2.961,97	
PQ - P - 024	4.931,14	7,48	3,74	15,38	4.912,02	
PQ - P - 025	3.848,18	269,38	134,69	26,02	3.687,47	

PQ - P - 026	2.082,57	-	-	7,50	2.075,07
PQ - P - 027A	1.927,91	5,99	2,99	2,37	1.922,55
PQ - P - 027B	3.122,31	27,93	13,96	33,32	3.075,02
PQ - P - 028	7.008,00	7,50	3,75	12,63	6.991,62
PQ - P - 029	657,92	86,31	43,15	18,13	596,64
PQ - P - 030	1.906,40	141,38	70,69	237,02	1.598,70
PQ - P - 031	2.374,81	467,54	233,77	77,77	2.063,28
PQ - P - 032	1.037,69	31,73	15,86	17,20	1.004,63
PQ - P - 033	4.760,74	41,38	20,69	627,19	4.112,87
PQ - P - 034	6.538,28	330,28	165,14	15,08	6.358,06

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### Plano 25. Parques de la red de proximidad



#### CONVENCIONES

- Delimitación del plan parcial
- UG1 y UG2
- AMD
- Parques de la red de proximidad
- 000 ID EP - Proximidad
- Quebrada Fucha

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 3.2.3.1.4. Zonas verdes

De acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del DD 555 de 2021, las zonas verdes son espacios abiertos y empedrados de menos de 400 m<sup>2</sup>, de dominio o uso público, compuestos de jardines, arbustos y árboles, que se destinan al ocio y la contemplación y que contribuyen a la generación de valores paisajísticos y ambientales en el Distrito, pero que por sus dimensiones no conforman parques. Ofrecen espacios para el desarrollo de actividades de esparcimiento que no requieren de instalaciones o dotaciones especializadas, por lo que serán empedradas y libres de edificaciones permanentes.

Plano 26. Zonas verdes



#### CONVENCIONES

- Delimitación del plan parcial
- UG1 y UG2
- AMD
- Zonas verdes
- ID Zonas verdes
- Quebrada Fucha

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

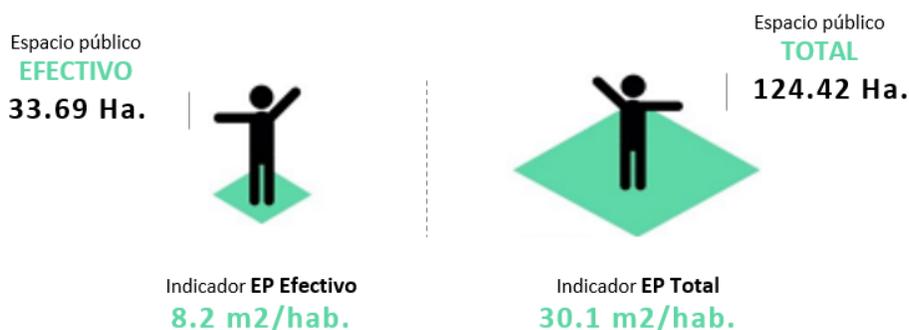
Estas zonas son producto de polígonos residuales en el planteamiento urbanístico que, a pesar de contar con dimensiones representativas para constituirse como parques de la red de proximidad, no cumplen con las condiciones geométricas establecidas en el Decreto Distrital 603 de 2022 para el cumplimiento de las cesiones de espacio público. En tal sentido, se delimitó un total de 130 zonas

verdes, equivalentes a 3.95 hectáreas y distribuidas en todo el ámbito del plan parcial. Las áreas y localización de las zonas verdes se pueden consultar en la hoja “EP ZONAS VERDES” del Anexo 16. “Cuadro de áreas, cesiones de espacio público y tablas DTS PP3Q”.

### 3.2.3.1.5. Indicadores de espacio público

Para el cálculo del indicador de espacio público efectivo por habitante, se tuvo en cuenta toda el área que está dispuesta como espacio público efectivo, es decir, los parques de la red estructurante, de proximidad, y zonas verdes que corresponden aproximadamente a 336.913,96 m<sup>2</sup> (33.69 ha).

**Ilustración 2. Indicadores de espacio público**



Para el cálculo del índice de espacio público total por habitante se parte de la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Espacio público efectivo + espacio público no efectivo (1.244.159,43 m}^2\text{)}}{\text{Número estimado de habitantes (41.302 hab.)}} = \text{Indicador de EP total por habitante 30.1 m}^2\text{/hab.}$$

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Respecto al indicador de espacio público total, el DADEP<sup>1</sup> toma en cuenta la sumatoria del espacio público efectivo descrito anteriormente, y adiciona: las áreas destinadas como Estructura Ecológica Principal (rondas hídricas, zonas de conservación) y el espacio público de circulación que incluye el área total de la malla vial propuesta, junto con el control ambiental. Esta operación corresponde a un total de 1.244.159,43 m<sup>2</sup> (124.42 ha), que se dividen posteriormente sobre el número de habitantes proyectados, cuyo cálculo se basó en la cantidad de habitantes por vivienda determinada por el DANE<sup>2</sup>. Así pues, se proyectan 41.302 habitantes dentro del ámbito de modificación del plan parcial, considerando que cada una de las 13.191 viviendas contempladas estaría ocupada por 3.13 habitantes.

<sup>1</sup> Reporte Técnico de Indicadores de Espacio Público, 2021

<sup>2</sup> Censo Nacional de Población y Vivienda, DANE, 2018

Consecuentemente, se estima que la presente formulación del plan parcial estipula un total de 8,2 m<sup>2</sup> por habitante de espacio público efectivo y aproximadamente 30,1 m<sup>2</sup> de espacio público total por habitante.

### 3.2.3.1.6. Lineamientos de diseño paisajístico y reverdecimiento para los espacios públicos peatonales para el encuentro

La calidad del espacio público está directamente asociada a un precepto básico en las ciudades: el espacio público como lugar y soporte para la vida, y el encuentro ciudadano. En este sentido, la calidad de estos espacios está referida a las óptimas condiciones urbanas, arquitectónicas, ecológicas, socio-culturales y económicas que estos puedan ofrecer a los entornos urbanos. Adicionalmente propiciar, por un lado, espacios adecuados desde lo físico y que ambientalmente aporten a hacer una ciudad más sostenible, resiliente y amigable con el medio natural, y por otro, la creación de escenarios apropiados para la interacción ciudadana, usados para diferentes actividades y por diferentes usuarios, respondiendo a las necesidades de toda la población.

Según el artículo 91 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establece como estrategia del sistema de espacio público peatonal para el encuentro, la renaturalización de los espacios públicos de la ciudad con el fin de cualificar sus condiciones ambientales y de confort, mitigar impactos ambientales que afectan directamente a la población, así como de reducir el nivel de vulnerabilidad frente a las amenazas socio-naturales y las amenazas por el cambio climático, generando resiliencia.

Bajo este escenario, a continuación, se presentan los criterios y parámetros que deberán tenerse en cuenta a la hora de abordar el diseño paisajístico dentro de los espacios públicos peatonales para el encuentro propuestos en el plan parcial. Estos criterios y parámetros están principalmente orientados a establecer y asegurar desde su concepción y diseño inicial, óptimas condiciones espaciales que aseguren la sostenibilidad ambiental, el reverdecimiento, y una infraestructura ecológica que ofrezca el máximo de servicios ecosistémicos tanto UPL Usme – Entrenubes como a la ciudad en general.

#### **Lineamientos de Permeabilidad**

En línea con las directrices establecidas en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el Plan Parcial Tres Quebradas se orienta hacia un enfoque de desarrollo sostenible, priorizando la transformación del territorio en un espacio resiliente. Este enfoque busca mitigar los impactos derivados de las intervenciones urbanas, especialmente aquellos relacionados con el sistema hídrico y pluvial, mediante estrategias que promuevan la sostenibilidad ambiental.

El artículo 129 del Decreto Distrital 555 de 2021 define la renaturalización como *“el proceso gradual de innovación que, inspirado en la naturaleza, mejora la funcionalidad ecológica de las áreas ya construidas o artificiales mediante intervenciones que adaptan la ciudad al ciclo hidrológico, infiltrando, reteniendo y reutilizando el agua pluvial a través de infraestructuras sostenibles de soporte y hábitat para la biodiversidad, y la reconversión de áreas endurecidas en blandas”*.

En este contexto, el Plan Parcial Tres Quebradas incorpora la renaturalización como un eje central de su estrategia, garantizando que todos los nuevos espacios públicos peatonales para el encuentro

sean diseñados y desarrollados bajo estos principios, cumplimiento con los índices de diseño establecidos por el artículo 126 del Decreto Distrital 555 del 2021.

Ahora bien, en la reformulación del Plan Parcial Tres Quebradas, se busca fomentar una amplia diversidad de actividades recreativas y contemplativas en los parques propuestos. Para ello, se definió la vocación de cada elemento que conforma el sistema de espacio público peatonal para el encuentro, en cumplimiento del Artículo 123 del POT y de los lineamientos establecidos en el Manual de Espacio Público.

La asignación de las tipologías para cada parque se basó en un análisis integral que consideró tanto los usos de las manzanas colindantes como la vocación de las zonas previamente delimitadas dentro del Plan Parcial. Este enfoque garantiza una planificación coherente con el entorno y las necesidades de la comunidad.

A continuación, se detalla la localización de los elementos del sistema de espacio público propuesto:

**Plano 27. Tipología asignada para los elementos de la estructura de espacio público peatonal para el encuentro**



**CONVENCIONES**

Delimitación del plan parcial	Contemplativo	Plaza / Plazoleta	ID EP - Estructurante
UG1 y UG2	Lúdico	Cultural	ID EP - Proximidad
AMD	Deportivo	Equipamientos proyectados	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

De este modo, los índices de superficies permeables (superficies verdes) y semipermeables que deberán garantizarse en el diseño del sistema de espacio público peatonal para el encuentro en el Plan Parcial Tres Quebradas variarán según la tipología del espacio propuesto. En este sentido, se establecen los índices específicos para el manejo de superficies permeables, calculados en función del área total de cada uno de los espacios públicos propuestos, como se detalla a continuación:

**Tabla 15. Índices de Permeabilidad del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro**

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	SUPERFICIES VERDES Y DURAS (Art. 126 - POT)				Total Superficies (m <sup>2</sup> )
			Superficie verde natural (mínimo) (%)	Superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (%)	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (m <sup>2</sup> )	
<b>PARQUES DE LA RED ESTRUCTURANTE</b>	<b>171.189,43</b>			<b>122.760,11</b>		<b>48.429,31</b>	
PQ - E - 001	15.742,05	Parque contemplativo	75	11.806,54	25	3.935,51	<b>15.742,05</b>
PQ - E - 002	18.466,17	Parque contemplativo	75	13.849,63	25	4.616,54	<b>18.466,17</b>
PQ - E - 003	17.786,23	Parque contemplativo	75	13.339,67	25	4.446,56	<b>17.786,23</b>
PQ - E - 004	22.527,83	Parque deportivo	50	11.263,91	50	11.263,91	<b>22.527,83</b>
PQ - E - 005	25.088,91	Parque contemplativo	75	18.816,68	25	6.272,23	<b>25.088,91</b>
PQ - E - 006	29.707,10	Parque contemplativo	75	22.280,32	25	7.426,77	<b>29.707,10</b>
PQ - E - 007	29.841,27	Parque contemplativo	75	22.380,96	25	7.460,32	<b>29.841,27</b>
PQ - E - 008	12.029,87	Parque contemplativo	75	9.022,40	25	3.007,47	<b>12.029,87</b>
<b>PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD***</b>	<b>126.174,92</b>			<b>74.979,05</b>		<b>51.196,48</b>	
PQ - P - 001A	6.535,43	Parque cultural	55	3.594,49	45	2.940,94	6.535,43
PQ - P - 001B	1.036,47	Parque contemplativo	75	777,36	25	259,12	1.036,47
PQ - P - 002A	3.880,21	Parque lúdico	65	2.522,14	35	1.358,07	3.880,21
PQ - P - 002B	3.082,37	Parque deportivo	50	1.541,19	50	1.541,19	3.082,37
PQ - P - 003A	2.602,06	Parque lúdico	65	1.691,34	35	910,72	2.602,06
PQ - P - 003B	3.242,93	Parque deportivo	50	1.621,47	50	1.621,47	3.242,93
PQ - P - 004	5.502,65	Parque deportivo	50	2.751,32	50	2.751,32	5.502,65
PQ - P - 005A	3.033,89	Plaza y plazoleta	10	303,39	90	2.730,50	3.033,89
PQ - P - 005B	2.799,42	Plaza y plazoleta	10	279,94	90	2.519,48	2.799,42
PQ - P - 006	3.287,29	Parque deportivo	50	1.643,65	50	1.643,65	3.287,29
PQ - P - 007	917,16	Plaza y plazoleta	10	91,72	90	825,45	917,16
PQ - P - 008	911,26	Parque lúdico	65	592,32	35	318,94	911,26
PQ - P - 009	2.198,14	Plaza y plazoleta	10	219,81	90	1.978,32	2.198,14
PQ - P - 010	2.345,36	Parque lúdico	65	1.524,48	35	820,87	2.345,36
PQ - P - 011A	2.177,61	Parque deportivo	50	1.088,81	50	1.088,81	2.177,61

SUPERFICIES VERDES Y DURAS (Art. 126 - POT)							
ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	Superficie verde natural (mínimo) (%)	Superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (%)	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (m <sup>2</sup> )	Total Superficies (m <sup>2</sup> )
PQ - P - 011B	1.111,70	Plaza y plazoleta	10	111,17	90	1.000,53	1.111,70
PQ - P - 012	2.530,20	Parque lúdico	65	1.644,63	35	885,57	2.530,20
PQ - P - 013	8.419,53	Parque cultural	55	4.630,74	45	3.788,79	8.419,53
PQ - P - 014	2.897,43	Parque cultural	55	1.593,58	45	1.303,84	2.897,43
PQ - P - 015	486,16	Parque lúdico	65	316,01	35	170,16	486,16
PQ - P - 016	674,71	Parque contemplativo	75	506,03	25	168,68	674,71
PQ - P - 017	5.826,49	Parque lúdico	65	3.787,22	35	2.039,27	5.826,49
PQ - P - 018	980,16	Parque lúdico	65	637,10	35	343,06	980,16
PQ - P - 019	1.237,24	Parque contemplativo	75	927,93	25	309,31	1.237,24
PQ - P - 020	4.981,23	Parque contemplativo	75	3.735,92	25	1.245,31	4.981,23
PQ - P - 021	3.902,72	Parque contemplativo	75	2.927,04	25	975,68	3.902,72
PQ - P - 022	6.337,50	Parque contemplativo	75	4.753,13	25	1.584,38	6.337,50
PQ - P - 023	3.042,25	Parque lúdico	65	1.977,47	35	1.064,79	3.042,25
PQ - P - 024	4.931,14	Parque contemplativo	75	3.698,36	25	1.232,79	4.931,14
PQ - P - 025	3.848,18	Parque contemplativo	75	2.886,14	25	962,05	3.848,18
PQ - P - 026	2.082,57	Plaza y plazoleta	10	208,26	90	1.874,31	2.082,57
PQ - P - 027A	1.927,91	Parque contemplativo	75	1.445,93	25	481,98	1.927,91
PQ - P - 027B	3.122,31	Parque lúdico	65	2.029,50	35	1.092,81	3.122,31
PQ - P - 028	7.008,00	Parque contemplativo	75	5.256,00	25	1.752,00	7.008,00
PQ - P - 029	657,92	Parque contemplativo	75	493,44	25	164,48	657,92
PQ - P - 030	1.906,40	Parque contemplativo	75	1.429,80	25	476,60	1.906,40
PQ - P - 031	2.374,81	Parque lúdico	65	1.543,63	35	831,18	2.374,81
PQ - P - 032	1.037,69	Parque lúdico	65	674,50	35	363,19	1.037,69
PQ - P - 033	4.760,74	Parque cultural	55	2.618,41	45	2.142,33	4.760,74
PQ - P - 034	6.538,28	Parque contemplativo	75	4.903,71	25	1.634,57	6.538,28
<b>ZONAS VERDES</b>	<b>39.549,61</b>			<b>35.594,65</b>		<b>3.954,96</b>	
ZV. - 001	97,66	Zona verde	90	87,89	10	9,77	97,66

**SUPERFICIES VERDES Y DURAS (Art. 126 - POT)**

<b>ESPACIO PÚBLICO - PARQUES</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)</b>	<b>Superficie verde natural (mínimo) (%)</b>	<b>Superficie verde natural (mínimo) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (%)</b>	<b>Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Superficies (m<sup>2</sup>)</b>
ZV. - 002A	391,78	Zona verde	90	352,60	10	39,18	391,78
ZV. - 002B	378,29	Zona verde	90	340,46	10	37,83	378,29
ZV. - 003	399,30	Zona verde	90	359,37	10	39,93	399,30
ZV. - 004	12,32	Zona verde	90	11,08	10	1,23	12,32
ZV. - 005A	39,63	Zona verde	90	35,67	10	3,96	39,63
ZV. - 005B	391,62	Zona verde	90	352,46	10	39,16	391,62
ZV. - 005C	393,32	Zona verde	90	353,99	10	39,33	393,32
ZV. - 005D	398,48	Zona verde	90	358,63	10	39,85	398,48
ZV. - 005E	393,61	Zona verde	90	354,25	10	39,36	393,61
ZV. - 006A	280,23	Zona verde	90	252,20	10	28,02	280,23
ZV. - 006B	395,05	Zona verde	90	355,54	10	39,50	395,05
ZV. - 006C	309,34	Zona verde	90	278,40	10	30,93	309,34
ZV. - 007	56,68	Zona verde	90	51,01	10	5,67	56,68
ZV. - 008A	377,56	Zona verde	90	339,80	10	37,76	377,56
ZV. - 008B	320,36	Zona verde	90	288,32	10	32,04	320,36
ZV. - 008C	202,59	Zona verde	90	182,33	10	20,26	202,59
ZV. - 008D	332,55	Zona verde	90	299,29	10	33,25	332,55
ZV. - 009A	294,02	Zona verde	90	264,62	10	29,40	294,02
ZV. - 009B	248,38	Zona verde	90	223,54	10	24,84	248,38
ZV. - 010A	179,31	Zona verde	90	161,38	10	17,93	179,31
ZV. - 010B	231,24	Zona verde	90	208,11	10	23,12	231,24
ZV. - 010C	200,11	Zona verde	90	180,10	10	20,01	200,11
ZV. - 011	23,22	Zona verde	90	20,90	10	2,32	23,22
ZV. - 012A	396,43	Zona verde	90	356,79	10	39,64	396,43
ZV. - 012B	399,21	Zona verde	90	359,29	10	39,92	399,21
ZV. - 012C	347,41	Zona verde	90	312,67	10	34,74	347,41
ZV. - 013A	351,66	Zona verde	90	316,50	10	35,17	351,66
ZV. - 013B	398,45	Zona verde	90	358,61	10	39,85	398,45
ZV. - 013C	395,23	Zona verde	90	355,71	10	39,52	395,23
ZV. - 013D	394,15	Zona verde	90	354,73	10	39,41	394,15
ZV. - 013E	332,60	Zona verde	90	299,34	10	33,26	332,60
ZV. - 013F	389,52	Zona verde	90	350,57	10	38,95	389,52
ZV. - 013G	393,22	Zona verde	90	353,90	10	39,32	393,22

**SUPERFICIES VERDES Y DURAS (Art. 126 - POT)**

<b>ESPACIO PÚBLICO - PARQUES</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)</b>	<b>Superficie verde natural (mínimo) (%)</b>	<b>Superficie verde natural (mínimo) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (%)</b>	<b>Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Superficies (m<sup>2</sup>)</b>
ZV. - 013H	384,12	Zona verde	90	345,71	10	38,41	384,12
ZV. - 013I	398,58	Zona verde	90	358,72	10	39,86	398,58
ZV. - 013J	399,81	Zona verde	90	359,83	10	39,98	399,81
ZV. - 013K	398,27	Zona verde	90	358,44	10	39,83	398,27
ZV. - 013L	377,57	Zona verde	90	339,82	10	37,76	377,57
ZV. - 014A	248,02	Zona verde	90	223,22	10	24,80	248,02
ZV. - 014B	197,28	Zona verde	90	177,55	10	19,73	197,28
ZV. - 015	324,46	Zona verde	90	292,01	10	32,45	324,46
ZV. - 016A	389,82	Zona verde	90	350,83	10	38,98	389,82
ZV. - 016B	293,27	Zona verde	90	263,94	10	29,33	293,27
ZV. - 016C	396,16	Zona verde	90	356,55	10	39,62	396,16
ZV. - 016D	392,51	Zona verde	90	353,26	10	39,25	392,51
ZV. - 016E	396,80	Zona verde	90	357,12	10	39,68	396,80
ZV. - 016F	399,35	Zona verde	90	359,42	10	39,94	399,35
ZV. - 016G	394,97	Zona verde	90	355,47	10	39,50	394,97
ZV. - 016H	397,83	Zona verde	90	358,04	10	39,78	397,83
ZV. - 016I	393,01	Zona verde	90	353,71	10	39,30	393,01
ZV. - 016J	366,71	Zona verde	90	330,03	10	36,67	366,71
ZV. - 017A	378,73	Zona verde	90	340,86	10	37,87	378,73
ZV. - 017B	394,80	Zona verde	90	355,32	10	39,48	394,80
ZV. - 017C	399,55	Zona verde	90	359,60	10	39,96	399,55
ZV. - 017D	399,56	Zona verde	90	359,60	10	39,96	399,56
ZV. - 017E	399,62	Zona verde	90	359,66	10	39,96	399,62
ZV. - 018A	362,89	Zona verde	90	326,60	10	36,29	362,89
ZV. - 018B	324,92	Zona verde	90	292,43	10	32,49	324,92
ZV. - 018C	37,46	Zona verde	90	33,71	10	3,75	37,46
ZV. - 019A	281,97	Zona verde	90	253,78	10	28,20	281,97
ZV. - 019B	390,31	Zona verde	90	351,28	10	39,03	390,31
ZV. - 019C	386,67	Zona verde	90	348,01	10	38,67	386,67
ZV. - 019D	333,31	Zona verde	90	299,98	10	33,33	333,31
ZV. - 020	353,85	Zona verde	90	318,46	10	35,38	353,85
ZV. - 021	316,02	Zona verde	90	284,41	10	31,60	316,02
ZV. - 022	150,05	Zona verde	90	135,04	10	15,00	150,05

**SUPERFICIES VERDES Y DURAS (Art. 126 - POT)**

<b>ESPACIO PÚBLICO - PARQUES</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)</b>	<b>Superficie verde natural (mínimo) (%)</b>	<b>Superficie verde natural (mínimo) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (%)</b>	<b>Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Superficies (m<sup>2</sup>)</b>
ZV. - 023A	181,60	Zona verde	90	163,44	10	18,16	181,60
ZV. - 023B	373,98	Zona verde	90	336,58	10	37,40	373,98
ZV. - 023C	252,66	Zona verde	90	227,40	10	25,27	252,66
ZV. - 024	15,24	Zona verde	90	13,72	10	1,52	15,24
ZV. - 025	95,63	Zona verde	90	86,07	10	9,56	95,63
ZV. - 026	111,68	Zona verde	90	100,51	10	11,17	111,68
ZV. - 027	59,52	Zona verde	90	53,57	10	5,95	59,52
ZV. - 028	205,25	Zona verde	90	184,73	10	20,53	205,25
ZV. - 029	146,48	Zona verde	90	131,83	10	14,65	146,48
ZV. - 030	398,83	Zona verde	90	358,95	10	39,88	398,83
ZV. - 031A	391,11	Zona verde	90	352,00	10	39,11	391,11
ZV. - 031B	82,27	Zona verde	90	74,04	10	8,23	82,27
ZV. - 032A	396,53	Zona verde	90	356,88	10	39,65	396,53
ZV. - 032B	393,80	Zona verde	90	354,42	10	39,38	393,80
ZV. - 032C	382,84	Zona verde	90	344,56	10	38,28	382,84
ZV. - 033	236,32	Zona verde	90	212,69	10	23,63	236,32
ZV. - 034	62,97	Zona verde	90	56,67	10	6,30	62,97
ZV. - 035A	398,13	Zona verde	90	358,32	10	39,81	398,13
ZV. - 035B	67,23	Zona verde	90	60,51	10	6,72	67,23
ZV. - 036	93,01	Zona verde	90	83,71	10	9,30	93,01
ZV. - 037	68,96	Zona verde	90	62,06	10	6,90	68,96
ZV. - 038A	242,93	Zona verde	90	218,64	10	24,29	242,93
ZV. - 038B	325,52	Zona verde	90	292,97	10	32,55	325,52
ZV. - 039A	397,07	Zona verde	90	357,36	10	39,71	397,07
ZV. - 039B	33,44	Zona verde	90	30,10	10	3,34	33,44
ZV. - 040	42,46	Zona verde	90	38,22	10	4,25	42,46
ZV. - 041	359,34	Zona verde	90	323,40	10	35,93	359,34
ZV. - 042	204,13	Zona verde	90	183,71	10	20,41	204,13
ZV. - 043A	397,41	Zona verde	90	357,67	10	39,74	397,41
ZV. - 043B	244,70	Zona verde	90	220,23	10	24,47	244,70
ZV. - 044A	396,24	Zona verde	90	356,62	10	39,62	396,24
ZV. - 044B	385,14	Zona verde	90	346,63	10	38,51	385,14
ZV. - 044C	252,50	Zona verde	90	227,25	10	25,25	252,50

**SUPERFICIES VERDES Y DURAS (Art. 126 - POT)**

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	Superficie verde natural (mínimo) (%)	Superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (%)	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (m <sup>2</sup> )	Total Superficies (m <sup>2</sup> )
ZV. - 044D	322,39	Zona verde	90	290,15	10	32,24	322,39
ZV. - 044E	391,70	Zona verde	90	352,53	10	39,17	391,70
ZV. - 044F	392,01	Zona verde	90	352,81	10	39,20	392,01
ZV. - 044G	395,39	Zona verde	90	355,85	10	39,54	395,39
ZV. - 044H	391,96	Zona verde	90	352,77	10	39,20	391,96
ZV. - 044I	391,97	Zona verde	90	352,77	10	39,20	391,97
ZV. - 044J	367,53	Zona verde	90	330,78	10	36,75	367,53
ZV. - 044K	71,61	Zona verde	90	64,45	10	7,16	71,61
ZV. - 045A	399,93	Zona verde	90	359,94	10	39,99	399,93
ZV. - 045B	399,17	Zona verde	90	359,25	10	39,92	399,17
ZV. - 045C	389,33	Zona verde	90	350,40	10	38,93	389,33
ZV. - 045D	381,56	Zona verde	90	343,40	10	38,16	381,56
ZV. - 045E	398,07	Zona verde	90	358,26	10	39,81	398,07
ZV. - 045F	393,44	Zona verde	90	354,10	10	39,34	393,44
ZV. - 045G	228,31	Zona verde	90	205,47	10	22,83	228,31
ZV. - 046A	361,36	Zona verde	90	325,22	10	36,14	361,36
ZV. - 046B	381,59	Zona verde	90	343,43	10	38,16	381,59
ZV. - 046C	387,39	Zona verde	90	348,65	10	38,74	387,39
ZV. - 046D	22,61	Zona verde	90	20,35	10	2,26	22,61
ZV. - 047A	185,37	Zona verde	90	166,83	10	18,54	185,37
ZV. - 047B	395,22	Zona verde	90	355,70	10	39,52	395,22
ZV. - 047C	182,50	Zona verde	90	164,25	10	18,25	182,50
ZV. - 047D	399,54	Zona verde	90	359,58	10	39,95	399,54
ZV. - 047E	399,69	Zona verde	90	359,72	10	39,97	399,69
ZV. - 047F	399,18	Zona verde	90	359,26	10	39,92	399,18
ZV. - 047G	398,36	Zona verde	90	358,52	10	39,84	398,36
ZV. - 047H	399,81	Zona verde	90	359,83	10	39,98	399,81
ZV. - 047I	397,81	Zona verde	90	358,03	10	39,78	397,81
ZV. - 047J	397,42	Zona verde	90	357,68	10	39,74	397,42
ZV. - 047K	229,70	Zona verde	90	206,73	10	22,97	229,70

SUPERFICIES VERDES Y DURAS (Art. 126 - POT)							
ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	Superficie verde natural (mínimo) (%)	Superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (%)	Superficie dura semipermeable e impermeable (máximo) (m <sup>2</sup> )	Total Superficies (m <sup>2</sup> )
<p>* Superficie verde natural: Superficies naturales en césped o cubresuelos que permite la infiltración natural y el paso de aguas lluvias hacia el suelo natural en plena tierra. En los casos en que existan cuerpos lenticos naturales o artificiales en los elementos del sistema, su área será cuantificada dentro de este tipo de superficie. En Franjas de Paisajismo y para la calidad urbana el mínimo de superficie verde natural varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo "Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad."</p>							
<p>** Superficie dura: En todos los elementos señalados, se deberá destinar un porcentaje mínimo del 10% de la superficie dura en materiales semipermeables como decks, pavimentos permeables, adoquín ecológico y pisos filtrantes que permiten la retención y/o infiltración del agua lluvia hacia el suelo, entre ellas las tipologías mayores y menores de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS. En parques de borde el porcentaje de superficie dura en materiales semipermeables deberá ser como mínimo del 15%. En Franjas de Paisajismo y para la Calidad Urbana el máximo de superficie dura varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad. En sótanos bajo parques se deberán adecuar jardines y zonas verdes como mínimo en el 35% de la superficie dura de sus cubiertas.</p>							

Fuente: DTPGU – RenoBo, con base en los porcentajes exigidos por el artículo 126 del DD 555 de 2021 (POT)

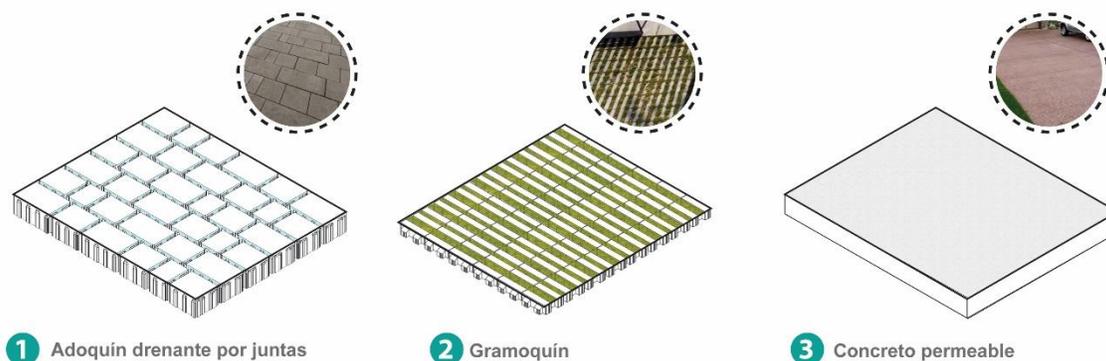
Así las cosas, el Plan Parcial proyecta una oferta de 233.333,81 m<sup>2</sup> de superficies verdes naturales, acompañada de 103.580,76 m<sup>2</sup> de superficies duras semipermeables e impermeables, lo que genera un equilibrio entre la integración de espacios naturales y las necesidades urbanas, garantizando un diseño sostenible que promueva la funcionalidad ecológica, la gestión eficiente del ciclo hidrológico y la resiliencia ambiental del territorio.

En esta misma línea, se añade que, las franjas de paisajismo y para la resiliencia urbana, como parte del sistema de espacio público, también deberán garantizar superficies permeables en su diseño. De acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021 en su artículo 126: mínimo el 60% de estas franjas deberá estar cubierta con superficie verde natural y como máximo, el 40% podrá conformar superficies duras (semipermeables e impermeables).

Por otro lado, las superficies verdes naturales y permeables de todo el Plan Parcial, se deberá hacer uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS). Los sistemas de pavimentos permeables son considerados actualmente como SUDS. Su condición drenante los hace de gran contribución medioambiental; el carbono en la atmósfera y las partículas en el aire pueden ser devueltos a la tierra de una manera natural.

A continuación, se presentan algunos ejemplos de sistemas para superficies permeables que se propone como alternativa de implementación en las superficies del Plan Parcial:

### Ilustración 3. Superficies permeables propuestas



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

Con relación al sistema de drenaje pluvial, en la actualidad existe una variedad de SUDS que propician el control de la cantidad y calidad de las aguas de escorrentía, pero además ofrecen un servicio social y ambiental, creando entornos naturales urbanos y mejorando la calidad estética de la ciudad. Por esta razón, la implementación de los mismos se deberá hacer de manera obligatoria en todo el sistema de espacio público peatonal para el encuentro, conforme a las consideraciones en los artículos 185 y 186 del DD 555 de 2021.

Los SUDS recomendados a utilizar en el plan parcial, así como su posible área de implementación se listan a continuación:

**Tabla 16. SUDS recomendados a implementar en el plan parcial**

SUDS		ÁREA SUGERIDA DE IMPLEMENTACIÓN
1	<p>Cunetas verdes: Canales vegetalizados que transportan la escorrentía proveniente de las zonas impermeables, se destinan a la retención de basuras gruesas y sólidos suspendidos en donde además se favorece la remoción de contaminantes.</p> 	Parques Estructurantes
		Parques de Proximidad
		Franjas de paisajismo para la resiliencia urbana
2	<p>Jardín de lluvia (bioretención): Áreas arborizadas por medio de las cuales se percola la escorrentía hacia la tierra, al mismo tiempo que se retiene por las plantas.</p> 	Franjas de paisajismo para la resiliencia urbana
3	<p>Sumidero tipo alcorque inundable: “Son zonas de bioretención que se usarán como un sistema de apoyo al sistema de captación de aguas en vías a través de sumideros laterales convencionales”.</p> 	Plazas y plazoletas
		Franjas de paisajismo para la resiliencia urbana
		Separadores Viales

SUDS		ÁREA SUGERIDA DE IMPLEMENTACIÓN
4	Áreas de bioretención: Permite la retención, detención y filtración del agua a través de especies vegetales completando así el ciclo hidrológico.	
		Parques Estructurantes Parques de Proximidad con área no menor a 4.000 m2
5	Humedales artificiales: Depresiones arborizadas para controla la escorrentía, permitiendo controlar eventos de inundación y ofrecer espacios de amenidades.	
		Parques Estructurantes Parques de Proximidad
		Zonas verdes de más de 8m de ancho

Fuente: DTPGU – RenoBo, con base en información de la Secretaría Distrital de Ambiente, 2015

Adicionalmente, cualquier SUDS a implementar en el proyecto, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Garantizar que se retenga como mínimo el 30% de las aguas lluvias durante el periodo de tormenta en el interior del plan parcial, calculado con un periodo de retorno de 25 años de acuerdo con la norma que expida la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Mínimo el 20% de retención deberá estar ubicado en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, y mínimo el 10% deberá estar localizado en el espacio público para la movilidad propuesto; el porcentaje adicional de retención que se quiera implementar podrá estar ubicado en cualquier área dentro del área neta urbanizable del plan parcial. Sin embargo, será la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB, quien apruebe los diseños de dicha propuesta.<sup>3</sup>

Los lineamientos específicos para el manejo de zonas permeables y SUDS podrá consultarse con mayor detalle en el *“Anexo 13. Cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”*.

### Lineamientos de Reverdecimiento

El Plan Parcial Tres Quebradas plantea una visión a 15 años, en la cual se busca el reverdecimiento de este entorno, conectándolo a la estructura ecológica de Bogotá, principalmente a aquellos elementos que están inmersos dentro del polígono de planificación, como la Quebrada Fucha y sus respectivos afluentes.

El reverdecimiento, por su parte, desde el Decreto Distrital 555 de 2021, se entiendo por *“el proceso que busca incrementar en cantidad y diversidad las coberturas vegetales al interior de la ciudad, para obtener mayores beneficios y servicios de la biodiversidad y los ecosistemas”*. En línea con esta visión, POT también establece índices específicos para el manejo de coberturas vegetales, los cuales deben ser implementados según la tipología propuesta para cada elemento del espacio público.

Estos índices tienen como objetivo principal mantener y crear parques con una mayor cobertura vegetal, garantizando la calidad de las actividades que se realicen en ellos y mejorando su

<sup>3</sup> “Criterios para Diseño y Construcción de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible” - NS-166 de 2018. EAAB

funcionalidad ecológica. Sin embargo, es fundamental que el diseño paisajístico además de cumplir con los porcentajes establecidos, también fortalezca la estructura arbórea propuesta, conectándola con la existente.

Para ello, se debe apostar por una combinación diversa de portes y especies de árboles que fomente la biodiversidad, facilite la creación de microhábitats y contribuya a la sostenibilidad ambiental al interior del Plan Parcial, consolidando un sistema de espacio público que beneficie tanto a los ecosistemas urbanos como a las comunidades que lo habitan.

De conformidad con lo anterior, el diseño de los parques que componen el sistema de espacio público peatonal para el encuentro deberá garantizar los mínimos de coberturas vegetales aquí calculados, respecto al área total de cada uno de los parques:

**Tabla 17. Índices de Permeabilidad del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro**

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	COBERTURA VEGETAL (Art. 126 - POT)				TOTAL COBERTURA ARBÓREA (m <sup>2</sup> )
			Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (%)	Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (%)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (m <sup>2</sup> )	
<b>PARQUES DE LA RED ESTRUCTURANTE</b>	<b>171.189,43</b>			<b>59.127,27</b>		<b>5.969,32</b>	<b>65.096,60</b>
PQ - E - 001	15.742,05	Parque contemplativo	50	5.903,27	10	393,55	<b>6.296,82</b>
PQ - E - 002	18.466,17	Parque contemplativo	50	6.924,81	10	461,65	<b>7.386,47</b>
PQ - E - 003	17.786,23	Parque contemplativo	50	6.669,84	10	444,66	<b>7.114,49</b>
PQ - E - 004	22.527,83	Parque deportivo	30	3.379,17	20	2.252,78	<b>5.631,96</b>
PQ - E - 005	25.088,91	Parque contemplativo	50	9.408,34	10	627,22	<b>10.035,56</b>
PQ - E - 006	29.707,10	Parque contemplativo	50	11.140,16	10	742,68	<b>11.882,84</b>
PQ - E - 007	29.841,27	Parque contemplativo	50	11.190,48	10	746,03	<b>11.936,51</b>
PQ - E - 008	12.029,87	Parque contemplativo	50	4.511,20	10	300,75	<b>4.811,95</b>
<b>PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD***</b>	<b>126.174,92</b>			<b>30.771,62</b>		<b>8.094,74</b>	<b>38.866,36</b>
PQ - P - 001A	6.535,43	Parque cultural	30	1.078,35	20	588,19	<b>1.666,54</b>
PQ - P - 001B	1.036,47	Parque contemplativo	50	388,68	10	25,91	<b>414,59</b>
PQ - P - 002A	3.880,21	Parque lúdico	40	1.008,86	10	135,81	<b>1.144,66</b>
PQ - P - 002B	3.082,37	Parque deportivo	30	462,36	20	308,24	<b>770,59</b>
PQ - P - 003A	2.602,06	Parque lúdico	40	676,53	10	91,07	<b>767,61</b>

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	COBERTURA VEGETAL (Art. 126 - POT)				TOTAL COBERTURA ARBÓREA (m <sup>2</sup> )
			Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (%)	Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (%)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (m <sup>2</sup> )	
PQ - P - 003B	3.242,93	Parque deportivo	30	486,44	20	324,29	<b>810,73</b>
PQ - P - 004	5.502,65	Parque deportivo	30	825,40	20	550,26	<b>1.375,66</b>
PQ - P - 005A	3.033,89	Plaza y plazoleta	0	-	20	546,10	<b>546,10</b>
PQ - P - 005B	2.799,42	Plaza y plazoleta	0	-	20	503,90	<b>503,90</b>
PQ - P - 006	3.287,29	Parque deportivo	30	493,09	20	328,73	<b>821,82</b>
PQ - P - 007	917,16	Plaza y plazoleta	0	-	20	165,09	<b>165,09</b>
PQ - P - 008	911,26	Parque lúdico	40	236,93	10	31,89	<b>268,82</b>
PQ - P - 009	2.198,14	Plaza y plazoleta	0	-	20	395,66	<b>395,66</b>
PQ - P - 010	2.345,36	Parque lúdico	40	609,79	10	82,09	<b>691,88</b>
PQ - P - 011A	2.177,61	Parque deportivo	30	326,64	20	217,76	<b>544,40</b>
PQ - P - 011B	1.111,70	Plaza y plazoleta	0	-	20	200,11	<b>200,11</b>
PQ - P - 012	2.530,20	Parque lúdico	40	657,85	10	88,56	<b>746,41</b>
PQ - P - 013	8.419,53	Parque cultural	30	1.389,22	20	757,76	<b>2.146,98</b>
PQ - P - 014	2.897,43	Parque cultural	30	478,08	20	260,77	<b>738,84</b>
PQ - P - 015	486,16	Parque lúdico	40	126,40	10	17,02	<b>143,42</b>
PQ - P - 016	674,71	Parque contemplativo	50	253,02	10	16,87	<b>269,88</b>
PQ - P - 017	5.826,49	Parque lúdico	40	1.514,89	10	203,93	<b>1.718,81</b>
PQ - P - 018	980,16	Parque lúdico	40	254,84	10	34,31	<b>289,15</b>
PQ - P - 019	1.237,24	Parque contemplativo	50	463,96	10	30,93	<b>494,90</b>
PQ - P - 020	4.981,23	Parque contemplativo	50	1.867,96	10	124,53	<b>1.992,49</b>
PQ - P - 021	3.902,72	Parque contemplativo	50	1.463,52	10	97,57	<b>1.561,09</b>
PQ - P - 022	6.337,50	Parque contemplativo	50	2.376,56	10	158,44	<b>2.535,00</b>
PQ - P - 023	3.042,25	Parque lúdico	40	790,99	10	106,48	<b>897,47</b>
PQ - P - 024	4.931,14	Parque contemplativo	50	1.849,18	10	123,28	<b>1.972,46</b>
PQ - P - 025	3.848,18	Parque contemplativo	50	1.443,07	10	96,20	<b>1.539,27</b>

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m²)	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	COBERTURA VEGETAL (Art. 126 - POT)				TOTAL COBERTURA ARBÓREA (m²)
			Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (%)	Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (m²)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (%)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (m²)	
PQ - P - 026	2.082,57	Plaza y plazoleta	0	-	20	374,86	<b>374,86</b>
PQ - P - 027A	1.927,91	Parque contemplativo	50	722,97	10	48,20	<b>771,16</b>
PQ - P - 027B	3.122,31	Parque lúdico	40	811,80	10	109,28	<b>921,08</b>
PQ - P - 028	7.008,00	Parque contemplativo	50	2.628,00	10	175,20	<b>2.803,20</b>
PQ - P - 029	657,92	Parque contemplativo	50	246,72	10	16,45	<b>263,17</b>
PQ - P - 030	1.906,40	Parque contemplativo	50	714,90	10	47,66	<b>762,56</b>
PQ - P - 031	2.374,81	Parque lúdico	40	617,45	10	83,12	<b>700,57</b>
PQ - P - 032	1.037,69	Parque lúdico	40	269,80	10	36,32	<b>306,12</b>
PQ - P - 033	4.760,74	Parque cultural	30	785,52	20	428,47	<b>1.213,99</b>
PQ - P - 034	6.538,28	Parque contemplativo	50	2.451,86	10	163,46	<b>2.615,31</b>
<b>ZONAS VERDES</b>	<b>39.549,61</b>			<b>21.356,79</b>		-	<b>21.356,79</b>
ZV. - 001	97,66	Zona verde	60	52,74	0	0,00	<b>52,74</b>
ZV. - 002A	391,78	Zona verde	60	211,56	0	0,00	<b>211,56</b>
ZV. - 002B	378,29	Zona verde	60	204,28	0	0,00	<b>204,28</b>
ZV. - 003	399,30	Zona verde	60	215,62	0	0,00	<b>215,62</b>
ZV. - 004	12,32	Zona verde	60	6,65	0	0,00	<b>6,65</b>
ZV. - 005A	39,63	Zona verde	60	21,40	0	0,00	<b>21,40</b>
ZV. - 005B	391,62	Zona verde	60	211,48	0	0,00	<b>211,48</b>
ZV. - 005C	393,32	Zona verde	60	212,39	0	0,00	<b>212,39</b>
ZV. - 005D	398,48	Zona verde	60	215,18	0	0,00	<b>215,18</b>
ZV. - 005E	393,61	Zona verde	60	212,55	0	0,00	<b>212,55</b>
ZV. - 006A	280,23	Zona verde	60	151,32	0	0,00	<b>151,32</b>
ZV. - 006B	395,05	Zona verde	60	213,33	0	0,00	<b>213,33</b>
ZV. - 006C	309,34	Zona verde	60	167,04	0	0,00	<b>167,04</b>
ZV. - 007	56,68	Zona verde	60	30,61	0	0,00	<b>30,61</b>
ZV. - 008A	377,56	Zona verde	60	203,88	0	0,00	<b>203,88</b>
ZV. - 008B	320,36	Zona verde	60	172,99	0	0,00	<b>172,99</b>
ZV. - 008C	202,59	Zona verde	60	109,40	0	0,00	<b>109,40</b>
ZV. - 008D	332,55	Zona verde	60	179,58	0	0,00	<b>179,58</b>
ZV. - 009A	294,02	Zona verde	60	158,77	0	0,00	<b>158,77</b>

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	COBERTURA VEGETAL (Art. 126 - POT)				TOTAL COBERTURA ARBÓREA (m <sup>2</sup> )
			Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (%)	Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (%)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (m <sup>2</sup> )	
ZV. - 009B	248,38	Zona verde	60	134,13	0	0,00	<b>134,13</b>
ZV. - 010A	179,31	Zona verde	60	96,83	0	0,00	<b>96,83</b>
ZV. - 010B	231,24	Zona verde	60	124,87	0	0,00	<b>124,87</b>
ZV. - 010C	200,11	Zona verde	60	108,06	0	0,00	<b>108,06</b>
ZV. - 011	23,22	Zona verde	60	12,54	0	0,00	<b>12,54</b>
ZV. - 012A	396,43	Zona verde	60	214,07	0	0,00	<b>214,07</b>
ZV. - 012B	399,21	Zona verde	60	215,57	0	0,00	<b>215,57</b>
ZV. - 012C	347,41	Zona verde	60	187,60	0	0,00	<b>187,60</b>
ZV. - 013A	351,66	Zona verde	60	189,90	0	0,00	<b>189,90</b>
ZV. - 013B	398,45	Zona verde	60	215,17	0	0,00	<b>215,17</b>
ZV. - 013C	395,23	Zona verde	60	213,43	0	0,00	<b>213,43</b>
ZV. - 013D	394,15	Zona verde	60	212,84	0	0,00	<b>212,84</b>
ZV. - 013E	332,60	Zona verde	60	179,60	0	0,00	<b>179,60</b>
ZV. - 013F	389,52	Zona verde	60	210,34	0	0,00	<b>210,34</b>
ZV. - 013G	393,22	Zona verde	60	212,34	0	0,00	<b>212,34</b>
ZV. - 013H	384,12	Zona verde	60	207,43	0	0,00	<b>207,43</b>
ZV. - 013I	398,58	Zona verde	60	215,23	0	0,00	<b>215,23</b>
ZV. - 013J	399,81	Zona verde	60	215,90	0	0,00	<b>215,90</b>
ZV. - 013K	398,27	Zona verde	60	215,07	0	0,00	<b>215,07</b>
ZV. - 013L	377,57	Zona verde	60	203,89	0	0,00	<b>203,89</b>
ZV. - 014A	248,02	Zona verde	60	133,93	0	0,00	<b>133,93</b>
ZV. - 014B	197,28	Zona verde	60	106,53	0	0,00	<b>106,53</b>
ZV. - 015	324,46	Zona verde	60	175,21	0	0,00	<b>175,21</b>
ZV. - 016A	389,82	Zona verde	60	210,50	0	0,00	<b>210,50</b>
ZV. - 016B	293,27	Zona verde	60	158,37	0	0,00	<b>158,37</b>
ZV. - 016C	396,16	Zona verde	60	213,93	0	0,00	<b>213,93</b>
ZV. - 016D	392,51	Zona verde	60	211,96	0	0,00	<b>211,96</b>
ZV. - 016E	396,80	Zona verde	60	214,27	0	0,00	<b>214,27</b>
ZV. - 016F	399,35	Zona verde	60	215,65	0	0,00	<b>215,65</b>
ZV. - 016G	394,97	Zona verde	60	213,28	0	0,00	<b>213,28</b>
ZV. - 016H	397,83	Zona verde	60	214,83	0	0,00	<b>214,83</b>
ZV. - 016I	393,01	Zona verde	60	212,22	0	0,00	<b>212,22</b>
ZV. - 016J	366,71	Zona verde	60	198,02	0	0,00	<b>198,02</b>

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	COBERTURA VEGETAL (Art. 126 - POT)				TOTAL COBERTURA ARBÓREA (m <sup>2</sup> )
			Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (%)	Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (%)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (m <sup>2</sup> )	
ZV. - 017A	378,73	Zona verde	60	204,52	0	0,00	<b>204,52</b>
ZV. - 017B	394,80	Zona verde	60	213,19	0	0,00	<b>213,19</b>
ZV. - 017C	399,55	Zona verde	60	215,76	0	0,00	<b>215,76</b>
ZV. - 017D	399,56	Zona verde	60	215,76	0	0,00	<b>215,76</b>
ZV. - 017E	399,62	Zona verde	60	215,79	0	0,00	<b>215,79</b>
ZV. - 018A	362,89	Zona verde	60	195,96	0	0,00	<b>195,96</b>
ZV. - 018B	324,92	Zona verde	60	175,46	0	0,00	<b>175,46</b>
ZV. - 018C	37,46	Zona verde	60	20,23	0	0,00	<b>20,23</b>
ZV. - 019A	281,97	Zona verde	60	152,27	0	0,00	<b>152,27</b>
ZV. - 019B	390,31	Zona verde	60	210,77	0	0,00	<b>210,77</b>
ZV. - 019C	386,67	Zona verde	60	208,80	0	0,00	<b>208,80</b>
ZV. - 019D	333,31	Zona verde	60	179,99	0	0,00	<b>179,99</b>
ZV. - 020	353,85	Zona verde	60	191,08	0	0,00	<b>191,08</b>
ZV. - 021	316,02	Zona verde	60	170,65	0	0,00	<b>170,65</b>
ZV. - 022	150,05	Zona verde	60	81,03	0	0,00	<b>81,03</b>
ZV. - 023A	181,60	Zona verde	60	98,06	0	0,00	<b>98,06</b>
ZV. - 023B	373,98	Zona verde	60	201,95	0	0,00	<b>201,95</b>
ZV. - 023C	252,66	Zona verde	60	136,44	0	0,00	<b>136,44</b>
ZV. - 024	15,24	Zona verde	60	8,23	0	0,00	<b>8,23</b>
ZV. - 025	95,63	Zona verde	60	51,64	0	0,00	<b>51,64</b>
ZV. - 026	111,68	Zona verde	60	60,31	0	0,00	<b>60,31</b>
ZV. - 027	59,52	Zona verde	60	32,14	0	0,00	<b>32,14</b>
ZV. - 028	205,25	Zona verde	60	110,84	0	0,00	<b>110,84</b>
ZV. - 029	146,48	Zona verde	60	79,10	0	0,00	<b>79,10</b>
ZV. - 030	398,83	Zona verde	60	215,37	0	0,00	<b>215,37</b>
ZV. - 031A	391,11	Zona verde	60	211,20	0	0,00	<b>211,20</b>
ZV. - 031B	82,27	Zona verde	60	44,42	0	0,00	<b>44,42</b>
ZV. - 032A	396,53	Zona verde	60	214,13	0	0,00	<b>214,13</b>
ZV. - 032B	393,80	Zona verde	60	212,65	0	0,00	<b>212,65</b>
ZV. - 032C	382,84	Zona verde	60	206,74	0	0,00	<b>206,74</b>
ZV. - 033	236,32	Zona verde	60	127,61	0	0,00	<b>127,61</b>
ZV. - 034	62,97	Zona verde	60	34,00	0	0,00	<b>34,00</b>
ZV. - 035A	398,13	Zona verde	60	214,99	0	0,00	<b>214,99</b>

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	COBERTURA VEGETAL (Art. 126 - POT)				TOTAL COBERTURA ARBÓREA (m <sup>2</sup> )
			Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (%)	Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (%)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (m <sup>2</sup> )	
ZV. - 035B	67,23	Zona verde	60	36,31	0	0,00	<b>36,31</b>
ZV. - 036	93,01	Zona verde	60	50,22	0	0,00	<b>50,22</b>
ZV. - 037	68,96	Zona verde	60	37,24	0	0,00	<b>37,24</b>
ZV. - 038A	242,93	Zona verde	60	131,18	0	0,00	<b>131,18</b>
ZV. - 038B	325,52	Zona verde	60	175,78	0	0,00	<b>175,78</b>
ZV. - 039A	397,07	Zona verde	60	214,42	0	0,00	<b>214,42</b>
ZV. - 039B	33,44	Zona verde	60	18,06	0	0,00	<b>18,06</b>
ZV. - 040	42,46	Zona verde	60	22,93	0	0,00	<b>22,93</b>
ZV. - 041	359,34	Zona verde	60	194,04	0	0,00	<b>194,04</b>
ZV. - 042	204,13	Zona verde	60	110,23	0	0,00	<b>110,23</b>
ZV. - 043A	397,41	Zona verde	60	214,60	0	0,00	<b>214,60</b>
ZV. - 043B	244,70	Zona verde	60	132,14	0	0,00	<b>132,14</b>
ZV. - 044A	396,24	Zona verde	60	213,97	0	0,00	<b>213,97</b>
ZV. - 044B	385,14	Zona verde	60	207,98	0	0,00	<b>207,98</b>
ZV. - 044C	252,50	Zona verde	60	136,35	0	0,00	<b>136,35</b>
ZV. - 044D	322,39	Zona verde	60	174,09	0	0,00	<b>174,09</b>
ZV. - 044E	391,70	Zona verde	60	211,52	0	0,00	<b>211,52</b>
ZV. - 044F	392,01	Zona verde	60	211,68	0	0,00	<b>211,68</b>
ZV. - 044G	395,39	Zona verde	60	213,51	0	0,00	<b>213,51</b>
ZV. - 044H	391,96	Zona verde	60	211,66	0	0,00	<b>211,66</b>
ZV. - 044I	391,97	Zona verde	60	211,66	0	0,00	<b>211,66</b>
ZV. - 044J	367,53	Zona verde	60	198,47	0	0,00	<b>198,47</b>
ZV. - 044K	71,61	Zona verde	60	38,67	0	0,00	<b>38,67</b>
ZV. - 045A	399,93	Zona verde	60	215,96	0	0,00	<b>215,96</b>
ZV. - 045B	399,17	Zona verde	60	215,55	0	0,00	<b>215,55</b>
ZV. - 045C	389,33	Zona verde	60	210,24	0	0,00	<b>210,24</b>
ZV. - 045D	381,56	Zona verde	60	206,04	0	0,00	<b>206,04</b>
ZV. - 045E	398,07	Zona verde	60	214,96	0	0,00	<b>214,96</b>
ZV. - 045F	393,44	Zona verde	60	212,46	0	0,00	<b>212,46</b>
ZV. - 045G	228,31	Zona verde	60	123,28	0	0,00	<b>123,28</b>
ZV. - 046A	361,36	Zona verde	60	195,13	0	0,00	<b>195,13</b>
ZV. - 046B	381,59	Zona verde	60	206,06	0	0,00	<b>206,06</b>
ZV. - 046C	387,39	Zona verde	60	209,19	0	0,00	<b>209,19</b>

ESPACIO PÚBLICO - PARQUES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA (art. 123 - POT)	COBERTURA VEGETAL (Art. 126 - POT)				TOTAL COBERTURA ARBÓREA (m <sup>2</sup> )
			Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (%)	Bosque urbano en superficie verde natural (mínimo) (m <sup>2</sup> )	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (%)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínimo) (m <sup>2</sup> )	
ZV. - 046D	22,61	Zona verde	60	12,21	0	0,00	12,21
ZV. - 047A	185,37	Zona verde	60	100,10	0	0,00	100,10
ZV. - 047B	395,22	Zona verde	60	213,42	0	0,00	213,42
ZV. - 047C	182,50	Zona verde	60	98,55	0	0,00	98,55
ZV. - 047D	399,54	Zona verde	60	215,75	0	0,00	215,75
ZV. - 047E	399,69	Zona verde	60	215,83	0	0,00	215,83
ZV. - 047F	399,18	Zona verde	60	215,56	0	0,00	215,56
ZV. - 047G	398,36	Zona verde	60	215,11	0	0,00	215,11
ZV. - 047H	399,81	Zona verde	60	215,90	0	0,00	215,90
ZV. - 047I	397,81	Zona verde	60	214,82	0	0,00	214,82
ZV. - 047J	397,42	Zona verde	60	214,61	0	0,00	214,61
ZV. - 047K	229,70	Zona verde	60	124,04	0	0,00	124,04

*\*Bosques urbanos: Cobertura arbórea agrupada en masa o lineal con entrelazado o superposición de las copas, con una composición vegetal diferencial, que integra especies nativas y naturalizadas con diferentes portes (árboles altura superior a 5 m), los cuales facilitan el tránsito, la anidación y el refugio de fauna silvestre. Contribuyen a la protección del patrimonio natural y cultural de la ciudad y aumentando la calidad del paisaje, reducen la contaminación del aire, aportan a la regulación climática, brindan sombra y proporcionan beneficios para la salud mental y física de las personas. Este tipo de cobertura se puede acompañar de arbustos, jardines y/o huertas y cobertura arbórea dispersa.*

*\*\*Cobertura vegetal en superficie dura: Porcentajes mínimos del área total del espacio público peatonal para el encuentro cubiertos por árboles en contenedores o materas. Estas coberturas son medidas con base en el 50% de la proyección del diámetro de copa de los individuos en edad adulta.*

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Con relación a los índices estipulados en el Decreto Distrital 555 de 2021, el sistema de espacio público peatonal para el encuentro del presente plan deberá garantizar una cobertura arbórea mínima total de 125.319,75 m<sup>2</sup>, que corresponde al 37% del área total del espacio público.

En esta misma línea, es importante resaltar que, las franjas de paisajismo y para la resiliencia urbana, como áreas funcionales de la red vial, también deberán garantizar un mínimo de coberturas arbóreas. De acuerdo con el Art. 126 del POT, estas franjas deben ocupar un 50% de su área con cobertura vegetal; el 30% de debe destinarse a bosque urbano en superficie verde natural y el 20% debe atribuirse a cobertura arbórea en superficies duras.

Adicionalmente, la **agricultura urbana** deberá considerarse dentro de los servicios conexos<sup>4</sup>, siendo un elemento transversal en el diseño de algunos de los parques del sistema de espacio público

<sup>4</sup> Artículo 125, DD 555 de 2021: ...se establecen los siguientes servicios conexos que pueden desarrollarse al interior de las edificaciones, construcciones temporales de baja ocupación, instalaciones, elementos complementarios o unidades

peatonal para el encuentro; como estrategia para preservar las prácticas tradicionales del ámbito de planificación, contribuir en la seguridad alimentaria del área influencia y la ciudad, además de aportar a múltiples beneficios como la adaptación al cambio climático y su mitigación, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, la salud pública, la cohesión social y la economía urbana.

Para tal fin, a continuación, se relacionan los parques que deberán garantizar la implementación de huertas comunitarias como parte de su diseño urbano-paisajístico:

- **Parques con tipología contemplativa:** Los parques estructurantes E-001, E-002, E-003, E-005, E-006, E-007, E-008; y los parques de proximidad P-020, P-022, P-024, P-028 y P-034, deberán localizar en sus áreas de superficie natural, huertas comunitarias en mínimo el 15% de su área.
- **Parques con tipología lúdica:** Los parques de proximidad P-002A y P-003A, deberán localizar en sus áreas de superficie natural, huertas comunitarias en mínimo el 10% de su área.
- **Parques con tipología deportiva:** Los parques estructurantes E-004; y los parques de proximidad P-002B y P-004, deberán localizar en sus áreas de superficie natural, huertas comunitarias en mínimo el 10% de su área.
- **Parques con tipología cultural:** Los parques de proximidad P-01A y P-013, deberán localizar en sus áreas de superficie natural, huertas comunitarias en mínimo el 5% de su área.

Es importante tener en cuenta que, todas las huertas comunitarias se deberán localizar en lugares con condiciones de luminosidad, aireación, acceso al riego y facilidades para hacer trabajos de mantenimiento y cosecha, y su localización no deberá interferir con las características funcionales del espacio público, la circulación peatonal y con las áreas para el desarrollo de actividades. Así mismo, se deberá adecuar las huertas como herramienta de diseño que incentive el cuidado y la apropiación del espacio público peatonal para el encuentro donde se promueva la integración de la comunidad y se cualifique el paisaje urbano y periurbano de Usme.

Como determinantes generales de coberturas arbóreas para el sistema de espacio público peatonal para el encuentro, se deberán considerar las siguientes premisas en miras de proporcionar variedad de servicios ecosistémicos (de aprovisionamiento y abastecimiento, de apoyo, de regulación y culturales).

**Tabla 18. Tabla de premisas para el manejo de vegetación en el espacio público**

FRANJAS DE PAISAJISMO Y PARA LA RESILENCIA URBANA	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO
Plantar los árboles con distancias adecuadas según portes y especies seleccionadas, procurando mantener una distancia mínima de 5 metros a los cruces peatonales medidos desde el fuste del árbol.	Garantizar riqueza y diversidad en la selección de las especies (arbóreas, arbustivas y coberturas), priorizando especies nativas o naturalizadas.

---

móviles: Administración de los espacios públicos de encuentro. Mercados temporales, eventos y ferias móviles. Comercio y servicios generales. Servicios turísticos. Preparación y consumo de alimentos y bebidas. Servicios de parqueadero. Agricultura urbana. Servicios del cuidado y servicios sociales.

FRANJAS DE PAISAJISMO Y PARA LA RESILIENCIA URBANA	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO
Seleccionar especies que permitan visibilidad para todos los usuarios. La altura máxima es de 0,8 metros medidos desde el nivel de calzada, sin generar franjas continuas de más de 10 metros que obstaculicen el paso peatonal.	Conformar zonas abiertas que permitan la asoleación y promuevan el desarrollo de actividades recreativas, deportivas y/o culturales con un alto grado de seguridad.
Utilizar plantas que tiendan al crecimiento vertical con una altura superior a 2 metros.	Garantizar una densidad arbórea óptima, logrando un equilibrio con el entorno construido.
Garantizar una distancia libre de 3 metros horizontales entre elementos de señalización y el perímetro de la copa del árbol contiguo.	En el diseño paisajístico de los parques debe prevalecer el uso de especies resistentes al tránsito de peatones y mascotas como de tipo herbáceas.
Priorizar especies de bajo consumo hídrico para garantizar la sostenibilidad y resistencia del diseño paisajístico.	Procurar que los diseños sean atractores de diferentes tipos de fauna como aves, mamíferos y polinizadores, y que florezcan en diferentes épocas del año para asegurar un flujo constante de estos.
La arborización no debe interferir con el haz luminoso del alumbrado público. Se deberá implementar alternativas de diseño que garanticen la iluminación en el espacio público y la permanencia del arbolado.	La localización de las coberturas arbóreas debe garantizar la continuidad visual, evitando espacios oscuros que generen ocultamientos.
Se deberá garantizar una distancia libre de 5 metros horizontales desde el borde del acceso vehicular de cada manzana, al fuste del árbol.	Se deberán sembrar individuos arbóreos bien desarrollados para maximizar las posibilidades de adaptación y crecimiento de los mismos.
	En zonas duras, emplear especies con raíces no intrusivas debidamente localizadas en contenedores.

Fuente: SGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

Los lineamientos específicos para la siembra, implementación y manejo de las coberturas arbóreas podrán consultarse en el *“Anexo 13. Cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas.”*

### **Criterios establecidos para la selección de especies**

El diseño paisajístico tiene una oportunidad de crear y conformar las conexiones ecológicas necesarias como elementos de transición y protección. En tal sentido, el Plan Parcial Tres Quebradas busca y propone que el diseño de la infraestructura verde ofrezca a mediano y largo plazo, una oferta de servicios ecosistémicos entre los que se encuentra la provisión de hábitat, la regulación hídrica y la oferta de paisaje. Por lo tanto, y en la búsqueda de garantizar la biodiversidad y una infraestructura ecológica urbana acorde a los objetivos planteados en la modificación de este instrumento, la selección de especies a implementar en los espacios públicos deberá responder a las consideraciones expuestas a continuación:

**Tabla 19. Consideraciones para la selección de especies**

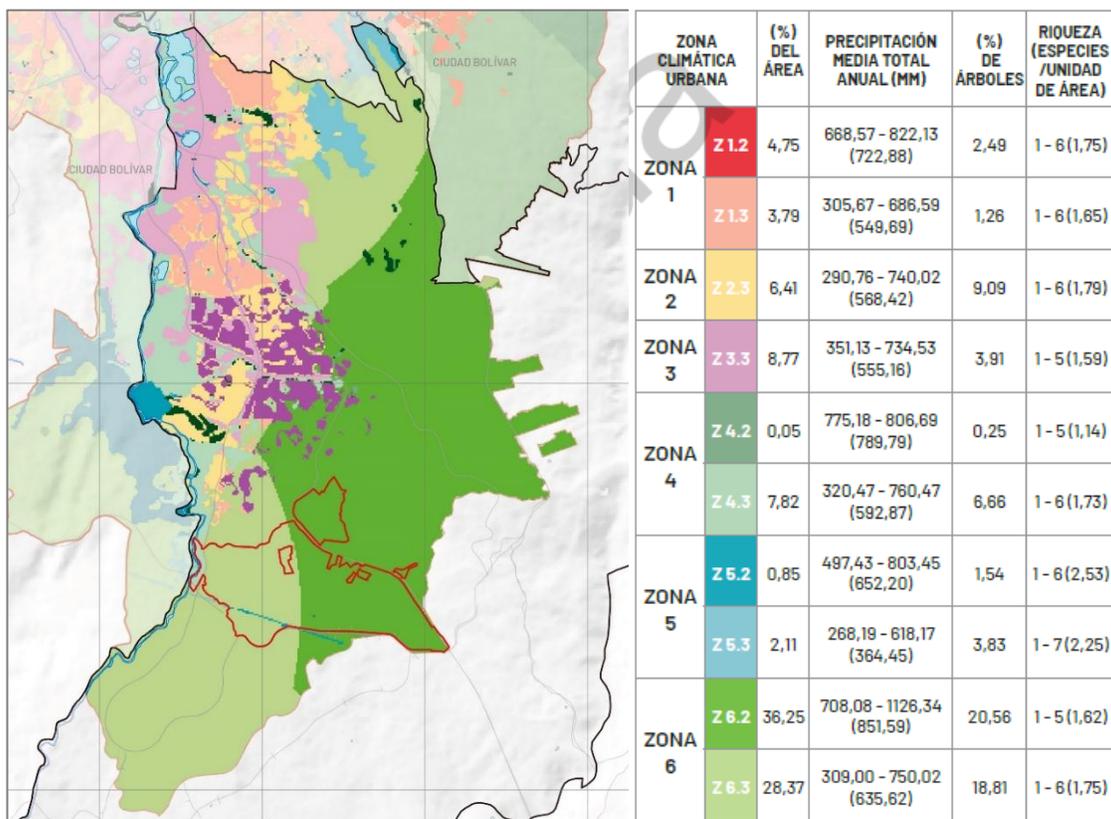
SERVICIOS ECOSISTÉMICOS	CONSIDERACIONES PARA LOS ARBOLES SELECCIONADOS
 <p><b>PROVISIÓN DE HÁBITAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Satisfacción de necesidades (sustento básico).</li> <li>○ Productividad.</li> <li>○ Provisión de recursos naturales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atracción aves o insectos: plantas melíferas y ornitólogas</li> <li>• Provisión de nicho</li> <li>• Provisión de hábitat</li> <li>• Alimento para avifauna</li> <li>• Alimento para la fauna</li> </ul>
 <p><b>REGULACIÓN CLIMÁTICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prevención de riesgos.</li> <li>○ Regulación del clima.</li> <li>○ Reducir la concentración de contaminantes en el entorno.</li> <li>○ Equilibrio ecológico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección de suelos: control de erosión, estabilización de talud, mejoramiento de suelo</li> <li>• Sostiene en zona Húmeda, subhúmeda</li> <li>• Sostiene por sequia temporada (semiseca, seca)</li> <li>• Captación de dióxido de carbón, CO2</li> </ul>
 <p><b>OFERTA DE PAISAJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beneficios recreativos y estéticos.</li> <li>○ Asociados a la identidad, legado cultural y sentido de pertenencia de una región.</li> <li>○ Educativa</li> <li>○ Patrimonial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor ornamental: memoria cultural</li> <li>• Característica vegetal: Florecimiento, fruta, follajes con colores distintos, fragancias</li> <li>• Aporte productivo: madera o leña</li> <li>• Resistencia a contaminación</li> </ul>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

Es importante mencionar que, la selección de especies para el plan parcial se encuentra condicionada por el mapa de Subzonas Climáticas Urbanas desarrollado por el Jardín Botánico de Bogotá, que especifica las características del arbolado presente en el territorio, la precipitación anual, su riqueza promedio en términos de diversidad de especies por área de análisis y el listado de las especies arbóreas que predominan en la localidad.

Para la localidad de Usme y concretamente para el área de intervención, las Subzonas Climáticas Urbanas a tener en cuenta para la escogencia y selección de especies son la 6.2 y 6.3 (según el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá del Jardín Botánico), por lo tanto, todo individuo arbóreo propuesto debe adaptarse correctamente a las condiciones particulares de las mismas.

**Ilustración 4. Subzonas Climáticas Urbanas de la Localidad Usme**



Fuente: Manual de Coberturas Arbóreas de Bogotá. Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis. Diciembre de 2020

La propuesta de selección de especies para el plan parcial contempla la siembra de 18 especies distintas con diversidad de estratos (porte bajo, medio y alto), donde cada una de ellas, presenta uno o varios de los servicios ecosistémicos anteriormente mencionados. Es importante aclarar que, las especies sugeridas a continuación, son especies de referencia que no comprometen el diseño final del desarrollador. El diseño paisajístico, en todo momento, estará sujeto a la aprobación del Jardín Botánico de Bogotá, así como la selección final de las especies.

### Ilustración 5. Especies sugeridas a sembrar en el plan parcial



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

Los criterios específicos para la plantación de especies podrán consultarse en el “Anexo 13. Cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”.

#### 3.2.3.2. Sistema de Movilidad

Dentro del sistema de Movilidad del Plan De Ordenamiento Territorial, en la sección de espacio público para la movilidad, el Art. 152 indica que la red vial está conformada por todas las franjas de espacio público para la movilidad que contribuyen a la interconexión de las cuatro estructuras territoriales.

En el marco de la reformulación del presente plan parcial, se adelantaron estudios técnicos con el fin de realizar un diseño geométrico conceptual de la red vial propuesta, paralelamente se realizó un estudio de tránsito y transporte para definir la estructura del sistema de movilidad.

El Estudio de Tránsito y Transporte evaluó la influencia directa e indirecta definitiva para el proyecto, en términos de la movilidad no motorizada y motorizada. Se identificaron unos indicadores de desempeño tanto de la infraestructura como de la operación con los usos de suelo, para señalar puntos críticos actuales y potenciales con la implementación del proyecto.

### **Área de influencia indirecta**

El área de influencia indirecta, son los sectores que no son aferentes al proyecto mismo pero que pueden verse afectados por su implantación, en términos de condiciones de movilidad.

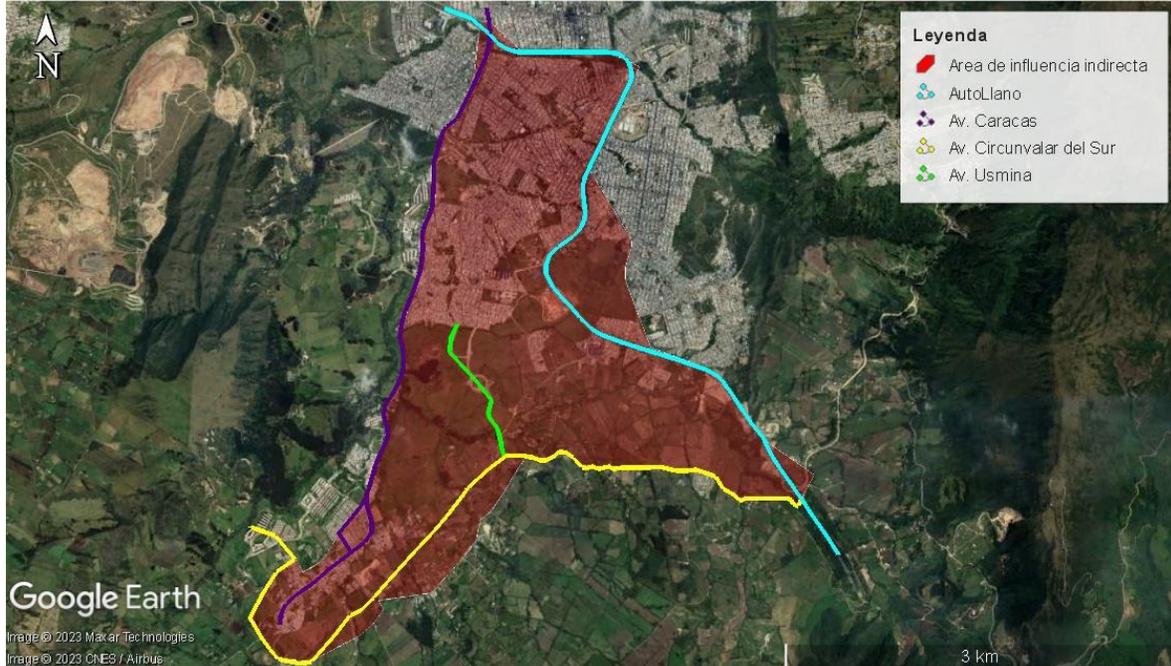
En la definición del área de influencia indirecta se considera la inclusión de intersecciones viales ubicadas en la localidad de Usme, en las que se interceptan corredores viales principales de Bogotá que comunican o que se conectarán con el PP3Q o que son de importancia para el tránsito regional (ej. intersección de la Autopista al Llano con la antigua vía al Llano y la futura Av. Circunvalar del Sur).

De este modo se identifica como punto importante para el análisis de tránsito la intersección entre la diagonal 78Bis sur y la carrera 1 que corresponden a la Autopista al Llano y la Avenida Caracas, respectivamente. La Autopista al Llano es la extensión de la Avenida Boyacá que cambia de nomenclatura en el sur a lo largo del corredor (calle 71 sur, carrera 14v, diagonal 78 Bis sur, calle 84 sur, carrera 5 este, calle 115 sur y vía a Villavicencio). La carrera 1 es la continuación de la Avenida Caracas que cambia de nomenclatura en el sur (calle 51 sur, carrera 1, carrera 14). Bajo el entendido de que el área de estudio del PP3Q en su operación no estará aislada de barrios vecinos en Usme como Comuneros, Alfonso López, El Virrey, Chuniza, Gran Yomasa, Antonio José de Sucre, Usminia, Villa Israel.

Del extremo sur occidente, se incluye en el análisis la plaza de Usme (Centro de Usme) y los accesos viales que conectan con las veredas rurales, con Pasquilla y con la vía que conduce al Parque Natural de Sumapaz.

De este modo, el área de influencia indirecta se delimita en la siguiente imagen y cubre las intersecciones y áreas anteriormente descritas, más la totalidad del área del PP3Q.

## Plano 28. Área de influencia indirecta del Estudio de tránsito



Fuente: Estudio de Tránsito y Transporte Contrato De Consultoría No. 207-2022.

### Área de influencia directa

El área de influencia directa del estudio es aquella que se ve impactada por cambios en sus características al convertirse en la zona a intervenir por el proyecto.

Para la definición del área de influencia directa del PP3Q, se retoma lo indicado en el comunicado de aprobación de la SDM (SM-41644-07) en lo referente a que el área corresponde al “área homogénea en la que se enmarca el proyecto, y está delimitada por las siguientes vías: al norte y al oriente por la Autopista al Llano, al sur por la Avenida Circunvalar del Sur y al occidente por la Avenida Caracas. La Avenida Usminia atraviesa el área de influencia”. Adicionalmente, el Decreto Distrital 438 de 2009, estableció los siguientes límites del polígono:

*Norte: “la poligonal va desde la zona de manejo y protección ambiental ZMPA del Río Tunjuelo hasta la Autopista al Llano”*

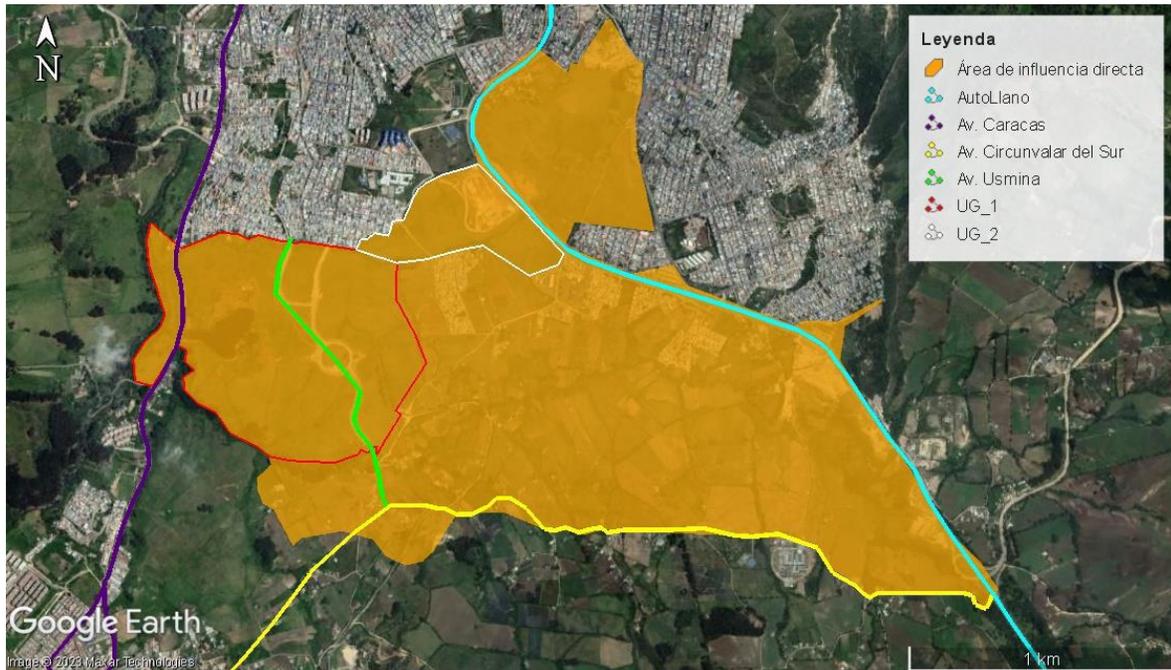
*Occidente: “Límites suroccidentales de la Avenida Autopista al Llano desde el límite norte del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme hasta el límite de la intersección suroriental con la Avenida Circunvalar del Sur”*

*Sur: “La poligonal que va desde la intersección suroriental con la Avenida Circunvalar del Sur siguiendo en sentido occidental y el límite norte de la Hacienda el Carmen”*

*Oriente: “Límite oriental de la ZMPA del Río Tunjuelo entre su intersección con el límite sur del predio con código catastral 1025020355 y su intersección con el límite norte del predio con código catastral 1025020350 en su porción localizada dentro del suelo de expansión urbana”*

Para el Estudio de Tránsito se toma como área de influencia directa el área delimitada por el PP3Q, incluidas las Unidades de Gestión - UG No. 1 y 2. Aunque estas dos UG cuentan con mayor nivel de desarrollo, se considera necesario desde una visión integral mantener como área de influencia directa la totalidad del plan parcial, para los análisis de tránsito e incorporar el análisis técnico que se haya adelantado anteriormente.

**Plano 29. Área de influencia directa del Estudio de Tránsito**



Fuente: Estudio de Tránsito y Transporte Contrato De Consultoría No. 207-2022.

### **Intervenciones programadas y en curso en el área circundante al plan parcial**

Con relación al desarrollo de la infraestructura del sistema de movilidad, el Instituto de Desarrollo Urbano emitió el concepto técnico 202420500654211, mediante el cual se relaciona y describe la situación de los proyectos asociados a la construcción de la Malla Vial Arterial, localizada en las inmediaciones del plan parcial:

1. **Avenida Usminia desde la Autopista al Llano hasta la Quebrada El Piojo**  
Este corredor vial, tipo A-3, según se establece en el Mapa CU-4.4.3, Sistema de Movilidad, Red Vial del POT, D.D. 555 de 2021, está priorizado para el corto plazo por el Anexo24, Programa de Ejecución del mismo decreto, razón por la cual, el IDU desarrolla en la actualidad en la fase de Pre-inversión, los estudios de Prefactibilidad, próximos a finalizar.

Estos estudios incluyeron los componentes de Topografía, Diseño Geométrico, Tránsito, Urbanismo, Patrimonio, Predial, Redes Hidrosanitarias, Redes Secas, Estructuras, Geotecnia, Pavimentos, Ambiental y Forestal, Social, Arqueología, Presupuesto, Programación, Matriz de

Riesgos y una Matriz Multicriterio, con base en la cual se seleccionó la alternativa uno como la más viable.

Asimismo, la STEP, Subdirección Técnica de Estructuración de Proyectos, de la DTP, Dirección Técnica de Proyectos, tiene programado ejecutar la fase de Factibilidad del proyecto durante 2024, para lo cual se gestionan en la actualidad los recursos requeridos para adelantar los estudios de topografía.

2. Avenida Caracas desde el Portal Usme hasta la Avenida Circunvalar del Sur  
El proyecto de ampliación de la vía existente al perfil definido por el POT se programó para el mediano plazo, (2028-2031), en el Anexo 24, Programa de Ejecución, del Decreto 555 de 2021, por lo cual actualmente el IDU no cuenta con estudios realizados o en curso para el desarrollo de este corredor vial.
3. Avenida Circunvalar del Sur desde la Autopista al Llano hasta la Av. Caracas  
Este proyecto de la Malla Vial Arterial, con perfil tipo V-3 se encuentra priorizado para el mediano plazo, (2028-2031), por el artículo 567 del Decreto 555 de 2021 y el anexo 24, por lo que el Instituto no cuenta con recursos para la ejecución de las fases de inversión de este proyecto.

Es importante que la modificación del trazado respecto del definido por el POT, que se plantea con la formulación para la modificación del Plan Parcial, se formalice por parte de la SDP de manera que pueda tomarse como un insumo de base para el momento en el que se desarrollen las fases de pre-inversión de este proyecto.

4. Avenida al Llano desde la Av. Caracas hasta el límite del D.C. con Chipaque:  
Se encuentra construida con dos calzadas de tres carriles cada una, andenes y separador de ancho variable, con el perfil A-2 ordenado por el POT hasta la Calle 118A Sur, desde donde se reduce a dos calzadas de dos carriles y separador de ancho mínimo.
5. Permiso Voluntario, Proyecto conectantes Av. Usminia  
Este proyecto tiene la finalidad de cumplir con la obligación 1.4 del Acta de Compromiso del oficio de aprobación del Estudio de Tránsito elaborado para la UG-1 del Plan Parcial, SDM SI 202322405228451 de junio 14 de 2023, para la ejecución de las vías (conectantes), que de manera temporal conecten el tramo construido de la Av. Usminia con el área ubicada al norte de la Quebrada El Piojo, mientras se construye el proyecto definitivo de la Av. Usminia desde la quebrada hasta la Autopista al Llano; la Subdirección General de Desarrollo Urbano del IDU actualmente está a la espera de que Promotor, Constructora Bolívar, encargado de desarrollar esta obligación a través del mecanismo de Permiso Voluntario, remita al Instituto los documentos que hacen parte de la solicitud formal, con base en los cuales se elabora la Resolución para el otorgamiento del Permiso.

#### 3.2.3.2.1. Estimación de la demanda

Esta sección presenta el cálculo de volúmenes generados y atraídos por cada manzana, para tres tipologías: no motorizados, que equivale a peatones y bicicletas, y motorizados. Se describe la información secundaria de insumo y se expone la metodología para la estimación de la demanda con la entrada en operación del PP3Q. La demanda se proyecta para los diferentes escenarios de análisis: 5, 10 y 20 años y se desagrega según peatones, ciclistas y vehículos.

Para los no motorizados, especialmente la tipología peatonal se calculan los volúmenes para determinar la demanda por área y por uso, permitiendo establecer los anchos de andenes, así como identificar los flujos y formas en que se desplazan. La estimación de la demanda peatonal se realiza según el perfil y la localización de los tramos viales que conforman de la red proyectada para el PP3Q. La finalidad es verificar la capacidad y nivel de servicio de la infraestructura peatonal.

Para la tipología de bicicletas, se cargan en el modelo sobre la infraestructura propuesta y se establece la distribución de esos volúmenes por uso identificando y calculando de esta manera las intensidades que se generan.

La estimación de la demanda peatonal se realiza según el perfil y la localización de los tramos viales que conforman de la red proyectada para el PP3Q. La finalidad es verificar la capacidad y nivel de servicio de la infraestructura peatonal.

Para la estimación de la demanda peatonal, se parte del número de habitantes o del número de usuarios estimado por manzana y por UAU con acceso sobre cada tramo de vía, incluidas las vías peatonales. Es así como para cada tramo de vía, la demanda peatonal es el resultado de sumar la demanda potencial de cada manzana contigua a dicho tramo.

La metodología utilizada para estimar la demanda vehicular, ciclista y peatonal dentro del área de estudio, así como los resultados de este análisis se pueden encontrar en el “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

#### 3.2.3.2.2. Infraestructura para red motorizada

A continuación, se exponen los perfiles viales de las vías que compondrán la red vial del PP3Q. Igualmente se presenta una descripción de la configuración y de la conectividad vehicular, peatonal y para ciclistas dentro del área de estudio. Seguidamente, se identifican los puntos críticos a nivel de seguridad vial y se exponen las medidas de mitigación propuestas. Igualmente se describen las consideraciones entorno a la operación a futuro para el SITP, el transporte de carga, la operación de los taxis y el estacionamiento en vía. Por último, se describen los principios que a nivel conceptual se tienen para la semaforización a elaborarse en la futura Etapa de Estudios y Diseños.

#### **Perfiles viales**

En función lo dispuesto en la estrategia de calles completas y franjas funcionales del artículo 154 del POT, la malla Vial propuesta del plan parcial tiene en cuenta las franjas establecidas para su cumplimiento, enfocando en su disposición que *Las intervenciones de calles completas deberán orientarse hacia una distribución modal sostenible del perfil Vial, garantizando la consolidación de*

*todas las franjas:* Franja de circulación peatonal, franja de cicloinfraestructura, franja de circulación para el transporte público, franjas vehiculares mixtas, y franjas de paisajismo y para la resiliencia urbana.

De esta forma, el POT, en su artículo 155, establece unos rangos de las franjas que se deben ajustar según las condiciones particulares de intervención, las características de su entorno y las variaciones de dimensión en cada perfil, estableciendo unos anchos de referencia para cada tipo de vía según la siguiente tabla:

El plan parcial contempla vías arteriales (tipo A-3) como la Avenida Circunvalar del Sur y la vía de articulación con la Av. Usminia, vías intermedias (tipo I-4) y vías locales (tipo L-7, L-8 y L-9). Los perfiles se enmarcan en los descritos en el POT de acuerdo con la siguiente tabla:

**Tabla 20. Rangos de referencia por tipo de calle (medidas en metros)**

PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MÍN.	ANCHO MÁX.	CIRCULACIÓN PEATONAL	CICLOINFRA ESTRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
A-0	90	>100	13	8	28	13	23
A-1	54	66	7	6	17	10	13
A-2	36	44	6	3	7	7	11
A-3	27	34	6	3	7	3	8
A-3E	22	27	6	3	6	3	4
I-4	22	<27	5	3	0	6	8
I-5	18	<22	5	1,7	0	3	6
I-6	16	<18	6	1,7	0	3	3
L-7	13	<16	4	1,7	0	3	3
L-8	10	<13	4	0	0	3	2
L-9	7	<10	4	0	0	0	3
L-10	4	6	4	0	0	0	0

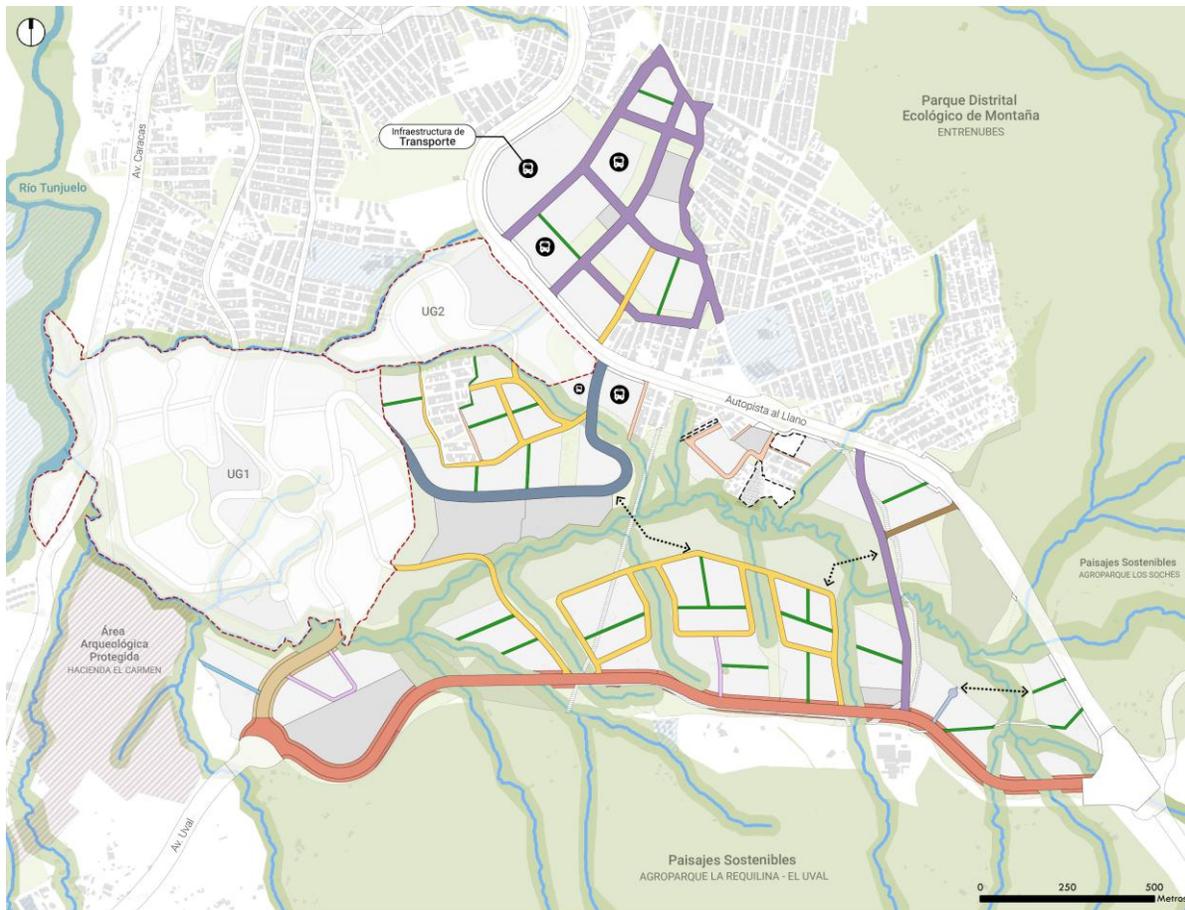
Fuente: Artículo 155, DD 555 de 2021

En el DD 555 de 2021 – POT, se establece lo siguiente:

- En todas las vías incluidas las vías Locales (>10 metros, L-8) se permite la circulación de vehículos livianos.
- Se permite la circulación de camiones de hasta 2 ejes en las vías locales de 13 metros y la circulación de todo tipo de camiones por vías intermedias y arteriales.
- La circulación de vehículos de transporte público se permite sin restricciones en las vías arteriales. Se puede proponer rutas de transporte público de media y baja capacidad en las vías intermedias y locales, previa autorización de la SDM y según lo indique TMSA. Esta consideración aplica para el PP3Q en las vías perimetrales al CIM que corresponden a vías tipo I-4 con un perfil de sección inferior a 27 metros.
- Para los actores viales no motorizados las vías arteriales, intermedias, locales y peatonales cuentan con una franja funcional para la circulación de peatones. Las vías arteriales e

intermedias cuentan con franjas funcionales para la circulación de ciclistas. Las vías locales de 13 metros también permiten la circulación de ciclistas.

### Plano 30. Red vial según su clasificación



#### CONVENCIONES

UG1 y UG2	Av. Usminia A3 (35.5 m)	Vías I4 (24 m)	Vías L7 (13 m)	Vías L9 (13 m) Peatonales
AMD	Av. Circunvalar del Sur A3 (31 m)	Vías I5 (20.5 m)	Vías L8 (12 m)	Vías L9 (12 m) Peatonales
	Vías I4 (31 m)	Vías L7 (16 m)	Vías L8 (10 m) Pacificadas	Conexiones peatonales Quebrada Fucha

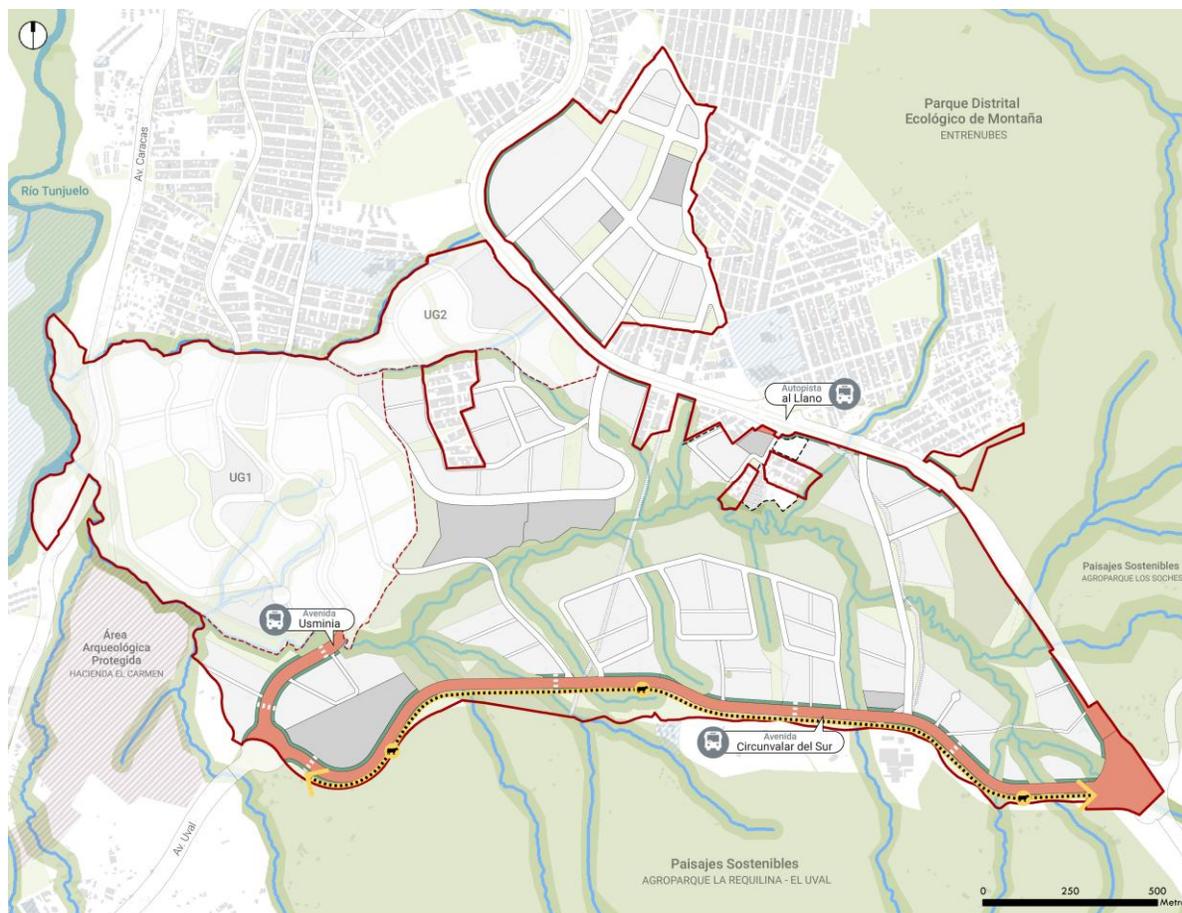
Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Es así como para el cumplimiento de la normativa anteriormente mencionada, se estructura la red vial en función de la vocación y el uso del suelo asignado para cada sector, y en cumplimiento además de su volumen de carga estimado en el estudio de tránsito, propendiendo además a conectar tanto la red vial propuesta de las Unidades de Actuación 1 y 2, y la red vial existente de los barrios y asentamientos más próximos. Adicionalmente, en el cumplimiento del trazado de la malla vial arterial dispuesta en el mapa CU-4.4.3 “Sistema de Movilidad – espacio público para la movilidad – Red vial” del POT, en donde se proyecta una franja de conexión de la circunvalar del sur, la continuación de la Avenida Usminia y su debida conexión con la Avenida el Uval propuesta, cuya función es conectar la Autopista al Llano con la Avenida Caracas a través del circuito propuesto por el sector denominado Usme Centro.

## Malla Vial Arterial

En lo dispuesto en el Art. 152 del POT, la malla arterial son las calles que permiten el desarrollo de viajes de alcance urbano, dan soporte a la operación de todos los modos y es el sustrato para la localización de infraestructuras de la red de transporte público de alta y media capacidad. En la presente modificación, la malla vial arterial está compuesta por la Autopista al Llano, la Avenida Circunvalar del Sur y la continuación de la Avenida Usminia.

**Plano 31. Malla vial arterial**



### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Malla vial proyectada	Franja para circulación de fauna
UG1 y UG2	Vías Arteriales A-3	Control ambiental
AMD		

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 21. Malla vial arterial – Localización por UAU**

VÍA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	UAU
AUTOPISTA AL LLANO	1,61	UAU9
AUTOPISTA AL LLANO	273,11	UAU9
AUTOPISTA AL LLANO	26,33	UAU9

AUTOPISTA AL LLANO	123,48	UAU9
AUTOPISTA AL LLANO (INTERCAMBIADOR)	30.951,07	UAU10
AUTOPISTA AL LLANO (INTERCAMBIADOR)	6.891,69	UAU10
AVENIDA USMINIA	13.105,48	UAU17
CIRCUNVALAR DEL SUR	8.232,71	UAU10
CIRCUNVALAR DEL SUR	32.015,00	UAU17
CIRCUNVALAR DEL SUR	5.412,01	UAU16
CIRCUNVALAR DEL SUR	6.132,15	UAU15
CIRCUNVALAR DEL SUR	11.326,69	UAU14
CIRCUNVALAR DEL SUR	7.058,02	UAU13
CIRCUNVALAR DEL SUR	4.702,76	UAU12
CIRCUNVALAR DEL SUR	9.292,05	UAU11
<b>TOTAL</b>	<b>135.544,15</b>	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Ilustración 6. Perfil vial Circunvalar del Sur**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Ilustración 7. Perfil vial tipo A-3 de 35.5 m**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Con base en el Decreto Distrital 555 de 2021, numeral 7.3.1.3 Red Vial, la circunvarlar del sur se considera como una vía de la malla vial arterial cuya función es principalmente conectar la Autopista al Llano con la Avenida Caracas, para el Plan de Ordenamiento Territorial la malla vial arterial podría definirse como calles que permiten el desarrollo de viajes de alcance urbano, dan soporte a la operación de todos los modos y es el sustrato para la localización de infraestructuras de la red de transporte público de alta y media capacidad.

Cabe resaltar, que dentro del perfil de la proyección de la circunvarlar del sur, deberá incluirse en la etapa de estudios y diseños, una franja destinada al paso de fauna paralela a la misma, con el fin de permitir el paso de ganado y de fauna local, en función de las necesidades y características del entorno del plan parcial.

La proyección del trazado de la circunvarlar del sur se podría considerar como un trazado indicativo dentro de la formulación del POT, según lo indicado en el numeral 7.3. Sistema de movilidad del componente urbano, no existe un diseño específico y rígido para cada tipología vial, la intención es establecer un perfil completo en función de cada contexto. Una calle completa debe incluir: aceras, ciclorrutas, carriles preferenciales para buses, paraderos de transporte público, cruces peatonales seguros cercanos entre sí, señales peatonales accesibles, vados para acceso a personas con movilidad reducida, entre otros.

Adicionalmente, en este numeral se aclara su posible modificación en cuanto a la protección de los valores ecosistémicos y los objetivos del POT: *“En referencia a la posibilidad de precisar los trazados e intervenciones a realizar en las calles de las mallas de la red vial, los estudios técnicos de movilidad, ambientales, socioeconómicos o urbanísticos que soporten estas precisiones y modificaciones, deben armonizar los objetivos del POT, al proteger los valores ecosistémicos, paisajísticos y ambientales de los elementos de la estructura ecológica principal sin restringir la respuesta a las necesidades de*

*movilidad, accesibilidad y conexión que deben ser satisfechas con el mantenimiento, modificación y desarrollo de infraestructura del sistema de movilidad”.*

En tal sentido, se plantea el ajuste de la reserva y trazado de la Avenida Circunvalar del Sur, donde la propuesta urbanística rectifica el alineamiento en planta desplazando al norte la vía entre 50 y 250 m, revisando los elementos de trazado, radios de giro y entre tangencias de acuerdo con la nueva jerarquía de la circunvalar y su velocidad de diseño.

El perfil vial se redujo de 60 m a 31 m (A-3) incluyendo los controles ambientales de 10 m a cada costado, pasando de cinco carriles por sentido a dos carriles, ajustando los anchos del separador y franjas funcionales de acuerdo con el nuevo POT. Se modificó el trazado de la vía con base en lo especificado sobre curvas verticales y horizontales en la Guía de Diseño del IDU.

Por tanto, la modificación del trazado de la Circunvalar del Sur en el Plan Parcial Tres Quebradas responde a los lineamientos ambientales del POT, al disminuir la afectación de la intervención sobre de la Estructura Ecológica Principal (Rondas hídricas y áreas protegidas), así como a lineamientos técnicos de diseño geométrico de vías.

En el caso de la continuación de la Av. Usminia en la UAU 17, se mantienen las 3 calzadas por sentido, para completar un perfil de 35.5 metros en total, para el adecuado empalme con el tramo ya construido de la Unidad de Gestión 1. En los empalmes entre las vías de la malla vial arterial se realizó el pre-dimensionamiento de las intersecciones verificando simultáneamente con el estudio de tránsito la funcionabilidad y eficiencia de los intercambiadores, enmarcados en el alcance conceptual del contrato y las limitantes de la base topográfica disponible. Para la intersección entre las avenidas Usminia y Circunvalar se proyectó una intersección tipo glorieta con sus correspondientes enlaces y la cual fue validada con las modelaciones con Autoturn con el vehículo de diseño.

### **Malla Vial Intermedia**

En lo dispuesto en el artículo 152 del POT, la malla vial intermedia está conformada por calles por las que circulan el componente flexible del sistema de transporte público y altos flujos de movilidad en las Unidades de Planeamiento Local – UPL. En el plan parcial, estas vías corresponden a perfiles I-4 de 20.5, 24 y 31 metros de ancho.

**Tabla 22. Malla vial intermedia – Localización por UAU**

VÍA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	UAU
Vía I-4 (31m) - 001	5.186,95	UAU6
Vía I-4 (31m) - 002	8.746,89	UAU6
Vía I-4 (31m) - 003	14.840,07	UAU7
Vía I-4 (31m) - 004	6.513,78	UAU7
Vía I-4 (24m) - 001A	3.358,70	UAU4
Vía I-4 (24m) - 001B	3.934,10	UAU 3
Vía I-4 (24m) - 002	4.610,69	UAU 3
Vía I-4 (24m) - 003	6.161,36	UAU5

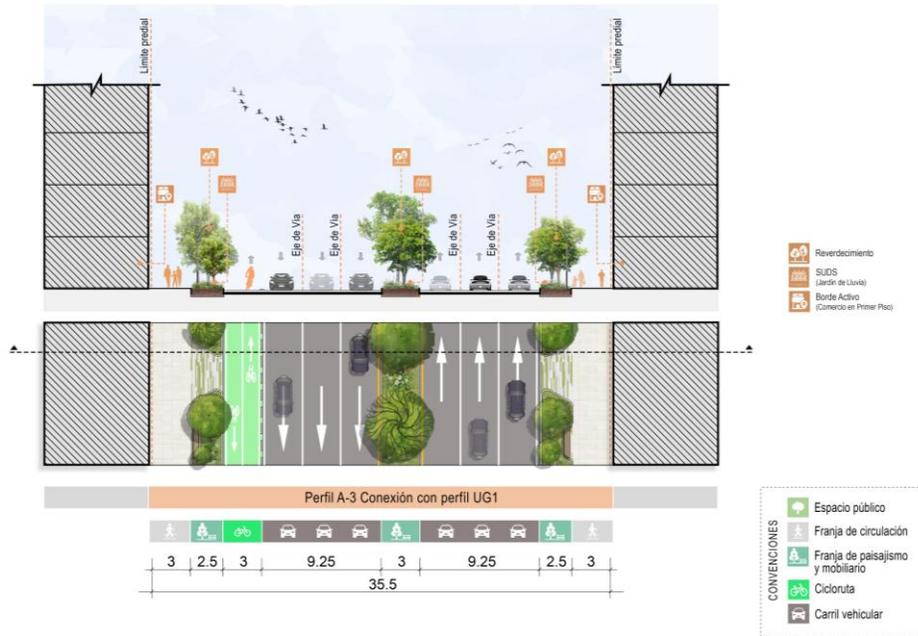
VÍA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	UAU
Vía I-4 (24m) - 004A	2.214,79	UAU 3
Vía I-4 (24m) - 004B	1.739,87	UAU4
Vía I-4 (24m) - 005	3.336,98	UAU4
Vía I-4 (24m) - 006	4.106,46	UAU4
Vía I-4 (24m) - 007A	1.516,04	UAU 3
Vía I-4 (24m) - 007B	1.153,71	UAU4
Vía I-4 (24m) - 008A	1.461,45	UAU4
Vía I-4 (24m) - 008B	2.199,63	UAU 3
Vía I-4 (24m) - 009	309,64	UAU5
Vía I-4 (24m) - 010	3.606,19	UAU4
Vía I-4 (24m) - 011	4.962,94	UAU4
Vía I-4 (24m) - 012	2.477,01	UAU4
Vía I-4 (24m) - 013	3.071,83	UAU4
Vía I-4 (24m) - 014	2.941,86	UAU4
Vía I-4 (24m) - 015	3.112,86	UAU4
Vía I-4 (24m) - 016	2.004,46	UAU4
Vía I-4 (24m) - 017	5.499,75	UAU4
Vía I-4 (24m) - 018	2.384,66	UAU4
Vía I-4 (24m) - 019	5.409,63	UAU5
Vía I-4 (24m) - 020	1.751,30	UAU5
Vía I-4 (24m) - 021A	1.597,78	UAU5
Vía I-4 (24m) - 021B	1.467,32	UAU 3
Vía I-4 (24m) - 022	2.302,23	UAU5
Vía I-4 (24m) - 023	3.201,77	UAU5
Vía I-4 (24m) - 024	10.534,12	UAU9
Vía I-4 (24m) - 025	8.040,44	UAU12
Vía I-5 (20,5m) - 001	4.588,81	UAU9
<b>TOTAL</b>	<b>140.346,04</b>	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Cabe resaltar, que si bien las vías I-4 de 31 metros superan las dimensiones máximas de los perfiles de las vías intermedias estipulados en el POT, la necesidad de realizar un empalme adecuado y mantener las dimensiones de calzada de las vías locales (V-4) de la Unidad de Gestión 1, justificado en que es una vía que a la fecha ya se encuentra en proceso de construcción, y para garantizar los niveles adecuados de seguridad vial, es necesario generar una continuidad sobre la dimensión de las calzadas. En la propuesta urbanística se mantienen las franjas funcionales y la vocación de una vía intermedia para este caso. Adicionalmente, la vía I-4 de 24 metros, localizada en las UAU 9 y 12,

conectan el plan parcial de norte a sur y se intercepta con la Autopista al Llano y Circunvalar del sur. A continuación, se muestran los perfiles propuestos de la malla vial intermedia.

**Ilustración 8. Perfil vial tipo I-4 de 31m**



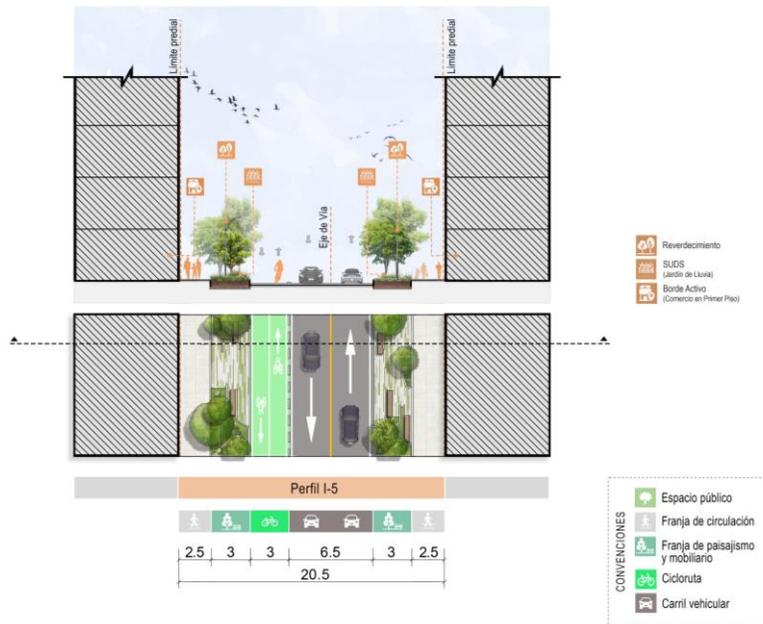
Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Ilustración 9. Perfil vial tipo I-4 de 24m**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Ilustración 10. Perfil vial tipo I-4 de 20.5 m**

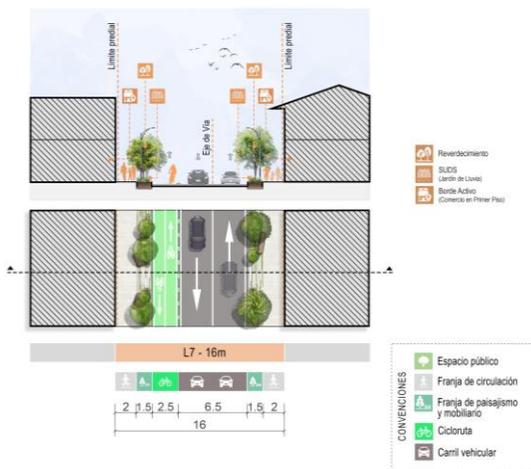


Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

## Malla Vial Local

En lo dispuesto en el Art. 152 del POT, la malla vial local está conformada por calles locales que permiten el desarrollo de viajes de proximidad en las Unidades de Planeamiento Local. En el plan parcial, estas vías locales están categorizadas como vías locales de con circulación vehicular, de acceso restringido vehicular, y locales de circulación peatonal.

**Ilustración 11. Vías locales con transporte público. L-7 de 16m**



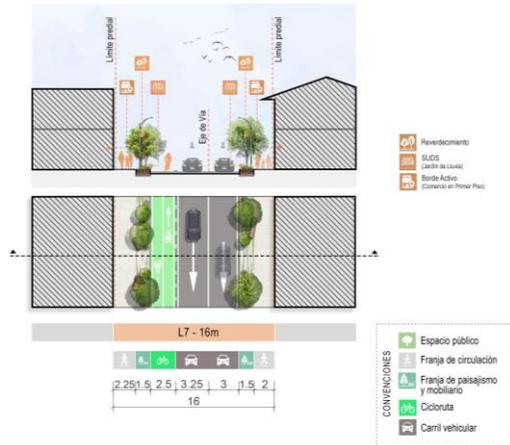
Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 12. Vías locales sin transporte público. L-7 de 16m**



Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 13. Vías locales unidireccionales con transporte público. L7 de 16m**



Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 15. Vías locales de conexión con UG2. L7 de 16m**



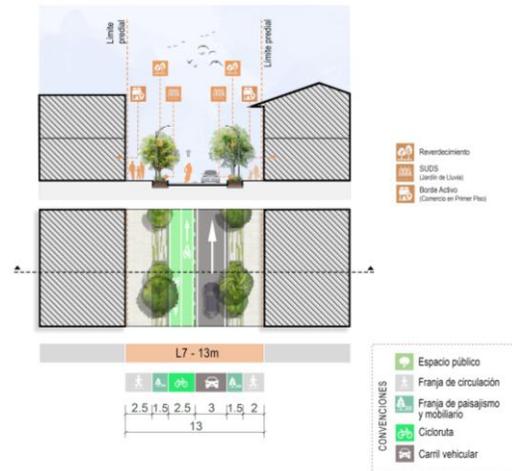
Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 14. Vías locales unidireccionales pacificadas. L7 de 16m**



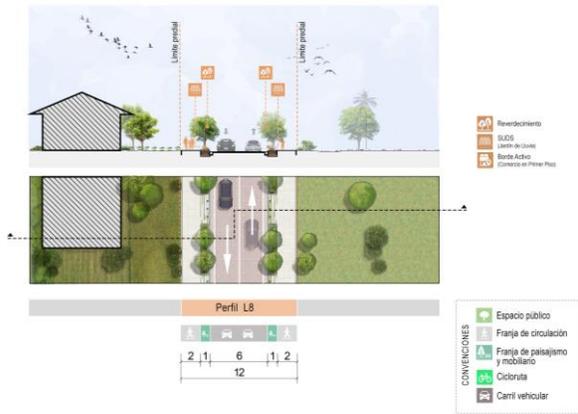
Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 16. Vías locales unidireccionales con acceso restringido. L7 de 13m**



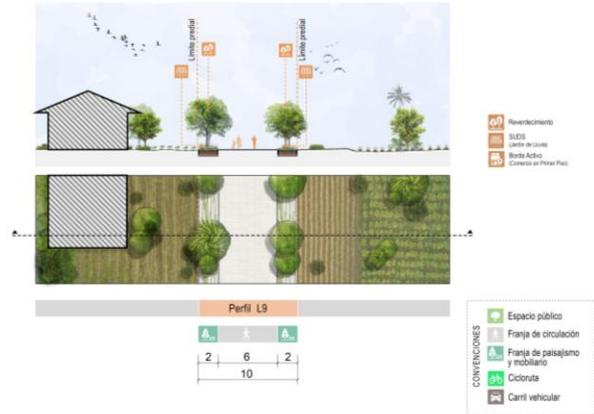
Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 17. Perfil tipo L-8 de 12m**



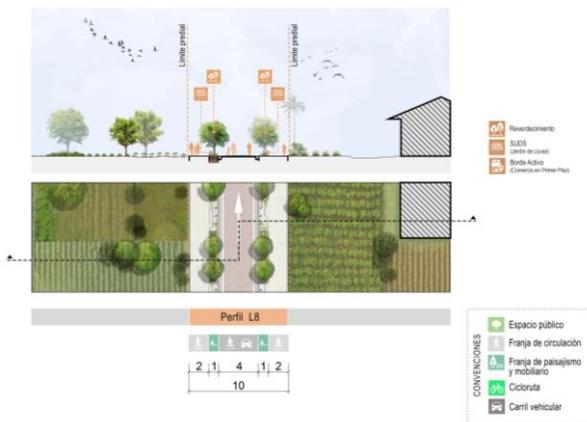
Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 19. Perfil tipo L-9 de 10m. Vías peatonales**



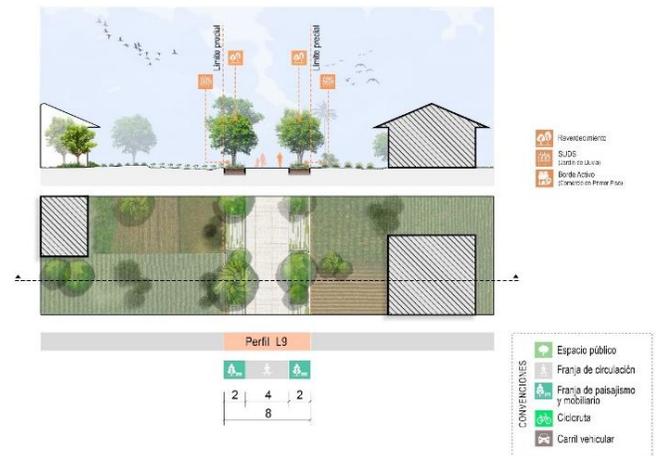
Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 18. Perfil tipo L-8 de 10m. Vías pacificadas**



Fuente: RenoBo 2025

**Ilustración 20. Perfil tipo L-9 de 8m. Vías peatonales**



Fuente: RenoBo 2025

**Tabla 23. Malla vial local – Localización por UAU**

VÍAS VEHICULARES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	UAU
Vía L-7 (13m) - 001	828,44	UAU6
Vía L-7 (13m) - 002	1.534,60	UAU7
Vía L-7 (13m) - 003	1.487,23	UAU8
Vía L-7 (13m) - 004	1.927,24	UAU8
Vía L-7 (13m) - 005	1.223,03	UAU8
Vía L-7 (13m) - 006	610,48	UAU8
Vía L-7 (13m) - 007	1.003,70	UAU8
Vía L-7 (13m) - 008	515,52	UAU8
Vía L-7 (13m) - 009	678,04	UAU8
Vía L-7 (13m) - 010	705,08	UAU8
Vía L-7 (16m) - 001	2.084,48	UAU4
Vía L-7 (16m) - 002	2.719,45	UAU4
Vía L-7 (16m) - 003	2.062,62	UAU6
Vía L-7 (16m) - 004	1.274,90	UAU6
Vía L-7 (16m) - 005	2.094,96	UAU6
Vía L-7 (16m) - 006A	3.199,81	UAU6
Vía L-7 (16m) - 006B	71,47	UAU7
Vía L-7 (16m) - 007	2.014,22	UAU6
Vía L-7 (16m) - 008	2.836,00	UAU6
Vía L-7 (16m) - 009	3.534,92	UAU6
Vía L-7 (16m) - 010	644,47	UAU6
Vía L-7 (16m) - 011	2.078,96	UAU13
Vía L-7 (16m) - 012	3.185,66	UAU13
Vía L-7 (16m) - 013	2.087,27	UAU13
Vía L-7 (16m) - 014	3.292,59	UAU13
Vía L-7 (16m) - 015	3.702,37	UAU13
Vía L-7 (16m) - 016	3.090,54	UAU14
Vía L-7 (16m) - 017	3.307,34	UAU14
Vía L-7 (16m) - 018	3.366,23	UAU14
Vía L-7 (16m) - 019	5.279,51	UAU14
Vía L-7 (16m) - 020	3.263,77	UAU15
Vía L-7 (16m) - 021	4.177,55	UAU15
Vía L-7 (16m) - 022	3.900,62	UAU15
Vía L-7 (16m) - 023	2.454,94	UAU15
Vía L-7 (16m) - 024	6.511,40	UAU16

Vía L-7 (16m) - 025A	3.773,85	UAU6
Vía L-7 (16m) - 025B	579,03	UAU6
Vía L-8 (10m) - 001	1.710,73	UAU11
Vía L-8 (10m) - 002	906,83	UAU14
Vía L-8 (10m) - 003	878,67	UAU14
Vía L-8 (10m) - 004	1.343,74	UAU17
Vía L-8 (10m) - 005	1.473,92	UAU17
Vía L-8 (10m) - 006	770,37	UAU17
Ciclorruta - 001	257,67	UAU8
Ciclorruta - 002	48,08	UAU8
Ciclorruta - 003	21,79	UAU9
Ciclorruta - 004	339,05	UAU9
Ciclorruta - 005	143,05	UAU9
Ciclorruta - 006	52,73	UAU9
<b>TOTAL</b>	<b>95.048,93</b>	

VÍAS PEATONALES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	UAU
Vía L-9 (8m) - 001	1.456,42	UAU4
Vía L-9 (8m) - 002	1.416,00	UAU4
Vía L-9 (8m) - 003	873,53	UAU5
Vía L-9 (8m) - 004	909,70	UAU6
Vía L-9 (8m) - 005	572,35	UAU6
Vía L-9 (8m) - 006	338,74	UAU6
Vía L-9 (8m) - 007	933,14	UAU6
Vía L-9 (8m) - 008	624,22	UAU6
Vía L-9 (8m) - 009	105,11	UAU6
Vía L-9 (8m) - 010	363,28	UAU6
Vía L-9 (8m) - 011	1.032,46	UAU7
Vía L-9 (8m) - 012	1.128,97	UAU9
Vía L-9 (8m) - 013	952,88	UAU10
Vía L-9 (8m) - 014	812,37	UAU10
Vía L-9 (8m) - 015	1.186,24	UAU11
Vía L-9 (8m) - 016	1.120,78	UAU12
Vía L-9 (8m) - 017	1.262,22	UAU13
Vía L-9 (8m) - 018	745,42	UAU13
Vía L-9 (8m) - 019	1.100,71	UAU13
Vía L-9 (8m) - 020	1.556,93	UAU14

Vía L-9 (8m) - 021	1.064,27	UAU14
Vía L-9 (8m) - 022	1.147,86	UAU14
Vía L-9 (8m) - 023	1.488,86	UAU15
Vía L-9 (8m) - 024	1.422,88	UAU16
Vía L-9 (8m) - 025	882,09	UAU16
Vía L-9 (10m) - 001	1.951,41	UAU17
<b>TOTAL</b>	<b>26.448,84</b>	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

Como se puede evidenciar en los perfiles viales anteriores, se proponen perfiles viales pacificados, como plataformas únicas de movilidad en un mismo nivel, dando así condiciones de accesibilidad adecuadas y prioridad a la circulación peatonal y de la población en condición de discapacidad. Cabe aclarar que las vías con acceso vehicular restringido presentan anchos de calzada específicos para permitir el sobrepaso de vehículos dada la necesidad de acceso a las manzanas con baja densidad edificatoria.

Si bien las vías locales contiguas a los barrios y asentamientos colindantes al plan parcial, en este caso, El Tuno, El Uval, El Salteador, La Huerta y Brisas del Llano, completan su perfil establecido normativamente dentro de estos barrios, las vías internas de los mismos se encuentran delimitadas por fuera del plan parcial, que deberán gestionarse en los planes y proyectos de mejoramiento integral de barrios de la Secretaría Distrital de Hábitat.

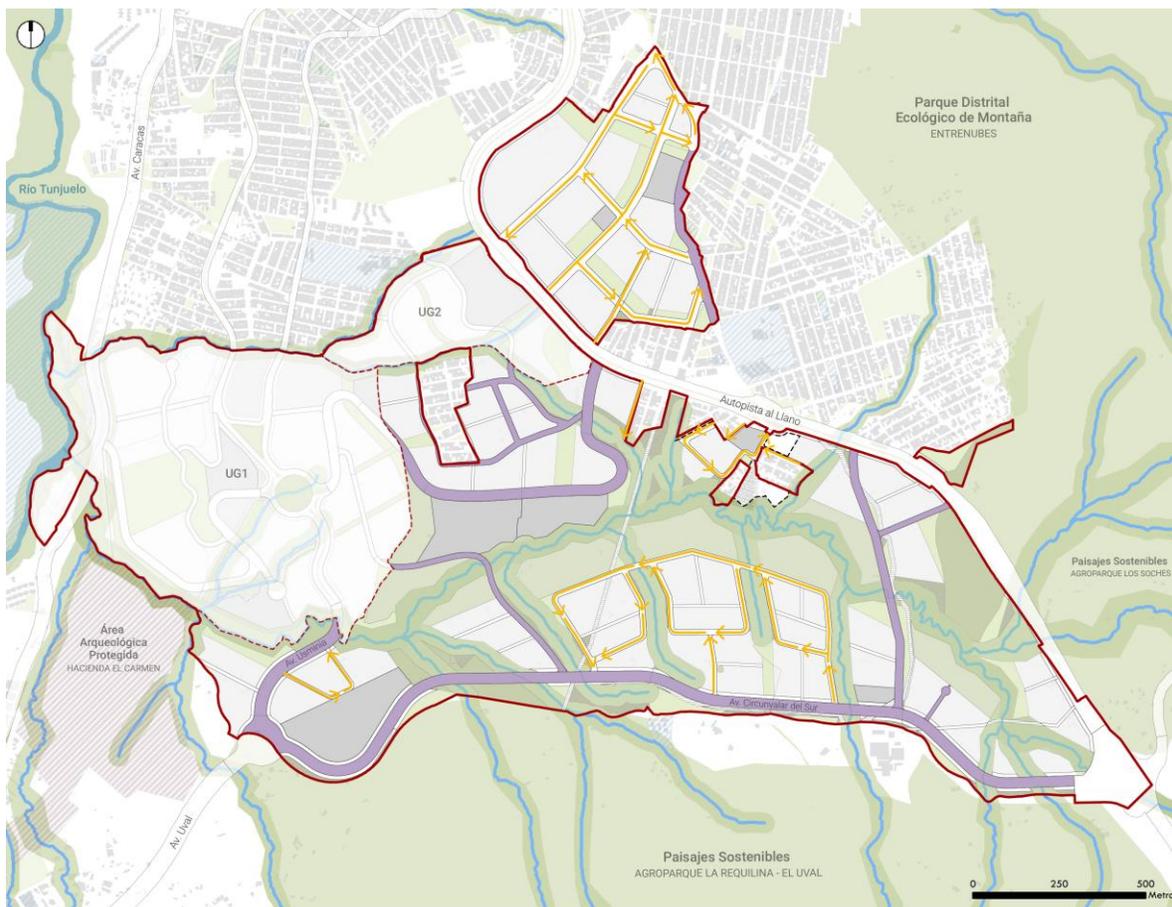
### **Vehículos de diseño y radios de giro**

Para la Etapa de Factibilidad se definen los vehículos de diseño de acuerdo con el perfil vial y el uso de las manzanas. Las trayectorias de giro en cada una de las esquinas de la red vial se ilustran en el “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

### **Plan de circulación y ordenamiento del tránsito vehicular**

Para la direccionalidad de las vías se ha verificado desde el componente de tránsito que la operación indicada en los perfiles viales de cada tipo de vía (unidireccional o bidireccional) permitan la entrada y la salida de las diferentes áreas del plan parcial. También se verificó el empalme con las vías existentes y con las proyectadas para la Unidad de Gestión 1. En vías locales se favorece la operación unidireccional en beneficio de una circulación más ordenada y favoreciendo la seguridad vial. En la siguiente imagen se indica la direccionalidad de las vías que componen la red vial del plan parcial. Los sentidos vehiculares se asignaron según los perfiles viales para cada tipo de vía y respondiendo a la necesidad de comunicar distintas zonas y las vías principales existentes.

### Plano 32. Direccionalidad de las vías del plan parcial



#### CONVENCIONES

- |                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Delimitación del plan parcial | Malla vial proyectada |
| UG1 y UG2                     | Vías unidireccionales |
| AMD                           | Vías bidireccionales  |

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

A partir del estudio de tránsito, se evidencia la necesidad de proponer en los extremos oriente y occidente del trazado de la circunvalar del sur dentro del plan parcial, en donde se proyecta conceptualmente la operación de 2 puntos de retorno lo que favorece la conectividad vehicular oriente-occidente y occidente-oriente. En el punto en donde confluyen la Autopista al Llano, con la antigua vía al Llano y la proyección de la Av. Circunvalar del sur, esta propuesta conceptual propone modificar el intercambiador existente para ofrecer una solución completa a todos los orígenes y destinos que se presentan en este punto.

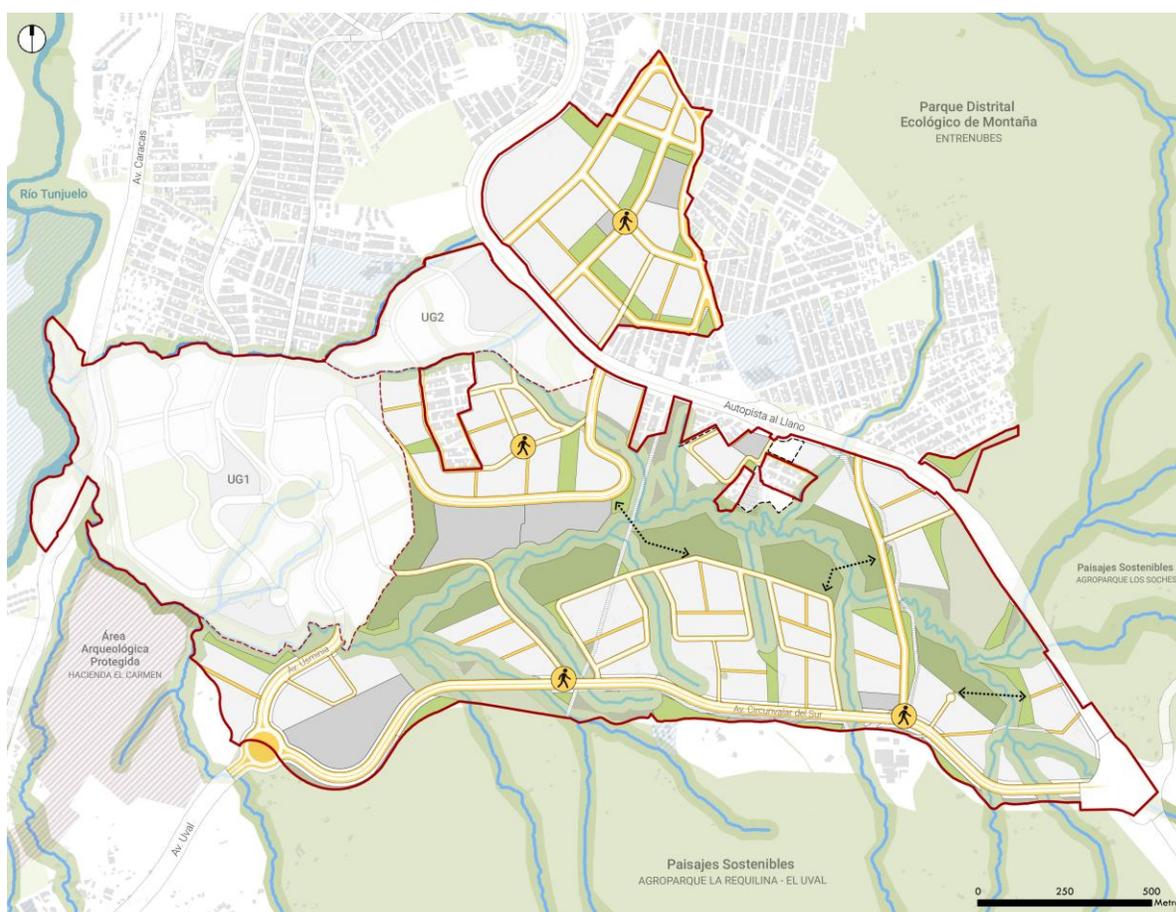
#### Infraestructura peatonal

De acuerdo con la caracterización realizada, existen actualmente deficiencias en términos de infraestructura peatonal en este sector. El plan parcial proyecta una red conformada por aceras peatonales, vías peatonales y alamedas que permitan proteger y brindar comodidad al peatón. En todas las vías proyectadas del plan parcial, se establecen aceras a ambos costados para los peatones

y la constitución de una red peatonal interna para conectar la parte sur y norte del plan parcial a la vez que se genera una conexión hacia las vías por donde operará el servicio de transporte público (malla vial arterial e intermedia). En el componente de tránsito, se evaluó la posibilidad generar una conexión sobre la Quebrada Fucha en 3 puntos adicionales indicados en el plano 33, con el objetivo de mejorar la conectividad al interior del plan parcial y reducir las distancias de caminata, específicamente sobre los parques PQ-E-004 y PQ-P-022, PQ-E-005 y PQ-E-003, y PQ-E-006 y PQ-P-014. Adicionalmente, para la formulación del trazado de la Avenida Circunvalar del Sur, se proponen pasos peatonales principalmente en las intersecciones con las vías I-4 (24 m) y L-7 (16 m), que conectan la zona sur del plan parcial, con la norte.

El análisis de conectividad de la red peatonal propuesta y el cálculo de capacidad y nivel de servicio a partir de los volúmenes peatonales aforados y de las proyecciones se pueden encontrar en el “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

### Plano 33. Infraestructura peatonal



#### CONVENCIONES

- |                               |                       |              |                                      |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------------|
| Delimitación del plan parcial | Malla vial proyectada | Red peatonal | Conexiones peatonales Quebrada Fucha |
| UG1 y UG2                     |                       |              |                                      |
| AMD                           |                       |              |                                      |

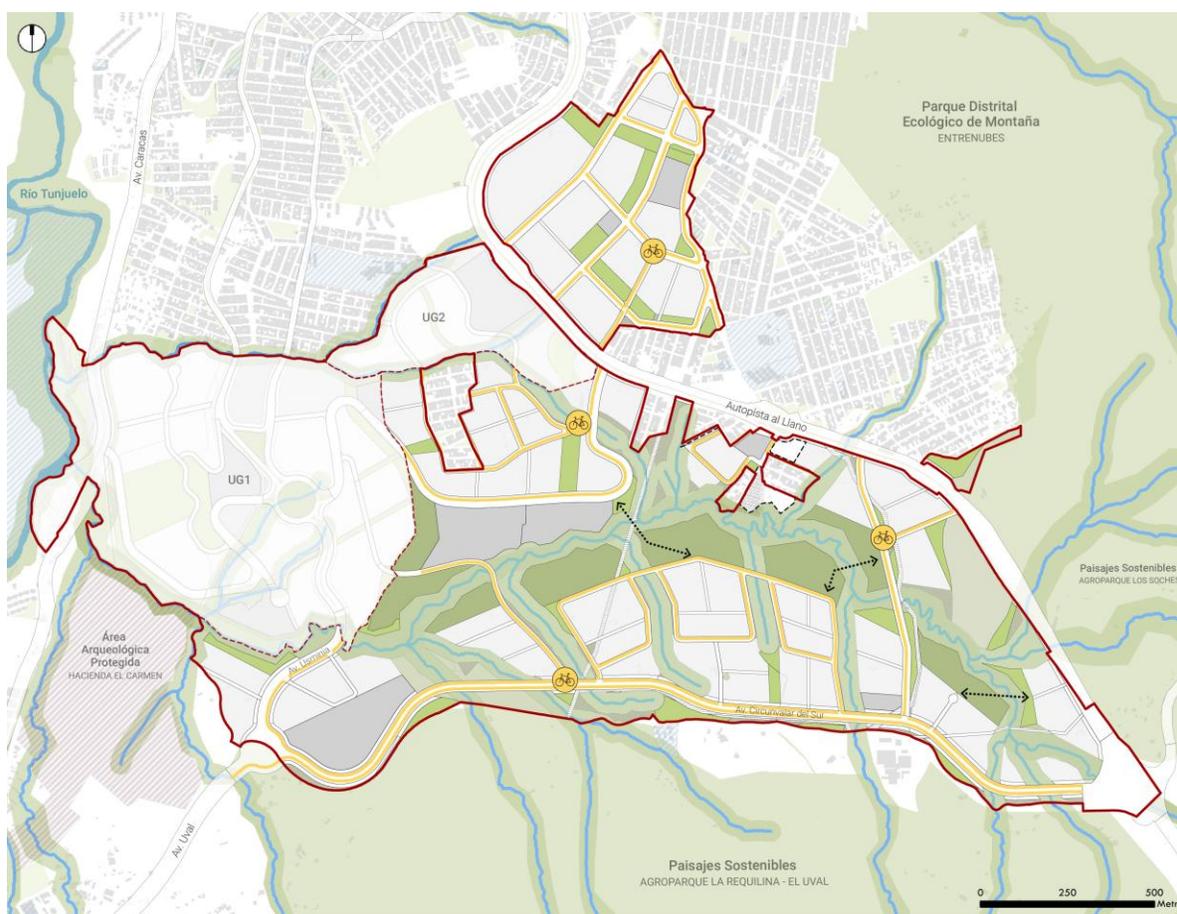
Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

## Infraestructura para ciclistas

De acuerdo con la caracterización existen deficiencias en términos de infraestructura para el ciclista. El plan parcial, contempla un cambio importante para proteger y brindar comodidad al ciclista mediante la conformación de bicarriles y una ciclorruta.

Dentro de la red vial se proyecta una infraestructura exclusiva para el uso por parte del ciclista en las vías arteriales tipo A3, en las vías intermedias tipo I-4 y en las vías locales tipo L-7. Los 3 tramos de conexión peatonal mencionados previamente también deberán integrar una solución para el ciclista cuando se realicen los estudios y diseños a detalle de los espacios públicos, incluyendo elementos de espacio público con características similares a las alamedas o carriles exclusivos.

**Plano 34. Infraestructura para el ciclista**



### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Malla vial proyectada	Conexiones peatonales Quebradas Fucha
UG1 y UG2	Red de cicloinfraestructura	
AMD		

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Algunos tramos de la infraestructura para ciclistas presentan pendientes altas, por lo que es necesario establecer medidas de mitigación y recomendaciones para la Etapa de Estudios y Diseños posterior.

El cálculo de capacidad y nivel de servicio a partir de los volúmenes de ciclistas aforados y de las proyecciones se pueden encontrar en el “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

### Solución y medidas de mitigación de puntos críticos

Se han identificado puntos potenciales generadores de riesgos viales. La identificación se obtiene a partir del estudio de la zona y del análisis de la información primaria y secundaria. Se toman en consideración riesgos que puedan afectar a todo usuario vial. Del mismo modo el análisis y las soluciones de estos puntos críticos está ligada al análisis de siniestralidad vial. Los puntos críticos identificados cerca del área de influencia directa corresponden a:

- La intersección de la Autopista al Llano con carrera 6h Este
- La Autopista al Llano entre la estación Terpel y el parqueadero judicial central parking
- La Av. Caracas entre la CL 109S y CL 111S
- La Av. Caracas entre la CL 114S y la CL 116S.
- La Av. Caracas junto al conjunto residencial Capri.
- La Av. Caracas frente al Patio E-Somos.
- La Tv 2Bis Este con CL 115S.

Para todos estos puntos se complementa la señalización vial a nivel conceptual.

La descripción de los riesgos que se prevén cuando esté operando el PP3Q y las medidas de mitigación se deberán implementar de forma gradual de acuerdo con el desarrollo del PP3, para mitigar o eliminar el riesgo, se pueden encontrar en el “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

### Gestión de la velocidad

La velocidad de diseño de acuerdo con la tipología vial y el diseño geométrico de las vías, se indica a continuación.

**Tabla 24. Velocidad de diseño según perfil vial**

	Tipología Decreto 555 de 2021	Ancho Perfil vial	190 de 2004	Terreno	Considera Servicio Publico	Velocidad de Diseño (k/h)	Radios Minimos (m)	Pendientes Maximas %
Circunvalar del Sur	A-3	31	V-4	Montañoso	Si	40-60	47-135	8-9
Articulacion V-4 (UG1)	A-2	36	V-4	Montañoso	Si	40-60	47-135	8-9
Articulacion Av Usminia (UG1)	A-3	31	V-4	Montañoso	Si	40-60	47-135	8-9
Vias Intermedias	I-4	24	V-6	Montañoso	No	20-30	22	12
Vias Logísticas (UG4)	I-4	27	V-6	Montañoso	No	20-30	22	12
Vias Locales	I-7	16	V-7	Montañoso	No	20-30	22	15
Peatonales	I-8	8 - 15						

Fuente: Estudio de Tránsito y Transporte. Contrato De Consultoría No. 207-2022.

No obstante, para la seguridad vial, y dado que en el tiempo la afluencia peatonal irá en aumento como resultado de la implantación del plan parcial, desde la Etapa de Factibilidad se identifica la necesidad de complementar la señalización vial vertical y horizontal con dispositivos para la gestión de la velocidad.

### Contravía

Se implementa señalización vial vertical y horizontal para guiar al usuario acerca de la direccionalidad de las vías. Durante la toma de información de campo se registraron usuarios en contravía sobre la intersección de la KR14 por calle 136 sur (EM01) lo cual indica un riesgo vial, y la circulación en contravía de algunos usuarios.

### Semaforización

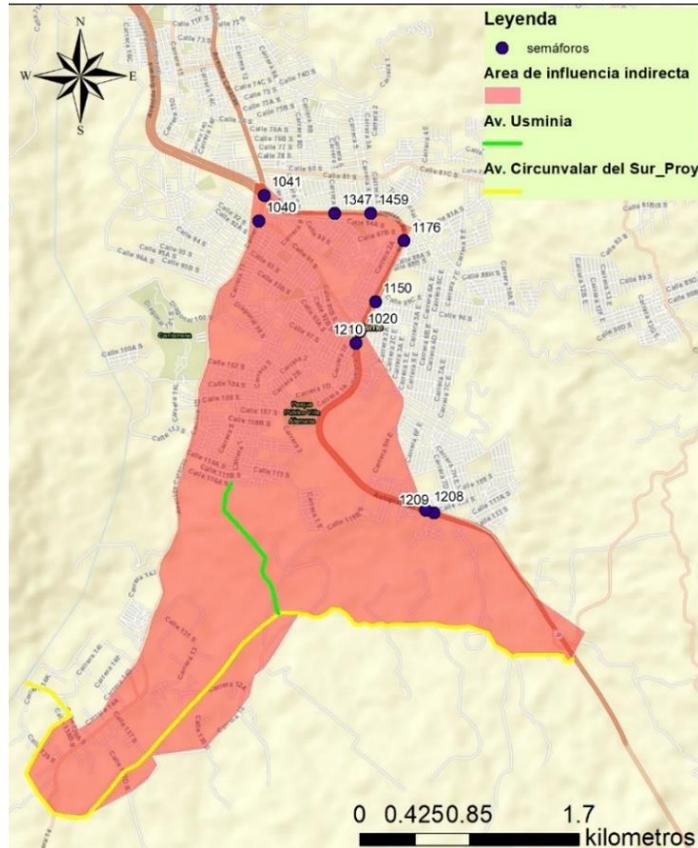
A continuación, se describen las 10 intersecciones semaforizadas identificadas dentro del área de influencia indirecta y se muestra su localización.

**Tabla 25. Características de las intersecciones semaforizadas**

CÓDIGO INTERSECCIÓN	DIRECCIÓN	TIPO INTERSECCIÓN
1347	KR 8 X Autopista al Llano (CL 84 SUR)	Vehicular, Peatonal
1459	KR 4E X Autopista al Llano (CL 84 S)	Exclusiva Peatonal
1176	Autopista al Llano (KR 1) X CL 87C SUR	Vehicular, Peatonal
1150	Autopista al Llano (KR 1) X CL 90 SUR	Vehicular, Peatonal
1040	AV Caracas (AK 14) X CL 91 SUR	Vehicular, Peatonal
1208	TV 7 ESTE X Autopista al Llano (AC 110 S)	Vehicular, Peatonal
1041	Av. Caracas (AK 14) X Auto. al Llano (CL 84 S)	Vehicular, Peatonal
1209	TV 7A ESTE X Autopista al Llano (AC 110 S)	Vehicular, Peatonal
1020	Autopista al Llano (KR 1) X CL 91 SUR	Vehicular, Peatonal
1210	Autopista al Llano (KR 1) X CL 92B SUR	Vehicular

Fuente: Contrato De Consultoría No. 207-2022

### Ilustración 21. Ubicación general de las intersecciones semaforizadas



Fuente: Estudio de Tránsito y Transporte. Contrato De Consultoría No. 207-2022

Dentro del alcance de la Etapa de Factibilidad, se identifican diferentes puntos que requieren un cruce con semaforización para la operación del tránsito y por seguridad vial. Su localización se muestra en el “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

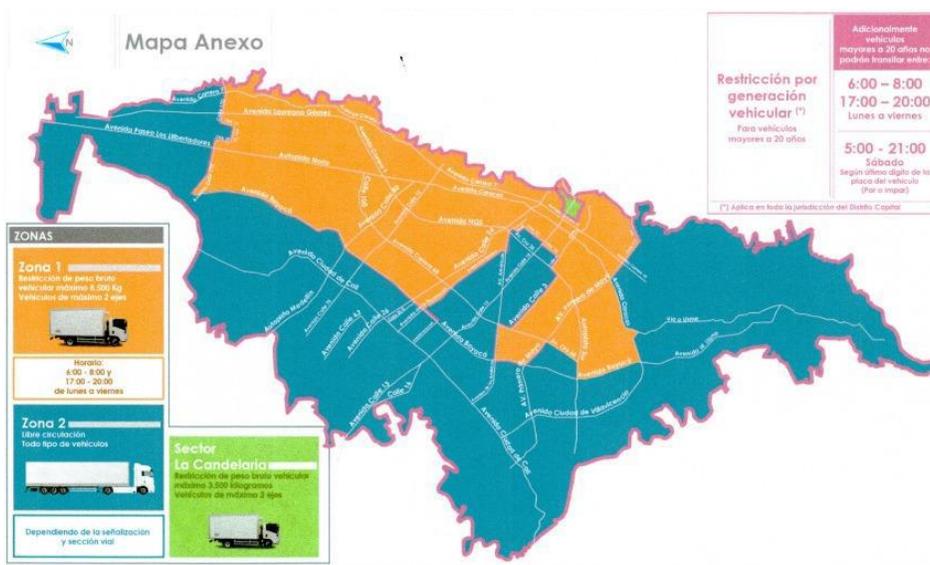
1. Sobre la Avenida Usminia en un punto al que confluyen los peatones, a la salida de los proyectos de vivienda. Paso peatonal protegido con semáforo actuado.
2. Cruce sobre la Avenida Circunvalar del Sur para el paso escolar de la Escuela Rural de la Vereda el Uval. Paso peatonal protegido con semáforo actuado.
3. Cruces vehiculares a proximidad del CIM por la entrada, salida y circulación de buses articulados del SITP.
4. Puntos intermedios en las vías de perfil tipo A-3

#### 3.2.3.2.3. Zonas de cargue y descargue

Conforme con el Decreto 077 de 2020, el plan parcial se encuentra localizado dentro de la zona 2 (ver ilustración 17) que, de acuerdo con el artículo 4, se define como “Zona de libre circulación de vehículos de transporte de carga... se permite la circulación de vehículos de transporte de carga con año modelo no superior a veinte (20) años, durante las veinticuatro (24) horas, de conformidad con

las disposiciones del Código Nacional de Tránsito Terrestre y la señalización que la autoridad de tránsito establezca y el perfil vial”.

**Ilustración 22. Circulación de transporte de carga**



Fuente: Anexo DD 077 de 2020. Estudio de Tránsito y Transporte. Contrato De Consultoría No. 207-2022

Por otra parte, el artículo 168 - sección 4, del POT define la red de transporte de carga y para la actividad logística como *“el conjunto de infraestructuras de transporte y zonas de actividad logística, necesarias para la movilización, almacenamiento y distribución de carga en los diferentes modos de transporte que participan de la cadena logística. Permite la conexión de las dinámicas y flujos de carga que tienen como origen y destino la ciudad, potenciando la competitividad, eficiencia, sostenibilidad y además debe buscar reducir los riesgos en seguridad vial asociados a su operación y demás externalidades negativas. La red está compuesta por los corredores de carga, la infraestructura logística especializada, y las zonas de Actividad Logística para el abastecimiento, la distribución y las áreas para la logística de último kilómetro”*.

Por su parte el artículo 235 del POT, establece que los usos industriales se clasifican de la siguiente manera:

- Producción artesanal, corresponde a las actividades creativas de producción de objetos, realizadas con predominio manual y auxiliadas en algunos casos con maquinarias simples, obteniendo un resultado final individualizado, determinado por los patrones culturales, el medio ambiente y su desarrollo histórico. Se caracterizan porque su producción genera bajo impacto ambiental...
- Industria transformadora: Corresponde a la secuencia de actividades de transformación, elaboración, ensamble, manufactura y/o demás procesos que impliquen cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos. En función de los impactos, esta categoría se clasifica así: a. Industria Liviana: Tipo de industria que desarrolla actividades que generan nulo o bajo impacto ambiental y/o a la salud pública.... b. Industria Mediana: Tipo

de industria que desarrolla actividades que generan un mediano impacto ambiental y/o a la salud pública. .... c. Industria Pesada: Tipo de industria que desarrolla actividades susceptibles de generar un alto impacto ambiental y/o a la salud pública... Parágrafo 1. Las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, que incluyan procesos de transformación, corresponden a industria mediana y/o pesada.

El análisis del transporte de carga se puede encontrar en el *“Anexo 8. Estudio de Tránsito”*.

#### 3.2.3.2.4. Servicio de taxi y estacionamiento en vía

De acuerdo con la respuesta de la SDM en el oficio 202322400000111 del 02 de enero de 2023, en las bases de datos con las que cuenta la Subdirección de Transporte Público, no se encuentran zonas amarillas existentes ni proyectadas dentro del área de influencia del Plan Parcial Tres Quebradas

De acuerdo con la respuesta de la SDM en el oficio 202322400000111 del 02 de enero de 2023, a la fecha dentro de la zona del PP3Q no se tienen contempladas Zonas de Parqueo Pago dentro de las 13 áreas de implementación correspondientes a la Fase 1 del proyecto en curso entre la SDM y la Terminal de Transportes S.A. Se encuentran en proceso de estructuración 4 áreas de implementación dentro de una Fase 2.

#### 3.2.3.2.5. Estacionamientos

Los cupos necesarios para vehículos, para motocicletas, para bicicletas, accesibles para personas con discapacidad, y vehículos cero emisiones, y el uso del suelo proyectado con los indicadores de intensidad para cada una de las zonas del área de estudio se presentan en detalle en el *“Anexo 8. Estudio de Tránsito”*.

Los cupos determinados por la demanda concuerdan con la exigencia general de estacionamientos por uso de la zona normativa por demanda de estacionamientos del Decreto Distrital 555 de 2021, por lo que se mantiene la exigencia de parqueo dictada por la norma.

### **Acceso a predios**

Con relación a la operación de los estacionamientos se deberán garantizar las condiciones descritas en el Anexo 5 del POT (DD 603 de 2022) y el Manual de Espacio Público. Se resaltan los siguientes aspectos:

No generar filas de vehículos en vías públicas, cumplir con las dimensiones de los estacionamientos por tipo de vehículos y según la disposición de los vehículos, proveer infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas, mantener la ubicación del acceso a una distancia no inferior a 15 metros de la esquina más próxima, garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumplir con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad, garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micromovilidad, si existen más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas delimitar los flujos con demarcación o segregación física, no diseñar el acceso peatonal por el mismo espacio físico de ingresos con rampas, accesos y salidas vehiculares, localizar la rampa en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana

para salvar el desnivel entre la calzada y el andén y garantizar que la franja de circulación peatonal sea constante.

Adicionalmente, en caso de contar con un solo frente de manzana, se tendrá que plantear un único acceso vehicular que cumpla ambas condiciones de acceso y salida. En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados. El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2.5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3.00 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes. En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5.0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2.0 m.

En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5.00 metros. Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.

Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:

1. Por vía local o intermedia existente o proyectada.
2. En caso de no poder cumplirse con la condición anterior, el acceso y la salida se deberá dar por calzada de servicio paralela localizada a continuación del área de la zona de control ambiental de la vía arteria, o del antejardín, con un ancho mínimo de 7 metros, (5 metros de carril y 2 metros de andén interior) y longitud mínima de 20 metros para su desarrollo en el tramo en paralelo, medido entre los puntos de intersección de los ejes de acceso y salida con el eje de la calzada paralela. La calzada paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales.
3. De no ser posible las 2 opciones anteriores el acceso se planteará en forma directa sobre la vía arterial y estará ubicado en la zona más alejada de las intersecciones viales; excepto cuando el predio esté localizado sobre el frente de la manzana aledaña a una intersección semaforizada.

#### 3.2.3.2.6. Modelación

La metodología de estimación de la demanda y de modelación se puede ver en detalle en el “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

### 3.2.3.2.7. Conclusiones

A continuación, se citan las cargas y obras requeridas que se han identificado en esta Etapa de Factibilidad, y que deben ser tenidas en cuenta en la formulación del plan parcial y para el desarrollo de proyectos en las manzanas por promotores, desarrolladores y entidades distritales:

- Construcción de los 3 senderos peatonales que atraviesan la Quebrada Fucha al interior de los parques, y pasos con soluciones ambientales apropiadas sobre las quebradas. Estos senderos deberán hacer parte de las cesiones para parques o zonas de protección según sea el caso, sin generar cambios en el urbanismo y logrando cierta flexibilidad en los diseños de detalle en las etapas posteriores a la adopción del plan parcial.
- Completar las vías de servicio para los proyectos con acceso localizado sobre las vías arteriales. Estas vías de servicio deberán cumplir con los lineamientos expuestos en el numeral 8.4.4. del “Anexo 8. Estudio de Tránsito”. Todas las manzanas deben generar un espacio en su interior para el estacionamiento de los vehículos y espacios para el desarrollo de las actividades de cargue y descargue como es el caso de la plaza de mercado.
- Llevar a cabo por parte del IDU el proyecto de mejoramiento sobre la conexión entre la Autopista al Llano y la Avenida Circunvalar del Sur. La propuesta geométrica conceptual en este punto deberá ser validada en la Etapa de Estudios y Diseños de acuerdo con información actualizada de campo y estimaciones de la demanda vehicular. La construcción de esta obra estará a cargo del IDU.
- Ofrecer espacios públicos intermedios y accesibles para el usuario de la bicicleta dada las condiciones topográficas y pendientes altas del plan parcial.
- Las manzanas logísticas localizadas sobre la Autopista al Llano deben contar con un carril de servicio para evitar la formación de colas vehiculares en el corredor principal y establecer medidas propias para que la demanda sea atendida al interior del predio sin impactar la movilidad del corredor principal.
- En la Etapa de Estudios y Diseños se deberá definir la ubicación de los paraderos del SITP según proyecciones de TMSA y a la luz de la Resolución 269 de 2020. Para el diseño final de los paraderos deberán tenerse en cuenta la recomendación expuesta en el numeral 8.4.3. del “Anexo 8. Estudio de Tránsito”, para el tratamiento del conflicto ciclista-pasajeros del SITP en los puntos en que coincide el bicicarriil en calzada, del costado del carril derecho y la ubicación del paradero.
- Para la formulación del PP3Q se recomienda adoptar el requerimiento que corresponda al menor número de cupos de parqueadero entre la normatividad y la demanda estimada. La recomendación está en línea con la política distrital de desincentivar el uso del vehículo privado en la ciudad, el artículo 389 del POT “responder a las necesidades de movilidad sostenible del Distrito Capital y contribuir a consolidar dinámicas que privilegien los desplazamientos peatonales, en vehículos de micromovilidad y en transporte público”, al igual que el artículo 567 del POT de “descarbonización de la movilidad para reducir las emisiones”. Los requerimientos de estacionamientos a la luz de la norma urbana están por encima de la demanda estimada en el capítulo 6 del “Anexo 8. Estudio de Tránsito”.

- Se establece la obligatoriedad de generar acometidas de electricidad para carga y repostaje de vehículos eléctricos en los estacionamientos en cumplimiento al decreto distrital 555 de 2021.
- Se hace necesario tomar en consideración los resultados de las evaluaciones de los riesgos por movimientos de masa, inundación por desbordamiento, inundación por avenidas torrenciales e inundación por encharcamiento, con base en el Concepto Técnico CT-9151-Adenda No.1 al CT-9028 de 2022, emitido por el IDIGER (RO-143351).
- Para la Etapa de Estudios y Diseños en la que se cuente con un diseño de detalle a nivel de urbanismo, se deberán acoger las indicaciones de la SDM en el comunicado SI-202322400199171 en lo que respecta al diseño de espacio público e infraestructura accesible, a la máxima pendiente de los vados, a la coincidencia entre rampas o vados y señalización horizontal, a la construcción de pompeyanos en las vías locales del proyecto, al ancho de las franjas de circulación peatonal (FCP), en el diseño de los accesos a predios, en el cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en materia de lenguaje de señalización podotáctil.

### 3.2.3.3. Sistema del Cuidado y Servicios Sociales

El sistema del cuidado y servicios sociales propuesto para el plan parcial está compuesto por una red de 7 equipamientos, que en total abarcan un área de 13,20 hectáreas, correspondiente al 8,69% del Área Neta Urbanizable del ámbito. Su localización y vocación responde principalmente a tres factores: El notable déficit evidenciado en el área de influencia del plan parcial, el uso y las densidades de las manzanas útiles colindantes, y, los aportes y las necesidades de la población manifestados reiterativamente en el proceso de participación que se ha realizado en el proceso de la modificación del plan parcial.

De acuerdo con la clasificación de los equipamientos del Decreto 555 de 2021 en su artículo 172, los equipamientos se clasifican según su área construida de la siguiente manera:

1. **Tipo 1:** Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000m<sup>2</sup>
2. **Tipo 2:** Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000m<sup>2</sup> y hasta 15.000m<sup>2</sup>
3. **Tipo 3:** Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000 m<sup>2</sup>.

Es así como la red de equipamientos propuesta para el plan parcial está compuesta por diferentes tipos de equipamientos distribuidos según la vocación de usos propuestos y ciertos elementos preexistentes.

**Tabla 26. Equipamientos propuestos**

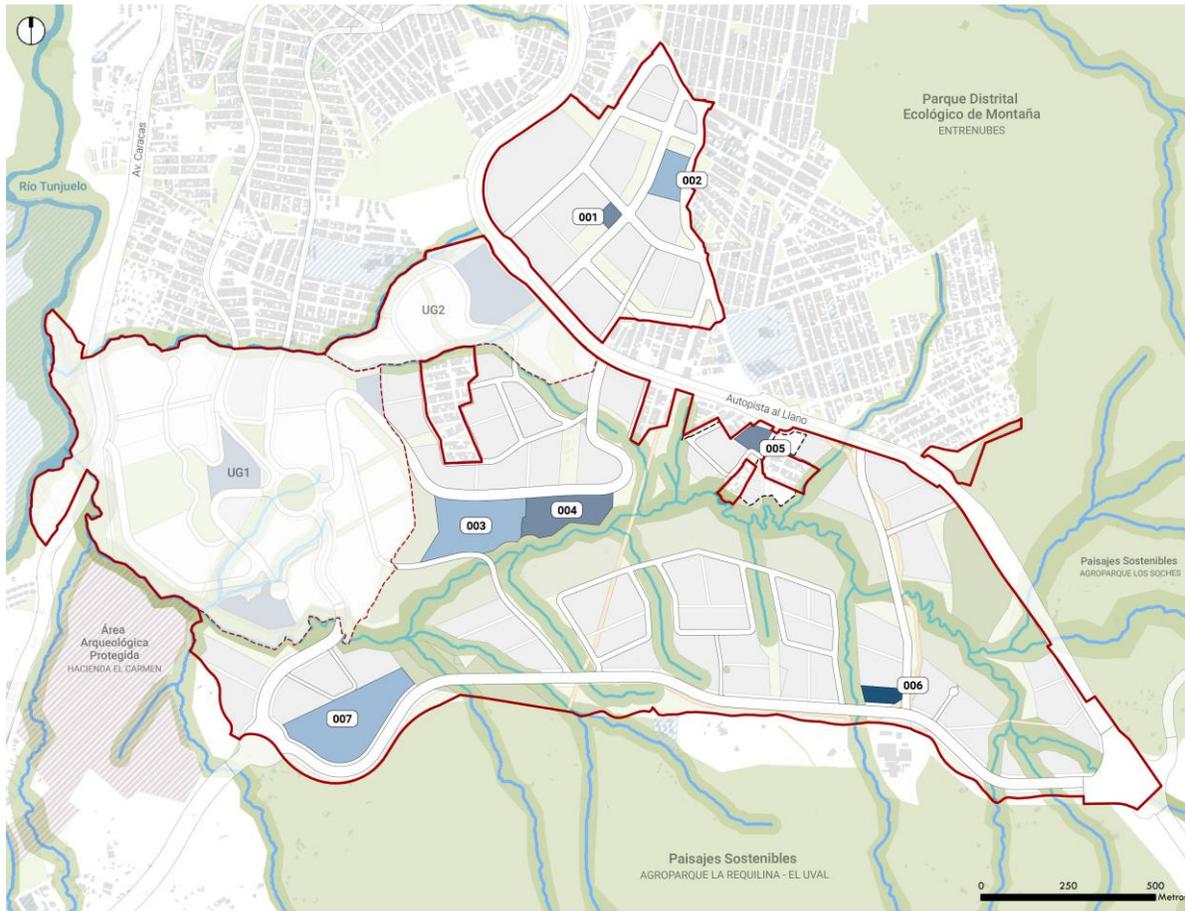
EQUIPAMIENTOS	ÁREA (m²)	VOCACIÓN DE USO	UAU	Área construida	Tipo de equipamiento (art.172)	Usuarios estimados (capacidad máxima)	Año de entrada en operación
EQ - 001	2.956,55	Seguridad - Estación de policía	UAU4	8.869,65	2	814	2.027
EQ - 002	10.715,29	Educativo - Escolar	UAU4	16.072,93	3	2.375	2.027
EQ - 003	37.561,54	Educativo - Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano (Técnico)	UAU6	18.780,77	3	1.561	2.030
EQ - 004	23.413,26	Educativo - Escolar	UAU7	14.047,96	2	1.561	2.030
EQ - 005	4.825,38	Plaza de mercado - Centro de acopio (zonal o urbana)	UAU8	14.476,15	2	1.800	2.030
EQ - 006	5.060,53	Servicios ambientales, Bienestar y cuidado animal	UAU12	3.036,32	1	102	2.032
EQ - 007	47.722,62	Recreación y deportes - Complejo deportivo Zonal / Servicios de apoyo a la producción y al desarrollo rural	UAU17	71.583,92	3	560	2.032
<b>TOTAL</b>	<b>132.255,17</b>			<b>146.867,70</b>		<b>8.773</b>	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

De acuerdo con el artículo 243 el Decreto 555 de 2021, dependiendo del tipo de equipamiento se exigirán acciones de mitigación de tipo ambiental o urbanístico así:

- **Equipamientos tipo 1:** Ningún tipo de mitigación urbanística. Tipo de mitigación ambiental MA1 y MA8.
- **Equipamientos tipo 2:** Mitigación urbanística MU1, MU2 Y MU3. Tipo de mitigación ambiental MA1 Y MA8.
- **Equipamientos tipo 3:** Mitigación urbanística MU1 Y MU3. Tipo de mitigación ambiental MA1 Y MA8.

### Plano 35. Localización de equipamientos



#### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Equipamientos existentes	Equipamientos Tipo 1
UG1 y UG2	Equipamientos UG1 y UG2	Equipamientos Tipo 2
AMD	ID Equipamientos	Equipamientos Tipo 3

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

En las UAU 4 y 12, se plantea localizar equipamientos de seguridad, de bienestar, educativos y de salud, que permitan una complementariedad con el nuevo hospital de Usme, y unos servicios locales para la población del entorno y los habitantes proyectados.

En las UAU 4, 6 y 7 se localizan equipamientos educativos sobre el nodo establecido en el POT, y se les asigna una vocación de uso - Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano (Técnico) y Educación escolar, con una capacidad aproximada para la atención de 5.000 usuarios. Estos equipamientos de Educación para el trabajo y el desarrollo humano responden a la petición de la ciudadanía de implantar una “*universidad con enfoque agropecuario*”.

En la UAU 8, por su localización estratégica sobre la Autopista al Llano, se localiza una Plaza de mercado - Centro de acopio, siendo este el equipamiento ubicado en el extremo suroriental del plan

parcial y a su vez de la ciudad, el cual recibirá y distribuirá productos a una escala zonal y regional impulsando la economía del sector y de la región.

En la UAU 12, se propone la localización de equipamientos enfocados al cuidado del medio ambiente, fauna y flora, y enfocados a incentivar la producción agrícola que tendrá un gran potencial de desarrollo en las viviendas productivas.

Finalmente, en la UAU 17 se plantea la conformación de un nodo integral de equipamientos en la zona sur occidental del plan parcial, compuesto por dotaciones dedicadas a recreación y deportes (Complejo deportivo Zonal), servicios de apoyo a la producción y al desarrollo rural y un Centro de Desarrollo Comunitario - CDC.

Para la proyección de usuarios de estos equipamientos, se elaboró un cálculo preliminar partiendo de los estándares arquitectónicos definidos en cada uno de los planes maestros adoptados en vigencia del Decreto 190 de 2004 para cada tipo de equipamiento según su uso propuesto, de acuerdo con el párrafo 2 del artículo 172 del Decreto 555 de 2021. Este ejercicio arrojó una proyección estimada de 8.733 usuarios potenciales.

El desarrollo de estos equipamientos deberá estructurarse en el marco del Decreto 427 de 2023 por medio del cual se adopta el Plan del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

### **Estándares de Calidad Espacial y condiciones de edificabilidad y volumetría**

Según el artículo 174, del Decreto Distrital 555 de 2021, las entidades responsables deben formular y adoptar los estándares de calidad espacial en coordinación con la Secretaría de Planeación, garantizando que se ajusten a las necesidades del servicio.

Por su parte, el artículo 175 del Plan de Ordenamiento Territorial regula la permanencia y el desarrollo del suelo dotacional, otorgando a los sectores de la administración la facultad de definir los ECE para las áreas libres de los equipamientos existentes, como patios, canchas, plazoletas y zonas de parqueo.

En el marco de esta regulación, el Decreto 427 de 2023, en su numeral 14.1.4, presenta los Estándares de Calidad Espacial de los servicios del cuidado y sociales reglamentados hasta la fecha por los distintos sectores, que deben ser tomados como referencia para comprender el espacio tridimensional desde distintas perspectivas: espacial, funcional y normativa, y aplicados al momento de desarrollar los equipamientos dentro del Plan Parcial Tres Quebradas.

**Tabla 27. Estándares de Calidad Espacial – ECE de cada sector**

<b>SECTORES</b>	<b>ACTO ADMINISTRATIVO ECE</b>
Seguridad	Resolución 00691 del 04 de noviembre de 2022
Mujer	Resolución 0485 del 30 de diciembre de 2022
Integración social	Resolución 0210 del 07 de febrero de 2023
Protección y Bienestar Animal	Resolución 247 del 20 de febrero de 2023
Salud	Resolución 540 del 8 de marzo de 2023

SECTORES	ACTO ADMINISTRATIVO ECE
Educación	Resolución 1326 del 28 de abril de 2023
Abastecimiento	Resolución 322 del 3 de mayo de 2023
Administración Pública	Resolución 180 del 21 de abril de 2023
Culto	Resolución 0109 del 17 de febrero de 2023
Cultura, Recreación y Deporte	Resolución 365 de 02 de junio de 2023

Fuente: Decreto Distrital 427 de 2023

La edificabilidad, el índice de ocupación, la altura máxima y los retrocesos o aislamientos están determinados por la normativa nacional vigente y por lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). En este caso, las condiciones aplicables para el desarrollo de equipamientos en el plan parcial se encuentran en el Artículo 176, que regula las condiciones de edificabilidad y volumetría para equipamientos existentes y nuevos, incluyendo aquellos localizados en parques, zonas verdes y áreas comunales, así como los sujetos a estudios urbanísticos para usos dotacionales.

Adicionalmente, es fundamental considerar lo dispuesto en el *Anexo 5 Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos* (Decreto 603 de 2022), donde se establecen los requerimientos para empates de antejardín y aislamientos posteriores en usos dotacionales. Asimismo, el Capítulo 3 de Normas Específicas para Usos Dotacionales aclara la normativa aplicable en aspectos como altura y estacionamientos.

Por otro lado, las intervenciones en edificaciones destinadas a la prestación de servicios de cuidado y sociales incluyen la construcción, modificación, ampliación, reforzamiento estructural, reconstrucción y reúso de infraestructuras existentes, así como la restauración de Bienes de Interés Cultural que alberguen estos servicios.

Todas las edificaciones deben garantizar accesibilidad universal, con especial atención a la población vulnerable, e incorporar un enfoque diferencial e incluyente. Además, su diseño debe estar centrado en los usuarios, las personas cuidadoras y sus acompañantes, adaptándose a sus necesidades específicas.

Deben cumplir con los Estándares de Calidad Espacial (ECE), así como con las Normas Técnicas Colombianas (NTC) aplicables, incluyendo las NTC 6047, NTC 4904:2020, NTC 6304:2018, NTC 4349:2017, NTC 6047:2013, NTC 4201:2013, NTC 4140:2012, NTC 4145:2012, NTC 4143:2009, NTC 4144:2005, NTC 5017:2001, NTC 4960:2001, y NTC 4695:1999.

En el caso de edificaciones especializadas para un único servicio de cuidado o social, se exige el cumplimiento de los ECE, las normativas técnicas nacionales, los requerimientos urbanísticos del POT y sus decretos, y los protocolos distritales en cuanto a diseño de mobiliario, espacios internos y apoyos a la movilidad para garantizar la inclusión de todos los grupos poblacionales.

### 3.2.3.4. Sistema de Servicios Públicos

#### 3.2.3.4.1. Redes de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario

Teniendo en cuenta la factibilidad de servicios expedida por la EAAB, el consultor hidráulico elaboró dos alternativas para las redes de acueducto, y alcantarillado pluvial y sanitario. Este estudio, que comprende el informe, los planos y demás soportes técnicos, fue radicado ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el día 21 de septiembre de 2023 y aprobado mediante el Oficio S-2024-026241 del 1 de febrero de 2024. Los resultados del estudio pueden consultarse en el “Anexo 9. Diseño Conceptual de redes Hidrosanitarias”.

A continuación, se presentan las conclusiones de este estudio:

#### **Redes de acueducto**

- El caudal requerido por el proyecto corresponde a 155.97 L/s, el cual no supera el caudal otorgado en la factibilidad de servicios de 159 L/s.
- La densidad establecida para el proyecto es de 3.53 Hab/Viv de acuerdo con la Encuesta de Movilidad del 2019.
- Se recomienda que la distribución del suministro de agua se realice desde los Tanques de Almacenamiento El paso, El dorado II y Piedra Herrada, pertenecientes al sistema matriz de acueducto.
- La densidad para los barrios aledaños al proyecto se toma del diseño de detalle de la UG1 (Anexo 1), donde se establece un valor de 394 Viv/Ha.
- Es importante resaltar que no se puede contar con la prestación continua del servicio por gravedad en las zonas que se encuentran por encima de la cota máxima, la cual corresponde a la elevación de los tanques. Estos valores deberán ser verificados en una etapa posterior de diseño de detalle.
- La Alternativa 1 cuenta con 4 puntos de conexión a las redes matrices existentes, ubicados sobre la avenida Villavicencio, mientras que la Alternativa 2 cuenta con 2 puntos de conexión a las redes existentes, localizados sobre la avenida Villavicencio.
- Teniendo en cuenta los resultados de la evaluación de alternativas, se selecciona la Alternativa 1 como la mejor solución para el sistema de acueducto.

#### **Redes de alcantarillado sanitario**

- Los anchos libres destinados para el paso de las tuberías de alcantarillado en las áreas de equipamientos y cesiones se definen en función del diámetro de la tubería y de la profundidad de instalación, como se indica en la NS-139 de la EAAB.
- La Alternativa 1 considera un trazado para la red de alcantarillado sanitario, en tuberías con diámetros entre las 8” y 12” pulgadas en PVC, con conexión a los colectores existentes Fucha, El Piojo, y el colector paralelo a la Autopista al Llano. A su vez, la Alternativa 2 plantea un

trazado para la red de alcantarillado sanitario en tuberías PVC con diámetros entre las 8" y 10" pulgadas, con la misma opción de conexión de la Alternativa 1.

- Se realizó la respectiva evaluación hidráulica de las redes existentes para las dos alternativas sanitarias, tomando dos tramos aguas abajo desde punto de conexión, y se obtuvo que los colectores existentes cuentan con la capacidad para recibir el Plan Parcial Tres Quebradas.
- Para los tramos existentes, se utiliza información secundaria del SIGUE, ya que no se cuenta con un levantamiento de redes. Se precisa que esta información deberá ser validada en la etapa de diseño de detalle.
- Se selecciona la Alternativa 2 como la mejor solución para el sistema de alcantarillado sanitario.

### **Redes de alcantarillado pluvial**

- Se realizó la respectiva evaluación hidráulica de las redes existentes para las dos alternativas pluviales, tomando dos tramos aguas abajo desde punto de conexión y se obtiene que los colectores existentes cuentan con la capacidad para recibir el Plan Parcial Tres Quebradas.
- Dada la presencia del sistema de quebradas al interior del proyecto, se pueden realizar descargas parciales del alcantarillado pluvial hacia estas, lo cual facilita que los diámetros y longitudes de colectores sean menores.
- La lámina de agua para cada una de las descargas deberá ser validada en una etapa posterior de diseño de detalle.
- Se plantean dos alternativas para el drenaje de las aguas pluviales del Plan Parcial. Este planteamiento se realiza por cada una de las vías proyectadas en el proyecto, excepto en los puntos donde topográficamente se debe realizar el trazado por zonas de cesión o espacio público. La principal diferencia entre las dos alternativas corresponde a la reducción de puntos de descarga a las quebradas aledañas al sector.
- Se selecciona la Alternativa 2 como la mejor solución para el sistema de alcantarillado pluvial.

A su vez, a continuación, se presentan algunas consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta en las etapas posteriores a la formulación del Plan Parcial:

- Es importante aclarar que el estudio presenta diseños conceptuales de la infraestructura. Por lo anterior, en la etapa de elaboración de los diseños de detalle se podrán presentar variaciones en las profundidades, diámetros y longitudes, según la información resultante de levantamientos topográficos y el análisis de redes existentes.
- Según lo anterior, se deberá realizar la modelación hidráulica correspondiente del sector para garantizar el adecuado abastecimiento del agua, según el caudal requerido para suplir la demanda del Plan Parcial y la instalación de nuevas redes.
- Se deberá llevar a cabo el levantamiento topográfico de las redes de alcantarillado, verificando su capacidad hidráulica y estado estructural, considerando las descargas actuales

y futuras. Así mismo, se deberán revisar posibles interferencias con infraestructura y redes secas existentes en el Plan Parcial.

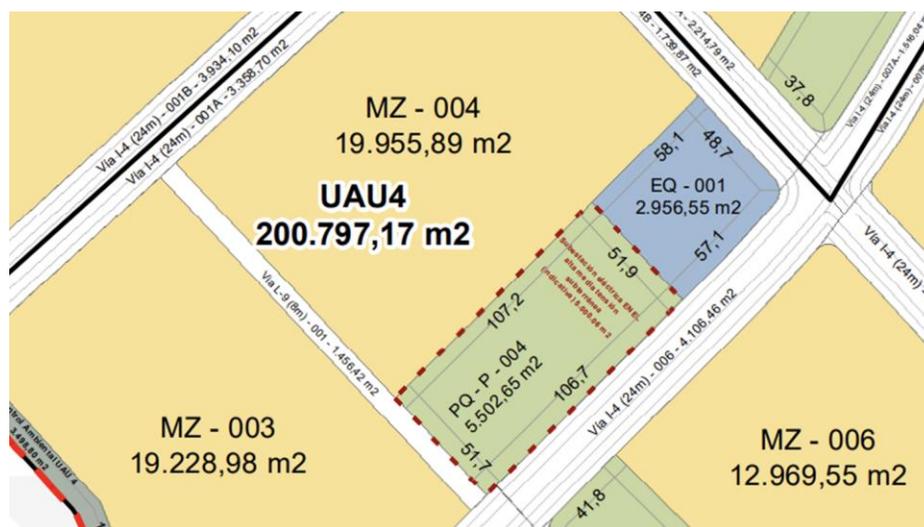
- Se deberá presentar el informe detallado del análisis de la no afectación de las redes matrices de acueducto y las redes troncales de alcantarillado con la implantación del proyecto y redes diseñadas.
- Cada desarrollador deberá incorporar en los diseños de detalle la solución correspondiente de SUDS para cada una de las manzanas, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 126 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Decreto 263 de 2023. Los lineamientos específicos para su implementación se encuentran en el numeral 3.2.1.2.1 del presente documento y podrán consultarse con mayor detalle en el “Anexo 13. Cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”.
- Los desarrolladores deberán armonizar los diseños de las redes con proyectos de transporte masivo y otros que se desarrollen en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

### 3.2.3.4.2. Servicio de energía eléctrica

De acuerdo con el Concepto Técnico emitido por Enel Colombia en julio del 2022, esta empresa manifestó su interés para que, dentro del predio del Plan Parcial, se destine un área de 5.000 m<sup>2</sup> para la ubicación de una Subestación Eléctrica de Alta Tensión a Media Tensión, así como para las obras de recuperación requeridas, que permitan garantizar la disponibilidad del servicio de energía en el área. Esta subestación podrá ser de tipo subterránea, en sótano o en superficie, de acuerdo con la normatividad vigente.

En este sentido, en la presente etapa de formulación del Plan Parcial, se plantea la ubicación subterránea de dicha subestación en la Unidad de Actuación Urbanística 4, en el Parque PQ - P - 004, como se evidencia en la siguiente figura.

**Plano 36. Ubicación potencial Subestación Eléctrica ENEL**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

La selección de la ubicación específica debe adelantarse durante la fase de diseño y estudios de detalle, a partir de la tecnología y la topología —que define el tamaño de la subestación y la cantidad de equipos requeridos—, así como la regulación vigente. Este proceso también dependerá del análisis de los lotes disponibles, los estudios de viabilidad técnica a partir del tamaño del lote y restricciones en el trazado de las líneas de llegada, la viabilidad económica de cada alternativa, y las restricciones sociales y ambientales del área.

Considerando lo anterior, para la proyección de infraestructura eléctrica en el área del Plan Parcial, se deberán considerar los siguientes aspectos:

- Para la localización de subestaciones eléctricas en el espacio público soterrado, se deberán considerar los siguientes lineamientos:
  - Obtención de la licencia Ambiental conforme a lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1076 de 2015.
  - Adquisición de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, ante el Administrador del Espacio Público, de acuerdo con el artículo 145 del Decreto Distrital 555 de 2021.
  - Cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Distrital 493 de 2023, que regula la administración y el aprovechamiento económico del espacio público.
- Es importante considerar los aspectos de construcción de las líneas de alta tensión que conectarán la subestación eléctrica propuesta para el Plan Parcial, con el fin de asegurar las distancias de seguridad y las franjas de servidumbres a cada lado, de acuerdo con los lineamientos del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) vigente de acuerdo con la Resolución 40117 de 2024.
- La subestación que hará parte del Plan Parcial deberá ser de entrada/salida, para permitir la derivación de los circuitos que alimentan la zona de influencia.
- El soterramiento de las redes eléctricas de alta, media y baja tensión se deberá priorizar en el Plan Parcial según lo establecido en el Artículo 22A del Decreto Distrital 555 de 2021. El desarrollo de estos proyectos de soterramiento se deberá adelantar en aquellos lugares donde sea técnicamente viable y, en áreas con excepciones, se deberá buscar la reorganización de las redes aéreas para garantizar la infraestructura eléctrica. Se debe propender por articular este soterramiento con los proyectos viales que se desarrollen en el Plan Parcial.
- La viabilidad de cualquier proyecto de soterramiento de redes de alta tensión deberá complementarse con estudios técnicos específicos, basados en los diseños definitivos de la infraestructura proyectada, que determinarán la necesidad de implementar obras complementarias. Entre estas obras podrían incluirse la compensación reactiva y/o la incorporación de filtros de armónicos necesarios para garantizar el cumplimiento de los criterios de calidad, seguridad y confiabilidad operativa del servicio de energía.
- Se deberán destinar espacios para la canalización del soterramiento de redes y del alumbrado público existentes en el área de influencia. Lo anterior, en cumplimiento del RETIE y la

normatividad de Enel Colombia: *Generalidades 3.2.1. Cámaras y ducterías y la CS150 - Distribución típica de ductos y cámara.*

- Es importante prever los espacios físicos en los andenes para las canalizaciones (6Ø6", 1Ø3") de las redes eléctricas, en caso de que no existan, de acuerdo con la normatividad vigente. Así mismo, el uso de cajas de maniobras debe cumplir con la ET512 "Caja de Maniobra" de ENEL. Se precisa que no es permitido el uso de barrajes de media tensión en los diseños eléctricos.
- Dependiendo del tipo de proyecto que se vaya a adelantar en el Plan Parcial, el desarrollador del proyecto debe solicitar la factibilidad de servicio, que permita determinar las condiciones de este y el punto de conexión.

#### 3.2.3.4.3. Servicio de gas natural

Para la expedición de los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de urbanización de cada Unidad de Actuación Urbanística, se deberá contar con la disponibilidad inmediata de servicios públicos que se deben tramitar en el marco de los lineamientos y condiciones contenidas en el concepto técnico N.º 10153620-0429-2023 del 06 de junio de 2023, emitido por la Empresa VANTI y ratificado mediante el oficio No. 10153620-0116-2024 del 12 de abril de 2024, dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación.

#### 3.2.3.4.4. Servicio de telecomunicaciones

Deberán observarse los lineamientos y condiciones previstas en el Concepto Técnico 008321 (Radicado ETB) / E2023004293 (Radicado RenoBo) del 06 de junio de 2023, emitido por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ETB, para tramitar la disponibilidad inmediata en el marco de la expedición de los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de Urbanización.

Adicionalmente, para la proyección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones (TICs) en el área del Plan Parcial, se deberán considerar los siguientes aspectos:

- Se deberán promover las tres estrategias para el acceso, uso y apropiación de internet establecidas en el Artículo 5 del Decreto Distrital 314 de 2023, que buscan la conectividad hacia la universalidad, el acceso abierto y público a internet en las instalaciones de las entidades públicas, y el acceso comunitario a internet.
- En el marco del Decreto Distrital 314 de 2023 y en alineación con la estrategia de acceso comunitario a internet, se deberá propender por establecer Zonas WiFi gratuitas en los espacios dispuestos para atención al público en las entidades públicas, así como en los espacios públicos del Plan Parcial.
- Se sugiere implementar programas de formación en competencias digitales y uso de las TIC en el Plan Parcial, con un enfoque especial en habilidades básicas para la inclusión laboral y educativa, de acuerdo con la política distrital de TIC, en centros de desarrollo comunitario, e instituciones de capacitación técnica, tecnológica y de formación para el trabajo.

- En articulación con las estrategias planteadas en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura de Bogotá, se deberá fomentar el uso de TICs para la recopilación de datos que respalden la toma de decisiones relacionadas con la asistencia vial, la atención oportuna de siniestros viales y la gestión de velocidades adaptadas al entorno y las características de las vías.
- Se deberá propender por incentivar el uso de las TIC para optimizar la provisión de servicios públicos en el área (soluciones inteligentes, uso sostenible de recursos, automatización de procesos).

#### 3.2.3.4.5. Servicio de Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Sólidos

Para la expedición de los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de urbanización de cada Unidad de Actuación Urbanística, se deberá contar con la disponibilidad inmediata de servicios públicos que se deben tramitar dando cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 190 al 200 del Decreto Distrital 555 de 2021 y las condiciones previstas en el concepto PD-1358026-2023 del 20 de septiembre de 2023 emitido por la empresa prestadora del servicio Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P.

Los lineamientos dispuestos para el aprovechamiento de residuos en el plan parcial se encuentran listados en el numeral 3.2.1.2.2. de la presente formulación.

## 4. NORMA URBANA PROPUESTA

### 4.1. MODELO DE OCUPACIÓN

#### 4.1.1. Zona norte - Configuración del borde de ciudad consolidada

El modelo de ocupación propuesto para esta zona se compone de cuatro tipos de manzanas clasificadas de acuerdo con su uso principal: a. infraestructura de transporte, b. servicios logísticos, c. múltiples y d. residencial multifamiliar. Se plantea un modelo que configure los bordes de la malla vial arterial con edificaciones que cuenten con usos activos en los primeros pisos. Estos usos serán de mayor escala (TIPO 2 y 3) sobre la Autopista al Llano y deberán ser de escala local (TIPO 1) hacia el interior del plan parcial. En los pisos superiores de las edificaciones localizadas sobre la Autopista al Llano se deberá procurar por la localización de usos de servicios y en los pisos superiores de las edificaciones al interior del plan parcial se deberán implementar usos residenciales.

#### 1. Manzanas útiles - Infraestructura de soporte a la red de transporte público:

Conforme a lo establecido en el artículo 161 del DD 555 de 2021 *“La infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros permite el funcionamiento básico del transporte público, así como la prestación efectiva del servicio de transporte público de pasajeros y el mantenimiento y operación de la flota de transporte.”* En tal sentido, las manzanas designadas con esta denominación estarán destinadas principalmente a los usos descritos en este artículo.

- a. Infraestructura de soporte a la operación
  - i. Patios – talleres

- ii. Centros de control y regulación
  - iii. Zonas de regulación
  - iv. Infraestructura de recarga y soporte de vehículos eléctricos y de baja y cero emisiones de los sistemas de transporte público.
  - v. Subestaciones Eléctricas
- b. Infraestructura de soporte al acceso y tránsito
- a. Intercambiador modal
  - b. Estaciones
  - c. Paraderos
  - d. Zonas de ascenso y descenso de pasajeros

c. Complejos de Integración Modal - CIM

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 en el Subprograma de barrios vitales y redes peatonales se incluye la construcción de 6 Complejos de Integración Modal CIM entre los que se encuentra el CIM salida al llano- tres quebradas, por esta razón se destina preferiblemente para este uso la UAU 4, localizada al norte de la Autopista al llano. Sin embargo, si los estudios de prefactibilidad y factibilidad adelantados por TRANSMILENIO S.A. y La Terminal de Transporte determinan la inviabilidad de la localización de este Uso, se podrán implementar en estas manzanas los demás usos mencionados en el Artículo 161 del DD 555 de 2021.

d. Áreas de Integración Multimodal - AIM

De acuerdo con el párrafo 2 del artículo 161 del DD 555 de 2021, *“la localización de los CIM y los ámbitos de las AIM, incluidos en el Mapa n.º CU-4.4.1 “Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional” del presente plan son indicativas. La administración distrital podrá precisar, complementar o definir nuevas AIM alrededor de las estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad de la red de transporte público”*. En función de lo anterior, será posible delimitar los suelos destinados en el presente plan para infraestructura de soporte a la red de transporte público, como AIM definiendo aprovechamientos superiores a los que se tienen en cuenta en el reparto de cargas y beneficios del plan parcial.

e. Red de estacionamientos públicos y privados.

Sin perjuicio de lo anterior y buscando la mezcla de usos y el principio de calles vitales, estas manzanas deberán implementar la construcción de edificaciones de comercio y servicios complementarios a la infraestructura de transporte, y garantizar la construcción de obras de urbanismo correspondientes a las UAU dónde se localicen. En tal sentido, para la UAU correspondiente se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 28 del Decreto Nacional 1783 de 2021 o la norma que lo modifique o sustituya.

Los parámetros técnicos y operacionales para el desarrollo de estas manzanas serán los definidos por el ente gestor, conforme al Plan de Movilidad Sostenible y Segura –PMSS- mediante el cual, la administración distrital actualizará y armonizará los Decretos Distritales 319 de 2006 y 647 de 2019, y sus respectivas modificaciones.<sup>5</sup> El desarrollo de los predios podrá ser gestionado por un operador privado o público.

Con relación a los mecanismos de financiación para las manzanas de infraestructura de soporte a la red de transporte público, se podrá utilizar el derecho real de superficie de conformidad con la normativa que lo reglamente y dando cumplimiento con los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el numeral 4.4 del presente Documento Técnico de Soporte.<sup>6</sup>

## **2. Manzanas útiles – Logístico Industrial:**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 234 del DD 555 de 2021 el uso de servicios logísticos “Corresponden a los establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercancía. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), así como aquellas en las que se adelanten procesos de pre transformación”. Adicionalmente, en el artículo 233 del mismo decreto se determina que el uso industrial es “la destinación asignada al suelo para el desarrollo de la secuencia de actividades de transformación, elaboración, ensamble, manufactura y/o demás procesos que impliquen cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos en productos elaborados”.

En línea con lo anterior y teniendo en cuenta la localización estratégica del plan parcial respecto a la entrada a la ciudad por la Autopista al Llano, y la relación con la producción agrícola de la localidad de Usme, se plantea una franja de manzanas sobre la Autopista al Llano destinadas principalmente a estas actividades como uso complementario, específicamente en las UAU 4 y 9. El modelo de ocupación de estas manzanas se prevé en grandes superficies que permitan el buen funcionamiento del uso.

No obstante, si después de 5 años de adoptada la presente modificación no ha sido posible la implantación de estos usos dadas las condiciones del mercado, las manzanas útiles definidas con uso logístico industrial podrán cambiar su clasificación a manzanas múltiples, cumpliendo con la norma urbanística y obligaciones establecidas para este tipo de manzanas (Ver Condición 3. Tabla 30. Usos residenciales permitidos por manzana)

## **3. Manzanas útiles – Múltiples:**

Localizadas de igual forma sobre la Autopista al Llano, se proponen como configuradoras del borde de la Avenida y articulación con la zona residencial, la propuesta de modelo de ocupación de este tipo de manzana comprende la localización de edificaciones destinadas a usos activos de comercio y servicios paramentando la Autopista al Llano y usos de tipo residencial multifamiliar con primeros pisos activos hacia la Quebrada Fucha. Para el desarrollo de estas manzanas se deberá aplicar lo dispuesto en la cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos anexa a este documento.

---

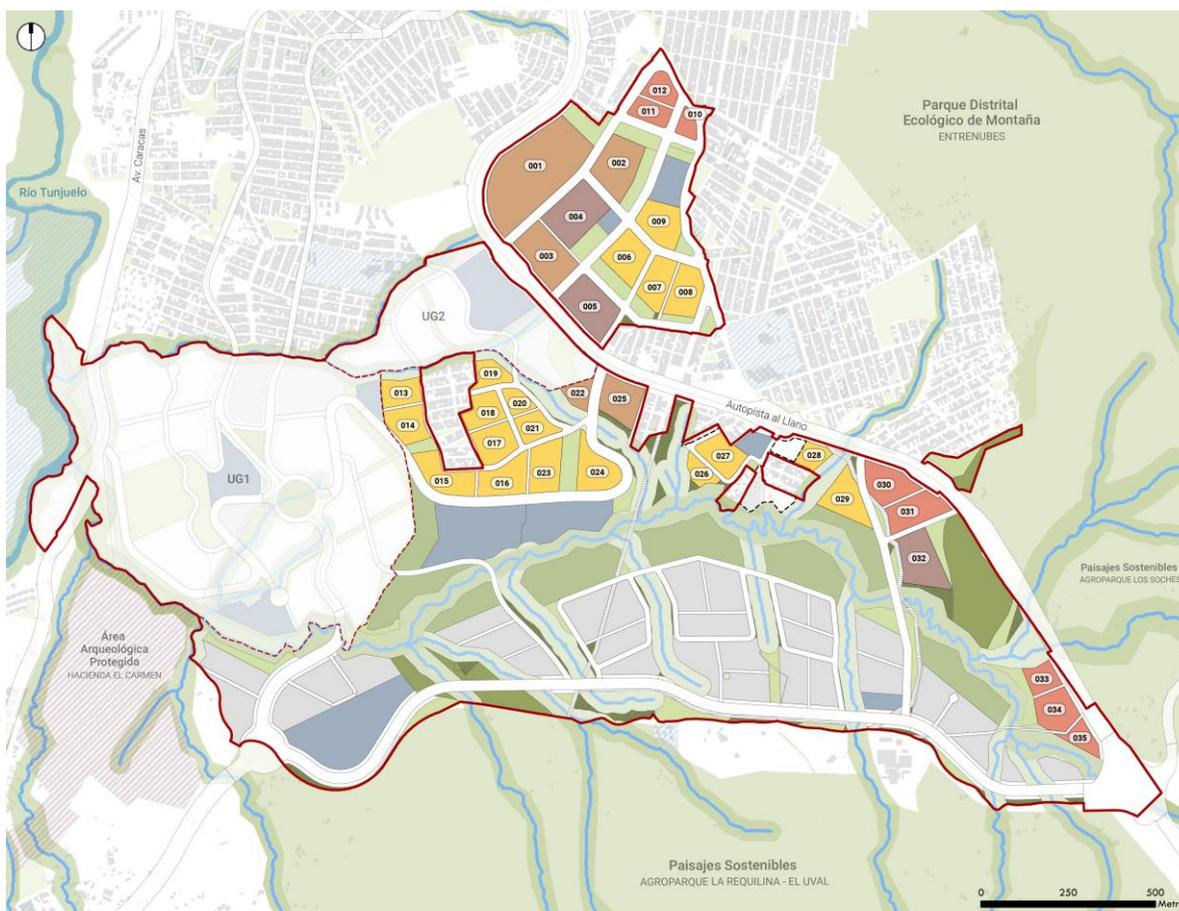
<sup>5</sup> DD 555 de 2021, Artículo 487

<sup>6</sup> DD 555 de 2021, Artículo 511 y 551

#### 4. Manzanas útiles - Residencial - multifamiliar:

Son manzanas ubicadas hacia el centro del plan parcial o hacia los barrios residenciales vecinos cuyo propósito es ocupar el territorio de manera organizada contribuyendo a la disminución del déficit de vivienda de interés social y prioritario. Se plantea que la ocupación de estas manzanas sea con edificaciones multifamiliares de hasta 12 pisos, con primeros pisos activos (comercio, servicios y equipamiento comunal privado), preferiblemente paramentando las vías. Las áreas comunales deberán integrarse con el sistema de espacio público y suelo de protección del plan parcial, para esto, el desarrollo de estas manzanas deberá incluir lo dispuesto en la cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos anexa a este documento.

**Plano 37. Usos del suelo zona norte**



#### CONVENCIONES

Delimitación del plan parcial	Residencial - Multifamiliar	Múltiple
UG1 y UG2	Logístico - Industrial	Equipamientos proyectados
AMD	Infraestructura de transporte	ID manzana

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 28. Manzanas zona norte**

MANZANA	UAU	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL (ha)	USO	ZONA
MZ - 001	UAU 3	55.417,54	5,5	Infraestructura de Transporte	Norte
MZ - 002	UAU 3	18.075,85	1,8	Infraestructura de Transporte	Norte
MZ - 003	UAU4	19.228,98	1,9	Infraestructura de Transporte	Norte
MZ - 004	UAU4	19.955,89	2,0	Logístico - Industrial	Norte
MZ - 005	UAU4	18.007,27	1,8	Logístico - Industrial	Norte
MZ - 006	UAU4	12.969,55	1,3	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 007	UAU4	10.710,35	1,1	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 008	UAU4	12.426,79	1,2	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 009	UAU4	12.998,05	1,3	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 010	UAU5	3.799,53	0,4	Múltiple	Norte
MZ - 011	UAU5	7.102,63	0,7	Múltiple	Norte
MZ - 012	UAU5	6.986,85	0,7	Múltiple	Norte
MZ - 013	UAU6	8.205,79	0,8	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 014	UAU6	9.985,76	1,0	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 015	UAU6	12.440,61	1,2	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 016	UAU6	12.702,04	1,3	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 017	UAU6	11.323,50	1,1	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 018	UAU6	9.072,03	0,9	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 019	UAU6	6.220,83	0,6	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 020	UAU6	4.765,74	0,5	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 021	UAU6	7.565,05	0,8	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 022	UAU6	5.130,67	0,5	Infraestructura de Transporte	Norte
MZ - 023	UAU7	12.636,52	1,3	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 024	UAU7	12.967,78	1,3	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 025	UAU7	12.845,72	1,3	Infraestructura de Transporte	Norte
MZ - 026	UAU8	4.947,75	0,5	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 027	UAU8	10.242,50	1,0	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 028	UAU8	5.251,92	0,5	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 029	UAU9	12.891,55	1,3	Residencial - Multifamiliar	Norte
MZ - 030	UAU9	12.074,37	1,2	Múltiple	Norte
MZ - 031	UAU9	12.238,46	1,2	Múltiple	Norte
MZ - 032	UAU9	16.630,20	1,7	Logístico - Industrial	Norte
MZ - 033	UAU10	6.660,27	0,7	Múltiple	Norte
MZ - 034	UAU10	11.685,00	1,2	Múltiple	Norte
MZ - 035	UAU10	5.834,69	0,6	Múltiple	Norte
<b>TOTAL</b>		<b>421.998,05</b>	<b>42,2</b>		

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 4.1.2. Zona sur - Configuración del borde urbano rural

El modelo de ocupación de “vivienda y espacio público productivos” al sur de la Quebrada Fucha, está enfocado en el desarrollo productivo, inclusivo, diverso y sostenible. Se plantea como una oportunidad para fortalecer la red alimentaria de la zona rural de Usme, a través de un urbanismo de bajas densidades destinado al modelo de agricultura comunitaria.

En esta zona del plan parcial la vivienda productiva es el principal elemento del modelo de ocupación, respaldando una transición gradual y matizada desde las áreas urbanas hasta las zonas rurales. El desarrollo de las áreas útiles al sur del plan parcial estará destinado exclusivamente al uso residencial – vivienda productiva, en donde se permitirán áreas construidas para comercio y servicios de pequeña escala, articulado con espacios que permitan la producción agrícola por medio de parcelas individuales o colectivas, siempre y cuando se apliquen los índices de ocupación y porcentajes establecidos. Se plantean viviendas unifamiliares de máximo 3 pisos y multifamiliares (agrupaciones de vivienda) de máximo 3 pisos.

Para el desarrollo de estas manzanas se deberá aplicar lo dispuesto en cuestión del uso específico, dentro la cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos anexa a este documento.

Acorde con la política de hábitat y vivienda para el ordenamiento territorial del Distrito Capital, consignada en el artículo 3 del DD 555 de 2021: *“se prioriza la intervención de los bordes urbano – rurales a través de los mejoramientos en el espacio público y las iniciativas de ecobarrios, considerando las particularidades sociales y ambientales presentes en estos espacios dinámicos y complejos, así como haciendo énfasis en la prevención y control en el manejo de zonas de riesgo y en la vivienda de origen informal”*. Por lo tanto, con la adopción del presente plan, las unidades de actuación urbanística que sean objeto de desarrollo en la zona sur podrán aplicar la estrategia de ecobarrios liderada por la Secretaría Distrital del Hábitat cómo lo estipula el artículo 118 del POT.

A continuación, se presenta el listado y la configuración de las manzanas útiles:

### Plano 38. Usos del suelo zona sur



#### CONVENCIONES

- Delimitación del plan parcial
- UG1 y UG2
- AMD
- Residencial - Vivienda productiva
- Equipamientos proyectados
- ID manzana

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 29. Manzanas zona sur**

MANZANA	UAU	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL (ha)	USO	ZONA
MZ - 036	UAU10	6.049,84	0,6	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 037	UAU10	3.502,54	0,35	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 038	UAU11	6.289,83	0,63	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 039	UAU11	11.109,55	1,12	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 040	UAU11	11.438,95	1,15	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 041	UAU12	11.727,78	1,26	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 042	UAU12	12.814,77	1,29	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 043	UAU13	9.259,59	0,93	Residencial –Vivienda Productiva	Sur

MANZANA	UAU	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL (ha)	USO	ZONA
MZ - 044A	UAU14	10.636,85	0,14	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 044B	UAU13	1.032,01	1,07	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 045	UAU13	5.601,73	0,66	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 046	UAU13	7.710,75	0,89	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 047	UAU14	9.076,04	0,96	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 048	UAU14	12.865,31	1,01	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 049	UAU14	12.650,74	1,18	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 050	UAU14	12.916,17	1,24	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 051	UAU14	10.327,56	1,26	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 052	UAU15	10.281,16	0,82	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 053	UAU15	11.806,54	1,21	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 054	UAU15	8.220,85	1,29	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 055	UAU16	10.345,12	0,83	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 056	UAU16	12.461,12	1,06	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 057	UAU17	9.418,21	1,3	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 058	UAU17	8.336,08	1,13	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 059	UAU17	10.800,65	1,27	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 060	UAU17	10.494,33	1,3	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 061	UAU17	12.995,05	1,29	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 062	UAU18	11.252,88	1,29	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 063	UAU19	12.719,35	1,29	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 064	UAU20	12.997,01	1,29	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
MZ - 065	UAU21	12.968,30	1,29	Residencial –Vivienda Productiva	Sur
<b>TOTAL</b>		<b>310.106,64</b>	<b>32,40</b>		

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

## 4.2. USOS DEL SUELO

El Plan Parcial Tres Quebradas está localizado en un Área de Actividad Estructurante receptora de Actividades Económicas y como se mencionó en el diagnóstico, la función que tiene la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación dentro de esta Área de Actividad es la de promover la competitividad mediante **la generación de oportunidades de empleo y densificación residencial**<sup>7</sup>, aprovechando, a su vez, las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad. Así las cosas, el plan parcial se clasifica como una centralidad económica y de vivienda.

<sup>7</sup> DD 555 de 2021, Artículo 100

De acuerdo con lo anterior, se definen los usos del plan parcial, armonizando lo establecido en el DD 555 de 2021, con las condiciones propias del territorio, por lo tanto, se han incorporado insumos de tipo normativo, relacionando cada una de las actividades de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 del Decreto Distrital 555 de 2021, en las siguientes categorías:

**Uso principal (P):** Uso predominante, que determina el destino urbanístico del Áreas de Actividad y como tal, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

**Uso complementario (C):** Aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

**Uso restringido (R):** Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas puede permitirse.

Los usos que no incluyan una de estas categorías en la tabla correspondiente, se consideran prohibidos.

De acuerdo con el área de actividad, se establecen unos usos principales y complementarios que se precisan dentro de la presente formulación dependiendo de la localización de cada manzana útil dentro del plan parcial en función de las particularidades descritas de cada una de las zonas.

#### 4.2.1. Uso residencial

La normativa propuesta del uso residencial del Plan Parcial Tres Quebradas, hace referencia a las condiciones de la vivienda según el modelo de ocupación territorial para cada una de las zonas establecidas, es así como el uso residencial – multifamiliar, corresponde a las manzanas cuyo uso residencial podrá tener una tipología multifamiliar colectiva en altura. Y el uso residencial de vivienda productiva equivalente al uso residencial unifamiliar y bifamiliar establecido en el DD 555 de 2021, asociado a la vivienda productiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 243 del mismo decreto.

Tabla 30. Usos residenciales permitidos por manzana

USO RESIDENCIAL	LOCALIZACIÓN EN EL PLAN PARCIAL				CRITERIOS DE MANEJO
	ZONA SUR	ZONA NORTE			
		MZ RESIDENCIALES	MZ MÚLTIPLES	MZ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	
UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR (VIVIENDA PRODUCTIVA)	P	P	P		Corresponde al modelo de vivienda productiva del plan parcial, la implantación de este tipo de viviendas debe ir ligado a un modelo de producción agrícola individual o colectivo.

<b>MULTIFAMILIAR - COLECTIVA</b>	P	P	P			En la zona sur se permiten bifamiliares o multifamiliares de hasta 3 pisos siempre y cuando incluyan las condiciones para denominarse vivienda productiva, la implantación de este tipo de viviendas debe ir ligado a un modelo de producción agrícola individual o colectivo. En la zona norte corresponde a edificaciones que incluyen el uso residencial.
<b>HABITACIONALES CON SERVICIOS</b>	R	C	C			
<b>Condiciones:</b>						
1. Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en los artículos 122 y 272 del DD 555 de 2021.						
2. En las manzanas destinadas a infraestructura de transporte no se permite el uso residencial.						
3. En las manzanas logísticas e industriales no se permite el uso residencial durante los primeros 5 años de entrada en vigencia del presente plan. Si después de 5 años de adoptada la presente modificación no ha sido posible la implantación de estos usos dadas las condiciones del mercado, se podrán implantar usos residenciales llegando a un Índice de Construcción máximo de 1 sobre Área Neta Urbanizable, garantizando que el 45% del área construida total de cada manzana se destine a los usos de comercio y servicios y el 20% del Área Útil sea destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable y el 20% del Área Útil sea destinada a Vivienda de Interés Social cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 1,75 sobre área neta urbanizable de acuerdo con los artículos 293 y 295 del Decreto Distrital 555 de 2021.						
4. Se deberá cumplir con las disposiciones y acciones de mitigación establecidas entre los artículos 243 - 250 del DD 555 de 2021, tomando en cuenta las especificaciones para el uso y el Área de Actividad Estructurante.						

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 4.2.2. Uso comercio y servicios

El artículo 233 del DD 555 de 2021, define los usos de comercio y servicios como la destinación asignada al suelo para el conjunto de actividades económicas en las que se da el intercambio de bienes y servicios. Estos usos se clasifican se tipifica en tipo 1, 2 y 3, a partir del área construida.

**Tabla 31. Usos de comercio y servicios permitidos por manzana**

USO COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA DEL PLAN PARCIAL				CRITERIOS DE MANEJO
	ZONA SUR	ZONA NORTE			
		MZ RESIDENCIALES	MZ MÚLTIPLES	MZ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	

<b>COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS</b>	TIPO 1 Menor a 500m <sup>2</sup>	R	C	C	C	P	En la zona sur hasta 100 m <sup>2</sup> se permite sin restricción. De más de 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a la malla vial arterial y malla vial intermedia.
	TIPO 2 Entre 500 y 4000m <sup>2</sup>		C	P	C	P	En las manzanas residenciales se permite siempre y cuando se localicen con frente a la malla vial arterial y malla vial intermedia.
	TIPO 3 Mayor a 4000			P	C	P	En las manzanas Múltiples deben localizarse con frente a las vías de la malla vial arterial.
<b>SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE</b>	TIPO 1 Menor a 500m <sup>2</sup>	R	R	C	C	C	En las manzanas de la zona sur se permite el uso de hospedaje. El uso de oficinas está prohibido.
	TIPO 2 Entre 500 y 4000m <sup>2</sup>			C	C	C	En las manzanas Múltiples deben localizarse con frente a las vías de la malla vial arterial.
	TIPO 3 Mayor a 4000			C	C	C	En las manzanas Múltiples deben localizarse con frente a las vías de la malla vial arterial.
<b>SERVICIOS AL AUTOMÓVIL</b>	TIPO 1 Menor a 500m <sup>2</sup>			R	C	P	Se permite con acceso desde la malla vial vehicular intermedia y local. En los casos en los que no sea posible cumplir con esta condición, sobre la calzada de servicios paralela a la malla vial arterial.
	TIPO 2 Entre 500 y 4000m <sup>2</sup>			R	C	P	
	TIPO 3 Mayor a 4000			R	C	P	
<b>SERVICIOS ESPECIALES</b>	TIPO 1 Menor a 500m <sup>2</sup>			R	R	R	Deben localizarse con frente a la malla vial arterial
	TIPO 2 Entre 500 y 4000m <sup>2</sup>			R	R	R	
	TIPO 3 Mayor a 4000			R	R	R	
<b>SERVICIOS LOGÍSTICOS</b>	TIPO 1 Menor a 500m <sup>2</sup>	C	C	C	C	P	
	TIPO 2 Entre 500 y 4000m <sup>2</sup>			C	C	P	

	TIPO 3 Mayor a 4000			C	C	P	
<b>Condiciones:</b>							
1. Se deberá cumplir con las disposiciones y acciones de mitigación establecidas entre los artículos 243 - 250 del DD 555 de 2021, tomando en cuenta las especificaciones para el uso y el Área de Actividad Estructurante.							

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

### 4.2.3. Usos industriales

De acuerdo con lo establecido en el artículo 233 del DD 555 de 2021, corresponde a la destinación asignada al suelo para el desarrollo de la secuencia de actividades de transformación, ensamble, manufactura y/o demás procesos que implique cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos de productos elaborados, según su área de construcción se tipifican en tipo 1, 2 y 3. Para el Plan Parcial Tres Quebradas, los usos industriales están ligados directamente con la producción agrícola, por lo que se deben priorizar los establecimientos que se encarguen de la transformación, almacenamiento y/o embalaje de productos agrícolas de la zona.

En todo caso, el licenciamiento de usos industriales debe cumplir con lo establecido en los artículos 238 y 239 del DD 555 de 2021.

**Tabla 32. Usos industriales permitidos por manzana**

USO INDUSTRIAL	ZONA DEL PLAN PARCIAL						CRITERIOS DE MANEJO
	ZONA SUR	ZONA NORTE					
		MZ RESIDENCIALES	MZ MÚLTIPLES	MZ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	MZ LOGÍSTICAS E INDUSTRIALES		
PRODUCCIÓN ARTESANAL	TIPO 1 Menor a 500m <sup>2</sup>	C	C	C	C	P	
	TIPO 2 Entre 500 y 4000m <sup>2</sup>		C	C	C	P	En las manzanas residenciales se permite siempre y cuando se localicen con frente a la malla vial arterial y malla vial intermedia.
	TIPO 3 Mayor a 4000			C	C	P	En las manzanas Múltiples deben localizarse con frente a las vías de la malla vial arterial.
INDUSTRIA LIVIANA	TIPO 1 Menor a 500m <sup>2</sup>	R	R	C	C	P	En la zona sur y manzanas residenciales se permite en predios con frente a la malla vial arterial
	TIPO 2 Entre			C	C	P	En las manzanas Múltiples deben localizarse con frente a las vías de la malla vial arterial.

	500 y 4000m2						
	TIPO 3 Mayor a 4000			C	C	P	En las manzanas Múltiples deben localizarse con frente a las vías de la malla vial arterial.
<b>INDUSTRIA MEDIANA</b>	TIPO 1 Menor a 500m2			R	C	P	En las manzanas múltiples se permite en predios con frente a la malla vial arterial y malla vial intermedia.
	TIPO 2 Entre 500 y 4000m2			R	C	P	En las manzanas múltiples se permite en predios con frente a la malla vial arterial y malla vial intermedia.
	TIPO 3 Mayor a 4000			R	C	P	En las manzanas múltiples se permite en predios con frente a la malla vial arterial y malla vial intermedia.
<b>INDUSTRIA PESADA</b>	No se permite						
<b>Condiciones:</b>							
1. Se deberá cumplir con las disposiciones y acciones de mitigación establecidas entre los artículos 243 - 250 del DD 555 de 2021, tomando en cuenta las especificaciones para el uso y el Área de Actividad Estructurante.							

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

#### 4.2.4. Usos dotacionales

De acuerdo con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial DD 555 de 2021, el plan parcial destina 14.71 hectáreas de suelo para la localización de equipamientos públicos, no obstante, en las manzanas útiles se deberá destinar el 4% del 12% del área construida para estos usos al interior de las manzanas (artículo 300 del DD 555) *“los Planes Parciales en el tratamiento de desarrollo deberán destinar como mínimo el 12% del área construida, en usos comerciales y de servicios, dotacionales y/o industriales. De estas como mínimo el 4% deberá destinarse a dotacionales diferentes a los generados por las zonas de cesión obligatoria.”*

Tabla 33. Cuadro de usos dotacionales

USO DOTACIONAL SERVICIOS SOCIALES Y DEL CIUDADO Art. 94 - POT	ZONA DEL PLAN PARCIAL				CRITERIOS DE MANEJO
	ZONA SUR	ZONA NORTE			
		MZ RESIDENCIALES	MZ MÚLTIPLES	MZ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	

<b>SERVICIOS CUIDADO DEL</b>	TIPO 1 Menor o igual a 4.000 m <sup>2</sup>	R	R	C	C	P	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	TIPO 2 Entre 4.000 y 15000 m <sup>2</sup>			C	C	P	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	TIPO 3 Mayor a 15.000 m <sup>2</sup>			C	C	P	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
<b>SERVICIOS SOCIALES A (Menor impacto)</b> -Participación social ciudadana - Abastecimiento de alimentos - Servicios Ambientales -Bienestar y cuidado animal -Servicios de apoyo a la producción del desarrollo rural	TIPO 1 Menor o igual a 4000 m <sup>2</sup>	R	R	C	C	P	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Zona sur y manzanas residenciales, hasta 1000 m2
	TIPO 2 Entre 4.000 y 15.000 m <sup>2</sup>			C	C	P	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	TIPO 3 Mayor a 15.000 m <sup>2</sup>			C	C	P	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
<b>SERVICIOS SOCIALES B (Mayor impacto)</b> - Administración Pública -Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia - Cementerios y Servicios Funerarios - Culto	TIPO 1 Menor o igual a 4.000 m <sup>2</sup>	R	R	R	R	R	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	TIPO 2 Entre 4.000 y 15.000 m <sup>2</sup>			R	R	R	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	TIPO 3 Mayor a 15.000 m <sup>2</sup>			R	R	R	Podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
<b>Condiciones:</b>							
1. Para los usos dotacionales se deben contemplar los requerimientos puntuales de los artículos 173, 174, 176 y 178 del DD 555 de 2021.							
2. Se deberá cumplir con las disposiciones y acciones de mitigación establecidas entre los artículos 243 - 250 del DD 555 de 2021, tomando en cuenta las especificaciones para el uso y el Área de Actividad Estructurante.							

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

#### 4.2.5. Condiciones para la mezcla de usos en el tratamiento de desarrollo (artículo 300 DD 555 de 2021)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 300 del DD 555 los Planes Parciales en el tratamiento de desarrollo deberán destinar como mínimo el 12% del área construida, en usos comerciales y de

servicios, dotacionales y/o industriales. De estas como mínimo el 4% deberá destinarse a dotacionales diferentes a los generados por las zonas de cesión obligatoria.

**Tabla 34. Obligación de área construida en otros usos – Art- 300**

<b>OBLIGACIÓN OTROS USOS – Art. 300</b>	
Área total construida PP	1.031.540,44
Porcentaje de comercio y servicios	12%
<b>Área mínima construida de comercio y servicios</b>	<b>123.784,85</b>
Porcentaje destinado a usos dotacionales (adicionales a la cesión obligatoria)	4%
<b>Área mínima construida requerida para usos dotacionales</b>	<b>4.951,39</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Para dar cumplimiento a estos porcentajes de manera armónica con las condiciones de las zonas del plan parcial, se establecen unos metros cuadrados mínimos de estos usos de acuerdo el uso de cada manzana, la sumatoria de estas áreas garantiza el cumplimiento del porcentaje mínimo establecido para todo el plan parcial. No obstante, teniendo en cuenta que durante el proceso de aprobación de los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de Urbanización se podrá ajustar el planteamiento urbanístico de cada Unidad de Actuación urbanística de acuerdo con los estudios técnicos y aprobación de la entidad que lo requiera, los metros cuadrados contenidos en la Tabla 36. “m2 mínimos de área construida en el uso por manzana (indicativa)” son indicativos y en todo caso cada UAU deberá cumplir con los metros cuadrados mínimos establecidos en la Tabla 37 “m2 mínimos de área construida en el uso por UAU (Obligatoria)”

Con relación al 4% establecido en el mismo numeral 1 del artículo 300 del Decreto 555 de 2021, se reparte proporcionalmente de acuerdo con la distribución del 12 %, tal como se indica en la tabla a continuación.

**Tabla 35. porcentajes mínimos para la mezcla de usos**

% mínimo del total de área construida en el uso para cada manzana	ZONA DEL PLAN PARCIAL				NOTAS
	ZONA SUR	ZONA NORTE			
		MZ RESIDENCIALES	MZ MÚLTIPLES	MZ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	

<b>USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, DOTACIONALES Y/O INDUSTRIALES (12%)</b>	0%	3%	30%	20%	70%	La exigencia de estos porcentajes corresponde a la distribución por manzanas del 12% exigido en el artículo 300 del DD 555 de 2021, dentro del que se incluye un 4% para uso dotacional.
<b>USO DOTACIONAL (4%)</b>	0%	1%	10%	6,67%	23,3%	La exigencia de estos porcentajes corresponde a la distribución por manzanas del 4% exigido exclusivamente para uso dotacional.

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 36. m<sup>2</sup> mínimos de área construida en el uso por manzana (Indicativa)**

<b>MANZANA ÚTIL</b>	<b>ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>
MZ - 001	55.417,54	15.464,04
MZ - 002	18.075,85	5.044,00
MZ - 003	19.228,98	5.365,77
MZ - 004	19.955,89	14.686,43
MZ - 005	18.007,27	13.252,35
MZ - 006	12.969,55	1.097,90
MZ - 007	10.710,35	906,65
MZ - 008	12.426,79	1.051,95
MZ - 009	12.998,05	1.100,31
MZ - 010	3.799,53	2.095,22
MZ - 011	7.102,63	3.916,70
MZ - 012	6.986,85	3.852,85
MZ - 013	8.205,79	694,64
MZ - 014	9.985,76	845,32
MZ - 015	12.440,61	1.053,12
MZ - 016	12.702,04	1.075,26
MZ - 017	11.323,50	958,56
MZ - 018	9.072,03	767,97
MZ - 019	6.220,83	526,61
MZ - 020	4.765,74	403,43
MZ - 021	7.565,05	640,40
MZ - 022	5.130,67	1.431,69
MZ - 023	12.636,52	1.069,71
MZ - 024	12.967,78	1.097,75

<b>MANZANA ÚTIL</b>	<b>ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>
MZ - 025	12.845,72	3.584,55
MZ - 026	9.076,04	-
MZ - 027	4.947,75	418,84
MZ - 028	10.242,50	867,05
MZ - 029	5.251,92	444,59
MZ - 030	12.891,55	1.091,30
MZ - 031	12.074,37	6.658,33
MZ - 032	12.238,46	6.748,81
MZ - 033	16.630,20	12.238,90
MZ - 034	6.660,27	3.672,76
MZ - 035	11.685,00	6.443,61
MZ - 036	5.834,69	3.217,50
MZ - 037	6.049,84	-
MZ - 038	3.502,54	-
MZ - 039	6.289,83	-
MZ - 040	11.109,55	-
MZ - 041	11.438,95	-
MZ - 042	11.727,78	-
MZ - 043	12.814,77	-
MZ - 044A	9.259,59	-
MZ - 044B	10.636,85	-
MZ - 045	1.032,01	-
MZ - 046	5.601,73	-
MZ - 047	7.710,75	-
MZ - 048	12.865,31	-
MZ - 049	12.650,74	-
MZ - 050	12.916,17	-
MZ - 051	10.327,56	-
MZ - 052	10.281,16	-
MZ - 053	11.806,54	-
MZ - 054	8.220,85	-
MZ - 055	10.345,12	-
MZ - 056	12.461,12	-
MZ - 057	9.418,21	-

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA DE COMERCIO Y SERVICIOS
MZ - 058	8.336,08	-
MZ - 059	10.800,65	-
MZ - 060	10.494,33	-
MZ - 061	12.995,05	-
MZ - 062	11.252,88	-
MZ - 063	12.719,35	-
MZ - 064	12.997,01	-
MZ - 065	12.968,30	-
<b>TOTAL</b>	<b>732.104,69</b>	<b>123.784,85</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 37. m<sup>2</sup> mínimos de área construida en el uso por UAU (Obligatoria)**

UAU	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA DESTINADA A COMERCIO Y SERVICIOS POR UAU
UAU 3	20.508,05
UAU4	37.461,38
UAU5	9.864,77
UAU6	8.396,99
UAU7	5.752,01
UAU8	1.285,89
UAU9	14.943,03
UAU10	25.572,78
UAU11	-
UAU12	-
UAU13	-
UAU14	-
UAU15	-
UAU16	-
UAU17	-
<b>TOTAL</b>	<b>123.784,90</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 4.3. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS VIP Y VIS

#### 4.3.1. Obligación para proyectos de vivienda de interés social prioritario - VIP

En línea con el artículo 293 y 295 del DD 555 de 2021, el cumplimiento de la obligación VIP en el proyecto se garantiza destinando el 20% del área útil de los usos residenciales y de comercio y/o servicios, además de concretar un índice de construcción mínimo de 0,8 sobre el Área Neta Urbanizable.

La cuantificación de dicha obligación se precisa en la siguiente tabla:

**Tabla 38. Obligación de suelo y área construida VIP**

OBLIGACIÓN VIP	
Área Útil PP	732.104,69
Área Útil Residencial	566.812,56
ANU PP	1.518.755,67
Relación ANU/AU	2,07
Porcentaje de suelo VIP Art 295 DD 555 2021	20%
<b>Área útil obligación VIP</b>	<b>113.362,51</b>
ANU equivalente para calculo IC VIP	235.171,13
IC para cumplimiento de VIP	0,80
<b>Área construida mínima para el cumplimiento VIP</b>	<b>188.136,91</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

El plan parcial cuenta con un área útil de 732.104,69 m<sup>2</sup>, de los cuales 566.812,56 m<sup>2</sup> corresponden a manzanas con uso residencial, comercio y servicios. Este valor sirve como base para calcular el 20% del área útil de la Obligación VIP, equivalente a 113.362,51 m<sup>2</sup>.

Para el cálculo del índice de construcción, se toma en cuenta la relación del Área Neta Urbanizable total (1.518.755,67 m<sup>2</sup>) y el área útil total del Plan Parcial. Esto con el fin de obtener un valor proporcional (2,07), para calcular el ANU equivalente al Área Útil destinada a VIP, lo cual arroja un resultado de 235.171,13 m<sup>2</sup>, que multiplicado por 0.8 (IC mínimo para el cumplimiento) arroja 188.136,91 m<sup>2</sup> construidos mínimos en VIP en todo el Plan Parcial.

Así las cosas, esta obligación se distribuye equitativamente en las manzanas de la zona norte de acuerdo con su uso, su área útil y el área neta equivalente.<sup>8</sup>

### Área útil mínima por manzana destinada a la obligación VIP

Según lo mencionado anteriormente, el área mínima total de suelos útiles requerida para garantizar la obligación de vivienda de interés prioritario (VIP) equivale a 113.362,51 m<sup>2</sup>. Esta área se distribuye en las manzanas destinadas a usos residenciales, comerciales y/o de servicios, así:

**Tabla 39. m<sup>2</sup> mínimos por manzana de área útil para VIP (indicativos)**

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIP
MZ - 001	55.417,54	-
MZ - 002	18.075,85	-
MZ - 003	19.228,98	-
MZ - 004	19.955,89	-
MZ - 005	18.007,27	-
MZ - 006	12.969,55	6.748,06
MZ - 007	10.710,35	5.572,60
MZ - 008	12.426,79	6.465,67
MZ - 009	12.998,05	6.762,89
MZ - 010	3.799,53	820,60
MZ - 011	7.102,63	1.533,98
MZ - 012	6.986,85	1.508,98
MZ - 013	8.205,79	4.269,48
MZ - 014	9.985,76	5.195,60
MZ - 015	12.440,61	6.472,86
MZ - 016	12.702,04	6.608,88
MZ - 017	11.323,50	5.891,62
MZ - 018	9.072,03	4.720,18
MZ - 019	6.220,83	3.236,70
MZ - 020	4.765,74	2.479,62
MZ - 021	7.565,05	3.936,10
MZ - 022	5.130,67	-
MZ - 023	12.636,52	6.574,79
MZ - 024	12.967,78	6.747,14
MZ - 025	12.845,72	-

<sup>8</sup> La equivalencia del área neta urbanizable para cada manzana de acuerdo con su área útil se encuentra en el numeral 4.4.1.

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIP
MZ - 026	4.947,75	2.574,32
MZ - 027	10.242,50	5.329,18
MZ - 028	5.251,92	2.732,58
MZ - 029	12.891,55	6.707,48
MZ - 030	12.074,37	2.607,75
MZ - 031	12.238,46	2.643,19
MZ - 032	16.630,20	-
MZ - 033	6.660,27	1.438,44
MZ - 034	11.685,00	2.523,65
MZ - 035	5.834,69	1.260,14
MZ - 036	6.049,84	-
MZ - 037	3.502,54	-
MZ - 038	6.289,83	-
MZ - 039	11.109,55	-
MZ - 040	11.438,95	-
MZ - 041	11.727,78	-
MZ - 042	12.814,77	-
MZ - 043	9.259,59	-
MZ - 044A	10.636,85	-
MZ - 044B	1.032,01	-
MZ - 045	5.601,73	-
MZ - 046	7.710,75	-
MZ - 047	9.076,04	-
MZ - 048	12.865,31	-
MZ - 049	12.650,74	-
MZ - 050	12.916,17	-
MZ - 051	10.327,56	-
MZ - 052	10.281,16	-
MZ - 053	11.806,54	-
MZ - 054	8.220,85	-
MZ - 055	10.345,12	-
MZ - 056	12.461,12	-
MZ - 057	9.418,21	-
MZ - 058	8.336,08	-
MZ - 059	10.800,65	-

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIP
MZ - 060	10.494,33	-
MZ - 061	12.995,05	-
MZ - 062	11.252,88	-
MZ - 063	12.719,35	-
MZ - 064	12.997,01	-
MZ - 065	12.968,30	-
<b>TOTAL</b>	<b>732.104,69</b>	<b>113.362,51</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Como se puede evidenciar en la tabla anterior, la obligación total de viviendas se cumple entre las MZ-001 y MZ-035, correspondientes a la zona norte del plan parcial. Esto responde a que el borde urbano-rural, localizado en la zona sur, plantea un modelo de ocupación de baja densidad con el cual no se logran alcanzar índices de construcción representativos sobre cada una de las manzanas.

Así las cosas, la distribución mínima del suelo útil y urbanizado de VIP por uso en la zonas Norte se concentra en un 87,35% sobre las manzanas con uso residencial-multifamiliar. El porcentaje restante responde a las manzanas con uso múltiple.

**Tabla 40. Porcentaje y área mínima de suelo útil por uso para VIP**

	ZONA SUR	ZONA NORTE			
		MZ RESIDENCIALES	MZ MÚLTIPLES	MZ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	MZ LOGÍSTICAS E INDUSTRIALES
% mínimo de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario	0%	87%	13%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>			
m <sup>2</sup> mínimos de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario	0	99.025,78 m <sup>2</sup>	14.336,74 m <sup>2</sup>	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>113.362,51 m<sup>2</sup></b>			

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Conviene mencionar que los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de Urbanismo de cada Unidad de Actuación Urbanística - UAU deberán garantizar el cumplimiento de los metros cuadrados de área útil para VIP establecidos en la presente modificación, indicando su localización y alindamiento en cada una de las manzanas útiles, en atención a las exigencias descritas en el parágrafo 1 y 2 del artículo 295 del POT. En caso de requerirse ajustes al planteamiento urbanístico de alguna UAU como resultado de los estudios técnicos o diseño de detalle, la UAU conservará la obligación del cumplimiento del total de los metros cuadrados de área útil para VIP expuestos en la siguiente tabla:

**Tabla 41. m<sup>2</sup> mínimos por UAU de área útil para VIP (obligatorios)**

UAU	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> ) MÍNIMA DESTINADA A VIP
UAU 3	-
UAU 4	25.549,23
UAU 5	3.863,56
UAU 6	42.811,05
UAU 7	13.321,94
UAU 8	10.636,08
UAU 9	11.958,42
UAU 10	5.222,24
UAU 11	-
UAU 12	-
UAU 13	-
UAU 14	-
UAU 15	-
UAU 17	-
UAU 16	-
<b>TOTAL</b>	<b>113.362,51</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### Índice de construcción mínimo por manzana destinado a la obligación VIP

La obligación de índice de construcción mínimo para vivienda de interés prioritario (VIP) correspondiente a 188.136,91 m<sup>2</sup>, se distribuye entre las manzanas destinadas a usos residenciales, comerciales y/o de servicios, de la siguiente manera:

**Tabla 42. m<sup>2</sup> mínimos por manzana de área construida para VIP (Indicativos)**

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA VIP
MZ - 001	55.417,54	-
MZ - 002	18.075,85	-
MZ - 003	19.228,98	-
MZ - 004	19.955,89	-
MZ - 005	18.007,27	-
MZ - 006	12.969,55	11.199,12
MZ - 007	10.710,35	9.248,32

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA VIP
MZ - 008	12.426,79	10.730,45
MZ - 009	12.998,05	11.223,73
MZ - 010	3.799,53	1.361,87
MZ - 011	7.102,63	2.545,80
MZ - 012	6.986,85	2.504,30
MZ - 013	8.205,79	7.085,65
MZ - 014	9.985,76	8.622,64
MZ - 015	12.440,61	10.742,39
MZ - 016	12.702,04	10.968,13
MZ - 017	11.323,50	9.777,77
MZ - 018	9.072,03	7.833,64
MZ - 019	6.220,83	5.371,64
MZ - 020	4.765,74	4.115,18
MZ - 021	7.565,05	6.532,37
MZ - 022	5.130,67	-
MZ - 023	12.636,52	10.911,55
MZ - 024	12.967,78	11.197,59
MZ - 025	12.845,72	-
MZ - 026	4.947,75	4.272,35
MZ - 027	10.242,50	8.844,33
MZ - 028	5.251,92	4.535,00
MZ - 029	12.891,55	11.131,76
MZ - 030	12.074,37	4.327,83
MZ - 031	12.238,46	4.386,64
MZ - 032	16.630,20	-
MZ - 033	6.660,27	2.387,25
MZ - 034	11.685,00	4.188,27
MZ - 035	5.834,69	2.091,34
MZ - 036	6.049,84	-
MZ - 037	3.502,54	-
MZ - 038	6.289,83	-
MZ - 039	11.109,55	-
MZ - 040	11.438,95	-
MZ - 041	11.727,78	-
MZ - 042	12.814,77	-

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA VIP
MZ - 043	9.259,59	-
MZ - 044A	10.636,85	-
MZ - 044B	1.032,01	-
MZ - 045	5.601,73	-
MZ - 046	7.710,75	-
MZ - 047	9.076,04	-
MZ - 048	12.865,31	-
MZ - 049	12.650,74	-
MZ - 050	12.916,17	-
MZ - 051	10.327,56	-
MZ - 052	10.281,16	-
MZ - 053	11.806,54	-
MZ - 054	8.220,85	-
MZ - 055	10.345,12	-
MZ - 056	12.461,12	-
MZ - 057	9.418,21	-
MZ - 058	8.336,08	-
MZ - 059	10.800,65	-
MZ - 060	10.494,33	-
MZ - 061	12.995,05	-
MZ - 062	11.252,88	-
MZ - 063	12.719,35	-
MZ - 064	12.997,01	-
MZ - 065	12.968,30	-
<b>TOTAL</b>	<b>732.104,69</b>	<b>188.136,91</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Del área total construida para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), 164.343,60 m<sup>2</sup> corresponden a manzanas destinadas a uso residencial multifamiliar, mientras que 23.793,31 m<sup>2</sup> se asignan a manzanas con uso múltiple.

Los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de Urbanismo de cada Unidad de Actuación Urbanística - UAU deberán garantizar el cumplimiento de los metros cuadrados de área construida mínima para VIP establecidos en la presente modificación, indicando su localización y alindamiento en cada una de las manzanas útiles, en atención a las exigencias descritas en el parágrafo 1 y 2 del artículo 295 del POT. En caso de requerirse ajustes al planteamiento urbanístico de alguna UAU como resultado de los estudios técnicos o diseño de detalle, la UAU conservará la obligación del

cumplimiento total de los metros cuadrados de índice de construcción para VIP expuestos en la siguiente tabla:

**Tabla 43. m<sup>2</sup> mínimos por UAU de área construida para VIP (Obligatorios)**

UAU	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) MÍNIMA DESTINADA A VIP
UAU 3	-
UAU 4	42.401,62
UAU 5	6.411,98
UAU 6	71.049,40
UAU 7	22.109,14
UAU 8	17.651,68
UAU 9	19.846,24
UAU 10	8.666,85
UAU 11	-
UAU 12	-
UAU 13	-
UAU 14	-
UAU 15	-
UAU 17	-
UAU 16	-
<b>TOTAL</b>	<b>188.136,91</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

En los cuadros de obligación por manzana se evidencia que tanto la sumatoria del área útil residencial destinada a VIP por manzana, como la sumatoria del área construida mínima por manzana cumplen con los porcentajes establecidos en los artículos 293 y 295 del Decreto Distrital 555 de 2021

#### 4.3.2. Obligación para proyectos de vivienda de interés social - VIS

Al igual que en la obligación VIP, el cumplimiento de la obligación VIS del Plan Parcial se garantiza destinando el 20% del área útil de los usos residenciales y de comercio y/o servicios. Sin embargo, para concretar el área construida requerida en esta tipología de vivienda, se deberá alcanzar un índice mínimo de 1,75 sobre el Área Neta Urbanizable.

**Tabla 44. Obligación de suelo y área construida VIP**

OBLIGACIÓN VIS	
Área Útil PP	732.104,69
Área Útil Residencial	566.812,56
ANU PP	1.518.755,67
Relación ANU/AU	2,07
Porcentaje de suelo VIP Art 295 DD 555 2021	20%

<b>Área útil obligación VIS</b>	<b>113.362,51</b>
ANU equivalente para calculo IC VIS	235.171,13
<b>IC para cumplimiento de VIS</b>	<b>1,75</b>
<b>Área construida mínima para el cumplimiento VIS</b>	<b>411.549,48</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Con el fin de concretar el cumplimiento de estas áreas, se distribuyen los metros cuadrados de área útil y área construida sobre las manzanas, en función de su uso asignado. Considerando que el borde urbano-rural, localizado en la zona sur, plantea un modelo de ocupación de baja densidad con el cual no se logran alcanzar índices de construcción representativos que contribuyan en el cumplimiento de la obligación VIS en cada una de las manzanas; al igual que en la obligación VIP, se garantiza el cumplimiento mediante la asignación de metros cuadrado únicamente entre las manzanas correspondientes a la zona norte del plan parcial Tres Quebradas.

### **Área útil mínima por manzana destinada a la obligación VIS**

De acuerdo con el artículo 293, el cálculo del porcentaje mínimo del suelo para vivienda VIS se realiza sobre las áreas útiles destinadas a usos residenciales, comerciales y/o de servicios. Los 113.362,51 m<sup>2</sup> de área total de la obligación se distribuyen por manzana de la siguiente manera:

**Tabla 45. m<sup>2</sup> mínimos por manzana de área útil para VIS (Indicativos)**

<b>MANZANA ÚTIL</b>	<b>ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIS</b>
MZ - 001	55.417,54	-
MZ - 002	18.075,85	-
MZ - 003	19.228,98	-
MZ - 004	19.955,89	-
MZ - 005	18.007,27	-
MZ - 006	12.969,55	5.634,41
MZ - 007	10.710,35	4.652,94
MZ - 008	12.426,79	5.398,62
MZ - 009	12.998,05	5.646,79
MZ - 010	3.799,53	1.756,00
MZ - 011	7.102,63	3.282,58
MZ - 012	6.986,85	3.229,07
MZ - 013	8.205,79	3.564,88
MZ - 014	9.985,76	4.338,15
MZ - 015	12.440,61	5.404,62
MZ - 016	12.702,04	5.518,20
MZ - 017	11.323,50	4.919,31
MZ - 018	9.072,03	3.941,20
MZ - 019	6.220,83	2.702,54

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIS
MZ - 020	4.765,74	2.070,40
MZ - 021	7.565,05	3.286,51
MZ - 022	5.130,67	-
MZ - 023	12.636,52	5.489,73
MZ - 024	12.967,78	5.633,64
MZ - 025	12.845,72	-
MZ - 026	4.947,75	2.149,47
MZ - 027	10.242,50	4.449,69
MZ - 028	5.251,92	2.281,61
MZ - 029	12.891,55	5.600,53
MZ - 030	12.074,37	5.580,34
MZ - 031	12.238,46	5.656,17
MZ - 032	16.630,20	-
MZ - 033	6.660,27	3.078,14
MZ - 034	11.685,00	5.400,38
MZ - 035	5.834,69	2.696,58
MZ - 036	6.049,84	-
MZ - 037	3.502,54	-
MZ - 038	6.289,83	-
MZ - 039	11.109,55	-
MZ - 040	11.438,95	-
MZ - 041	11.727,78	-
MZ - 042	12.814,77	-
MZ - 043	9.259,59	-
MZ - 044A	10.636,85	-
MZ - 044B	1.032,01	-
MZ - 045	5.601,73	-
MZ - 046	7.710,75	-
MZ - 047	9.076,04	-
MZ - 048	12.865,31	-
MZ - 049	12.650,74	-
MZ - 050	12.916,17	-
MZ - 051	10.327,56	-
MZ - 052	10.281,16	-
MZ - 053	11.806,54	-
MZ - 054	8.220,85	-
MZ - 055	10.345,12	-
MZ - 056	12.461,12	-
MZ - 057	9.418,21	-
MZ - 058	8.336,08	-
MZ - 059	10.800,65	-
MZ - 060	10.494,33	-

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIS
MZ - 061	12.995,05	-
MZ - 062	11.252,88	-
MZ - 063	12.719,35	-
MZ - 064	12.997,01	-
MZ - 065	12.968,30	-
<b>TOTAL</b>	<b>732.104,69</b>	<b>113.362,51</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

A continuación, se detalla la distribución porcentual mínima del suelo útil y urbanizado destinado a Vivienda de Interés Prioritario (VIS) en el área de intervención. La Zona Norte concentra la totalidad del porcentaje, donde el 73% corresponde a manzanas con uso Residencial-Multifamiliar y el 27% a Manzanas Múltiples, sin destinar porcentaje a infraestructura de transporte ni a usos logísticos e industriales. Estos porcentajes equivalen a 82.683,25 m<sup>2</sup> para las manzanas residenciales-multifamiliares y 30.679,26 m<sup>2</sup> para las manzanas con usos múltiples.

**Tabla 46. Porcentaje y área mínima de suelo útil por uso para VIS**

	ZONA SUR	ZONA NORTE			
		MZ RESIDENCIALES	MZ MÚLTIPLES	MZ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	MZ LOGÍSTICAS E INDUSTRIALES
% mínimo de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social	0%	73%	27%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>			
m <sup>2</sup> mínimos de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social	0	82.683,25 m <sup>2</sup>	30.679,26 m <sup>2</sup>	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>113.362,51 m<sup>2</sup></b>			

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de Urbanismo de cada Unidad de Actuación Urbanística - UAU deberán garantizar el cumplimiento de los metros cuadrados de área útil para VIS establecidos en la presente modificación, indicando su localización y alindamiento en cada una de las manzanas útiles, en atención a las exigencias descritas en el parágrafo 1 y 2 del artículo 295 del POT. En caso de requerirse ajustes al planteamiento urbanístico de alguna UAU como resultado de los estudios técnicos o diseño de detalle, la UAU conservará la obligación del cumplimiento del total de los metros cuadrados de área útil para VIS expuestos en la siguiente tabla:

**Tabla 47. m<sup>2</sup> mínimos por UAU de área útil para VIS (Obligatorios)**

UAU	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> ) MÍNIMA DESTINADA A VIS
UAU 3	-
UAU 4	21.332,27
UAU 5	8.367,65
UAU 6	35.745,81
UAU 7	11.123,38
UAU 8	8.880,77
UAU 9	16.837,03
UAU 10	11.175,10
UAU 11	-
UAU 12	-
UAU 13	-
UAU 14	-
UAU 15	-
UAU 17	-
UAU 16	-
<b>TOTAL</b>	<b>113.362,51</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### Índice de construcción mínimo por manzana destinado a la obligación VIS

De acuerdo con el artículo 295, para el cumplimiento de la obligación VIS en sitio, el índice de construcción corresponde al 1,75 sobre Área Neta Urbanizable. A continuación, se discriminan los metros cuadrados mínimos exigidos para asegurar los 411.549,48 m<sup>2</sup> correspondientes al total de la obligación de VIS en el plan parcial:

**Tabla 48. m<sup>2</sup> mínimos por manzana de área construida para VIS (Indicativos)**

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA VIS
MZ - 001	55.417,54	-
MZ - 002	18.075,85	-
MZ - 003	19.228,98	-
MZ - 004	19.955,89	-
MZ - 005	18.007,27	-
MZ - 006	12.969,55	20.551,36
MZ - 007	10.710,35	16.971,47
MZ - 008	12.426,79	19.691,31
MZ - 009	12.998,05	20.596,52
MZ - 010	3.799,53	6.294,10

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA VIS
MZ - 011	7.102,63	11.765,85
MZ - 012	6.986,85	11.574,05
MZ - 013	8.205,79	13.002,78
MZ - 014	9.985,76	15.823,29
MZ - 015	12.440,61	19.713,21
MZ - 016	12.702,04	20.127,47
MZ - 017	11.323,50	17.943,05
MZ - 018	9.072,03	14.375,41
MZ - 019	6.220,83	9.857,43
MZ - 020	4.765,74	7.551,72
MZ - 021	7.565,05	11.987,46
MZ - 022	5.130,67	-
MZ - 023	12.636,52	20.023,65
MZ - 024	12.967,78	20.548,55
MZ - 025	12.845,72	-
MZ - 026	4.947,75	7.840,14
MZ - 027	10.242,50	16.230,12
MZ - 028	5.251,92	8.322,11
MZ - 029	12.891,55	20.427,76
MZ - 030	12.074,37	20.001,79
MZ - 031	12.238,46	20.273,60
MZ - 032	16.630,20	-
MZ - 033	6.660,27	11.033,06
MZ - 034	11.685,00	19.356,76
MZ - 035	5.834,69	9.665,45
MZ - 036	6.049,84	-
MZ - 037	3.502,54	-
MZ - 038	6.289,83	-
MZ - 039	11.109,55	-
MZ - 040	11.438,95	-
MZ - 041	11.727,78	-
MZ - 042	12.814,77	-
MZ - 043	9.259,59	-
MZ - 044A	10.636,85	-
MZ - 044B	1.032,01	-
MZ - 045	5.601,73	-

MANZANA ÚTIL	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA VIS
MZ - 046	7.710,75	-
MZ - 047	9.076,04	-
MZ - 048	12.865,31	-
MZ - 049	12.650,74	-
MZ - 050	12.916,17	-
MZ - 051	10.327,56	-
MZ - 052	10.281,16	-
MZ - 053	11.806,54	-
MZ - 054	8.220,85	-
MZ - 055	10.345,12	-
MZ - 056	12.461,12	-
MZ - 057	9.418,21	-
MZ - 058	8.336,08	-
MZ - 059	10.800,65	-
MZ - 060	10.494,33	-
MZ - 061	12.995,05	-
MZ - 062	11.252,88	-
MZ - 063	12.719,35	-
MZ - 064	12.997,01	-
MZ - 065	12.968,30	-
<b>TOTAL</b>	<b>732.104,69</b>	<b>411.549,48</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Del área total construida mínima para Vivienda de Interés Social (VIS), 301.584,82 m<sup>2</sup> corresponden a manzanas destinadas a uso Residencial-Multifamiliar, mientras que 109.964,66 m<sup>2</sup> se asignan a manzanas con uso Múltiple.

En los cuadros de obligación por manzana se evidencia que tanto la sumatoria del área útil residencial destinada por manzana, como la sumatoria del área construida mínima por manzana cumplen con los porcentajes establecidos en los artículos 293 y 295 del Decreto Distrital 555 de 2021 para los proyectos VIS.

Los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de Urbanismo de cada Unidad de Actuación Urbanística - UAU deberán garantizar el cumplimiento de los metros cuadrados de área construida mínima para VIS establecidos en la presente modificación, indicando su localización y alinderamiento en cada una de las manzanas útiles, en atención a las exigencias descritas en el parágrafo 1 y 2 del artículo 295 del POT. En caso de requerirse ajustes al planteamiento urbanístico de alguna UAU como resultado de los estudios técnicos o diseño de detalle, la UAU conservará la obligación del

cumplimiento total de los metros cuadrados de índice de construcción para VIS, listados a continuación:

**Tabla 49. m<sup>2</sup> mínimos por UAU de área construida para VIS (Obligatorios)**

UAU	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) MÍNIMA DESTINADA A VIS
UAU 3	-
UAU 4	77.810,66
UAU 5	29.634,00
UAU 6	130.381,83
UAU 7	40.572,20
UAU 8	32.392,37
UAU 9	60.703,14
UAU 10	40.055,28
UAU 11	-
UAU 12	-
UAU 13	-
UAU 14	-
UAU 15	-
UAU 17	-
UAU 16	-
<b>TOTAL</b>	<b>411.549,48</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### **4.4. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

La cuantificación de los aprovechamientos para el plan parcial parte de las condiciones diferenciales de las zonas delimitadas, se elaboraron ejercicios de cabidas arquitectónicas para cada tipo de manzana aplicando lo establecido en el Anexo 5 del Decreto Distrital 603 de 2022 para tratamiento de Desarrollo, con el fin de establecer el mayor y mejor aprovechamiento en cada una de las zonas.

De acuerdo con lo anterior, se definieron las siguientes condiciones que se tuvieron en cuenta para cada una de las cabidas tipo.

##### **1. Altura máxima para las edificaciones:**

- Construcciones que incluyan el uso residencial multifamiliar – 12 pisos
- Construcciones con uso exclusivo de comercio y servicios – 8 pisos
- Construcciones con uso exclusivo logístico industrial – 2 pisos
- Construcciones para el uso residencial vivienda productiva – 3 pisos

**2. Definición de usos del suelo,** que como se mencionó en el apartado del modelo de ocupación responde a las condiciones de cada zona del plan parcial, proponiendo así edificaciones de comercio y servicios en altura que paramenten la autopista al llano como corredor regional de carga, complementando ese carácter regional se proponen las manzanas de uso logístico e industrial que son usos que requieren de una alta ocupación de suelo y baja edificabilidad. Por

otra parte, el uso residencial se plantea en vivienda multifamiliar localizada hacia el interior del plan parcial y hacia los barrios vecinos al norte fortaleciendo la escala barrial con espacios públicos y equipamientos complementarios y finalmente la zona sur en la que se apuesta por un modelo de vivienda de baja densidad.

**3. Áreas mínimas de las viviendas,** siendo este un proyecto promovido por la administración distrital se proponen unas áreas mínimas de vivienda que superan los mínimos establecidos por la norma general, esto con el fin de aportar al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores de menores ingresos:

- Área mínima construida para Vivienda de Interés Social en edificaciones multifamiliares: 50 m<sup>2</sup>
- Área mínima construida para Vivienda de Interés Prioritario en edificaciones multifamiliares: 47 m<sup>2</sup>
- Área mínima vivienda productiva multifamiliar: 50 m<sup>2</sup> (no incluye espacios complementarios asociados a la vocación productiva)
- Área mínima vivienda productiva unifamiliar: 50 m<sup>2</sup> de unidad habitacional básica más 25 m<sup>2</sup> para espacios complementarios asociados a la vocación productiva (estos 25 m<sup>2</sup> se podrán desarrollar como parte de la progresividad de la vivienda)

Para profundizar sobre el modelo de vivienda productiva, se sugiere consultar el “Anexo 11. Análisis de sistemas productivos y vivienda campesina para la ocupación del 'Borde Urbano - Rural' en la reformulación del Plan Parcial Tres Quebradas”.

**Tabla 50. Norma de edificabilidad de acuerdo con el tipo de manzana**

Tipo de manzana por uso	Índices De Construcción Máximos Sobre ANU	densidad de viviendas máxima x ha útil	No máximo de pisos (Nota1)
RESIDENCIALES - VIVIENDA PRODUCTIVA	0,20	50	3
RESIDENCIALES - MULTIFAMILIARES	1,16	490	12
MÚLTIPLES	1,25	350	12
LOGISTICAS E INDUSTRIALES	0,50	0	8
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	0,40	0	8

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Nota 1.** Hace referencia al número máximo de pisos que puede tener una edificación dentro de cada uno de los tipos de manzana, sin embargo, se deberá cumplir con la altura máxima establecida de acuerdo con el uso específico de cada edificación de acuerdo con la condición No 1. “Altura máxima para las edificaciones” incluida en este numeral.

#### 4.4.1. Criterios para la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos

1. **Cálculo del Índice de Construcción:** Teniendo en cuenta la necesidad de repartir el índice de construcción máximo para todo el plan parcial de acuerdo con las cesiones públicas proyectadas en este caso 1 Sobre Área Neta Urbanizable, se establece la equivalencia del área neta urbanizable para cada una de las manzanas de acuerdo con su área útil, a nivel el factor de proporción de área neta y área útil del plan parcial corresponde a 2,27.

**Tabla 51. Relación Área Neta/Área Útil Plan Parcial**

RELACIÓN ÁREA NETA / ÁREA ÚTIL PLAN PARCIAL	
<b>ÁREA BRUTA (MODIFICACIÓN)</b>	<b>2.173.555,71</b>
Área neta urbanizable	1.518.755,67
Área útil	732.104,69
<b>RELACIÓN NETA / ÚTIL PLAN PARCIAL</b>	<b>2,07</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 52. Área Neta Urbanizable Equivalente por manzana**

UAU / MANZANA		ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA ÚTIL (ha)	ÁREA NETA URBANIZABLE EQUIVALENTE
UAU 3	MZ - 001	55.417,54	5,54	114.963,97
	MZ - 002	18.075,85	1,81	37.498,46
UAU4	MZ - 003	19.228,98	1,92	39.890,62
	MZ - 004	19.955,89	2,00	41.398,61
	MZ - 005	18.007,27	1,80	37.356,17
	MZ - 006	12.969,55	1,30	26.905,39
	MZ - 007	10.710,35	1,07	22.218,69
	MZ - 008	12.426,79	1,24	25.779,44
	MZ - 009	12.998,05	1,30	26.964,52
UAU5	MZ - 010	3.799,53	0,38	7.882,14
	MZ - 011	7.102,63	0,71	14.734,44
	MZ - 012	6.986,85	0,70	14.494,25
UAU6	MZ - 013	8.205,79	0,82	17.022,96
	MZ - 014	9.985,76	1,00	20.715,52
	MZ - 015	12.440,61	1,24	25.808,12
	MZ - 016	12.702,04	1,27	26.350,46
	MZ - 017	11.323,50	1,13	23.490,66

UAU / MANZANA		ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA ÚTIL (ha)	ÁREA NETA URBANIZABLE EQUIVALENTE
	MZ - 018	9.072,03	0,91	18.819,98
	MZ - 019	6.220,83	0,62	12.905,13
	MZ - 020	4.765,74	0,48	9.886,55
	MZ - 021	7.565,05	0,76	15.693,73
	MZ - 022	5.130,67	0,51	10.643,61
UAU7	MZ - 023	12.636,52	1,26	26.214,53
	MZ - 024	12.967,78	1,30	26.901,72
	MZ - 025	12.845,72	1,28	26.648,52
UAU8	MZ - 026	4.947,75	0,49	10.264,14
	MZ - 027	10.242,50	1,02	21.248,13
	MZ - 028	5.251,92	0,53	10.895,13
UAU9	MZ - 029	12.891,55	1,29	26.743,58
	MZ - 030	12.074,37	1,21	25.048,35
	MZ - 031	12.238,46	1,22	25.388,75
	MZ - 032	16.630,20	1,66	34.499,44
UAU10	MZ - 033	6.660,27	0,67	13.816,77
	MZ - 034	11.685,00	1,17	24.240,59
	MZ - 035	5.834,69	0,58	12.104,10
	MZ - 036	6.049,84	0,60	12.550,42
	MZ - 037	3.502,54	0,35	7.266,04
UAU11	MZ - 038	6.289,83	0,63	13.048,29
	MZ - 039	11.109,55	1,11	23.046,81
	MZ - 040	11.438,95	1,14	23.730,16
UAU12	MZ - 041	11.727,78	1,17	24.329,34
	MZ - 042	12.814,77	1,28	26.584,30
UAU13	MZ - 043	9.259,59	0,93	19.209,06
	MZ - 044A	10.636,85	1,06	22.066,20
	MZ - 045	5.601,73	0,56	11.620,82
	MZ - 046	7.710,75	0,77	15.995,98
	MZ - 047	9.076,04	0,91	18.828,30
UAU14	MZ - 044B	1.032,01	0,10	2.140,90
	MZ - 048	12.865,31	1,29	26.689,15
	MZ - 049	12.650,74	1,27	26.244,03
	MZ - 050	12.916,17	1,29	26.794,66
	MZ - 051	10.327,56	1,03	21.424,57

UAU / MANZANA		ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL (ha)	ÁREA NETA URBANIZABLE EQUIVALENTE
	MZ - 052	10.281,16	1,03	21.328,32
	MZ - 053	11.806,54	1,18	24.492,72
UAU15	MZ - 054	8.220,85	0,82	17.054,19
	MZ - 055	10.345,12	1,03	21.461,01
	MZ - 056	12.461,12	1,25	25.850,66
	MZ - 057	9.418,21	0,94	19.538,13
UAU16	MZ - 058	8.336,08	0,83	17.293,25
	MZ - 059	10.800,65	1,08	22.406,01
	MZ - 060	10.494,33	1,05	21.770,53
UAU17	MZ - 061	12.995,05	1,30	26.958,30
	MZ - 062	11.252,88	1,13	23.344,15
	MZ - 063	12.719,35	1,27	26.386,37
	MZ - 064	12.997,01	1,30	26.962,37
	MZ - 065	12.968,30	1,30	26.902,82

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

2. **Densidad máxima de viviendas:** Se define dividiendo el número de viviendas propuesto por manzana sobre el área útil en hectáreas.
3. **Cumplimiento del Decreto Distrital 603 de 2022 Actualización Anexo 5 POT “Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos”:** En cualquier caso, los proyectos arquitectónicos desarrollados al interior de cada una de las manzanas útiles deberán cumplir con lo establecido en el DD 603 de 2022 para el Tratamiento de Desarrollo, teniendo en cuenta el área del plan parcial definida como terreno inclinado en el numeral 3.2.3.1.4 del presente documento.

#### 4.5. NORMA SOBRE ESTACIONAMIENTOS

En el presente plan parcial no se establece una exigencia mínima de estacionamientos con el fin de incentivar el uso de los sistemas de transporte público, así como los desplazamientos peatonales y en vehículos de micro movilidad. En todo caso se deberá cumplir con las áreas máximas establecidas para el Área de Actividad Estructurante - Receptora de actividades económicas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

**Tabla 53. Normas para estacionamientos para el Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas**

ÁREA DE ACTIVIDAD	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.
<b>ESTRUCTURANTE RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%

Fuente: Artículo 389 DD 555 de 2021

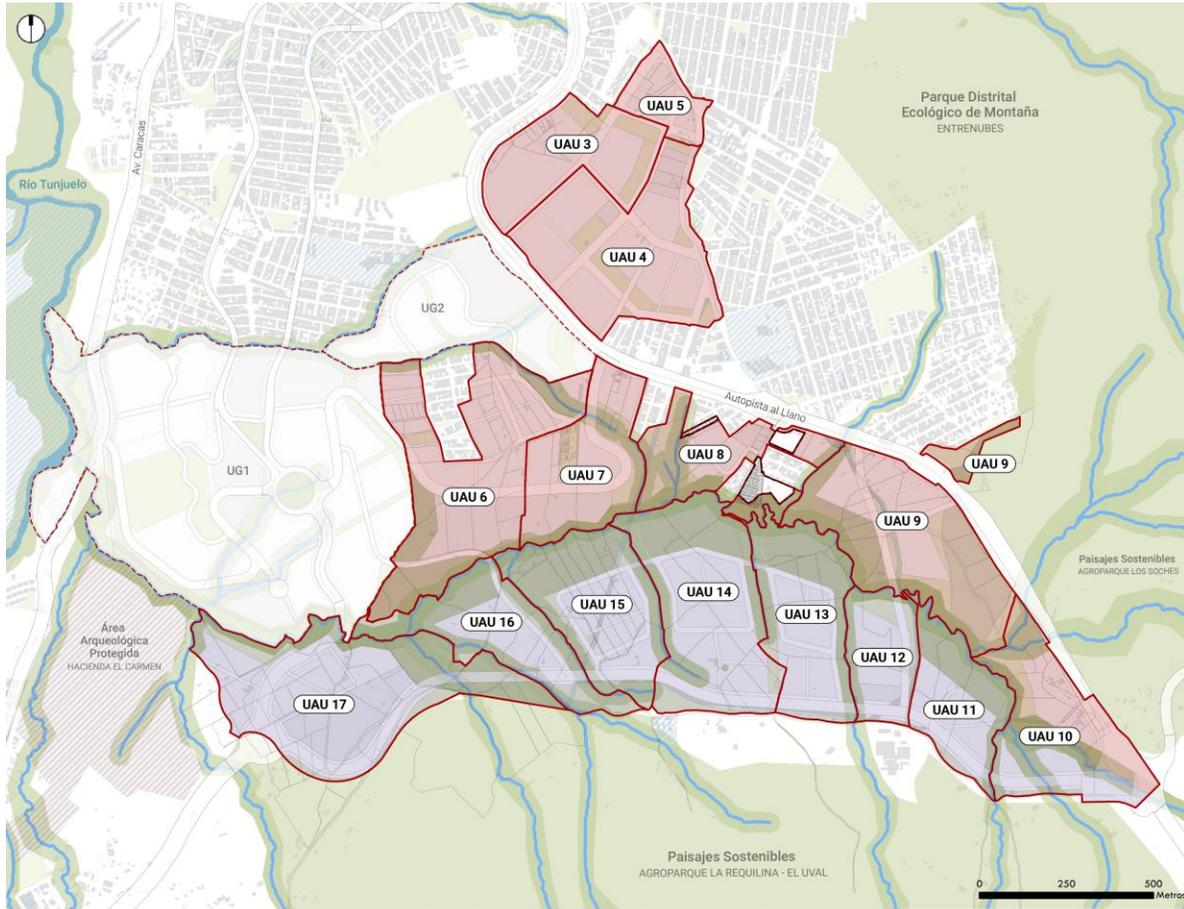
#### **4.6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

Adicional a lo exigido para el Tratamiento de Desarrollo en el numeral 1.3 del Decreto 603 de 2022, las áreas destinadas a Equipamiento Comunal Privado deberán incorporar lo establecido en el “Anexo 13. Cartilla de lineamientos urbanísticos y paisajísticos para el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas”.

### **5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

El Plan Parcial Tres Quebradas define 15 Unidades de Actuación Urbanística en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.6.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 515 del Decreto Distrital 555 de 2021 con el fin de optimizar la consolidación de los aprovechamientos urbanísticos, facilitando así, la ejecución de las respectivas dotaciones y cargas locales. Esta delimitación además corresponde a la generación de unidades de actuación de menor tamaño y con menor cantidad de unidades prediales, con el objetivo de facilitar posteriormente su gestión. En este sentido, el promedio de área de todas las Unidades de Actuación Urbanística es de aproximadamente 14.49 hectáreas, tal como se muestra en la imagen a continuación:

### Plano 39. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística



#### CONVENCIONES

- UAU
- UG1 y UG2
- AMD
- Delimitación predial
- Zona Norte
- Zona Sur

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 54. Áreas de las Unidades de Actuación Urbanística**

UAU	ÁREA BRUTA (m <sup>2</sup> )
UAU3	115.134,88
UAU4	200.799,36
UAU5	40.607,94
UAU6	230.052,42
UAU7	123.393,44
UAU8	89.409,94
UAU9	207.731,51
UAU10	151.161,06
UAU11	93.281,76

UAU	ÁREA BRUTA (m <sup>2</sup> )
UAU12	72.015,58
UAU13	134.880,78
UAU14	194.787,62
UAU15	146.562,81
UAU16	120.707,45
UAU17	253.028,55
<b>TOTAL</b>	<b>2.173.555,10</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Teniendo en cuenta las dimensiones del plan parcial, se define que si como consecuencia de acuerdos, con propietarios de suelo, de mecanismos que faciliten los procesos de comercialización de suelo urbanizado o cambios en las etapas de desarrollo del plan parcial que se definan en el momento de adoptar o poner en marcha las unidades de actuación y/o gestión urbanística delimitadas, resulta necesario realizar cambios en la delimitación, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

De igual forma, en el evento en que como resultado de la delimitación de una unidad de actuación urbanística o de la gestión directa a través de unidades de gestión se requiera de la subdivisión de una o más unidades prediales, tal circunstancia se tendrá como condición habilitante para la obtención de la respectiva licencia de subdivisión.

Adicionalmente, si como consecuencia de los estudios técnicos o diseños de detalle el planteamiento urbanístico de las UAU se modifica en el marco del licenciamiento, cada UAU deberá cumplir como mínimo con los siguientes porcentajes de cesión para espacio público y equipamientos, con el fin de garantizar el cumplimiento global de las cesiones de todo el Plan Parcial y sus correspondientes estándares de habitabilidad:

**Tabla 55 Mínimos de espacio público y equipamientos por UAU**

UAU	Espacio Público válido como Cesión Mínimo m <sup>2</sup>	Suelo para Cesión de Equipamientos Mínimo m <sup>2</sup>
UAU3	21.921,41	-
UAU4	23.620,68	12.560,07
UAU5	1.024,95	-
UAU6	27.977,25	34.507,10
UAU7	10.267,81	21.509,33
UAU8	418,36	4.432,99
UAU9	25.368,90	-
UAU10	5.453,32	-
UAU11	21.988,19	-
UAU12	7.988,62	4.649,01
UAU13	26.268,52	-

UAU	Espacio Público válido como Cesión Mínimo m <sup>2</sup>	Suelo para Cesión de Equipamientos Mínimo m <sup>2</sup>
UAU14	35.706,77	-
UAU15	27.408,26	-
UAU16	13.048,20	-
UAU17	9.727,11	43.841,90

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Ver “Anexo 14. Proyecto de Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística”.

## 6. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

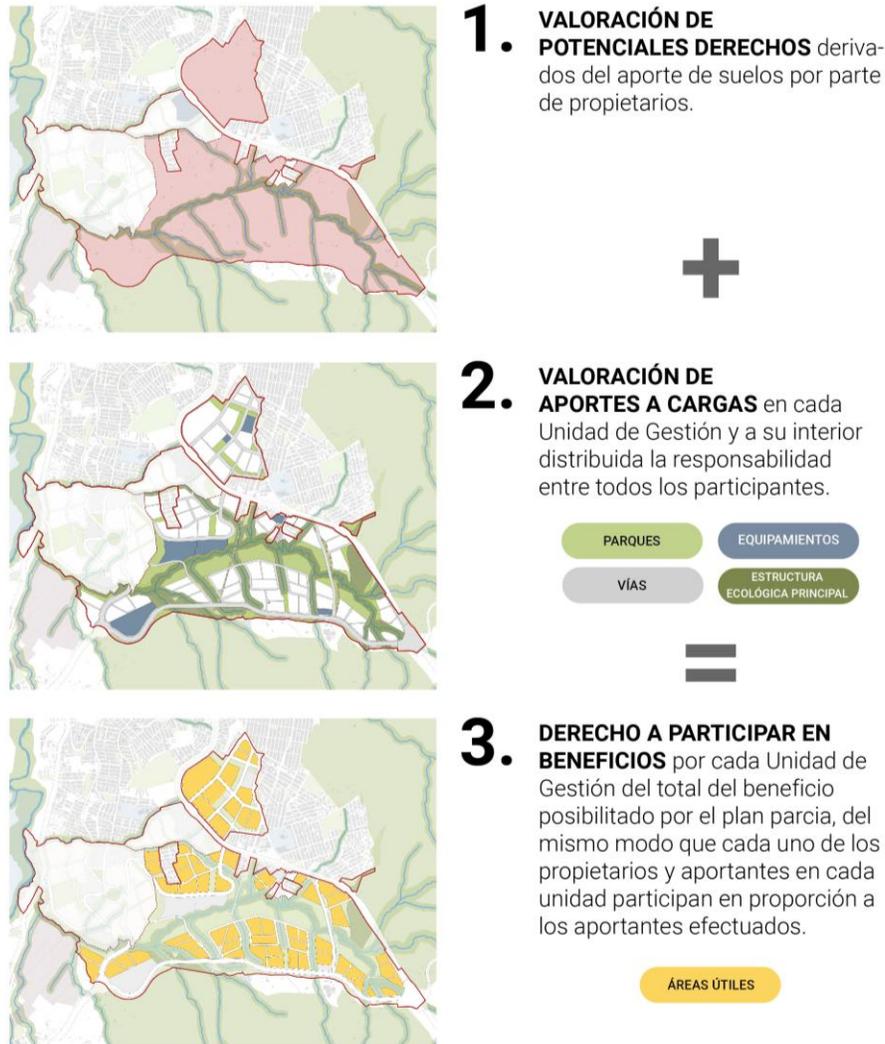
### 6.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA METODOLOGÍA DEL REPARTO

En la modificación del Plan Parcial Tres Quebradas, se propone un esquema de reparto que garantice la financiación de las cargas locales, generales y monetarias. Las tres variables base de la metodología son: 1. El valor del suelo, 2. El aporte a cargas urbanísticas y 3. La participación de los beneficios o aprovechamientos urbanísticos de cada Unidad de Actuación.

Se toma como referente la guía metodológica para la formulación de planes parciales del plan de ordenamiento zonal norte, donde se incluyen la estimación del valor residual y alternativas para el equilibrio del sistema de reparto de cargas y beneficios. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios garantiza la aplicación de los principios de régimen normativo contenidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997. Ofreciendo a todos los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación los mismos derechos urbanísticos relativos y proporcionales al área y localización del predio, en función de la propuesta de ocupación que se adopta.

A continuación, se describen las tres variables esenciales consideradas en la metodología de reparto de cargas y beneficios:

**Ilustración 23. Sistema de reparto equitativo entre UAU en planes parciales**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 1. Valor actual de suelo:

Se toma como base el valor actual del suelo por metro cuadrado que interviene en las unidades de actuación, convertido en un puntaje, utilizando un valor de referencia en pesos, y se establece el porcentaje del total del área de intervención del plan parcial. Para esto, se toma como referencia el valor por metro cuadrado de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC, dado que cuenta con valores más actualizados diferenciando entre el avalúo del suelo y de las construcciones por separado.

Esto es fundamental en el desarrollo de la presente metodología, pues más allá de medir la potencia, se estima el valor residual del suelo en un proyecto urbanístico e inmobiliario, que permite precisar la participación de cada UAU, entendiendo su participación en cargas urbanísticas de manera diferencial, y asignando aprovechamientos en consecuencia con el fin de garantizar la equidad ante la norma de todo el suelo involucrado en cada UAU.

## **2. Cargas urbanísticas:**

En este cálculo se relaciona el valor en pesos de ejecución de las cargas (vías, espacios públicos, andenes, etc.) calculados inicialmente en pesos. En la cuantificación de las cargas urbanísticas también se contemplan otros costos como los asociados a las redes de servicios públicos y los costos de pre-inversión realizados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en la formulación del plan parcial. Estas cargas igualmente se valoran inicialmente en pesos.

## **3. Estimación de los beneficios:**

Dado que en el presente plan parcial se define un esquema de usos mixtos, se estima para cada uno el valor de venta y el porcentaje de participación de cada una de las Unidades de Actuación Urbanísticas. Posteriormente, se estima el valor residual del suelo y a partir de esto, se determina el balance entre unidades y los valores a compensar para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

## **6.2. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA DEL REPARTO**

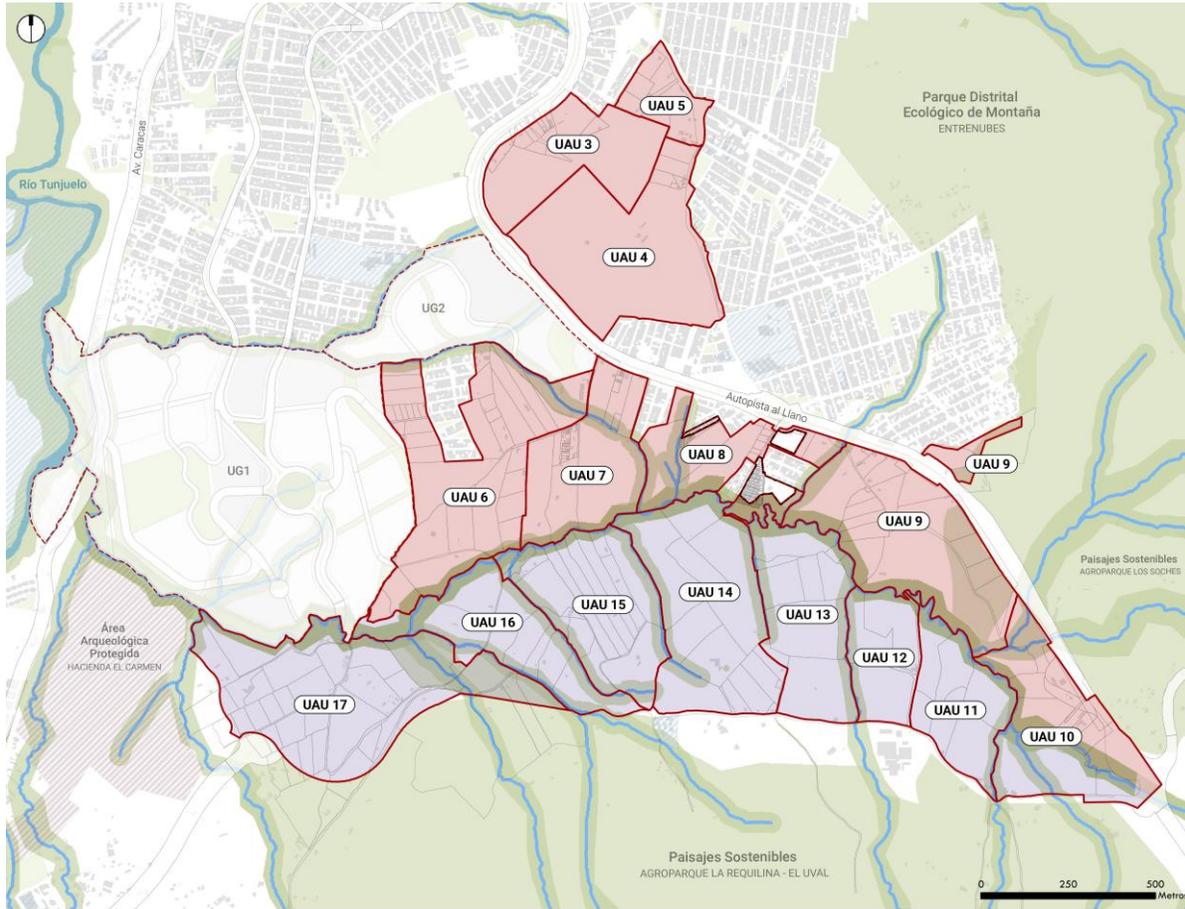
La metodología de reparto del presente Plan Parcial se estructura a partir de la cuantificación del suelo, cargas, beneficios y estimación del valor residual.

### **6.2.1. Cuantificación financiera - aporte en suelo de cada UAU:**

La metodología de reparto parte de la definición de los valores actuales del suelo, partiendo de la información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. El valor promedio por metro cuadrado de suelo, definido para cada Unidad de Actuación Urbanística se multiplica por su área predial, obteniendo el valor total de suelo por cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.

Esta cuantificación, se realiza sobre las áreas prediales, y se estima una aproximación al valor comercial. En la siguiente imagen se identifican las áreas prediales por UAU, contenidas en el cálculo:

## Plano 40. Áreas prediales de las Unidades de Actuación Urbanística



### CONVENCIONES

UAU	Delimitación predial
UG1 y UG2	Zona Norte
AMD	Zona Sur

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Tabla 56. Valoración del aporte en suelo por UAU

UAU	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup> (\$)	VALOR PREDIAL TOTAL (\$)	VALOR / m <sup>2</sup> (\$) COMERCIAL	VALOR PREDIAL TOTAL (\$) COMERCIAL
UAU3	115.134,88	\$ 56.502,0	\$ 6.505.351.011,3	\$ 86.926,2	\$ 10.008.232.325,0
UAU4	200.799,36	\$ 45.881,0	\$ 9.212.884.349,1	\$ 70.586,2	\$ 14.173.668.229,4
UAU5	40.607,94	\$ 41.414,8	\$ 1.681.768.943,8	\$ 63.715,1	\$ 2.587.336.836,6
UAU6	230.052,42	\$ 14.739,3	\$ 3.390.817.533,2	\$ 22.675,9	\$ 5.216.642.358,8
UAU7	123.393,44	\$ 36.472,6	\$ 4.500.485.040,7	\$ 56.111,8	\$ 6.923.823.139,6
UAU8	89.409,94	\$ 25.378,9	\$ 2.269.122.408,8	\$ 39.044,4	\$ 3.490.957.552,0
UAU9	207.731,51	\$ 30.768,2	\$ 6.391.523.707,9	\$ 47.335,7	\$ 9.833.113.396,8
UAU10	151.161,06	\$ 21.968,3	\$ 3.320.746.696,5	\$ 33.797,3	\$ 5.108.841.071,6

UAU	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup> (\$)	VALOR PREDIAL TOTAL (\$)	VALOR / m <sup>2</sup> (\$) COMERCIAL	VALOR PREDIAL TOTAL (\$) COMERCIAL
UAU11	93.281,76	\$ 11.098,4	\$ 1.035.278.331,2	\$ 17.074,5	\$ 1.592.735.894,2
UAU12	72.015,58	\$ 10.966,8	\$ 789.783.695,1	\$ 16.872,1	\$ 1.215.051.838,6
UAU13	134.880,78	\$ 11.099,5	\$ 1.497.114.802,3	\$ 17.076,2	\$ 2.303.253.542,1
UAU14	194.787,62	\$ 11.113,4	\$ 2.164.755.245,7	\$ 17.097,6	\$ 3.330.392.685,8
UAU15	146.562,81	\$ 11.074,5	\$ 1.623.107.744,5	\$ 17.037,7	\$ 2.497.088.837,7
UAU16	120.707,45	\$ 11.046,7	\$ 1.333.420.290,7	\$ 16.994,9	\$ 2.051.415.831,8
UAU17	253.028,55	\$ 9.943,4	\$ 2.515.961.832,4	\$ 15.297,5	\$ 3.870.710.511,4
<b>TOTAL</b>	<b>2.173.555,1</b>	<b>\$ 22.190,4</b>	<b>\$ 48.232.121.633,4</b>	<b>\$ 34.139,1</b>	<b>\$ 74.203.264.051,3</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

El valor del suelo por metro cuadrado fue calculado sobre el área delimitada por las UAU, es decir que el precio fue estimado a partir del área de cada predio dentro del plan parcial multiplicado por el valor catastral de referencia por metro cuadrado.

## 6.2.2. Cuantificación financiera - obligaciones urbanísticas por UAU:

Dentro del Art. 265 del POT, las Obligaciones Urbanísticas son definidas como un mecanismo que tiene como propósito, generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente plan y en su cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios

Es así como, las obligaciones urbanísticas corresponden a los elementos de los sistemas públicos de soporte definidos en el planteamiento urbanístico del plan parcial; es decir, los elementos que componen entre otras cosas la red de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, los sistemas de espacio público y los sistemas de movilidad. Estas cargas urbanísticas se diferencian en cargas locales y generales descritas a continuación:

### 6.2.2.1. De carácter general, principal, arterial, matriz, primarias y troncales “Cargas generales”

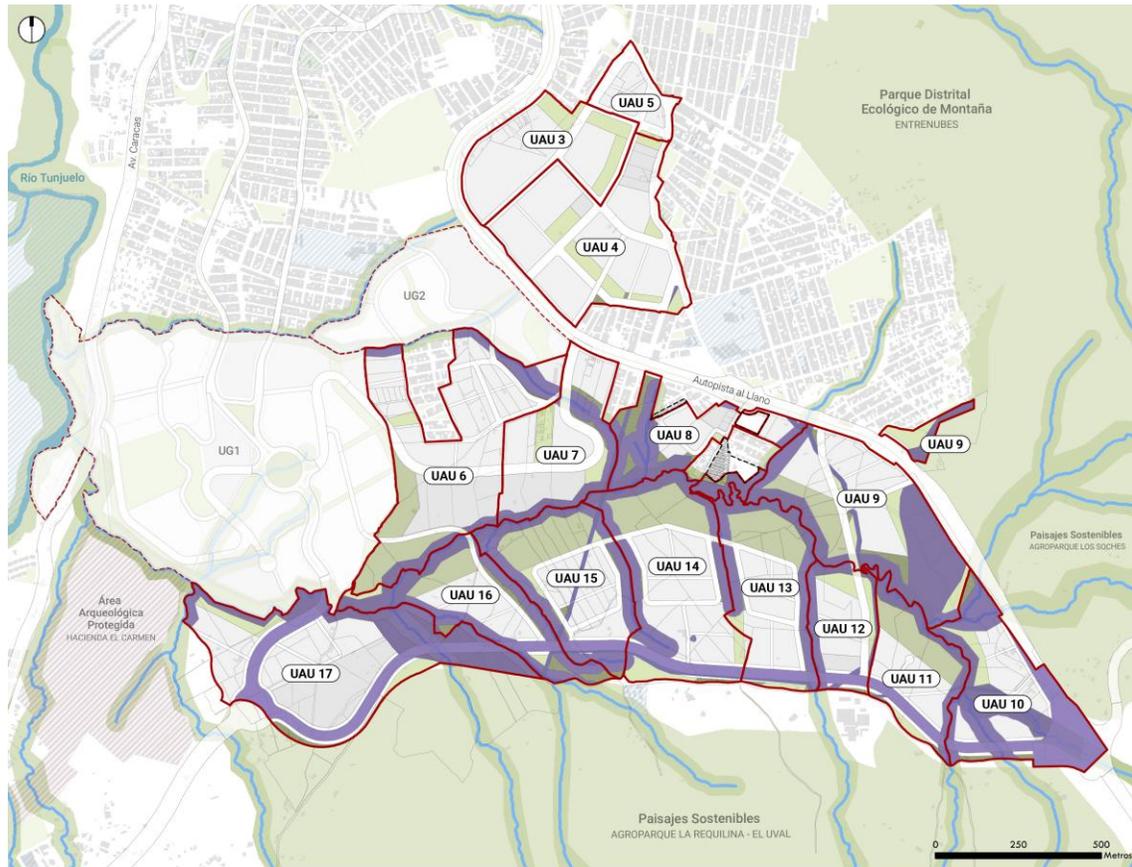
Estas cargas urbanísticas de carácter general (numeral 2, art. 265), están definidas como aquellas obligaciones urbanísticas que deberán ser recuperadas por uno o varios instrumentos que igualmente garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficio. Según este mismo artículo, estas cargas están conformadas por:

- a. De la Estructura Ecológica Principal: El suelo y la construcción de parques estructurantes y el suelo y, en caso de requerirse, la intervención en áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital, los corredores ecológicos rurales y sobre las rondas hídricas de los nacimientos, ríos y quebradas.

- b. De la Estructura Funcional y del Cuidado: El suelo y la construcción de la infraestructura de la malla vial arterial, los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, los corredores de alta y media capacidad cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización, y las infraestructuras y redes matrices, primarias y troncales de servicios públicos domiciliarios, con excepción de las servidumbres.
- c. La compensación a los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural que adelanten acciones de restauración.
- d. Los costos asociados a los estudios técnicos requeridos para la formulación del o los instrumentos de planeamiento mediante los cuales se reglamenten las Actuaciones Estratégicas.
- e. Los estudios y diseños necesarios para las obras y actividades requeridas para la ejecución de las cargas generales.
- f. Las obras de adecuación del suelo de protección para la conformación de parques de protección por riesgo; excluyendo las obras establecidas como obligatorias por el Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), Plan de Recuperación y Restauración (PRR) o Plan de Manejo Ambiental.

Es así como, para el plan parcial, se cuantifica únicamente el aporte en suelo de las cargas generales, calculado por cada UAU en donde principalmente se incluye la gestión del suelo y construcción de la malla vial arterial, el área de afectación de las redes matrices de la EAAB, y el suelo de protección (Rondas hídricas y zonas de conservación).

### Plano 41. Cargas de carácter general por UAU



#### CONVENCIONES

- UAU
- UG1 y UG2
- AMD
- Cargas generales del plan parcial

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 57. Cuantificación del área de cargas generales por cada UAU**

UAU	CARGA	ÁREA (m2)	\$ TOTAL
UAU 3	Malla Vial Arterial	0,00	
	Afectación por servicios públicos	0,00	
	Suelo de Protección	0,00	
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>\$ -</b>
UAU4	Malla Vial Arterial	0,00	
	Afectación por servicios públicos	396,26	
	Suelo de Protección	0,00	
	<b>Total</b>	<b>396,26</b>	<b>\$18.181.002,77</b>
UAU 5	Malla Vial Arterial	0,00	
	Afectación por servicios públicos	0,00	
	Suelo de Protección	0,00	

UAU	CARGA	ÁREA (m2)	\$ TOTAL
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>\$ -</b>
<b>UAU 6</b>	Malla Vial Arterial	0,00	
	Afectación por servicios públicos	0,00	
	Suelo de Protección	27.305,22	
	<b>Total</b>	<b>27.305,22</b>	<b>\$402.460.576,88</b>
<b>UAU 7</b>	Malla Vial Arterial	0,00	
	Afectación por servicios públicos	1.430,16	
	Suelo de Protección	20.435,15	
	<b>Total</b>	<b>21.865,31</b>	<b>\$797.485.647,20</b>
<b>UAU 8</b>	Malla vial Arterial	0,00	
	Afectación por servicios públicos	2.455,52	
	Suelo de Protección	42.703,95	
	<b>Total</b>	<b>45.159,47</b>	<b>\$1.146.095.958,99</b>
<b>UAU 9</b>	Malla vial Arterial	424,53	
	Afectación por servicios públicos	4.999,71	
	Suelo de Protección	88.248,08	
	<b>Total</b>	<b>93.672,31</b>	<b>\$2.882.127.958,98</b>
<b>UAU 10</b>	Malla vial Arterial	46.075,47	
	Afectación por servicios públicos	900,03	
	Suelo de Protección	51.585,88	
	<b>Total</b>	<b>98.561,37</b>	<b>\$2.165.222.712,66</b>
<b>UAU 11</b>	Malla vial Arterial	9.292,05	
	Afectación por servicios públicos	1.501,95	
	Suelo de Protección	19.245,53	
	<b>Total</b>	<b>30.039,53</b>	<b>\$333.390.735,18</b>
<b>UAU 12</b>	Malla vial Arterial	4.702,76	
	Afectación por servicios públicos	3.915,38	
	Suelo de Protección	13.051,38	
	<b>Total</b>	<b>21.669,52</b>	<b>\$237.646.320,48</b>
<b>UAU 13</b>	Malla vial Arterial	7.058,02	
	Afectación por servicios públicos	1.705,67	
	Suelo de Protección	33.779,15	
	<b>Total</b>	<b>42.542,84</b>	<b>\$472.205.966,49</b>
<b>UAU 14</b>	Malla vial Arterial	11.326,69	
	Afectación por servicios públicos	3.326,57	
	Suelo de Protección	42.172,92	
	<b>Total</b>	<b>56.826,18</b>	<b>\$631.532.805,22</b>
<b>UAU 15</b>	Malla vial Arterial	6.132,15	
	Afectación por servicios públicos	5.243,44	
	Suelo de Protección	43.100,08	
	<b>Total</b>	<b>54.475,67</b>	<b>\$603.289.988,37</b>
<b>UAU 16</b>	Malla vial Arterial	5.412,01	
	Afectación por servicios públicos	1.291,39	

UAU	CARGA	ÁREA (m2)	\$ TOTAL
	Suelo de Protección	51.300,08	
	<b>Total</b>	<b>58.003,48</b>	<b>\$ 640.747.672,77</b>
<b>UAU 17</b>	Malla vial Arterial	45.120,48	
	Afectación por servicios públicos	26,94	
	Suelo de Protección	59.135,44	
	<b>Total</b>	<b>104.282,87</b>	<b>\$1.036.925.322,89</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

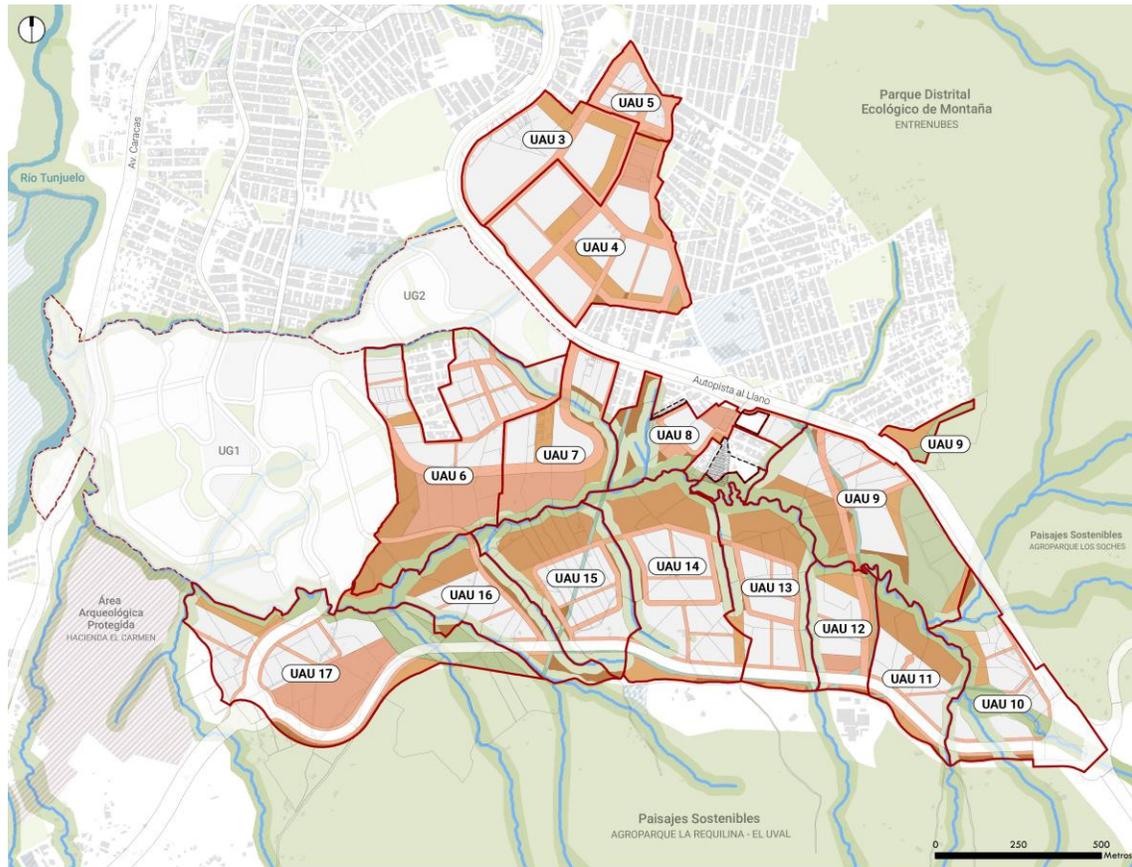
### 6.2.2.2. De carácter local intermedio, secundario y domiciliario “Cargas locales”:

Estas cargas urbanísticas de carácter local están definidas, en el numeral 1 del Art. 265, anteriormente mencionado, estarán conformadas por los siguientes elementos:

- a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro
- b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.
- c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios
- d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.
- e. Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.
- f. Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.
- g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.
- h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.

A partir de estas definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, la asignación de cargas locales en cada Unidad de Actuación Urbanística corresponde principalmente a las cesiones obligatorias como la construcción y el suelo de los parques de la red de proximidad, la malla vial intermedia y local, y las áreas de control ambiental, además del suelo para la localización de cesiones equipamientos y la respectiva gestión para la cesión del suelo de los parques de la red de proximidad. Adicionalmente, se deberá garantizar los servicios públicos mediante la adecuación e instalación de redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono. A continuación, se desglosan sus áreas por cada una de las UAU y la estimación de estas con base en el valor por m<sup>2</sup> de construcción de cada una de estas cargas.

## Plano 42. Cargas de carácter local por UAU



### CONVENCIONES

- UAU
- UG1 y UG2
- AMD
- Cargas locales del plan parcial

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

**Tabla 58. Valoración de la construcción de cargas locales**

UAU	CARGA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR CONSTRUCCIÓN / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CARGAS LOCALES
<b>UAU3</b>	Construcción de Control Ambiental	5.320,05	\$ 307.267	\$ 1.634.677.751
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 0	
	Construcción de Espacio Público Proximidad	20.378,87	\$ 356.269	\$ 7.260.358.413
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	
	Construcción de Vías Intermedias	15.942,56	\$ 779.890	\$ 12.433.439.914
	Construcción de Vías Locales	0,00	\$ 0	
	Construcción de Vías peatonales	0,00	\$ 0	
	<b>Total</b>	<b>41.641,49</b>		<b>\$ 21.328.476.078</b>
<b>UAU4</b>	Construcción de Control Ambiental	3.498,80	\$ 307.267	\$ 1.075.064.587

UAU	CARGA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR CONSTRUCCIÓN / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CARGAS LOCALES
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	23.172,77	\$ 370.729	\$ 8.590.808.169
	Construcción de Equipamientos	13.671,84	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	45.218,72	\$ 767.111	\$ 34.687.775.108
	Construcción de Vías Locales	4.803,93	\$ 1.004.067	\$ 4.823.469.382
	Construcción de Vías peatonales	2.872,43	\$ 1.068.962	\$ 3.070.513.927
	<b>Total</b>	<b>93.238,48</b>		<b>\$ 52.247.631.172</b>
UAU5	Construcción de Control Ambiental	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	1.111,70	\$ 608.406	\$ 676.363.952
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	20.733,70	\$ 768.703	\$ 15.938.055.686
	Construcción de Vías Locales	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías peatonales	873,53	\$ 1.068.962	\$ 933.774.904
<b>Total</b>	<b>22.718,93</b>		<b>\$ 17.548.194.543</b>	
UAU6	Construcción de Control Ambiental	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 292.099	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	2.530,20	\$ 201.433	\$ 509.667.383
	Construcción de Equipamientos	37.561,54	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	13.933,84	\$ 815.652	\$ 11.365.158.979
	Construcción de Vías Locales	22.843,21	\$ 1.004.067	\$ 22.936.106.808
	Construcción de Vías peatonales	3.846,54	\$ 1.068.962	\$ 4.111.809.875
<b>Total</b>	<b>80.715,33</b>		<b>\$ 38.922.743.045</b>	
UAU7	Construcción de Control Ambiental	1.211,40	\$ 307.267	\$ 372.224.689
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	11.803,12	\$ 298.372	\$ 3.521.723.114
	Construcción de Equipamientos	23.413,26	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	21.353,85	\$ 807.499	\$ 17.243.223.920
	Construcción de Vías Locales	1.606,07	\$ 975.633	\$ 1.566.934.962
	Construcción de Vías peatonales	1.032,46	\$ 1.068.962	\$ 1.103.658.400
<b>Total</b>	<b>60.420,16</b>		<b>\$ 23.807.765.085</b>	
UAU8	Construcción de Control Ambiental	1.686,54	\$ 307.267	\$ 518.219.705
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	674,71	\$ 307.840	\$ 207.701.892

UAU	CARGA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR CONSTRUCCIÓN / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CARGAS LOCALES
	Construcción de Equipamientos	4.825,38	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Locales	8.456,08	\$ 977.575	\$ 8.266.447.934
	Construcción de Vías peatonales	0,00	\$ 0	\$ 0
	<b>Total</b>	<b>15.642,71</b>		<b>\$ 8.992.369.530</b>
UAU9	Construcción de Control Ambiental	4.111,85	\$ 307.267	\$ 1.263.436.569
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 292.392	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	16.927,84	\$ 317.739	\$ 5.378.631.190
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	15.122,93	\$ 745.561	\$ 11.275.073.577
	Construcción de Vías Locales	556,62	\$ 972.405	\$ 541.258.996
	Construcción de Vías peatonales	1.128,97	\$ 1.068.962	\$ 1.206.823.239
<b>Total</b>	<b>37.848,20</b>		<b>\$ 19.665.223.571</b>	
UAU10	Construcción de Control Ambiental	6.674,80	\$ 307.267	\$ 2.050.947.203
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	6.337,50	\$ 298.940	\$ 1.894.532.593
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Locales	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías peatonales	1.765,25	\$ 1.068.962	\$ 1.886.980.263
<b>Total</b>	<b>14.777,55</b>		<b>\$ 5.832.460.059</b>	
UAU11	Construcción de Control Ambiental	5.116,94	\$ 307.267	\$ 1.572.266.926
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 291.865	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	3.042,25	\$ 298.011	\$ 906.625.760
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Locales	1.710,73	\$ 1.004.067	\$ 1.717.682.503
	Construcción de Vías peatonales	1.186,24	\$ 1.068.962	\$ 1.268.048.409
<b>Total</b>	<b>11.056,16</b>		<b>\$ 3.892.356.672</b>	
UAU12	Construcción de Control Ambiental	1.771,64	\$ 307.267	\$ 544.366.750
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	8.779,33	\$ 306.476	\$ 2.690.649.757
	Construcción de Equipamientos	5.060,53	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	8.040,44	\$ 745.561	\$ 5.994.641.466
	Construcción de Vías Locales	0,00	\$ 0	\$ 0
Construcción de Vías peatonales	1.120,78	\$ 0	\$ 0	

UAU	CARGA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR CONSTRUCCIÓN / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CARGAS LOCALES
	<b>Total</b>	<b>24.772,71</b>		<b>\$ 9.229.657.973</b>
<b>UAU13</b>	Construcción de Control Ambiental	2.214,93	\$ 307.267	\$ 680.575.056
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 291.896	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	4.010,48	\$ 315.683	\$ 1.266.039.604
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Locales	14.346,86	\$ 1.004.067	\$ 14.405.205.182
	Construcción de Vías peatonales	3.108,35	\$ 1.068.962	\$ 3.322.713.079
	<b>Total</b>	<b>23.680,62</b>		<b>\$ 19.674.532.919</b>
<b>UAU14</b>	Construcción de Control Ambiental	3.546,59	\$ 307.267	\$ 1.089.749.945
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 300.100	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	10.130,31	\$ 298.763	\$ 3.026.560.123
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00		\$ 0
	Construcción de Vías Locales	16.829,12	\$ 1.004.067	\$ 16.897.567.342
	Construcción de Vías peatonales	3.769,06	\$ 1.068.962	\$ 4.028.977.900
	<b>Total</b>	<b>34.275,08</b>		<b>\$ 25.042.855.310</b>
<b>UAU15</b>	Construcción de Control Ambiental	1.703,50	\$ 307.267	\$ 523.430.579
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 291.687	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	2.564,32	\$ 310.684	\$ 796.694.807
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Locales	13.796,89	\$ 891.906	\$ 12.305.533.713
	Construcción de Vías peatonales	1.488,86	\$ 0	\$ 0
	<b>Total</b>	<b>19.553,57</b>		<b>\$ 13.625.659.099</b>
<b>UAU16</b>	Construcción de Control Ambiental	1.335,57	\$ 307.267	\$ 410.376.374
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 292.093	\$ 0
	Construcción de Espacio Público Proximidad	3.412,50	\$ 301.204	\$ 1.027.858.170
	Construcción de Equipamientos	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Locales	6.511,40	\$ 1.004.067	\$ 6.537.881.093
	Construcción de Vías peatonales	2.304,97	\$ 1.068.962	\$ 2.463.928.748
	<b>Total</b>	<b>13.564,44</b>		<b>\$ 10.440.044.385</b>
<b>UAU17</b>	Construcción de Control Ambiental	17.444,80	\$ 307.267	\$ 5.360.213.872
	Construcción de Espacio Público Estructurante	0,00	\$ 292.983	\$ 0

UAU	CARGA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR CONSTRUCCIÓN / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CARGAS LOCALES
	Construcción de Espacio Público Proximidad	11.299,02	\$ 295.845	\$ 3.342.756.159
	Construcción de Equipamientos	47.722,62	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Intermedias	0,00	\$ 0	\$ 0
	Construcción de Vías Locales	3.588,03	\$ 756.098	\$ 2.712.903.079
	Construcción de Vías peatonales	1.951,41	\$ 1.068.962	\$ 2.085.981.612
	<b>Total</b>	<b>82.005,88</b>		<b>\$ 13.501.854.722</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 6.2.2.2.1. Valoración de la construcción de cargas locales externas

Para el adecuado funcionamiento de la malla vial propuesta, se cuantifican las cargas locales externas, que son necesarias para completar la totalidad los perfiles viales, incluyendo las áreas de vías intermedias y locales, que colindan con los barrios contiguos a la delimitación del plan parcial en las UAU 4, 5, 6, 7 Y 8. Para este cálculo se tiene en cuenta el área de esos tramos de vía por UAU, multiplicado por el valor de construcción por m<sup>2</sup>.

**Tabla 59. Valoración de la construcción de las cargas locales externas**

UAU	CARGA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR CONSTRUCCIÓN / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CARGAS
<b>UAU 4</b>	Construcción de Vías intermedias	1.051,39	\$ 767.110,9	\$ 806.532.711,2
<b>UAU 5</b>	Construcción de Vías intermedias	786,95	\$ 768.703,0	\$ 604.930.035,3
<b>UAU 6</b>	Construcción de Vías Locales	5.674,31	\$ 1.004.066,9	\$ 5.697.385.880,6
<b>UAU 7</b>	Construcción de Vías Locales	786,00	\$ 975.632,6	\$ 766.847.261,7
<b>UAU 8</b>	Construcción de Vías Locales	1.310,35	\$ 977.574,8	\$ 1.280.965.172,4
<b>TOTAL</b>		<b>9.609,00</b>	<b>\$ 2.957.274,4</b>	<b>\$ 7.745.198.314,6</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 6.2.2.2.2. Cargas monetarias

En la cuantificación de las cargas urbanísticas también se contemplan otros costos, como los asociados a las obras de mitigación dadas las condiciones de amenaza por remoción en masa del terreno y los costos de pre-inversión realizados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en la formulación del plan parcial. Estas cargas se denominan monetarias y se valoran inicialmente en pesos. Para el caso particular, teniendo en cuenta las condiciones diferenciales del proyecto, los costos de construcción del Parque Agroturístico de la Quebrada Fucha se definen también como cargas monetarias, esto con el fin de repartir estas cargas de acuerdo con la participación en los beneficios y garantizar el objetivo del ejercicio de reparto.

**Tabla 60. Cuantificación de cargas monetarias**

Costos de formulación de plan parcial y estudios técnicos	\$ 2.201.628.674,00
Construcción de obras de mitigación	\$ 55.923.390.543,44
Construcción de parques de la red estructurante	\$ 61.249.774.400,38
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 119.374.793.617,82</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 6.2.3. Cuantificación de Beneficios

#### 1. Cuantificación de edificabilidad total y aprovechamientos por uso de cada UAU.

El total de los metros cuadrados vendibles de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada UAU en usos residenciales VIP, VIS, vivienda productiva VIS, comercio en manzanas de uso residencial, comercio en manzanas de uso múltiple, y, servicios y usos logísticos, se muestran en la tabla a continuación:

**Tabla 61. Cuantificación de la edificabilidad total y aprovechamientos por uso de cada UAU**

UAU	Área vendible VIP (m <sup>2</sup> )	Área vendible Vivienda productiva (m <sup>2</sup> )	Área vendible VIS (m <sup>2</sup> )	Área vendible comercio en uso residencial (m <sup>2</sup> )	Área vendible comercio en uso múltiple (m <sup>2</sup> )	Área vendible usos logísticos (m <sup>2</sup> )
UAU3	-	-	-	-	55.034	-
UAU4	43.192	-	67.084	3.346	14.399	32.132
UAU5	6.532	-	25.549	-	7.942	-
UAU6	72.374	-	112.408	5.607	3.842	-
UAU7	22.521	-	34.979	1.745	9.619	-
UAU8	17.981	-	27.927	1.393	-	-
UAU9	20.216	-	52.335	879	10.794	14.076
UAU10	8.828	3.710	34.534	-	10.735	-
UAU11	-	11.199	-	-	-	-
UAU12	-	9.531	-	-	-	-
UAU13	-	16.421	-	-	-	-
UAU14	-	27.914	-	-	-	-
UAU15	-	14.007	-	-	-	-
UAU16	-	9.206	-	-	-	-
UAU17	-	24.440	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>191.644,09</b>	<b>116.428,32</b>	<b>354.816,36</b>	<b>12.970,59</b>	<b>112.364,19</b>	<b>46.207,72</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 2. Valor de referencia de cada uso en el plan parcial

Para determinar el valor de referencia de cada uso por metro cuadrado, se realizó un estudio de mercado inmobiliario con el objetivo de determinar los predios de venta de los productos inmobiliarios del plan parcial. La metodología utilizada se basó en realizar un análisis comparativo de

la dinámica inmobiliaria de diferentes fuentes de información, especialmente teniendo como principal referencia la base de datos de “Galería inmobiliaria” de junio de 2023, valores que posteriormente fueron actualizados a 2025.

Es así como primero, el valor promedio por metro cuadrado de la vivienda VIS y VIP, es el resultado multiplicar el salario mínimo legal vigente (2025) por la cantidad de salarios mínimos establecidos en el decreto 1077 de 2015 (90SMLV – VIP, 135 SMLV – VIS), con las viviendas productivas al valor del producto inmobiliario se le cobra el valor del lote. Se presenta el m<sup>2</sup> promedio de cada unidad de vivienda construida establecida en el plan parcial y para los otros usos producto del estudio de mercado.

**Tabla 62. Valor de referencia por tipología**

USO	ÁREA POR UNIDAD (m <sup>2</sup> )	SSMLV	VALOR POR m <sup>2</sup> 2025	VALOR TOTAL
Vivienda productiva VIS	42	135	\$ 4.575.536	\$ 192.172.500
Vivienda VIP	45	90	\$ 2.847.000	\$ 128.115.000
Vivienda VIS	50	135	\$ 3.843.450	\$ 192.172.500
Comercio en manzanas con uso residencial			\$ 7.085.047	
Comercio y servicios en manzanas con uso múltiple			\$ 8.856.309	
Servicios logísticos			\$ 3.190.246	

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Posteriormente, con base en los metros cuadrados vendibles y los precios de venta se estima el total de aprovechamiento por UAU, según el uso:

**Tabla 63. Estimación de beneficios totales**

UAU	VIP	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIS	TOTAL USO RESIDENCIAL
UAU3	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
UAU4	\$ 113.894.235.000,0	\$ 0,0	\$ 293.447.407.500,0	\$ 407.341.642.500,00
UAU5	\$ 17.167.410.000,0	\$ 0,0	\$ 92.050.627.500,0	\$ 109.218.037.500,00
UAU6	\$ 190.763.235.000,0	\$ 0,0	\$ 491.769.427.500,0	\$ 682.532.662.500,00
UAU7	\$ 59.317.245.000,0	\$ 0,0	\$ 152.969.310.000,0	\$ 212.286.555.000,00
UAU8	\$ 47.402.550.000,0	\$ 0,0	\$ 122.221.710.000,0	\$ 169.624.260.000,00
UAU9	\$ 53.295.840.000,0	\$ 0,0	\$ 202.165.470.000,0	\$ 255.461.310.000,00
UAU10	\$ 23.316.930.000,0	\$ 9.550.389.916,0	\$ 124.527.780.000,0	\$ 157.395.099.916,00
UAU11	\$ 0,0	\$ 30.857.397.357,5	\$ 0,0	\$ 30.857.397.357,50
UAU12	\$ 0,0	\$ 26.095.766.143,2	\$ 0,0	\$ 26.095.766.143,20
UAU13	\$ 0,0	\$ 45.153.108.967,8	\$ 0,0	\$ 45.153.108.967,80
UAU14	\$ 0,0	\$ 75.639.806.080,9	\$ 0,0	\$ 75.639.806.080,90
UAU15	\$ 0,0	\$ 43.822.370.790,6	\$ 0,0	\$ 43.822.370.790,60
UAU16	\$ 0,0	\$ 32.562.376.312,1	\$ 0,0	\$ 32.562.376.312,10

<b>UAU17</b>	\$ 0,0	\$ 69.172.510.281,7	\$ 0,0	\$ 69.172.510.281,70
	<b>\$ 505.157.445.000,0</b>	<b>\$ 332.853.725.849,8</b>	<b>\$ 1.479.151.732.500,0</b>	<b>\$ 2.317.162.903.349,80</b>

<b>UAU</b>	<b>COMERCIO EN USO RESIDENCIAL</b>	<b>COMERCIO EN USO MÚLTIPLE</b>	<b>USOS LOGÍSTICOS</b>	<b>TOTAL OTROS USOS</b>
<b>UAU3</b>	\$ 0,0	\$ 487.397.544.550,5	\$ 0,0	\$ 487.397.544.550,50
<b>UAU4</b>	\$ 23.710.022.486,2	\$ 127.523.821.831,4	\$ 102.508.840.781,6	\$ 253.742.685.099,20
<b>UAU5</b>	\$ 0,0	\$ 70.334.320.844,6	\$ 0,0	\$ 70.334.320.844,60
<b>UAU6</b>	\$ 39.729.212.914,7	\$ 34.025.876.765,3	\$ 0,0	\$ 73.755.089.680,00
<b>UAU7</b>	\$ 12.362.930.249,2	\$ 85.190.964.363,7	\$ 0,0	\$ 97.553.894.612,90
<b>UAU8</b>	\$ 9.870.420.331,7	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 9.870.420.331,70
<b>UAU9</b>	\$ 6.224.630.171,0	\$ 95.590.920.024,1	\$ 44.905.183.197,2	\$ 146.720.733.392,30
<b>UAU10</b>	\$ 0,0	\$ 95.068.511.211,2	\$ 0,0	\$ 95.068.511.211,20
<b>UAU11</b>	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
<b>UAU12</b>	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
<b>UAU13</b>	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
<b>UAU14</b>	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
<b>UAU15</b>	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
<b>UAU16</b>	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
<b>UAU17</b>	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,00
	<b>\$ 91.897.216.152,8</b>	<b>\$ 995.131.959.590,9</b>	<b>\$ 147.414.023.978,8</b>	<b>\$ 1.234.443.199.722,50</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### **6.2.4. Estimación del valor residual del suelo**

De acuerdo con la proyección de los beneficios y las cargas, se estima el valor residual del suelo, entendido como el valor máximo que pagaría un promotor o constructor por el predio, se obtiene como “residuo” o saldo entre el precio de venta del producto inmobiliario restándole la utilidad del constructor, el costo directo e indirecto de la construcción y obligaciones, cargas urbanísticas. Para ello se utiliza la metodología de factores de repercusión que calcula el precio del suelo resultante como una proporción fija de las ventas totales.

La siguiente tabla evidencia que las UAU de la 11 a la 17, no logran el cierre y se abre la necesidad de establecer los mecanismos para lograr el reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades.

**Tabla 64. Estimación del valor residual – Millones de pesos**

Concepto	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9	UAU 10	UAU 11	UAU 12	UAU 13	UAU 14	UAU 15	UAU 16	UAU 17
Ventas Vivienda VIP	-	\$ 113.894,2	\$ 17.167,4	\$ 190.763,2	\$ 59.317,2	\$ 47.402,6	\$ 53.295,8	\$ 23.316,9	-	-	-	-	-	-	-
Ventas Vivienda Productiva	-	-	-	-	-	-	-	\$ 9.550,4	\$ 30.857,4	\$ 26.095,8	\$ 45.153,1	\$ 75.639,8	\$ 43.822,4	\$ 32.562,4	\$ 69.172,5
Ventas Vivienda VIS	-	\$ 293.447,4	\$ 92.050,6	\$ 491.769,4	\$ 152.969,3	\$ 122.221,7	\$ 202.165,5	\$ 124.527,8	-	-	-	-	-	-	-
Ventas Comercio Residencial	-	\$ 23.710,0	-	\$ 39.729,2	\$ 12.362,9	\$ 9.870,4	\$ 6.224,6	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas Comercio Múltiple	\$ 487.397,5	\$ 127.523,8	\$ 70.334,3	\$ 34.025,9	\$ 85.191,0	-	\$ 95.590,9	\$ 95.068,5	-	-	-	-	-	-	-
Ventas Logístico	-	\$ 102.508,8	-	-	-	-	\$ 44.905,2	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas Estimadas	\$ 487.397,5	\$ 661.084,3	\$ 179.552,4	\$ 756.287,8	\$ 309.840,4	\$ 179.494,7	\$ 402.182,0	\$ 252.463,6	\$ 30.857,4	\$ 26.095,8	\$ 45.153,1	\$ 75.639,8	\$ 43.822,4	\$ 32.562,4	\$ 69.172,5
	13,72%	18,61%	5,06%	21,29%	8,72%	5,05%	11,32%	7,11%	0,87%	0,73%	1,27%	2,13%	1,23%	0,92%	1,95%
<b>Valor del suelo sin descontar cargas locales</b>															
	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9	UAU 10	UAU 11	UAU 12	UAU 13	UAU 14	UAU 15	UAU 16	UAU 17
Valor del suelo Vivienda VIP	-	\$ 11.389,4	\$ 1.716,7	\$ 19.076,3	\$ 5.931,7	\$ 4.740,3	\$ 5.329,6	\$ 2.331,7	-	-	-	-	-	-	-
% ventas*	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Valor del suelo Vivienda Productiva	-	-	-	-	-	-	-	\$ 1.146,0	\$ 3.702,9	\$ 3.131,5	\$ 5.418,4	\$ 9.076,8	\$ 5.258,7	\$ 3.907,5	\$ 8.300,7
% ventas*	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Valor del suelo Vivienda VIS	-	\$ 35.213,7	\$ 11.046,1	\$ 59.012,3	\$ 18.356,3	\$ 14.666,6	\$ 24.259,9	\$ 14.943,3	-	-	-	-	-	-	-
% ventas*	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Valor del suelo Comercio Residencial	-	\$ 3.556,5	-	\$ 5.959,4	\$ 1.854,4	\$ 1.480,6	\$ 933,7	-	-	-	-	-	-	-	-
% ventas*	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Valor del suelo Comercio Múltiple	\$ 97.479,5	\$ 25.504,8	\$ 14.066,9	\$ 6.805,2	\$ 17.038,2	-	\$ 19.118,2	\$ 19.013,7	-	-	-	-	-	-	-
% ventas*	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Valor del suelo Logístico	-	\$ 20.501,8	-	-	-	-	\$ 8.981,0	-	-	-	-	-	-	-	-
% ventas*	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 97.479,5	\$ 96.166,1	\$ 26.829,7	\$ 90.853,2	\$ 43.180,7	\$ 20.887,4	\$ 58.622,4	\$ 37.434,8	\$ 3.702,9	\$ 3.131,5	\$ 5.418,4	\$ 9.076,8	\$ 5.258,7	\$ 3.907,5	\$ 8.300,7
% promedio ventas	20,00%	14,55%	14,94%	12,01%	13,94%	11,64%	14,58%	14,83%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Cargas Locales	\$ 21.328,5	\$ 52.247,6	\$ 17.548,2	\$ 38.922,7	\$ 23.807,8	\$ 8.992,4	\$ 19.665,2	\$ 5.832,5	\$ 3.892,4	\$ 9.229,7	\$ 19.674,5	\$ 25.042,9	\$ 13.625,7	\$ 10.440,0	\$ 13.501,9
Cargas Locales Externas	-	\$ 806,5	\$ 604,9	\$ 5.697,4	\$ 766,8	\$ 1.281,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargas Monetarias	\$ 16.382,2	\$ 22.220,0	\$ 6.035,0	\$ 25.420,0	\$ 10.414,2	\$ 6.033,1	\$ 13.517,9	\$ 8.485,7	\$ 1.037,2	\$ 877,1	\$ 1.517,7	\$ 2.542,4	\$ 1.472,9	\$ 1.094,5	\$ 2.325,0
Valor residual del suelo*	\$ 59.768,9	\$ 20.892,0	\$ 2.641,5	\$ 20.813,1	\$ 8.191,9	\$ 4.581,0	\$ 25.439,2	\$ 23.116,6	<b>-\$ 1.226,6</b>	<b>-\$ 6.975,3</b>	<b>-\$ 15.773,8</b>	<b>-\$ 18.508,4</b>	<b>-\$ 9.839,9</b>	<b>-\$ 7.627,0</b>	<b>-\$ 7.526,1</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 6.2.5. Reparto Equitativo de cargas entre UAU

Con base al suelo de cada UAU y los beneficios estimados, se determina la distribución equitativa en función de la participación en los beneficios y el área de cada UAU, se distribuyen las cargas y se obtiene un valor residual del suelo equitativo para cada unidad.

**Tabla 65. Distribución de Beneficios - Millones de pesos**

Concepto	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9	UAU 10	UAU 11	UAU 12	UAU 13	UAU 14	UAU 15	UAU 16	UAU 17	TOTAL
Área objeto de reparto (m2)	115.135	200.799	40.608	230.052	123.393	89.410	207.732	151.161	93.282	72.016	134.881	194.788	146.563	120.707	253.029	2.173.555,10
% de participación en suelo	5,30%	9,24%	1,87%	10,58%	5,68%	4,11%	9,56%	6,95%	4,29%	3,31%	6,21%	8,96%	6,74%	5,55%	11,64%	100,00%
Beneficios (valor residual)	\$59.768,87	\$20.891,95	\$2.641,53	\$20.813,12	\$8.191,86	\$4.581,00	\$25.439,19	\$23.116,64	-\$1.226,63	-\$6.975,28	-\$15.773,82	-\$18.508,45	-\$9.839,91	-\$7.627,03	-\$7.526,15	\$97.966,90
% de participación en beneficios antes de reparto	61,01%	21,33%	2,70%	21,25%	8,36%	4,68%	25,97%	23,60%	-1,25%	-7,12%	-16,10%	-18,89%	-10,04%	-7,79%	-7,68%	100,00%
% para equilibrio	-55,71%	-12,09%	-0,83%	-10,66%	-2,68%	-0,56%	-16,41%	-16,64%	5,54%	10,43%	22,31%	27,85%	16,79%	13,34%	19,32%	0,00%
Beneficios para repartir	-\$54.579,49	-\$11.841,48	-\$811,24	-\$10.444,15	-\$2.630,25	-\$551,10	-\$16.076,28	-\$16.303,48	\$5.431,05	\$10.221,18	\$21.853,20	\$27.287,95	\$16.445,82	\$13.067,58	\$18.930,70	\$0,00
Beneficios en equilibrio (valor residual)	\$5.189,4	\$9.050,5	\$1.830,3	\$10.369,0	\$5.561,6	\$4.029,9	\$9.362,9	\$6.813,2	\$4.204,4	\$3.245,9	\$6.079,4	\$8.779,5	\$6.605,9	\$5.440,5	\$11.404,6	\$97.966,9
Valor residual en equilibrio por m2 de área objeto de reparto	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2	\$45.072,2

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

### 6.2.1. Definición de Transferencias entre UAU

Se define que las Unidades de la 3 a la 10 son generadoras de recursos y deberán a financiar las cargas monetarias y en parte locales de las unidades de la 11 a 16, dado que estas tienen los usos menos rentables, al concentrar las viviendas productivas.

**Tabla 66. Transferencia entre UAU**

CONCEPTO	UAU 3 – UAU 10	UAU 11 – UAU 16
	Generadoras	Receptoras
Transferencia por reparto de beneficios	-\$113.237,47	\$113.237,47
<b>TOTAL</b>	<b>-\$113.237,5</b>	<b>\$113.237,5</b>

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

Frente a las cargas generales de suelo, cada unidad deberá aportar el suelo y se garantiza su financiación, con el reparto equitativo de cargas y beneficios y la definición de transferencias, genera los recursos necesarios para la financiación de estas.

Es pertinente aclarar, que los valores a financiar estarán sujetos a la valoración del suelo, dado que si en la estimación del avalúo comercial, estos están por debajo del valor del suelo resultante del reparto, podrá asumir cargas y en el mismo sentido de las UAU 3 a la 10 se determina un valor mayor, deberá definirse los mecanismos para financiar los aportes correspondientes. Por ello, en la solicitud de los avalúos comerciales deberá respetar lo definido en el reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial.

## 7. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 7.1. OPERADOR URBANO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano e Bogotá será el Operador Urbano para la gestión y desarrollo urbanístico del plan parcial, constituyéndose en el responsable de la gestión de las intervenciones por iniciativa pública, y el acompañamiento a las actuaciones urbanísticas de los actores privados en dos líneas principales:

**1. La Gestión Urbanística e Inmobiliaria:** enfocada en la vinculación de entidades gestoras de naturaleza pública, privada o mixta; inversionistas y promotores inmobiliarios para la gestión asociada del suelo; la gestión predial para los proyectos de iniciativa pública; la evaluación y seguimiento a los desarrollos, para garantizar la ejecución del planteamiento urbanístico; y la coordinación interinstitucional para la implementación de los instrumentos de gestión y financiación, y para la obtención de licencias o permisos en las actuaciones de iniciativa pública.

**2. La Gestión Social:** enfocada en facilitar las estrategias de gestión social de que trata el Subcapítulo 3 del DD 555 de 2021 con relación a la Protección a Moradores y Actividades Productivas y las demás normas que lo reglamenten.

No obstante, las Unidades de Actuación Urbanística podrán ser de iniciativa privada siempre y cuando desarrolladas por promotores privados, contando con el aval de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

#### 7.1.1. Funciones específicas en la Gestión Urbanística e Inmobiliaria

1. Diseñar los esquemas de participación de los actores públicos y privados en relación con las inversiones; la estructuración de los proyectos; el gobierno corporativo de los desarrollos; y las utilidades o rentas derivadas de los mismos.
2. Diseñar las estrategias para la vinculación de actores interesados en el desarrollo de los proyectos del Borde Urbano – Rural.
3. Priorizar las intervenciones de las Unidades de Actuación Urbanística, de manera concertada con los actores involucrados en el desarrollo.
4. Realizar seguimiento y evaluación en la ejecución de las cargas urbanísticas en los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística, velando por el cumplimiento de las definiciones del plan parcial y la consolidación del planteamiento urbanístico.
5. Brindar asesoría a los desarrolladores inmobiliarios de las UAU en el proceso de estructuración y desarrollo de los proyectos, garantizando el cumplimiento de las normas establecidas en el plan parcial.
6. Ejercer las funciones de banco inmobiliario para el área de planificación a través de lo establecido en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

7. Adelantar la gestión del suelo en las Unidades de Actuación Urbanística que se designen como prioritarias para las intervenciones de iniciativa pública.
8. Apoyar e impulsar la implementación de mecanismos de gestión asociada entre los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística.
9. Impulsar y/o participar en la creación de esquemas fiduciarios para el desarrollo de los proyectos de iniciativa pública en el plan parcial.
10. Recaudar los recursos correspondientes a las Cargas Externas y Cargas Monetarias por UAU, y gestionar, a instancia del esquema fiduciario que se constituya, dichos recursos.
11. Implementar los mecanismos para la ejecución de las cargas externas asignadas a cada UAU, por parte de cada una de las entidades competentes.
12. Coordinar con las empresas prestadoras de servicios públicos, el Instituto de Desarrollo Urbano, El Instituto de Recreación y Deporte, la Autoridad Ambiental y demás entidades encargadas de ejecutar y administrar los suelos definidos como carga general, la compra del suelo y la inclusión de las obras respectivas dentro de los planes de inversión.
13. Impulsar y/o participar en la constitución de entidades gestoras que garanticen el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística de iniciativa pública.
14. Velar por el cumplimiento de las cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística definidas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los Proyectos Urbanísticos Generales y Licencias de Urbanización que se presenten ante los curadores urbanos.

### **7.1.2. Funciones específicas en la Gestión Social**

El Plan de Gestión Social define 9 programas que deberá liderar la Empresa de Renovación Urbana, una vez entre en vigencia el presente plan parcial, cada programa define una población beneficiada y una duración de acuerdo con la fase en las que se encuentre cada Unidad de Actuación Urbanística.

Los programas del Plan de Gestión Social se han organizado por temáticas que permiten definir proyectos, actividades y entidades de acuerdo con los impactos específicos para cada tema considerado son:

Programa 1: Comunicación y divulgación.

Programa 2: Asesoría social.

Programa 3: Asistencia Técnica a las Unidades que desarrollen actividades económicas.

Programa 4: Asistencia Técnica y Acompañamiento a la Unidades que Desarrollan Líneas de Producción Agrícolas.

Programa 5: Programa de Fortalecimiento de Patrimonios Materiales e Inmateriales.

Programa 7: Asesoría jurídica.

Programa 6: Asesoría en Gestión Inmobiliaria.

Programa 8: Reconocimientos económicos.

Programa 9: Seguimiento y monitoreo.

## 7.2. INICIATIVA DE LA GESTIÓN

Se priorizará el desarrollo de las Unidades de Actuación 6, 7 y 8, que serán gestionadas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano una vez se adopte el presente plan parcial, no obstante, la Empresa podrá asociarse o configurar un esquema fiduciario con un desarrollador privado para el desarrollo de estas Unidades.

Será prioritario para la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano implementar mecanismos para la ejecución de las Unidades de Actuación del Borde Urbano Rural, que dadas las cargas urbanísticas altas en relación con los bajos beneficios requerirán de programas de inversión pública o inversión internacional para su desarrollo.

Por su parte, el resto de Unidades de Actuación podrán iniciar su desarrollo como iniciativa privada, sin perjuicio del seguimiento que deberá hacer en todo caso la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de la presente formulación.

## 7.3. ETAPAS DE DESARROLLO

El presente plan parcial no establece una secuencialidad estricta para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística. Sin embargo, se deberá evaluar la disponibilidad de servicios públicos en tanto que algunas Unidades Requerirán del desarrollo de redes en otras, en tal caso se deberá revisar la pertinencia de construir las redes dentro de una Unidad para viabilizar la siguiente.

Las Unidades de Actuación podrán desarrollarse por etapas de urbanización y construcción, siempre que se dichas etapas sean aprobadas en el Proyecto Urbanístico General, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya, y en la aprobación de la respectiva licencia de urbanización.

Las etapas contenidas en el plano “*FM10\_Etapas\_de\_Desarrollo*” fueron delimitadas en el marco del estudio de tránsito, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 67. Etapas de desarrollo**

<b>Etapas*</b>	<b>UAU</b>	<b>Periodo de ejecución</b>
<b>1</b>	UG1 y UG2	En desarrollo – 2.030
<b>2</b>	3, 4, 5, 8 y 9	2.025 – 2.030
<b>3</b>	6, 7, 10, 11, 12, 13 y 14	2.030 – 2.035
<b>4</b>	15, 16 y 17	2.035 – 2.040

Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2025

#### 7.4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El presente plan parcial tendrá una vigencia de quince (15) años y rige a partir de su publicación en el Registro Distrital. Así mismo, debe ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme con lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021.

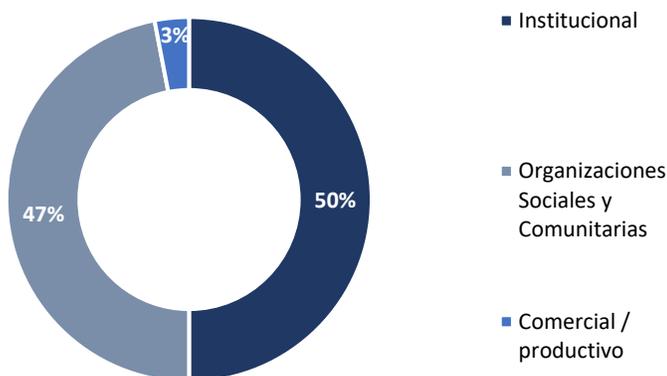
### 8. MAPA DE ACTORES

El mapeo de actores en el marco del diagnóstico socioeconómico se refiere a la identificación participativa en profundidad de todas aquellas personas, organizaciones, entidades e individuos en general, que se encuentran directa o indirectamente vinculados al proyecto específico. En este sentido, se planteó la adaptación del instrumento “*Stakeholder Identification*” extraído del reporte *Participation and Social Assessment: Tools and Techniques* del Banco Mundial compilado por Jennifer Rietbergen-McCracken y Deepa Narayan, esta herramienta consiste en una matriz que, además de relacionar los datos de identificación y ubicación de los actores del proyecto, se categorizan a partir de características propias (tipo de actor, sector, escala), de sus intereses, posiciones, percepciones del proyecto y nivel de influencia en el sector.

El instrumento permite clasificar y ranquear a todos los actores identificados de acuerdo con sus atributos, de modo que la vinculación a diferentes espacios de participación sea más consciente y acertada.

En total se identificaron 66 actores de los cuales el 50% son de tipo institucional (local, distrital o nacional), 47% son organizaciones sociales y comunitarias y el 3% son actores de tipo comercial/productivo.

Ilustración 24. Distribución por tipo de actor

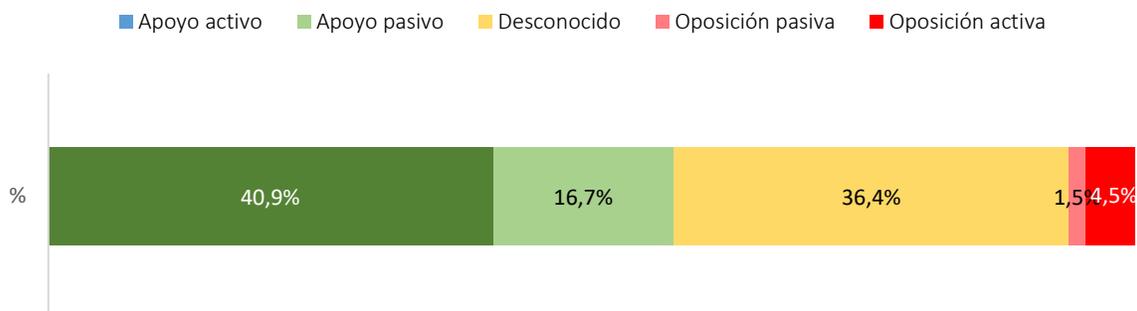


Fuente: Oficina Participación Ciudadana y Asuntos Sociales - RenoBo, 2023

Del total de actores identificados el 48,5% son actores de escala Distrital, 36,4% son actores de escala local, el 10,6% corresponde a actores vecinales y el 4,5% restante son actores de escala barrial.

Frente a la posición que tiene cada uno de estos actores frente al Plan Parcial Tres Quebradas se encuentra que el 57,6% de los actores apoyan el proyecto bien sea de manera activa o pasiva, mientras que el 6,1% de los actores se oponen a este; finalmente, el 36,3% registra una posición desconocida.

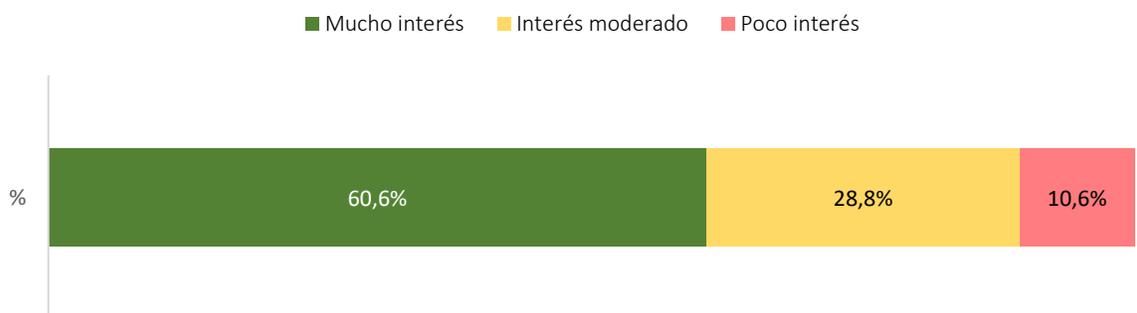
**Ilustración 25. Distribución de los actores según posición frente al Plan Parcial**



Fuente: Oficina Participación Ciudadana y Asuntos Sociales - RenoBo, 2023

Frente a el interés de los actores al proyecto, se identificó que el 60,6% tienen mucho interés en el Plan Parcial Tres Quebradas, el 28,8% tienen un interés moderado mientras que el 10,6% restante tiene poco interés. Este resultado demuestra que la mayoría de los actores participa activamente en las actividades que se desarrollan en relación con el proyecto.

**Ilustración 26. Distribución de los actores según interés frente al Plan Parcial**



Fuente: Oficina Participación Ciudadana y Asuntos Sociales - RenoBo, 2023

En este sentido, al analizar estos 66 actores y aplicar la metodología propuesta fue posible construir el siguiente mapa de actores de acuerdo con la influencia de cada uno de estos en el territorio del plan parcial, el interés y la posición de estos. Adicionalmente a este mapa de actores en el "Anexo 15. Mapa de Actores" se encuentra una descripción detallada de cada uno de los actores.

## 9. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

El Plan de Gestión Social de acuerdo con el numeral 2 del artículo 497 del Decreto 555 de 2021, para un plan parcial es un instrumento que busca desarrollar las estrategias de gestión que contribuyan a mitigar los posibles retos y a potenciar las oportunidades, que se deriven de la intervención urbana en cada una de las etapas de los proyectos, y propendiendo por la protección a los moradores y actividades productivas que se originan a partir del traslado, temporal o definitivo, de las unidades sociales, así como del traslado o cambio de actividad económica de las unidades económicas del polígono a intervenir. Es importante mencionar que los retos y oportunidades fueron identificados a partir del diagnóstico socioeconómico.

En el caso del Plan de Gestión Social (PGS), que acompaña la reformulación del Plan Parcial Tres Quebradas, el objetivo general es definir las estrategias de gestión social, los programas, proyectos y acciones encaminadas a la mitigación, manejo, compensación y/o anulación de las posibles afectaciones que se podrían causar a la población involucrada en el proceso de gestión de suelo y de intervención del polígono definido para el vigente Plan Parcial Tres Quebradas una vez que la reformulación se ejecute. El PGS incluye la identificación de la oferta institucional y servicios existentes que permitan implementar las estrategias de gestión que contribuyan a mitigar los retos y a potenciar las oportunidades.

Adicionalmente, dentro de los objetivos específicos se plantea; definir espacios y canales informativos eficientes, asegurar la implementación de programas sociales distritales de acompañamiento, garantizar medidas de acompañamiento social, establecer el proceso compensatorio de acuerdo con el marco legal vigente para las afectaciones, definir el seguimiento correspondiente a cada una de las unidades sociales vinculadas con el área de intervención y promover espacios de participación y control ciudadano.

En ámbito de planificación, se identificaron poblaciones que se verán impactadas de múltiples formas por la implementación del plan parcial. Algunas de estas, pueden estar en capacidad de articularse o adaptarse a los propósitos y objetivos de la modificación que se propone con la reformulación y los otros instrumentos de planeación urbana definidos para el borde urbano-rural. En cambio, para otros grupos poblacionales, la propuesta podría implicar un deterioro de su situación actual (condiciones de vida).

De acuerdo con lo anterior, el PGS para el Plan Parcial Tres Quebradas, considera la existencia de diversos grupos poblacionales en el polígono a intervenir y, por ende, los efectos diferenciales descritos previamente en el diagnóstico socioeconómico son tenidos en cuenta en la definición de acciones de abordaje social para la mitigación, atención social y articulación interinstitucional.

El documento cuenta con 4 capítulos; en el primer capítulo se relaciona la normatividad asociada a la formulación y ejecución del PGS, el segundo capítulo desarrolla el enfoque y las estrategias detrás de los programas que conforman el PGS, en el tercer capítulo se explica la estructura del plan y en el último capítulo se desarrollan cada uno de los programas con sus proyectos y el detalle de estos.

## **9.1. NORMATIVIDAD ASOCIADA**

El PGS se desarrolla en el marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado con el decreto distrital 555 del 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), y la Política de Protección a los Moradores vigente (decreto 448 de 2014). Por las características del polígono también se tomó como referencia el Acto Legislativo 1 de 2023, que busca reconocer al campesinado como sujetos de especial protección constitucional.

## **9.2. ESTRATEGIAS**

En cuanto a las estrategias específicas para la formulación y la implementación del PGS se definieron 4 estrategias transversales que apuntan a la efectividad de la implementación de las acciones que conforman cada uno de los proyectos y son:

- Estrategia de comunicación
- Estrategia de gestión interinstitucional
- Estrategia de atención integral a la población
- Estrategia de participación directa de la población beneficiaria.

## **9.3. ESTRUCTURA DEL PGS**

El PGS está conformado por nueve programas, los cuales ponen en consideración las condiciones sociales y económicas en términos generales, con las que cuenta actualmente la población del polígono.

Los programas del Plan de Gestión Social se han organizado por temáticas que permiten definir proyectos, actividades y entidades de acuerdo con los impactos específicos para cada tema considerado son:

### **Programa 1: Comunicación y divulgación**

Proyectos:

1. Divulgación sobre el proceso de gestión del suelo y gestión social
2. Información a la población del área de influencia indirecta del plan parcial
3. Atención a la comunidad

### **Programa 2: Asesoría social**

Proyectos:

1. Restablecimiento de condiciones educativas.
2. Vinculación al sistema de salud.
3. Atención a población vulnerable.

### **Programa 3: Asistencia Técnica a las Unidades que desarrollen actividades económicas**

Proyectos:

1. Asesoría y asistencia técnica para el traslado de actividades económicas
2. Asesoría y asistencia para el fortalecimiento de las actividades económicas

#### **Programa 4: Asistencia Técnica y Acompañamiento a la Unidades que Desarrollan Líneas de Producción Agrícolas**

Proyectos:

1. Asesoría y asistencia técnica para el traslado de actividades económicas agropecuarias
2. Asesoría y asistencia para el fortalecimiento de actividades agrícolas.

#### **Programa 5: Programa de Fortalecimiento de Patrimonios Materiales e Inmateriales**

Proyectos:

1. Fortalecimiento y Protección de Patrimonios Culturales e Inmateriales
2. Fortalecimiento y Protección de Patrimonios Materiales
3. Protección del Entorno

#### **Programa 7: Asesoría jurídica**

Proyectos:

1. Asesoría para la cancelación de servicios públicos
2. Orientación y asesoría para el saneamiento jurídico de predios
3. Proyecto Asesoría para evitar estafas y engaños en procesos de loteo ilegal

#### **Programa 6: Asesoría en Gestión Inmobiliaria**

Proyectos:

1. Apoyo a la búsqueda y adquisición de viviendas de reposición
2. Asesoría para la postulación a los nuevos desarrollos del plan parcial
3. Acompañamiento para el acceso a subsidios y programas de vivienda

#### **Programa 8: Reconocimientos económicos**

Proyecto:

1. Pago de reconocimientos económicos tramitar los reconocimientos económicos según las disposiciones legales vigentes.

#### **Programa 9: Seguimiento y monitoreo**

Proyectos:

1. Monitoreo de Programas y Proyectos
2. Seguimiento post traslado.

#### **9.4. ESQUEMA**

Cada uno de los proyectos formulados para el PGS se presenta en un esquema que da uniformidad en el documento y permite dar profundidad sobre las actividades, metas, población beneficiaria y todos los aspectos relevantes para el plan.

Es importante mencionar que la implementación del PGS inicia una vez el Plan Parcial Tres Quebradas sea adoptado mediante un decreto. La información que se sintetiza para cada programa es:

1. Nombre del proyecto
2. Objetivos del proyecto
3. Meta
4. Impactos socioeconómicos por controlar
5. Justificación del proyecto
6. Tipo de medida
7. Descripción de la población objetivo
8. Acciones por desarrollar
9. Indicadores de seguimiento
10. Responsable de la ejecución
11. Vigencia o duración del proyecto

## 10. IMÁGENES DEL PLAN PARCIAL

Como parte del planteamiento del presente plan parcial, se realiza una aproximación tridimensional con el fin de evidenciar el modelo de ocupación del Borde Urbano-Rural, la articulación del proyecto con la ciudad existente y las relaciones espaciales, expresados a continuación:

**Ilustración 27. Vista al sur del Borde Urbano - Rural**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

**Ilustración 28. Vista al occidente del Borde Urbano - Rural**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

**Ilustración 29. Modelo de vivienda productiva en el Borde Urbano – Rural**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

**Ilustración 30. Usos múltiples sobre la Autopista al Llano**



Fuente: DTPGU – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano 2023

## 11. ANEXOS

1. Documentos del Solicitante
2. Documento Técnico de Soporte
3. Anexo 1. Cartografía del Plan Parcial
  - a. Planos de Diagnóstico
  - b. Planos de Formulación
  - c. Planos Proyecto de Decreto
  - d. Geodatabase
4. Anexo 2. Proyecto de Decreto
5. Anexo 3. Factibilidades de Servicios Públicos
6. Anexo 4. Conceptos Entidades
7. Anexo 5. Diagnóstico Socioeconómico, Evaluación de Impactos y Plan de Gestión Social
8. Anexo 6. Estudio Ambiental
9. Anexo 7. Estudio Predial
10. Anexo 8. Estudio de Tránsito
11. Anexo 9. Diseño conceptual de redes Hidrosanitarias
12. Anexo 10. Análisis de contexto para la definición de usos de industria y logística
13. Anexo 11. Análisis de Sistemas Productivos y Vivienda Campesina
14. Anexo 12. Resumen de las actividades de diálogo y participación con la comunidad residente y líderes
15. Anexo 13. Cartilla de lineamiento urbanísticos y paisajísticos
16. Anexo 14. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística
17. Anexo 15. Mapa de Actores
18. Anexo 16. Cuadro de áreas, cesiones de espacio público y tablas DTS
19. Anexo 17. Cuadro de Reparto de Cargas y Beneficios
20. Anexo 18. Otros Anexos
  - a) Licencias UG1
  - b) Licencias UG2