



> Plan Parcial
> de Renovación
> Urbana
> CALLE 24



Documento Técnico de Soporte
Junio 2022



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.





EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Autopista Norte No. 97 - 70
Edificio Porto 100 - Piso 4
Tel. 359 94 94
www.eru.gov.co

Código postal: 110221

FT-133-V6



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Página 2 de 292

PLAN PARCIAL CALLE 24

1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL:	7
1.1. Objetivos generales:	7
5.1. Objetivos específicos y estrategias:	8
1.1.1. Objetivo 1 – Reverdecer el área de planificación desde la propuesta de espacios público:	8
1.1.2. Objetivo 2 – Revitalizar el barrio Santa Fe desde la oferta de viviendas y usos complementarios:	9
1.1.3. Objetivo 3 – Definir un esquema de movilidad equitativo e incluyente, priorizando los medios de movilidad no motorizados y la articulación con los sistemas de transporte público:	10
1.1.4. Objetivo 4 – Aportar a la conservación del Patrimonio y poner en valor los valores culturales del barrio Santa Fe:	11
1.1.5. Objetivo 5 – Definir un esquema de gestión que permita la vinculación de los propietarios del suelo y los demás actores del desarrollo, y garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios:	12
1.1.6. Objetivo 6 – Incorporar estrategias de gestión que permitan la protección a moradores y actividades económicas:	13
2. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL:	14
5.2. Principio de equidad:	14
5.3. Principio de flexibilidad:	14
5.4. Principio de Autonomía:	15
5.5. Principio de Diversidad:	16
5.6. Principio de sostenibilidad:	16
3. DEFINICIONES DEL PLAN PARCIAL:	17
4. ÁREAS QUE COMPONEN EL PLAN PARCIAL:	20
4.1. Área Bruta:	20

4.2. Malla vial existente:	25
4.2.1. Malla vial intermedia:.....	25
4.2.2. Malla vial local:.....	27
4.3. Espacio público existente:	31
4.3.1. Parque de la Urbanización Santa Fe III:.....	33
4.3.2. Segmento oriental del Parque Santa Fe, entre carreras 24 y 25, la calle 24 Bis, y el límite occidental del plan parcial:.....	34
4.4. Áreas de Manejo Diferenciado – AMD	34
4.5. Área Predial	38
5. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL	41
5.7. Definición de los sistemas de movilidad:	50
5.1.1. Subsistema vial:.....	51
5.1.2. Sistema de transporte:.....	93
5.8. Sistema de espacio público:	97
5.1.3. Enfoque del sistema de espacio público:.....	97
5.1.4. Conceptos orientadores:.....	98
5.1.5. Estructura del sistema de espacio público:.....	100
5.1.6. Componentes del sistema de espacio público de acuerdo con la asignación de cargas urbanísticas:.....	108
5.1.7. Redefinición de espacios públicos en el plan parcial:.....	112
5.1.8. Indicador resultante de espacio público por habitante en el plan parcial:.....	117
5.1.9. Criterios de manejo e intervención del sistema de espacio público:.....	119
5.1.10. Lineamientos de diseño paisajístico y reverdecimiento para el sistema de espacio público:	132
5.1.11. Lineamientos de alumbrado para el sistema de espacio público:.....	145
5.9. Sistema de equipamientos:	148
5.1.12. Áreas para la localización de equipamientos:.....	149
5.2. Componente de patrimonio:	161
5.2.1. Articulación de las decisiones del PEMP del Cementerio Central:.....	161
5.2.2. Bien de Interés Cultural al interior del plan parcial:.....	164
5.2.3. Estrategia de Reúso de Edificaciones:.....	166

5.3. Componente ambiental del plan parcial	183
5.3.1. Manejo de impactos ambientales:	183

6. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA..... 208

6.1. Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística:	209
6.1.1. Áreas generales de las Unidades de Actuación Urbanística propuestas:.....	210
6.1.2. Unidad de Actuación Urbanística 1 – UAU 1:	211
6.1.3. Unidad de Actuación Urbanística 2 – UAU 2:	214
6.1.4. Unidad de Actuación Urbanística 3 – UAU 3:	217
6.1.5. Unidad de Actuación Urbanística 4 – UAU 4:	219
6.1.6. Unidad de Actuación Urbanística 5 – UAU 5:	222
6.1.7. Unidad de Actuación Urbanística 6 – UAU 6:	227
6.1.8. Unidad de Actuación Urbanística 7 – UAU 7:	230
6.1.9. Unidad de Actuación Urbanística 8 – UAU 8:	234
6.1.10. Área Receptora de Obligaciones 1 – ARO 1:	238
6.2. Áreas de Intervención de las Unidades de Actuación Urbanística:	241

7. NORMA URBANA PROPUESTA:..... 245

7.1. Usos del suelo:	245
7.1.1. Clasificación de los usos del suelo:	246
7.1.2. Uso residencial:	246
7.1.3. Uso dotacional:	247
7.1.4. Uso de servicios:	249
7.1.5. Uso de Comercio:	252
7.2. Aprovechamientos para las Unidades de Actuación Urbanística:	253
7.2.1. Criterios para la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos:.....	255
7.3. Normas específicas para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística:	256
7.3.1. Normas generales para el desarrollo de las UAU:	256
7.4. Norma sobre estacionamientos:	258

8. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS: 261

8.1. Descripción general de la Metodología de reparto:	261
8.1.1. Aplicación de la metodología de reparto:.....	264
8.1.2. Otras exigencias del plan parcial:.....	280
8.1.3. Convertibilidad de usos:	283
9. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL:	287
9.1. Operador Urbano para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial:	287
9.1.1. Funciones específicas en la Gestión Urbanística e Inmobiliaria:	287
9.1.2. Funciones específicas en la Gestión Social:.....	288
9.2. Iniciativa de la gestión:	289
9.3. Financiación para la ejecución de las cargas locales del plan parcial:	289
9.4. Gestión de las Edificaciones con Potencial de Reúso -EPR:	289
9.5. Aprovechamiento económico del Espacio Público:	290
9.6. Etapas de desarrollo:	290
9.7. Vigencia del Plan Parcial:	291
10. ANEXOS	292

COMPONENTE DE FORMULACIÓN

1. Objetivos y estrategias del plan parcial:

1.1. Objetivos generales:

El objetivo principal del plan parcial es la definición de una base normativa que habilite el desarrollo de los suelos al interior del área de planificación, buscando el mejor y mayor aprovechamiento urbanístico en armonía con los sistemas públicos de soporte existentes y proyectados.

Busca promover el proceso de revitalización urbana del barrio Santa Fe a través de la oferta de nuevos espacios públicos verdes y la recualificación de los espacios públicos existentes, aportando al reverdecimiento de la ciudad y la consolidación de un bosque urbano. Igualmente, se proyecta la inserción de equipamientos de escala zonal y local, que acerquen a los residentes del plan parcial a los usos dotacionales del Distrito.

Así mismo, busca la articulación en el planteamiento urbanístico de los proyectos definidos por el Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, al interior del área de planificación, y generando recursos para la concreción de los planes y proyectos del PEMP, buscando aportar a la conservación de los Bienes de Interés Cultural del Complejo Monumental de Cementerios y la puesta en valor del patrimonio.

Finalmente, el plan parcial busca densificar el barrio Santa Fe mediante la oferta de viviendas VIS y No VIS, atrayendo nueva población residente al tiempo que se generan soluciones residenciales para los habitantes tradicionales, así como el desarrollo de usos complementarios de comercio y servicios como soporte al uso residencia, y con el fin de garantizar la protección a moradores y actividades económicas.

1.2. Objetivos específicos y estrategias:

1.2.1. Objetivo 1 – Reverdecer el área de planificación desde la propuesta de espacios público:

Generar espacios públicos de escala barrial y zonal, articulado a los espacios públicos existentes tanto en el área de planificación como en su área de influencia, e incorporando, como criterios para su ejecución, el desarrollo de zonas verdes que permitan la inserción de nuevos individuos arbóreos, contribuyendo al reverdecimiento de la ciudad, y a la mitigación de las condiciones de contaminación ambiental y la isla de calor urbana.

Se busca desarrollar las espacialidades públicas con altos estándares urbanísticos que promuevan el uso y disfrute de los espacios públicos para el esparcimiento y encuentro ciudadano; y el uso intensivo de las áreas destinadas a la movilidad no motorizada.

Estrategias:

- Redefiniendo la sección pública de la Calle 24 para el desarrollo de una alameda que conecte los espacios públicos en el área de planificación y su entorno, formando una red continua de parques y zonas verdes urbanas.
- Generando un espacio público que conecte el Parque El Renacimiento con el barrio Santa Fe, continuando con la oferta de zonas verdes en el borde de este espacio público al interior del área de planificación.
- Redefiniendo algunos ejes viales para incorporarlos al sistema de espacios públicos, aumentando la oferta de zonas verdes y de individuos arbóreos en el plan parcial.
- Destinando un porcentaje de los espacios públicos existentes y propuestos por el plan parcial para la generación de amplias zonas verdes, aumentando la calidad y cantidad de las coberturas vegetales, priorizando la localización de especies con servicios ecosistémicos como retención de material particulado, especies nativas, melíferas y ornitorcas, contribuyendo a la provisión de nuevos hábitats y la conectividad de la fauna local.
- Definiendo áreas privadas afectas al uso público en torno a ejes viales locales que complementen la sección pública de las vías con el fin de desarrollar un perfil que armonice la ocupación privada y el espacio público, y generando áreas adicionales para el desarrollo de zonas verdes y de arbolado urbano.

1.2.2. Objetivo 2 – Revitalizar el barrio Santa Fe desde la oferta de viviendas y usos complementarios:

Revertir el proceso de expulsión de la vivienda en el barrio Santa Fe, permitiendo el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios de vivienda multifamiliar en desarrollos de Vivienda de Interés Social y Vivienda No VIS, que atraigan nueva población residente, al tiempo que se brinde una solución habitacional a los moradores tradicionales del barrio. Con esto se busca resignificar el territorio, garantizar un uso racional del suelo sustentando en los sistemas públicos de soporte propuestos por el planteamiento urbanístico.

Igualmente, se propone el desarrollo de primeros pisos activos que garanticen la vitalidad de los espacios públicos existentes y propuestos, a través de la oferta de usos comerciales y de servicio de soporte a la vivienda, que aporten igualmente a la reactivación económica del área de planificación.

Estrategias:

- Definiendo un potencial de aprovechamientos urbanísticos del suelo en equilibrio con la oferta de espacios públicos, sistemas de movilidad, redes de servicios públicos y usos dotacionales, y armonizando la norma propuesta en la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, buscando el mayor y mejor uso del suelo.
- Priorizando desde la apuesta de usos del suelo el desarrollo de proyectos de Viviendas de Interés Social y Vivienda No VIS, con actividades comerciales y de servicios complementarias, con el fin de garantizar el proceso de densificación propuesto.
- Definiendo un esquema de gestión y financiación donde la Administración Distrital, en cabeza del Operador Urbano, viabilice la oferta de vivienda social para la población vulnerable en el plan parcial.
- Proponiendo un esquema de gestión que permita la vinculación eficiente de los propietarios y moradores del área de planificación en los futuros desarrollos inmobiliarios, con el fin de garantizar la protección a moradores.
- Precisando una norma urbanística que garantice la vitalidad de los espacios públicos existentes y propuestos por el plan parcial, mediante el desarrollo de usos comerciales y de servicios en torno a los principales elementos estructurantes del planteamiento urbanístico.

1.2.3. Objetivo 3 – Definir un esquema de movilidad equitativo e incluyente, priorizando los medios de movilidad no motorizados y la articulación con los sistemas de transporte público:

Rehabilitar la malla vial mejorando sus condiciones físicas, y distribuyendo de manera equitativa la sección pública existente entre las áreas destinadas al tráfico vehicular, peatonal y ciclista. Igualmente, se propone generar mayores espacios para la movilidad no motorizada, acompañado de franjas de paisajismo y mobiliario que mejoren las condiciones de habitabilidad y fomenten el uso de medios de movilidad limpia.

Así mismo, se propone articular el plan parcial con los sistemas de transporte público proyectados; el sistema Regiotram de Occidente, la Estación del Metro de la Calle 26; la Estación Central de TransMilenio; y la estación La Rebeca del Cable Reencuentro; localizados en el Plan Parcial Estación Metro Calle 26.

Estrategias:

- Configurando la Calle 24 como el principal eje de espacio público del plan parcial, donde convergen los mayores flujos en el plan parcial, y direccionándolos a los sistemas de transporte público proyectados en el ámbito del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, incentivando el uso de los sistemas de transporte público para los futuros residentes del plan parcial y los moradores del barrio Santa Fe.
- Definiendo perfiles viales que mejoren las condiciones actuales de la malla vial, incorporando franjas de paisajismo y mobiliario asociado a la jerarquía de cada vía, de acuerdo con los estándares establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamentación complementaria, especialmente la Cartilla de Andenes, y aumentando los espacios destinados a la circulación peatonal y ciclista mediante el aporte a cargas urbanísticas de cada Unidad de Actuación Urbanística.
- Fortaleciendo los ejes de conexión transversal, mediante elementos de espacio público y los componentes de la sección pública de las vías, con el fin de superar la barrera física que hoy representa el Cementerio Central y el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación para la articulación del plan parcial al norte y sur del área de planificación.
- Mejorando las condiciones actuales de la ciclorruta de la Calle 24 y articulándola con los proyectos de ciclorrutas del Distrito que convergen en el área de planificación, precisando criterios para su desarrollo que promuevan la seguridad de los bici-usuarios y demás actores de la movilidad. Para ello, se propone el desarrollo de las ciclorrutas a nivel de la calzada vehicular, con elementos de segregación adecuados, de demarcación y señalización de acuerdo con los estándares normativos vigentes.

- Definiendo vías de tráfico calmado, precisando criterios normativos para su desarrollo donde se incluyan elementos de diseño, materiales constructivos y señalización que promuevan velocidades más bajas del tráfico vehicular, mejorando la convivencia con los peatones y ciclistas, al tiempo que se incentive el uso de los medios de movilidad no motorizados.
- Definir un marco normativo para los desarrollos privados que reduzca la demanda de vehículos particulares en el plan parcial, y fomente el uso de los sistemas de transporte público y los medios de movilidad no motorizados.

1.2.4. Objetivo 4 – Aportar a la conservación del Patrimonio y poner en valor los valores culturales del barrio Santa Fe:

Viabilizar los proyectos definidos por el PEMP del Cementerio Central; precisando cargas urbanísticas que, de una parte, aporten el suelo para la consolidación de los proyectos del Plan Especial, al interior del área de planificación; y, de otra parte, aportando cargas patrimoniales destinadas a la ejecución de las intervenciones previstas en el área de intervención.

Así mismo, se propone conservar en los futuros desarrollos algunas edificaciones con valores arquitectónicos que dan cuenta del proceso de desarrollo histórico del barrio Santa Fe, a través de la estrategia de “Reúso de Edificaciones”.

Estrategias:

- Asociando cargas urbanísticas en suelo para el desarrollo de las intervenciones previstas en la formulación del Plan Especial de Protección del Cementerio Central, y definiendo un esquema de gestión que permita la participación de los suelos que, al estar destinado a estas intervenciones, tienen limitada su posibilidad de desarrollo, incluyéndolos en la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística; garantizando el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Definiendo cargas monetarias distribuidas de manera equitativa entre las Unidades de Actuación Urbanística, que aporten recursos para la concreción de los proyectos contenidos en la formulación del PEMP del Cementerio Central.
- Identificando edificaciones con valores arquitectónicos y culturales, no declaradas como Bien de Interés Cultural, pero que datan del periodo de desarrollo tradicional del barrio Santa Fe, y proponiendo un esquema flexible de gestión que permita su participación en los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación Urbanística, y que estas, a su vez, aporten recursos para la rehabilitación y reúso de estas edificaciones.

- Definiendo cargas patrimoniales para la conservación del Bien de Interés Cultural, al interior del área de planificación, localizado al oriente de la intersección de la Calle 23A y la Carrera 18 Bis, asociadas al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística que lo incluye en su delimitación, destinadas a la restauración y rehabilitación de esta edificación.
- Proponiendo una norma tipológica para el desarrollo de las edificaciones que armonicen el potencial de desarrollo del plan parcial con la puesta en valor de los Bienes de Interés Cultural en su entorno inmediato, de acuerdo con lo definido en la formulación del Plan Especial del Cementerio Central, y en equilibrio con los espacios públicos propuestos y los sectores consolidados del barrio Santa Fe.

1.2.5. Objetivo 5 – Definir un esquema de gestión que permita la vinculación de los propietarios del suelo y los demás actores del desarrollo, y garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios:

Definir estrategias de gestión que permitan la participación en aprovechamientos urbanísticos para los suelos que, de acuerdo con las definiciones de la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, tienen limitada su posibilidad de desarrollo; o suelos que desde el planteamiento urbanístico están destinados a sistemas de espacio público. Lo anterior, con el fin de garantizar la equidad ante la norma propuesta en el plan parcial.

Igualmente, se busca establecer un esquema de gestión que permita el desarrollo progresivo del planteamiento urbanístico, y un rol estratégico del operador urbano para velar por el cumplimiento de la norma urbanística definida en el plan parcial.

Estrategias:

- Incorporando en la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, los predios que por sus condiciones de localización en torno a Bienes de Interés Cultural, o por su destinación a espacios públicos desde el planteamiento urbanístico, tienen limitada su posibilidad de desarrollo; definiendo aprovechamientos que viabilicen su participación en los derechos de edificabilidad de las UAU, garantizando el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Fomentando la gestión asociada del suelo de manera eficiente, con el fin de definir una nueva estructura predial que sustente los desarrollos futuros previstos en el área de planificación, al tiempo que se garantice el aporte a cargas urbanísticas, de acuerdo con lo que precise el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Identificando los retos en términos de gestión del suelo, asociados al estado jurídico de las propiedades, e incorporando estrategias de gestión del suelo, asociado al saneamiento de la

propiedad, que viabilice la consolidación del planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial.

- Incorporar el principio de flexibilidad como eje del desarrollo futuro del plan parcial, permitiendo desarrollar proyectos que atiendan a las demandas actuales y futuras de usos del suelo de la ciudad, así como la definición de estrategias que permitan el desarrollo autónomo y progresivo de las Unidades de Actuación Urbanística.

1.2.6. Objetivo 6 – Incorporar estrategias de gestión que permitan la protección a moradores y actividades económicas:

Viabilizar la participación de los propietarios del suelo en la gestión futura de proyectos urbanísticos e inmobiliarios de iniciativa pública, a través de esquemas de asociación en los desarrollos, con el fin de minimizar los impactos sociales del plan parcial. Igualmente, se busca permitir la permanencia de los propietarios y moradores desde la definición de usos del suelo y aprovechamientos.

Estrategias:

- Definiendo esquemas variados de vinculación de suelos en los desarrollos inmobiliarios en las Unidades de Actuación Urbanística con el fin de hacer atractiva la participación en las potenciales utilidades de los proyectos.
- Incorporando el principio de flexibilidad asociado a la oferta de usos del suelo en el plan parcial, permitiendo el desarrollo de vivienda, prioritariamente, pero también de usos comerciales y de servicios complementarios para la permanencia tanto de los residentes actuales en el área de planificación como de las actividades económicas.
- Definiendo áreas para la concreción de proyectos de Vivienda de Interés Social, brindando una solución habitacional a la población vulnerable en el plan parcial o su entorno, con el fin de promover su permanencia.
- Incluyendo una oferta de equipamientos públicos asociados al Sistema Distrital del Cuidado, con el fin de acercar a la población a los servicios de ciudad, enfocadas en el desarrollo de capacidades ciudadanas; atención en salud; atención a población vulnerable y otros servicios sociales.

2. Principios del Plan Parcial:

El plan parcial propone un modelo de ocupación que atiende a las necesidades del área de planificación y su entorno, buscando resignificar y revitalizar el territorio mediante una nueva oferta de espacialidades públicas y usos dotacionales que soporten los procesos de densificación y una oferta variada de usos complementarios. Esto implica una articulación de visiones, intereses y actores para la gestión integral del desarrollo.

Con base en lo anterior, se definen los siguientes principios sobre los que fue estructurada la propuesta de planificación y que orientan las decisiones de gestión del suelo para el desarrollo futuro del instrumento; el principio de Equidad, de Flexibilidad, de Autonomía, de Diversidad y Sostenibilidad.

2.1. Principio de equidad:

Parte del principio legislativo del ordenamiento territorial de la distribución equitativa de cargas y beneficios, y se concreta a través de la definición de un sistema de reparto novedoso en el Distrito que garantiza la participación en los aprovechamientos urbanísticos en relación con el aporte en suelo y cargas, por cada Unidad de Actuación Urbanística, incluyendo los suelos que, debido a las definiciones en la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, o por las decisiones proyectuales del plan parcial, tienen limitada su posibilidad de integración o de concretar aprovechamientos urbanísticos. Estos suelos formarán parte de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y la participación proporcional en aprovechamientos, garantizando la equidad ante la norma.

2.2. Principio de flexibilidad:

Parte de la necesidad de atender de manera efectiva las demandas de usos del suelo de la ciudad y dar al plan parcial, como un instrumento de planificación de largo plazo, las herramientas para la adaptación al mercado inmobiliario en el escenario post-COVID sin que ello suponga posteriores procesos de reformulación.

Por tanto, el plan parcial responde a este principio a través de la definición de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que incorpora factores de convertibilidad de usos, permitiendo, bajo parámetros claramente establecidos, desarrollar los usos del suelo que más convengan a los proyectos urbanísticos e inmobiliarios, pero priorizando en todo caso el uso residencial como la principal vocación y apuesta del plan parcial. Por tanto, este principio se ve reflejado igualmente en la asignación de los porcentajes de mixtura de usos por cada Unidad de Actuación Urbanística.

2.3. Principio de Autonomía:

Este principio busca que cada Unidad de Actuación Urbanística pueda desarrollarse de manera independiente, asumiendo de manera proporcional a los aprovechamientos asignados, las cargas urbanísticas que viabilizan su desarrollo, y una concreción progresiva del planteamiento urbanístico.

Con base en este principio se ha determinado la asignación de cargas urbanísticas por cada Unidad de Actuación, con el fin de garantizar principalmente los siguientes puntos:

1. **Consolidación progresiva de las cargas asociadas a las vías en el plan parcial:** se parte del reconocimiento del trazado urbano que el plan parcial propone mantener y las condiciones actuales de las infraestructuras de movilidad, que permiten la accesibilidad a los usos existentes y futuros. Se propone que el desarrollo progresivo del plan parcial mejore las condiciones físicas de la sección pública de las vías, pero garantizando igualmente la accesibilidad a los demás predios del entorno que no hayan sido desarrollados.

De esta manera, los nuevos desarrollos no estarán supeditados a la ejecución de otras Unidades de Actuación Urbanísticas, o que estos desarrollos, a su vez, no impidan la accesibilidad a los demás predios en el área de planificación o su entorno inmediato.

2. **El desarrollo de las áreas de cesión para parques y zonas verdes:** el sistema de reparto de cargas y beneficios propone una distribución del total de las cargas del proceso de formulación permitiendo que cada Unidad de Actuación Urbanística sea autónoma en la concreción de los espacios públicos proyectados, sin que para su ejecución sea necesario el traslado de recursos de otros desarrollos.

Sin embargo, la Administración Distrital, en cabeza del Operador Urbano, y en articulación con las demás dependencias con injerencia en el desarrollo de los espacios públicos propuestos por el plan parcial, podrá gestionar las adecuaciones de los suelos públicos existentes, de manera anticipada, y recibir los recursos de cargas urbanísticas de las UAU conforme se dé su desarrollo. Esto, será desarrollado de manera más detallada en las estrategias de gestión del plan parcial.

3. **En el desarrollo de las infraestructuras de servicios públicos:** se define un esquema de gestión en el que las cargas monetarias que corresponden al desarrollo de las redes de servicios públicos domiciliarios se ejecutarán de manera progresiva, y de acuerdo con las demandas de cada proyecto, lo que implica un acompañamiento del Operador Urbano de manera articulada con las empresas prestadoras de servicios públicos. Lo anterior, como parte de las estrategias de gestión del plan parcial.

Al igual que en el numeral anterior, la Administración Distrital, podrá gestionar las adecuaciones de las redes de servicios públicos de manera anticipada, y recibir los recursos de cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística conforme estas se desarrollen.

- 4. Desde la autonomía en el desarrollo de los usos del suelo:** esto se relaciona con el PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD, donde cada UAU, desde los parámetros establecidos en términos de densidades, edificabilidades máximas y mixtura de usos, puede desarrollar las actividades que resulten más convenientes al momento del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

2.4. Principio de Diversidad:

La formulación del Plan Parcial parte de la incorporación del concepto de diversidad en la definición del planteamiento urbanístico, en lo relativo a los usos del suelo, las tipologías edificatorias y los espacios públicos, buscando generar un entorno urbano diverso que dé como resultado una ocupación heterogénea, con sistemas de movilidad y espacios públicos cuyos componentes respondan de manera concreta a la función de cada área.

Este principio se ve reflejado en los lineamientos y criterios normativos para la intervención en las espacialidades públicas; la precisión de normas específicas para la ocupación privada y lineamientos precisos de acuerdo con las características y condicionantes para el desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística; pero a su vez, permitiendo el desarrollo libre de las edificaciones que deriven en piezas arquitectónicas de gran calidad y la consolidación de un perfil urbano armónico asociado a la puesta en valor de los Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con las definiciones de la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central.

2.5. Principio de sostenibilidad:

Si bien en el plan parcial no se encuentran elementos de la estructura ecológica del Distrito, se busca generar espacialidades públicas que contribuyan a la mitigación de las condiciones de contaminación e isla de calor en el plan parcial, incorporando zonas verdes con arbolado urbano, aportando igualmente al reverdecimiento de la ciudad.

Tanto para las espacialidades públicas como para las ocupaciones privadas, se definen lineamientos tendientes a incorporar soluciones basadas en la naturaleza y otros criterios de desarrollo urbanístico que reduzcan el consumo energético; promuevan el uso eficiente de los recursos; y que aporten a la calidad ambiental del área de planificación, promoviendo la salud y el bienestar de la ciudadanía.

3. Definiciones del plan parcial:

El Plan Parcial Estación Metro Calle 26 adopta las siguientes definiciones que serán relevantes para la asignación e interpretación de la norma definida en el presente proceso de planificación:

1. **Altura Máxima:** corresponde a los metros lineales en altura que pueden alcanzar las edificaciones, y se establece de manera concreta en las normas específicas de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, buscando la armonía del perfil urbano con la puesta en valor de los Bienes de Interés Cultural, y el equilibrio entre la ocupación y el espacio público. La altura máxima contempla todas las áreas cubiertas en los últimos pisos de las edificaciones e instalaciones técnicas tales como antenas, torres de telecomunicaciones o similares.
2. **Área Bruta:** corresponde al área total delimitada por el plan parcial. Incluye tanto los suelos a los que se le asignan aprovechamientos urbanísticos, objeto de licenciamiento, incluidos en Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, como las espacialidades públicas que serán objeto de adecuación o redefinición, conforme al planteamiento urbanístico del plan parcial.
3. **Área de intervención:** corresponde a la delimitación para la asignación de cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. En esta delimitación se armoniza la propuesta del límite de intervención del proyecto Regiotram de Occidente. Esta delimitación se establece como la insumo para la distribución de cargas en el marco de la definición del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
4. **Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-:** en aplicación de lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, se identifica un (1) Área de Manejo Diferenciado que corresponde a la edificación declarada como Bienes de Interés Cultural, localizada en la Manzana 25 del Barrio Santa Fe, en la intersección de la Calle 23A con Carrera 18 Bis. Este predio se incluye en la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, con el fin de participar de los aprovechamientos del futuro desarrollo que, a su vez, generará cargas urbanísticas destinadas a la recuperación o rehabilitación del BIC.
5. **Área Predial:** corresponde las áreas y linderos originales de los predios que componen las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, antes de las cesiones definidas por el planteamiento urbanístico del plan parcial. Estos predios son objeto del licenciamiento urbanístico y de la aplicación de los mecanismos de gestión asociada definidos desde la Ley 388 de 1997.

6. **Área para el cálculo del Índice de Construcción:** de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, el área para el cálculo del índice de construcción corresponde a la sumatoria del área total edificable que puede ser comercializada en los desarrollos inmobiliarios, tales como apartamentos, locales comerciales u oficinas; son las áreas objeto de distribución entre las Unidades de Actuación Urbanística en el sistema de reparto del plan parcial. No se contabiliza en las áreas para el cálculo del índice de construcción:
- Los parqueaderos localizados en sótanos o semisótanos, o aquellos localizados en los primeros tres pisos de las edificaciones.
 - Puntos fijos y circulaciones horizontales o verticales.
 - Las azoteas, hall de cubiertas y las áreas resultado de la aplicación de los índices de ocupación sin cubrir o techar.
 - Las áreas para instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas, cuartos técnicos, salones de equipos gabinetes de equipos o cuartos y espacios técnicos exigidos por las normas y/o reglamentos técnicos; y subestaciones.
 - Cuartos de residuos y ductos.
 - Áreas para la localización de equipamientos comunales privados en cualquier piso de las edificaciones.
7. **Área Privada Afecta al Uso Público:** corresponde al área no ocupada del Área Útil, resultado de la aplicación de los índices de ocupación, que se articula al espacio público existente y proyectado. Estas áreas se proyectan de tal manera que aporten a la configuración de los perfiles viales en el plan parcial, con el fin de garantizar el equilibrio entre la ocupación y las espacialidades públicas, y aportar a su confort ambiental.
8. **Área Útil:** es el resultado de descontar, al área predial, las áreas correspondientes a las cesiones urbanísticas por concepto de espacios públicos o sistemas de movilidad propuestos por el planteamiento urbanístico del plan parcial.
9. **Bosque urbano:** consiste en la implantación extensiva de árboles, arbustos y zonas verdes incluidas los árboles en los espacios públicos urbanos incluidos en zonas verdes concentradas, y los que se localizan en los corredores de movilidad.
10. **Densidad Habitacional:** corresponde a la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea que se define para un territorio y se determina en función del **Área Predial** que compone cada Unidad de Actuación Urbanística.

11. **Índice de Construcción:** corresponde al número máximo de veces que el **Área Predial** de cada Unidad de Actuación Urbanística puede convertirse en área construida, de acuerdo con las definiciones del numeral 5 del presente apartado.
12. **Índice de Ocupación:** corresponde a la porción del **Área Útil** de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el **Área Útil** de cada Unidad de Actuación Urbanística.
13. **Mezcla de Usos:** se entiende como el mecanismo que permite distribuir equitativamente en el territorio las actividades comerciales, de servicios y la vivienda, de acuerdo con el potencial máximo de aprovechamientos urbanísticos de cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, y de acuerdo con los estándares establecidos en el presente proceso de planificación.
14. **Unidad de Actuación Urbanística:** se asume la definición contenida en el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.
15. **Unidad de Gestión:** se asumen la definición contenida en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Corresponde al área objeto de la actuación urbanística, cuando los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el presente plan parcial, soliciten una única licencia de urbanización para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

4. Áreas que componen el Plan Parcial:

En esta sección del Documento Técnico de Soporte, se aborda la identificación de las áreas que actualmente componen el área de planificación del plan parcial de Renovación Urbana Calle 24.

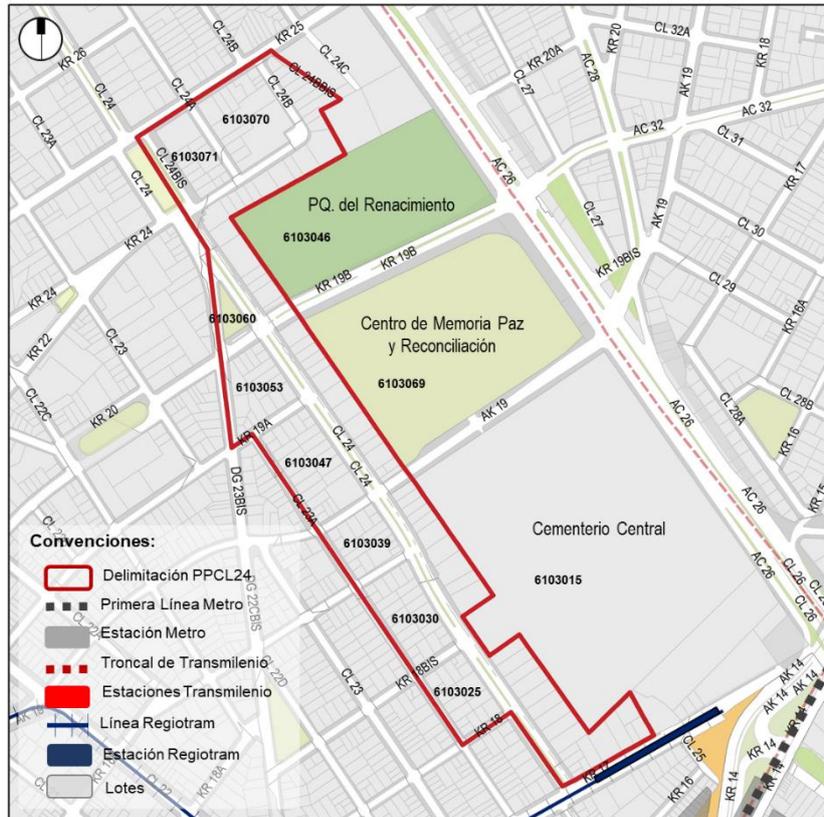
4.1. Área Bruta:

El área de planificación del plan parcial se delimita conforme a lo consignado en el oficio de solicitud de determinantes correspondiente con el radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación 1-2021-72270 del 19 de agosto de 2021, con base en el cual se expidieron las determinantes para la formulación del plan parcial mediante oficio 2-2021-112349 del 9 de diciembre de 2021.

La delimitación del área de planificación se configura de acuerdo con lo expuesto a continuación:

Por el norte	Calle 24B Bis; parque del Renacimiento; Centro de Memoria, Paz y Reconciliación; Cementerio Central.
Por el occidente	Carrera 25, entre la Calle 24B Bis y la Calle 24.
Por el sur	Diagonal 23 Bis entre la Calle 24 y la Carrera 19A; y la Calle 23A, entre la Carrera 19A y la Carrera 18.
Por el oriente	Carrera 18 entre la Calle 23A y la Calle 24; paramento occidental de la Carrera 17, entre la Calle 24 y el límite norte del predio identificado con código catastral 006103015034.

Ilustración 4.1-1. Delimitación del área de planificación



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

El área de planificación abarca una extensión de 93.992,7m² (9,39 ha). Está compuesta por once (11) manzanas identificadas con códigos catastrales; 6103015, 6103025, 6103030, 6103039, 6103046, 6103047, 6103053, 6103060, 6103069, 6103070 y 6103071. Igualmente, incluye 220 lotes, de los cuales 21 corresponden a áreas del sistema vial; y 425 unidades prediales. Lo anterior, según la información obtenida de la cartografía oficial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD año 2021.

Tabla 4.1-1. Área bruta del Plan Parcial

Áreas que conforman el Plan Parcial Estación Metro Calle 26		
ITEM	Área (m ²)	Porcentaje / Área Bruta (%)
Área bruta	93.992,7	100,0%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Así mismo, la delimitación del área de planificación del plan parcial está definida por una línea poligonal que parte de la intersección entre los ejes de la Calle 24 con la Carrera 17, en el punto con coordenadas X: 1.002.34,45 y Y: 101.960,52; continúa en sentido noroccidental hasta la intersección del eje de la Calle 24 con la Carrera 18, en el punto con coordenadas X: 100.179,88 y Y: 102.040,16; continúa en sentido suroccidental hasta la intersección del eje de la Calle 23A con la Carrera 18, en el punto con coordenadas X: 100.128,07 y Y: 102.004,82; continúa en sentido noroccidental por el eje de la Calle 23A hasta la intersección con el eje de la Carrera 19A, en el punto con coordenadas X: 99.904,77 y Y: 102.337,99; continúa en sentido suroccidental hasta la intersección del eje de la Carrera 19A con el eje de la Diagonal 22C Bis, en el punto con coordenadas X: 99.882,65 y Y: 102.323,59; continúa en sentido nororiental por el eje de la Diagonal 22C Bis hasta la intersección con el eje de la Calle 24, en el punto con coordenadas X: 99.857,12 y Y: 102.536,48; continúa por el eje de la Calle 24 hasta la intersección con la Carrera 25, en el punto con coordenadas X: 99.781,94 y Y: 102.656,12; continúa en sentido nororiental por el eje de la Carrera 25 hasta la intersección con el eje de la Calle 24B Bis, en el punto con coordenadas X: 99.924,86 y Y: 102.749,30; continúa por el eje de la Calle 24B Bis hasta el límite del Cementerio Judío, en el punto con coordenadas X: 99.998,78 y Y: 102.696,94; continúa en sentido suroccidental, bordeando el Cementerio Judío hasta el punto con coordenadas X: 99.977,49 y Y: 102.685,31; continúa en sentido suroriental, bordeando el Cementerio Judío y los lotes colindantes hasta el punto con coordenadas X: 100.003,49 y Y: 102.638,19; continúa en sentido suroccidental bordeando el parque “El Renacimiento” y los lotes colindantes hasta el punto con coordenadas X: 99.881,72 y Y: 102.570,16; continúa en sentido suroriental bordeando el parque “El Renacimiento”, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, y el Cementerio Central, hasta el punto con coordenadas X: 100.161,07 y Y: 102.165,31; continúa en sentido suroccidental hasta el punto con coordenadas X: 100.128,05 y Y: 102.142,56; continúa en sentido suroriental hasta el punto con coordenadas X: 100.157,05 y Y: 102.100,77; continúa en sentido nororiental hasta el punto con coordenadas X: 100.188,87 y Y: 102.123,12; continúa en sentido suroriental, bordeando el Cementerio Central y los lotes colindantes hasta el punto con coordenadas X: 100.262,65 y Y: 102.018,09; continúa en sentido nororiental bordeando el límite oriental del Cementerio Central y los lotes colindantes, hasta el punto con coordenadas X: 100.306,38 y Y: 102.061,20; continúa en sentido suroriental hasta el punto con coordenadas X: 100.331,81 y Y: 102.015,35; y de allí, continúa bordeando el límite oriental de los lotes que dan frente a la Carrera 17 hasta el punto de inicio en la intersección del eje de la Calle 24 con la Carrera 17.

Los puntos que marcan la delimitación del área de planificación y el sistema de coordenadas de esta delimitación, se presentan a continuación:

Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano -74,147592 con el paralelo 4,680486, al cual se le asignan coordenadas planas N: 109.320,965 m y E: 92.334,879 m de datum MAGNA – SIRGAS.

Cotas sobre el nivel medio del mar.

Plano de proyección 2550 msnm.

Tabla 4.1-2.Punteo de la delimitación del área de planificación.

No.	Coordenada X	Coordenada Y
0	100.234,45	101.960,52
1	100.179,88	102.040,16
2	100.131,28	102.007,01
3	100.128,07	102.004,82
4	100.112,37	102.028,23
5	99.905,85	102.336,38
6	99.904,77	102.337,99
7	99.903,99	102.337,49
8	99.882,65	102.323,59
9	99.882,55	102.325,79
10	99.877,92	102.364,17
11	99.857,12	102.536,48
12	99.781,94	102.656,12
13	99.924,86	102.749,30
14	99.930,20	102.744,63
15	99.931,33	102.743,64
16	99.988,09	102.704,34
17	99.998,78	102.696,94
18	99.998,75	102.696,93
19	99.994,64	102.694,50
20	99.977,49	102.685,31
21	99.979,81	102.681,32
22	99.988,62	102.665,28
23	99.989,53	102.663,64
24	100.003,49	102.638,19
25	99.977,87	102.623,56
26	99.960,36	102.613,83
27	99.959,16	102.613,17
28	99.951,60	102.608,97
29	99.944,97	102.605,28
30	99.943,21	102.604,30
31	99.934,09	102.599,24
32	99.926,58	102.595,07
33	99.916,58	102.589,52

No.	Coordenada X	Coordenada Y
34	99.907,82	102.584,66
35	99.899,06	102.579,79
36	99.890,30	102.574,93
37	99.881,72	102.570,16
38	99.893,08	102.553,73
39	99.893,26	102.553,46
40	99.911,61	102.526,87
41	99.915,80	102.520,80
42	99.915,91	102.520,66
43	99.921,55	102.512,62
44	99.925,56	102.506,89
45	99.927,28	102.504,43
46	99.927,48	102.504,16
47	99.938,74	102.488,04
48	99.938,94	102.487,76
49	99.942,55	102.482,52
50	99.955,79	102.463,21
51	99.957,81	102.460,21
52	99.958,06	102.459,83
53	99.963,38	102.451,94
54	99.967,11	102.446,48
55	99.972,75	102.438,22
56	99.978,39	102.429,96
57	99.984,03	102.421,70
58	99.989,66	102.413,45
59	100.000,94	102.396,93
60	100.006,70	102.388,49
61	100.012,22	102.380,41
62	100.023,49	102.363,90
63	100.034,77	102.347,38
64	100.036,72	102.344,51
65	100.040,41	102.339,12
66	100.046,05	102.330,86
67	100.057,32	102.314,34

No.	Coordenada X	Coordenada Y
68	100.062,96	102.306,08
69	100.075,71	102.289,12
70	100.081,19	102.281,19
71	100.086,58	102.273,37
72	100.091,97	102.265,54
73	100.097,31	102.257,80
74	100.103,27	102.249,16
75	100.115,18	102.231,88
76	100.121,84	102.222,21
77	100.123,54	102.219,76
78	100.126,81	102.215,01
79	100.141,60	102.193,56
80	100.148,68	102.183,29
81	100.148,70	102.183,26
82	100.158,55	102.168,97
83	100.160,85	102.165,64
84	100.161,07	102.165,31
85	100.138,27	102.149,60
86	100.130,44	102.144,20
87	100.128,79	102.143,07
88	100.128,05	102.142,56
89	100.149,89	102.111,09
90	100.151,28	102.109,08
91	100.157,05	102.100,77
92	100.160,84	102.103,43
93	100.160,90	102.103,48
94	100.172,25	102.111,44
95	100.175,17	102.113,49
96	100.188,87	102.123,12
97	100.197,13	102.111,35
98	100.205,18	102.099,90
99	100.211,90	102.090,33
100	100.221,33	102.076,91
101	100.225,06	102.071,59
102	100.229,38	102.065,45
103	100.237,43	102.053,99
104	100.245,48	102.042,53
105	100.253,52	102.031,07
106	100.262,09	102.018,88
107	100.262,65	102.018,09
108	100.278,09	102.033,31
109	100.289,21	102.044,27
110	100.306,38	102.061,20

No.	Coordenada X	Coordenada Y
111	100.306,44	102.061,09
112	100.309,81	102.054,95
113	100.313,88	102.047,55
114	100.319,78	102.036,81
115	100.323,99	102.029,31
116	100.325,51	102.026,60
117	100.331,81	102.015,35
118	100.318,81	102.007,89
119	100.315,25	102.005,85
120	100.311,88	102.003,91
121	100.311,87	102.003,91
122	100.304,00	101.999,55
123	100.298,71	101.996,71
124	100.278,79	101.984,82
125	100.266,63	101.977,88
126	100.259,53	101.974,19
127	100.251,52	101.969,47
128	100.248,33	101.967,60
129	100.234,45	101.960,52

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2021

4.2. Malla vial existente:

A continuación, se presentan las áreas asociadas a las vías existentes en el plan parcial, de acuerdo con su jerarquía actual, tal como se indica en la cartografía de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

4.2.1. Malla vial intermedia:

Las áreas correspondientes a la malla vial intermedia en el plan parcial están conformadas de acuerdo con lo que se presenta a continuación:

- **La sección pública de la Calle 24 entre la Carrera 18 y la Carrera 24B; y la calzada, andén y ciclorruta norte en el tramo, entre Carrera 17 y Carrera 18:** el tramo entre la Carrera 18 y la Carrera 24 B, comprende los predios identificados con los RUPI, 2372-35 (CHIP AAA0253MJLF – FMI 50C-1554299), 2372-34 (CHIP AAA0253KKFT – FMI 50C-1554299), y parte del predio identificado con RUPI 2372-13 (CHIP AAA0253JZEA – FMI 50C-1572290).

El tramo entre las carreras 17 y 18, comprende los predios identificados con RUPI 2372-49 (CHIP AAA0253JRBR – FMI 50C-1571832), y parte del predio identificado con RUPI 2372-13 (CHIP AAA0253JZEA – FMI 50C-1572290).

Por su parte, el tramo de la Calle 24 desde la intersección con la Diagonal 23 Bis hasta la Carrera 24, se identifica con RUPI 2698-37, el cual se encuentra en nivel de inventario y carece de acta y escritura a nombre del Distrito,

Dadas las diferencias entre los folios y los documentos de transferencia de los predios mencionados anteriormente, y para efectos de la definición de las áreas que componen el plan parcial, se delimita un polígono partiendo de la base cartográfica de Catastro Distrital con un área de 14.909,8 m².

- **La sección pública de la Calle 24 Bis, entre Carrera 24 y Carrera 25:** identificada con RUPI 2698-10, el cual según concepto 20222010018311 del DADEP presenta un uso mixto ya que incluye el área para la “Plazuela”, tanto en escritura pública No.867 de mayo de 1939, como en el FMI 50C-1677947. Adicionalmente, según concepto 20212010125231 de la misma entidad, este lote no está incorporado en el inventario de bienes del Distrito Capital y a la fecha se encuentra en proceso de actualización. Por lo anterior, para esta formulación se calcula el área de esta vía según la base cartográfica catastral, cuya área corresponde a 1.303,2 m2.
- **La sección pública de la Avenida Carrera 19, entre calles 23A y 24:** identificada con RUPI 2372-40 (CHIP AAA0253KKHY - 50C-1554391). Cuenta con un área de 686,4 m2 según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital. Sin embargo, según la base catastral, este lote cuenta con un área de 707,6 m2. Esta última será tomada como base para el cálculo de las áreas que componen el plan parcial en la presente formulación.
- **La sección pública de la Avenida Carrera 19, entre Calle 24, y el límite oriental del plan parcial:** esta área no cuenta actualmente con RUPI. Considerando que ésta no se encuentra incorporada en el inventario de bienes del Distrito Capital y que solo se localiza un segmento de esta vía al interior del plan parcial, para este proceso de formulación se delimita un polígono con base en la información catastral, que corresponde a un área de 431,1 m2.
- **La sección pública de la Carrera 19B, entre calles 23A y 24:** identificada con RUPI 2372-36 (CHIP AAA0253NEOM - 50C-1554300). Cuenta con un área de 581,4 m2 según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital; sin embargo, según la base catastral, este lote cuenta con un área de 775 m2. Esta última será tomada como base para el cálculo de las áreas que componen el plan parcial en la presente formulación.
- **La sección pública de la Carrera 19B, entre Calle 24 y el límite oriental del plan parcial:** esta área no se identifica con RUPI. Considerando que esta no se encuentra incorporada en el inventario de bienes del Distrito Capital y que solo se localiza un segmento de esta vía al interior del plan parcial, para este proceso de formulación se delimita un polígono con base en la información catastral, que corresponde a un área de 656,8 m2.

Tabla 4.2.1-1.Malla vial intermedia existente

Áreas que conforman el Plan Parcial Calle 24		
ITEM	Área (m2)	Porcentaje (%)
Área bruta	93.992,69	100,00%
Malla vial intermedia existente		
Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 24B	14.909,81	15,86%
Calle 24 Bis entre Carrera 24 y Carrera 25	1.303,16	1,39%
Avenida Carrera 19 entre calles 23A y 24	707,61	0,75%
Avenida Carrera 19 Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	433,15	0,46%
Carrera 19B entre calles 23A y 24	775,04	0,82%
Carrera 19B entre Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	656,79	0,70%
Total malla vial intermedia	18.785,57	19,99%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

4.2.2. Malla vial local:

Las áreas correspondientes a la malla vial local en el plan parcial están conformadas según se presenta a continuación:

- **La calzada y andén norte de la Calle 23A, desde el eje de la vía, entre carreras 18 y 19A:** identificada con los RUPI 2372-14 (CHIP AAA0253JZFT - FMI 50C-1572291), 2372-47 (CHIP AAA0253KZZE - FMI 50C-1554675), 2372-46 (CHIP AAA0253MBNX - FMI 50C-1554674). Cuentan con un área de 5.312 m2 según Folios y Documentos de Transferencia al Distrito Capital. Sin embargo, teniendo en cuenta que se toma solo la parte de la vía desde el eje hacia el norte, y que adicionalmente, el tramo cercano a la intersección con la Carrera 19A no tiene RUPI, para este proceso de formulación, se delimita un polígono con base en la información catastral, que corresponde a un área de 2.447,3 m2.
- **La calzada y andén norte de la Diagonal 23 Bis, desde el eje de la vía, entre la Carrera 19A y Calle 24:** identificada con los RUPI 2372-37 (CHIP AAA0253NERJ - FMI 50C-1554301), con un área de 1.282 m2 según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital, y los RUPI 2698-37, 2698-38, 2698-40, 2698-3, los cuales se encuentran en nivel de preinventario y carece de acta y escritura a nombre del Distrito. Teniendo en cuenta que se incluye el área desde el eje de la vía hacia el norte, y que no se cuenta con la información completa, para este proceso de formulación, se delimita un polígono con base en la información catastral, que corresponde a un área de 1.355,9 m2.

- **La sección pública de la Calle 24A, entre Carrera 24 y Carrera 25:** identificada con el RUPI 2372-31 (CHIP AAA0253PUSY - FMI 50C-1553952), cuya delimitación corresponde solo al segmento de la vía en el plan parcial, y el cual según concepto 20222010018311 del DADEP, no se encuentra incorporado en el inventario de bienes del Distrito Capital. Por lo anterior, para esta formulación se calcula el área de esta vía según la base catastral, que corresponde a un área de 1.112,1 m².
- **La sección pública de la Calle 24B, entre Carrera 24 y Carrera 25:** identificada con RUPI 2372-28 (CHIP AAA0253PULF - FMI 50C-1553950). Cuenta con un área de 873 m² según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital; sin embargo, para la cuantificación de áreas del plan parcial en esta formulación se toma la información de la base catastral, según la cual esta área corresponde a 869,4 m².
- **La sección pública de la Calle 24B Bis, entre Carrera 25 y el Cementerio Alemán:** identificada con RUPI 2372-29 (CHIP AAA0072PMCX - FMI 50C-1553948). Cuenta con un área de 346 m² según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital; sin embargo, para la cuantificación de áreas del plan parcial en esta formulación se toma la información de la base catastral, según la cual esta área corresponde a 346,8 m².
- **La calzada y andén occidental de la Carrera 18, desde el eje de la vía, entre calles 23A y 24:** identificada con RUPI 2372-17 (CHIP AAA0253JRDM - FMI 50C-1572297). Cuenta con un área de 584,4 m² según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital. Sin embargo, teniendo en cuenta que se toma solo el tramo de la vía comprendido desde el eje hacia el occidente, se delimita un polígono con base en la información catastral que corresponde a un área de 321,2 m².
- **La sección pública de la Carrera 18 Bis, entre calles 23A y 24:** identificada con RUPI 2372-20 (CHIP AAA0253KKAF - FMI 50C-1572658). Cuenta con un área de 708 m² según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital; sin embargo, para la cuantificación de áreas del plan parcial en esta formulación se toma la información de la base catastral, según la cual esta área corresponde a 705 m².
- **La sección pública de la Carrra18 B, entre calles 23A y 24:** identificada con RUPI 2372-43 (CHIP AAA0253KKEA - FMI 50C-1554671). Cuenta con un área de 654 m² según Folio y

Documento de Transferencia al Distrito Capital; sin embargo, para la cuantificación de áreas del plan parcial en esta formulación se toma la información de la base catastral, según la cual esta área corresponde a 654,5 m².

- **La sección pública de la Carrera 19A, entre calles 23A y 24:** identificada con RUPI 2372-39 (CHIP AAA0253NELF - 50C-1554390). Cuenta con un área de 700 m² según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital; sin embargo, este RUPI corresponde solo a un segmento de la vía al interior del plan parcial. Por lo tanto, para esta formulación se delimita un polígono con base en la información catastral que corresponde a un área de 974,2 m².
- **La sección pública de la Carrera 24, entre calles 24 y 24B:** identificada con los RUPI y 2372-30 (CHIP AAA0253NJDM - FMI 50C-1553951), 2372-32 (CHIP AAA0253PUKC - 50C-1553953) y 2372-33 (CHIP AAA0253PUPA - 50C-1554297). Cuentan con un área de 1.859,8 m² según Folios y Documentos de Transferencia al Distrito Capital; sin embargo, el segmento de esta vía hacia la intersección con la Calle 24, corresponde con el RUPI 2698-10, que comprende el área del Parque Santa Fe y las Calles Adyacentes; la Calle 24 y la Calle 24 Bis. Este predio, como se mencionó anteriormente, se encuentra en proceso de actualización.

Debido a las diferencias entre los folios y los documentos de transferencia de los predios mencionados anteriormente, y para efectos de la definición de las áreas que componen el plan parcial, se delimita un polígono partiendo de la base cartográfica de Catastro Distrital con un área de 2.522,3 m².

- **La calzada y andén oriental de la Carrera 25, desde el eje de la vía, entre los límites oriental y occidental del plan parcial:** identificada con RUPI 2698-20 (sin CHIP - FMI 50C-1678289). Cuenta con un área de 4.284 m² según Folio y Documento de Transferencia al Distrito Capital. Sin embargo, teniendo en cuenta que al interior del área de planificación solo se encuentra el segmento comprendido entre el eje de la vía y el límite oriental de este predio, se delimita el polígono con base en la información catastral que corresponde a un área de 961,9 m².

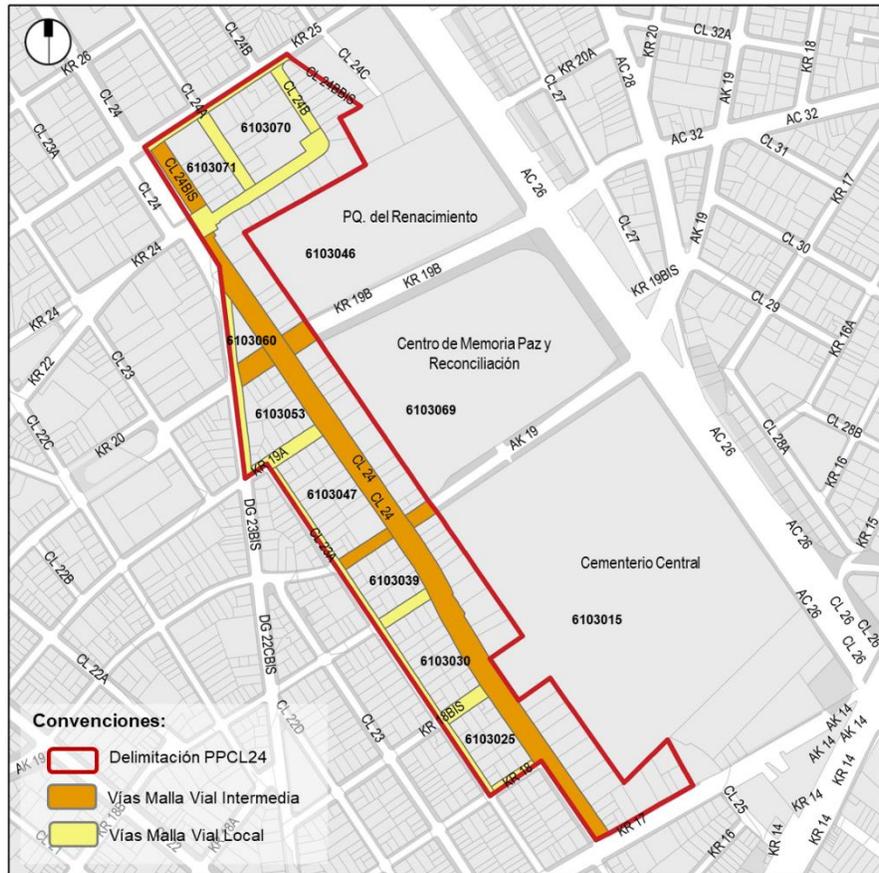
A continuación, se presentan las áreas descritas anteriormente:

Tabla 4.2.2-1.Malla vial local existente

Áreas que conforman el Plan Parcial Calle 24		
ITEM	Área (m2)	Porcentaje (%)
Área bruta	93.992,69	100,00%
Malla vial intermedia existente		
Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 24B	14.909,81	15,86%
Calle 24 Bis entre Carrera 24 y Carrera 25	1.303,16	1,39%
Avenida Carrera 19 entre calles 23A y 24	707,61	0,75%
Avenida Carrera 19 Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	433,15	0,46%
Carrera 19B entre calles 23A y 24	775,04	0,82%
Carrera 19B entre Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	656,79	0,70%
Total malla vial intermedia	18.785,57	19,99%
Malla vial local existente		
Calle 23A entre carreras 18 y 19A	2.447,26	2,60%
Diagonal 23 Bis entre la Carrera 19A y Calle 24	1.355,88	1,44%
Calle 24A entre Carrera 24 y Carrera 25	1.112,05	1,18%
Calle 24B entre Carrera 24 y Carrera 25	869,40	0,92%
Calle 24B Bis entre Carrera 25 y el Cementerio Alemán	346,81	0,37%
Carrera 18 entre calles 23A y 24	321,18	0,34%
Calle 18 Bis entre calles 23A y 24	704,97	0,75%
Carrera 18B entre calles 23A y 24	654,45	0,70%
Carrera 19A entre calles 23A y 24	974,24	1,04%
Carrera 24 entre calles 24 y 24B	2.522,32	2,68%
Carrera 25 entre los límites oriental y occidental del plan parcial	961,87	1,02%
Total malla vial local	12.270,43	13,05%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 4.2.2-1. Malla vial intermedia y local existente



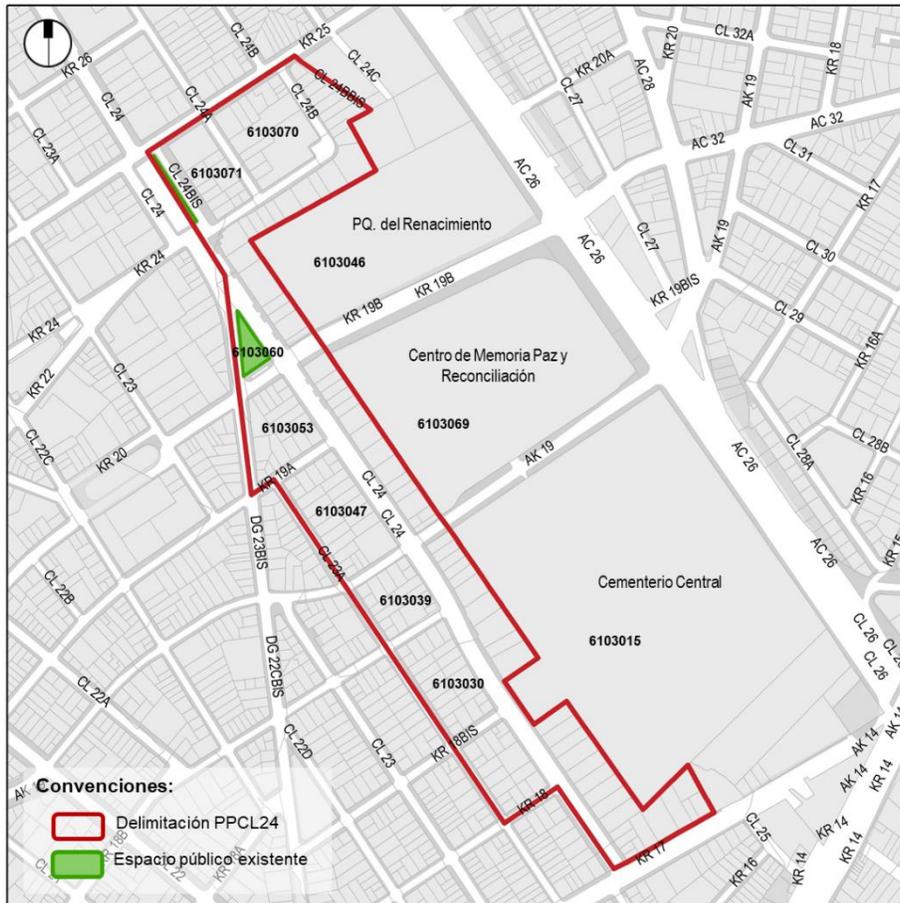
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

4.3. Espacio público existente:

El espacio público existente en el área de planificación del plan parcial corresponde al Parque de la Urbanización Santa Fe III, donde se localiza el Comando de Atención Inmediata -CAI-, conocido

también como el “Parque e los Talladores en piedra de Los Mártires, localizado entre la carrera19B y la intersección de la Calle 24 con la Diagonal 22C Bis; y parte del parque de Santa Fe, también conocido como “Parque Boston” localizado entre la Calle 24 y Calle 24 Bis, y entre la Carrera 24 y la Carrera 25.

Ilustración 4.3-1. Espacio público existente



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2021

Tabla 4.3-1.Espacio público existente

Áreas que conforman el Plan Parcial Calle 24		
ITEM	Área (m2)	Porcentaje (%)
Área bruta	93.992,69	100,00%
Malla vial intermedia existente		
Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 24B	14.909,81	15,86%
Calle 24 Bis entre Carrera 24 y Carrera 25	1.303,16	1,39%
Avenida Carrera 19 entre calles 23A y 24	707,61	0,75%
Avenida Carrera 19 Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	433,15	0,46%
Carrera 19B entre calles 23A y 24	775,04	0,82%
Carrera 19B entre Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	656,79	0,70%
Total malla vial intermedia	18.785,57	19,99%
Malla vial local existente		
Calle 23A entre carreras 18 y 19A	2.447,26	2,60%
Diagonal 23 Bis entre la Carrera 19A y Calle 24	1.355,88	1,44%
Calle 24A entre Carrera 24 y Carrera 25	1.112,05	1,18%
Calle 24B entre Carrera 24 y Carrera 25	869,40	0,92%
Calle 24B Bis entre Carrera 25 y el Cementerio Alemán	346,81	0,37%
Carrera 18 entre calles 23A y 24	321,18	0,34%
Calle 18 Bis entre calles 23A y 24	704,97	0,75%
Carrera 18B entre calles 23A y 24	654,45	0,70%
Carrera 19A entre calles 23A y 24	974,24	1,04%
Carrera 24 entre calles 24 y 24B	2.522,32	2,68%
Carrera 25 entre los límites oriental y occidental del plan parcial	961,87	1,02%
Total malla vial local	12.270,43	13,05%
Espacio público existente		
Parque de la Urbanización Santa Fe III Sector	864,96	0,92%
Segmento oriental del Parque Santa Fe	290,91	0,31%
Total espacio público existente	1.155,87	1,23%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

4.3.1. Parque de la Urbanización Santa Fe III:

Este también se denomina Parque de los Talladores en Piedra de Los Mártires, en honor a los talladores que se encuentran ubicados alrededor del Cementerio Central hace aproximadamente 70 años, según placa instalada por la Alcaldía de Los Mártires en 2011. Este parque se identifica con RUPI 2372-38 (CHIP AAA0072RFHK – FMI 50C-1554302), y cuenta con un área de 870 m².

De acuerdo con la base cartográfica de Catastro Distrital, este cuenta con un área de 865 m², que se tomará para la cuantificación de las áreas del plan parcial.

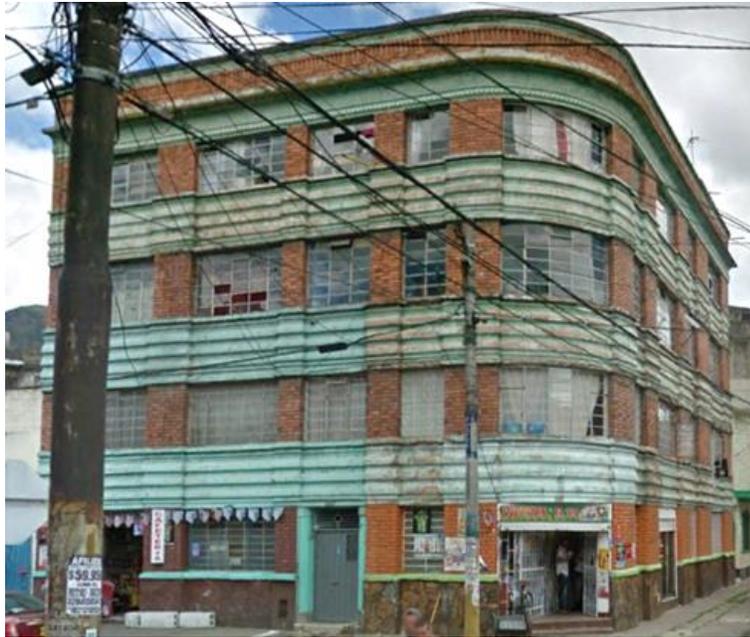
4.3.2. Segmento oriental del Parque Santa Fe, entre carreras 24 y 25, la calle 24 Bis, y el límite occidental del plan parcial:

Este parque, también conocido como “Parque Boston” se identifica con RUPI 2698-10. Como se comentó anteriormente, según conceptos técnicos 20212010125231 y 20222010018311 del DADEP, presenta un uso mixto que incluye un área de vía y no está incorporado en el inventario de bienes del Distrito Capital y a la fecha se encuentra en proceso de actualización.

Al interior del área de planificación, solo se localiza un segmento de este parque, por lo que se delimita el polígono con base en la información catastral que corresponde a un área de 290,9 m² para la cuantificación de áreas del plan parcial.

4.4. Áreas de Manejo Diferenciado – AMD

Al interior del área de planificación se identifica un (1) Área de Manejo Diferenciado que, tal como se expuso en las definiciones del numeral 3 del presente Documento Técnico de Soporte, corresponde a un Bien de Interés Cultural localizado en el lote con código catastral 0061032507, que cuenta con declaratoria en la categoría de conservación tipológica, mediante Decreto distrital 606 de 2001.

Ilustración 4.4-1. Bien de Interés Cultural (lote código 0061032507)

Fuente: Google Street View – 2021

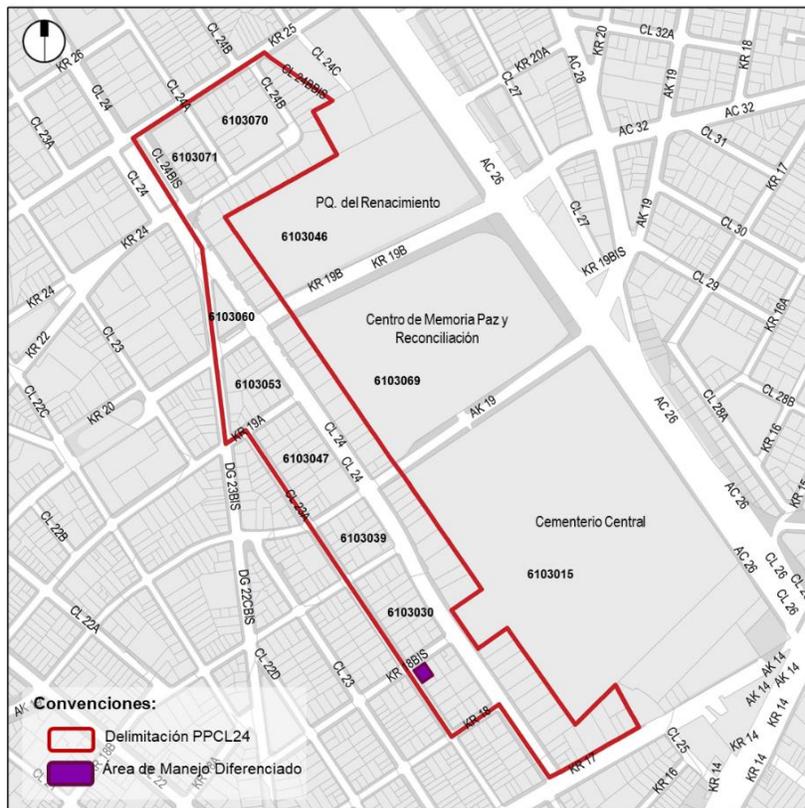
Es importante señalar que las intervenciones en este bien de interés cultural y sus áreas colindantes se rigen por las normas del Decreto 560 de 2018 *“por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones”*. Estas condiciones serán detalladas más adelante en la precisión de las normas tipológicas para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.

Con el fin de promover una gestión urbanística que promueva la conservación del patrimonio y la generación de recursos para su mantenimiento y rehabilitación, esta AMD se incorpora en la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, tal como se expondrá más adelante, con el fin de que pueda participar de los aprovechamientos urbanísticos, con el fin de garantizar el reparo equitativo de cargas y beneficios. Esto, asociado a estrategias de gestión que se detallarán más adelante.

Lo anterior es consecuente con lo definido por el IDPC en el marco del concepto de determinantes para la formulación de este plan parcial, donde se menciona que “Si bien es claro que el alcance de este instrumento de gestión involucra precisamente el desarrollo de las condiciones de norma frente a la situación patrimonial de los BIC, se recomienda que este inmueble sea contemplado dentro del análisis de reparto de cargas”.

El plan parcial incorpora el lote y las unidades prediales que conforman el Área de Manejo Diferenciado, con base en la información cartográfica de la base catastral de la UAEDC del año 2021, tal como se muestra en la imagen a continuación:

Ilustración 4.4-2. Área de Manejo Diferenciado



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

La identificación del Área de Manejo Diferenciado se presenta a continuación:

Tabla 4.4-1. Área de Manejo Diferenciado

Áreas que conforman el Plan Parcial Calle 24		
ITEM	Área (m2)	Porcentaje (%)
Área bruta	93.992,69	100,00%
Malla vial intermedia existente		
Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 24B	14.909,81	15,86%
Calle 24 Bis entre Carrera 24 y Carrera 25	1.303,16	1,39%
Avenida Carrera 19 entre calles 23A y 24	707,61	0,75%
Avenida Carrera 19 Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	433,15	0,46%
Carrera 19B entre calles 23A y 24	775,04	0,82%
Carrera 19B entre Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	656,79	0,70%
Total malla vial intermedia	18.785,57	19,99%
Malla vial local existente		
Calle 23A entre carreras 18 y 19A	2.447,26	2,60%
Diagonal 23 Bis entre la Carrera 19A y Calle 24	1.355,88	1,44%
Calle 24A entre Carrera 24 y Carrera 25	1.112,05	1,18%
Calle 24B entre Carrera 24 y Carrera 25	869,40	0,92%
Calle 24B Bis entre Carrera 25 y el Cementerio Alemán	346,81	0,37%
Carrera 18 entre calles 23A y 24	321,18	0,34%
Calle 18 Bis entre calles 23A y 24	704,97	0,75%
Carrera 18B entre calles 23A y 24	654,45	0,70%
Carrera 19A entre calles 23A y 24	974,24	1,04%
Carrera 24 entre calles 24 y 24B	2.522,32	2,68%
Carrera 25 entre los límites oriental y occidental del plan parcial	961,87	1,02%
Total malla vial local	12.270,43	13,05%
Espacio público existente		
Parque de la Urbanización Santa Fe III Sector	864,96	0,92%
Segmento oriental del Parque Santa Fe	290,91	0,31%
Total espacio público existente	1.155,87	1,23%
Área de Manejo Diferenciado - AMD		
1. Bien de Interés Cultural - Edificio de Vivienda Mz-25/Lt.07	223,96	0,24%

Áreas que conforman el Plan Parcial Calle 24		
ITEM	Área (m2)	Porcentaje (%)
Total AMD	223,96	0,24%

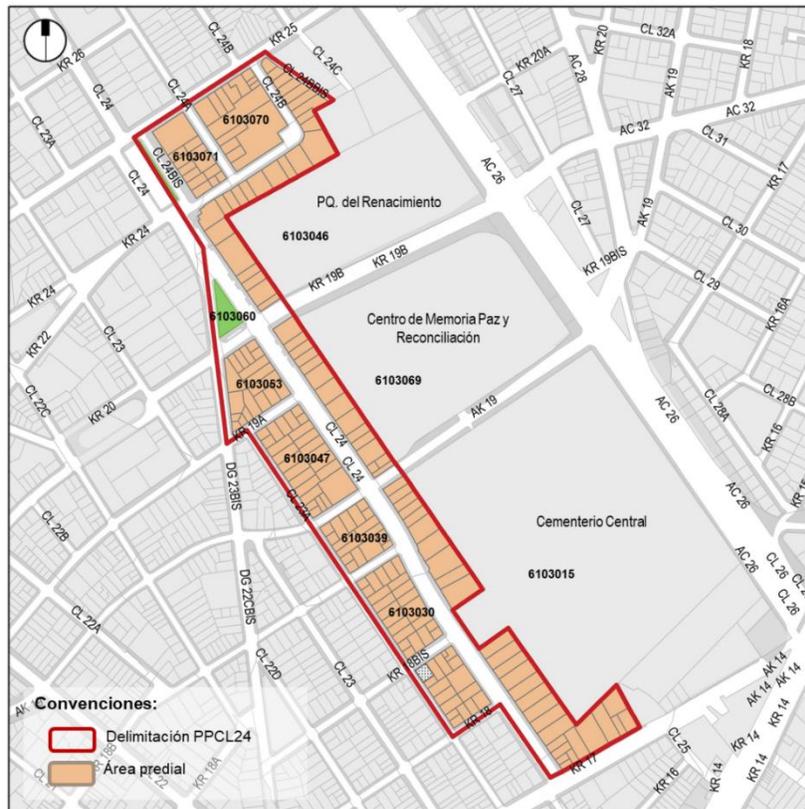
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

4.5. Área Predial

Tal como se expuso en el numeral 3 del presente Documento Técnico de Soporte, el Área Predial corresponde con las áreas y linderos originales de los predios que componen las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, antes de las cesiones definidas por el planteamiento urbanístico del plan parcial. Por tanto, son las áreas a las que se le asignan aprovechamientos urbanísticos en el plan parcial, por lo que son objeto del licenciamiento urbanístico y de la aplicación de los mecanismos de gestión asociada definidos desde la Ley 388 de 1997.

En el plan parcial, esta área corresponde a un total de **61.556,9 m2**, de acuerdo con la información de la base catastral de UAECD 2021, y es el resultado de descontar, del área bruta, las áreas correspondientes al sistema vial intermedio y local y a los espacios públicos existentes, tal como se presenta a continuación:

Ilustración 4.5-1. Área Predial del ámbito de delimitación del plan parcial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022
Tabla 4.5-1. Área Predial

Áreas que conforman el Plan Parcial Calle 24		
ITEM	Área (m2)	Porcentaje (%)
Área bruta	93.992,69	100,00%
Malla vial intermedia existente		
Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 24B	14.909,81	15,86%
Calle 24 Bis entre Carrera 24 y Carrera 25	1.303,16	1,39%
Avenida Carrera 19 entre calles 23A y 24	707,61	0,75%
Avenida Carrera 19 Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	433,15	0,46%
Carrera 19B entre calles 23A y 24	775,04	0,82%
Carrera 19B entre Calle 24 y el límite oriental del plan parcial	656,79	0,70%
Total malla vial intermedia	18.785,57	19,99%
Malla vial local existente		

Áreas que conforman el Plan Parcial Calle 24		
ITEM	Área (m2)	Porcentaje (%)
Calle 23A entre carreras 18 y 19A	2.447,26	2,60%
Diagonal 23 Bis entre la Carrera 19A y Calle 24	1.355,88	1,44%
Calle 24A entre Carrera 24 y Carrera 25	1.112,05	1,18%
Calle 24B entre Carrera 24 y Carrera 25	869,40	0,92%
Calle 24B Bis entre Carrera 25 y el Cementerio Alemán	346,81	0,37%
Carrera 18 entre calles 23A y 24	321,18	0,34%
Calle 18 Bis entre calles 23A y 24	704,97	0,75%
Carrera 18B entre calles 23A y 24	654,45	0,70%
Carrera 19A entre calles 23A y 24	974,24	1,04%
Carrera 24 entre calles 24 y 24B	2.522,32	2,68%
Carrera 25 entre los límites oriental y occidental del plan parcial	961,87	1,02%
Total malla vial local	12.270,43	13,05%
Espacio público existente		
Parque de la Urbanización Santa Fe III Sector	864,96	0,92%
Segmento oriental del Parque Santa Fe	290,91	0,31%
Total espacio público existente	1.155,87	1,23%
Área de Manejo Diferenciado - AMD		
1. Bien de Interés Cultural - Edificio de Vivienda Mz-25/Lt.07	223,96	0,24%
Total AMD	223,96	0,24%
Área predial		
Área predial (incluye el área de la AMD)	61.780,83	65,73%
Total área Plan Parcial	93.992,69	100,00%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5. Planteamiento urbanístico del Plan Parcial

El planteamiento urbanístico del plan parcial parte del reconocimiento de la estructura morfológica del barrio Santa Fe que obedece al proceso de desarrollo del ensanche del Centro Histórico de Bogotá, cuya planificación inició desde 1933 con la formulación del Plan Regulador de Bogotá, llevado a cabo por Karl Brunner como director del Departamento de Urbanismo de la ciudad; y la posterior configuración de la malla vial y espacios públicos a inicios de los años 40.

Igualmente, se busca integrar los espacios públicos y equipamientos de ciudad al norte del plan parcial; el Cementerio Central, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación y el Parque El Renacimiento, elementos que además de contar con un carácter simbólico para la ciudad, sirven de soporte para el proceso de densificación esperado. A partir de esta estructura urbana, se propone una serie de espacios públicos complementarios con el fin de garantizar adecuados estándares de habitabilidad y la dotación de servicios urbanos.

La principal apuesta de espacios públicos consiste en la reconfiguración de la Calle 24 para el desarrollo de una alameda, generando amplias zonas verdes que aporten al reverdecimiento de Bogotá, la consolidación de un “Bosque Urbano” y que además se articule con los equipamientos propuestos desde la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central.

Igualmente, con el corredor de la Calle 24 se busca la articulación con el Plan Parcial Estación Metro Calle 26, donde se proyecta la principal Estación Intermodal de la ciudad. Por tanto, en este eje vial se concentrarán los mayores flujos asociados a los medios de movilidad no motorizadas, a los que el plan parcial da respuesta generando mayores espacios para la movilidad peatonal, e incorporando en el diseño del perfil vial la ciclorruta de la Calle 24.

Así mismo, el planteamiento urbanístico propone otros elementos de espacio público, como el parque en el borde del Parque El Renacimiento en el costado occidental del plan parcial, buscando integrar los futuros desarrollos con este importante espacio público de ciudad.

El Plan Parcial incorpora los proyectos definidos en la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, como la ampliación del Cementerio Central o la configuración de un frente con usos dotacionales sobre la Calle 24. En estas áreas se concentra la principal apuesta de equipamientos del plan parcial y representa una oportunidad para la localización de edificaciones públicas asociadas al Sistema Distrital del Cuidado.

Finalmente, el planteamiento busca la configuración de un perfil urbano que enmarque el conjunto monumental del Cementerio, permitiendo el desarrollo de tipologías edificatorias que generen una

transición entre los suelos consolidados del barrio Santa Fe y enmarcando el gran vacío urbano que conforman el Cementerio Central, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación y el Parque El Renacimiento; poniendo en valor estos elementos de valor histórico, cultural y representativo de la ciudad.

Las siguientes son las principales apuestas del planteamiento urbanístico:

1. La Calle 24 como principal eje de espacio público:

La principal apuesta de espacios públicos del plan parcial consiste en la consolidación de un sistema de espacios públicos que parte de la reconfiguración de la Calle 24, eje vial que actualmente cuenta con dos calzadas vehiculares en sentido occidente-oriente y una ciclorruta a nivel de la calzada. Se propone concentrar el tráfico vehicular en la calzada sur e incorporar la calzada norte al sistema de espacio público, configurando una alameda que permita el desarrollo de amplias zonas verdes para la inserción de individuos arbóreos para la consolidación de un “Bosque Urbano”, aumentando la calidad y cantidad de las coberturas vegetales; priorizando la localización de especies con servicios ecosistémicos como retención de material particulado, especies nativas, melíferas y ornitorcas; y contribuyendo a la provisión de nuevos hábitats y la conectividad de la fauna local.

El corredor de espacio público de la Calle 24 articula otros parques y zonas verdes de escala local; tanto lo existentes como el Parque de la Urbanización Santa Fe III, conocido como “Parque de los Talladores en Piedra de Los Mártires”, y el Parque Santa Fe, conocido como “Parque Boston”; como nuevos espacios públicos que buscan conectar el barrio con el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación y el Parque El Renacimiento.

La Calle 24 permitirá además la conexión con la Estación Intermodal proyectada en Plan Parcial Estación Metro Calle 26, que integra la Estación de la Primera Línea del Metro de Bogotá de la Calle 26; la Estación de Regiotram de Occidente en la Carrera 17; y la Estación Central de TransMilenio. Para ello, incorpora en el diseño del perfil vial la ciclorruta de la Calle 24, mejorando sus condiciones físicas y conectándola con las demás ciclorrutas proyectadas por la Administración Distrital. Igualmente, se propone el desarrollo de amplias zonas peatonales en ambos costados de la Calle 24.

Respecto a la ocupación privada, se propone concentrar los usos comerciales y de servicio, complementarios a la vivienda, además de usos dotacionales propuestos desde el PEMP del Cementerio Central, configurando primeros pisos activos frente al corredor de la Calle 24 con el fin de garantizar la vitalidad del espacio público.

Ilustración 5-1. La Calle 24 como principal eje de espacio público

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

2. Ejes de espacio público transversales a la Calle 24, que conectan el barrio Santa Fe con el conjunto Monumental del Cementerio Central:

El planteamiento urbanístico reconoce otros ejes transversales que conectan la Calle 24 con la Calle 26 y otros espacios públicos o ejes viales arteriales de la ciudad; incorporando en la propuesta las áreas de reserva y los elementos de la sección pública proyectadas por la Administración Distrital, y complementándolos con elementos de espacios públicos:

- La Carrera 17, que conecta la Avenida Caracas y la Avenida Calle 26 con las Calles 13 y 19. Sobre esta vía se propone la inserción del proyecto Regiotram de Occidente, mejorando las condiciones del espacio público en torno al sistema de transporte público.

- La Carrera 18 Bis, eje vial de jerarquía local que conecta al acceso del Cementerio Central que el PEMP propone reconfigurar, con el parque del barrio Santa Fe, ubicado entre la Carrera 18 Bis, la Calle 22D y la Diagonal 23 Bis.
- La Carrera 19, que conecta con el barrio Teusaquillo, sector con alto valor patrimonial; el Cementerio Central y el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación; y la Calle 22, donde se insertará así mismo el sistema de transporte público Regiotram de Occidente.
- La Carrera 19B, que conecta el Corredor Verde de la Avenida séptima; el Museo Nacional; el Centro Internacional; los barrios Teusaquillo y Bello Horizonte; el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación y el Parque El Renacimiento; el “Parque Las Pajas”; y la Calle 22.
- La Carrera 24 y 25, que articula los futuros desarrollos al occidente del plan parcial; el “Parque Boston” y la Calle 22.

Ilustración 5-2. Ejes de espacio público transversales a la Calle 24.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

3. Articulación de los proyectos del PEMP del Cementerio Central y la puesta en valor de los valores culturales del barrio Santa Fe:

El plan parcial incluye los equipamientos propuestos en la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, en el costado sur del Cementerio, definiendo un esquema de gestión que aporte recursos para la consolidación, tanto de estos proyectos, como otras propuestas en el área de intervención del PEMP.

Igualmente, el plan parcial articula los lineamientos de la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central para la configuración de un perfil urbano que enmarque el conjunto monumental del Cementerio, concentrando las mayores alturas de las edificaciones, enmarcando el gran vacío urbano que conforman el Cementerio Central, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación y el Parque El Renacimiento; y menores alturas como transición entre el potencial de desarrollo del plan parcial y los suelos consolidados del barrio Santa Fe al sur del área de planificación.

Así mismo, se reconoce el inmueble declarado como Bien de Interés Cultural localizado en la Manzana 25, en la intersección de la Calle 23 con la Carrera 18, y define lineamientos para el desarrollo de los suelos colindantes atendiendo a la norma Distrital vigente en materia.

También se reconocen otras edificaciones con valores arquitectónicos que datan del proceso de desarrollo tradicional del Barrio Santa Fe, definiendo un esquema de gestión enfocado en el “Reúso de Edificaciones”, con el fin de rehabilitarlas, mejorar sus aprovechamientos y generar recursos derivados de los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística para su rehabilitación.

Lo anterior, sumado a la propuesta de mantener el trazado urbano tradicional del barrio y mejorar las condiciones físicas de los espacios públicos y vías existentes al interior del área de planificación.

Ilustración 5-3. Puesta en valor del patrimonio cultural y la memoria del Barrio Santa Fe.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

4. Desarrollos de vivienda en altura – Oferta de usos residenciales para la resignificación de esta área central de la ciudad como lugar de habitación:

El sector del área de planificación ha sufrido un paulatino deterioro físico y social, asociado a la migración de habitantes a otros sectores de la ciudad, lo que ha desencadenado en un progresivo cambio de uso del suelo a actividades diferentes al residencial, así como el incremento usos de alto impacto.

Por tanto, el plan parcial apuesta por resignificar el territorio y rehabilitar esta área del centro de Bogotá, incorporando proyectos en donde se prioriza el uso residencial y definiendo áreas para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS; aumentando la densidad habitacional con el fin de atraer nueva población residente, al tiempo que se brindan soluciones habitacionales para los moradores tradicionales del barrio Santa Fe.

El plan parcial propone un esquema de gestión pública, en cabeza del operador urbano que, de una parte, permita la vinculación efectiva de los propietarios del suelo en los futuros desarrollos, y de otra, se garantice el acceso a la vivienda social para la población más vulnerable en los proyectos de vivienda social.

Con el proceso de densificación en el área de planificación, se espera igualmente aportar a la vitalidad de los espacios públicos de escala de ciudad en su entorno inmediato, así como de las demás espacialidades públicas proyectadas en el planteamiento urbanístico.

Ilustración 5-4. Usos residenciales para la recuperación de esta área central de la ciudad como lugar de habitación.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5. Usos diversos como soporte a la actividad residencia en los primeros niveles de las edificaciones:

El plan parcial propone el desarrollo de usos diversos de comercio, servicio y dotacionales como soporte a las actividades residenciales, que además generen dinamismo en los espacios públicos principales del planteamiento urbanístico.

De otra parte, se busca desarrollar espacios que permitan la permanencia de las actividades económicas en el plan parcial y una vinculación de los propietarios de los inmuebles donde se desarrollan dichas actividades en los futuros desarrollos inmobiliarios.

Así mismo, en las estrategias de gestión del plan parcial se permite la convertibilidad de usos del suelo, con el fin de flexibilizar el desarrollo y atender a las dinámicas de ocupación de este sector estratégico de la ciudad donde se prevé un cambio en los patrones de ocupación, asociados a procesos de revitalización urbana, tanto en el plan parcial como en su entorno.

Ilustración 5-5. Usos diversos como soporte a la actividad residencial.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

6. Propuesta de áreas dotacionales con asociados al Sistema Distrital del Cuidado:

El planteamiento urbanístico propone el desarrollo de usos dotacionales que complementen la oferta institucional en este sector de la ciudad, mediante la definición de áreas para la localización de equipamientos con énfasis en los asociados al Sistema Distrital del Cuidado. Esto, complementando los equipamientos de bienestar social que se concentran en el barrio Santa Fe y contribuyendo a la consolidación de manzanas como parte del sistema del cuidado previsto en el Plan de Desarrollo Distrital 2020 - 2024 "Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI".

Igualmente, se incorporan los proyectos de equipamientos previstos desde la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central en los cuales, de una parte, se propone la expansión del Cementerio en los predios de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP-; otras actividades relacionadas con la oferta cultural del Complejo Monumental del Cementerio, o áreas potenciales para la localización de sedes de la Administración Distrital.

Se proponen usos complementarios de comercio y servicios en los primeros pisos, con el fin de aportar recursos para la sostenibilidad de estos nuevos usos dotacionales, al tiempo que aporta mayor vitalidad a los espacios públicos existentes y proyectados.

Ilustración 5-6. Propuesta de áreas dotacionales con asociados al Sistema Distrital del Cuidado.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.1. Definición de los sistemas de movilidad:

De conformidad con lo establecido en el artículo 164 del Decreto 190 de 2004, el sistema de movilidad del Plan Parcial Calle 24 está conformado por el subsistema vial que, para el caso específico del presente instrumento de planificación, incluye los elementos de la malla vial intermedia y local, y la red de ciclorrutas, existentes y proyectadas. Igualmente se reconocen los sistemas de transporte público masivo que integran el subsistema de transporte, especialmente los proyectos de infraestructura de transporte público masivo localizados en el entorno inmediato del plan parcial.

El subsistema vial se estructura a partir de los ejes de la malla vial intermedia que conectan los futuros desarrollos del plan parcial con los elementos de la malla vial arterial en su entorno y, en general con

el resto de la ciudad, partiendo de la Calle 24 como el corredor que, además de concentrar las mayores áreas de espacio público, concentrará igualmente los mayores flujos vehiculares, peatonales y ciclistas a lo largo del área de planificación, y articulará los futuros desarrollos con la Estación Intermodal proyectada en el Plan Parcial Estación Metro Calle 26.

Los demás ejes viales de jerarquía local, que corresponde a las vías de servicio y cuya función es garantizar la accesibilidad a los usos previstos por el plan parcial, desde la malla vial intermedia, se proyectan como vías de tráfico calmado, con posibilidad de mezclamiento de medios de movilidad motorizados y no motorizados, pero con prelación al peatón y al ciclista, para lo cual se definen criterios específicos para su ejecución, asociados a la materialidad, demarcación, señalización, entre otros.

El plan parcial incorpora tanto los elementos normativos de la sección pública de acuerdo con la jerarquía específica de cada uno de estos ejes, como las franjas de reserva asociadas a los proyectos viales propuestos por la Administración Distrital.

A continuación, se describen los elementos que conforman este sistema.

5.1.1. Subsistema vial:

El sistema vial del Plan Parcial Calle 24 se configura con base en la malla vial existente, manteniendo en términos generales su jerarquía y trazado, salvo en algunos casos en los cuales se ajusta en función de la optimización del sistema de movilidad y de su armonización con el modelo de ocupación propuesto.

En el ámbito del plan parcial no se encuentran vías de la malla vial arterial en la actualidad. Sin embargo, sobre la Avenida Carrera 19 y la Carrera 19B, hoy clasificadas como malla vial intermedia, el Decreto 190 de 2004 define la reserva la vía arteria Avenida Mariscal Sucre; por lo tanto, se incorporan en el planteamiento las áreas de reserva previstas en los proyectos viales correspondientes.

Las vías de la malla vial intermedia corresponden a la Carrera 17 y la Calle 24. La intervención futura de la Carrera 17 está asociada al proyecto del sistema de transporte público Regiotram de Occidente, por lo que el plan parcial incorpora tanto los trazados y diseños avanzados al momento de elaboración del presente documento técnico de Soporte. El trazado de la Calle 24, por su parte, está asociado al proyecto de espacio público previsto en el presente proceso de formulación, donde se redefinen los componentes actuales de la sección pública de la vía, hoy configurada por una doble calzada con un separador central, de manera que la calzada norte se incluye como parte del sistema de espacio público

con el fin de consolidar un parque lineal que aporte al reverdecimiento urbano; concentrando los flujos vehiculares, y la ciclorruta existente en la calzada sur.

Así mismo, las vías de la malla vial local existentes se proponen como vías de tráfico calmado, excepto por la Carrera 18 Bis y la Calle 24A, las cuales se redefinen como espacio público. Adicionalmente se incluye la Calle 24Bis como vía local de tráfico calmado, ya que esta se clasifica actualmente como vía intermedia dado que asume parte del flujo actual de la Calle 24.

Los perfiles viales propuestos se ajustan en armonía con el modelo de ocupación, buscando ampliar las franjas de paisajismo y mobiliario con el fin de mejorar la oferta ambiental, con mayores zonas verdes y arbolado urbano, al igual que una mayor oferta de franjas de circulación peatonal que asuman la demanda futura generada por los desarrollos previstos.

Adicionalmente, sobre algunas vías locales se configuran Áreas Privadas Afectas al Uso Público, a modo de antejardines con el fin de consolidar un perfil urbano con una mayor distancia entre las edificaciones existentes del barrio Santa Fe, al sur del área de planificación, y las nuevas construcciones en el plan parcial, permitiendo una mayor incidencia del sol con el fin de garantizar el confort climático tanto de los espacios públicos como de los futuros desarrollos.

A continuación, se definen en detalle los perfiles de cada una de las vías en el área de planificación:

5.1.1.1. Elementos de la malla vial arterial:

a) Avenida Mariscal Sucre - Par Vial V-3:

Conforme a lo indicado en el Artículo 166 del Decreto 190 de 2004 - POT, la Avenida Mariscal Sucre, desde la Avenida Francisco Miranda hasta la Avenida Jorge Gaitán Cortés, hace parte de la malla vial arterial.

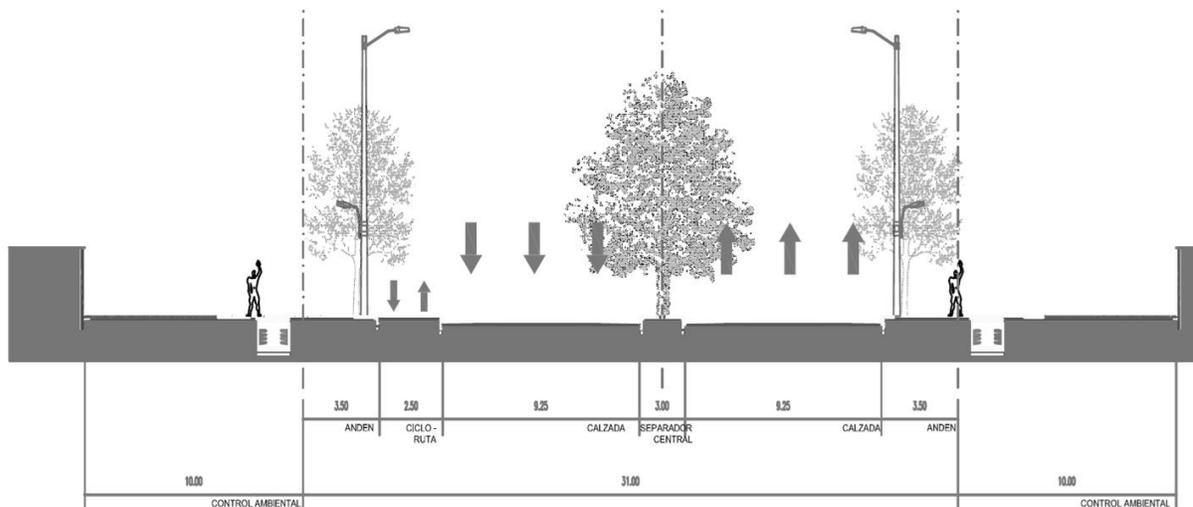
Así mismo, tal como se indica en el concepto técnico del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- con radicado No. 20212051440971 de la SGU, que hace parte de los anexos a las determinantes urbanísticas para la formulación del plan parcial, al interior del área de planificación se localiza parte de la reserva de malla vial arterial de la Avenida Mariscal Sucre; par vial configurado por la Avenida Carrera 19, al oriente y por la Carrera 19B, al occidente. En este mismo concepto técnico el IDU indica que se deben tener en cuenta los perfiles del POT para estas reservas *“toda vez que existen estructuras de*

estos perfiles ya consolidados y paramentos existentes que podrían no ser objeto de modificación por parte de este plan parcial”.

Así mismo en concepto del IDU y en la cartografía del POT se indica que el perfil del par vial corresponde con una vía tipo V-3. Con el fin de determinar los componentes de la sección pública de la vía, se consultó el perfil vial indicativo del Anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial, encontrando que el perfil V-3A, con ciclorruta y sin componentes de infraestructura para el transporte masivo, coincide en mayor medida con los componentes de la vía existente; no obstante, este perfil no se ajusta a las dimensiones de la reserva definida en el POT. Por lo tanto, se propone la configuración del perfil vial, teniendo en cuenta las estructuras y paramentos ya existentes, y la dimensión de la reserva vial en el área de planificación.

La siguiente ilustración corresponde con el perfil V-3A del POT:

Ilustración 5.1.1-1. Perfil típico V-3A del Anexo 5 del POT



Fuente: IDU - 2021

Es importante mencionar lo citado en concepto técnico del IDU que hace parte de las determinantes urbanísticas, respecto a los paramentos y perfiles consolidados, así como lo indicado en el parágrafo 1 del Artículo 181 del POT donde se señala lo siguiente:

“Los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo, buscando empatar con el paramento de construcción definido en licencias de urbanización y construcción expedidas y desarrolladas de conformidad con las normas originales de la urbanización.”

En tal sentido, se resalta que este sector corresponde al desarrollo del barrio Santa Fe hace parte de los Sectores Antiguos Consolidados, reglamentados mediante Resolución 2133 de 2017 de la Secretaría Distrital de Planeación, en los cuales *“procede la aplicación excepcional del plano de Manzana catastral como soporte técnico cartográfico para adelantar trámites de actuaciones urbanísticas (...)”*. En este sentido, se toma como franja mínima de control ambiental 5 metros, buscando la continuidad de los paramentos de este sector consolidado.

Por todo lo anterior, la configuración de este par vial parte de la reserva vial del Plan de Ordenamiento Territorial, al que se le suma el control ambiental de 5 metros y las dimensiones de los componentes indicados en la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. para la vía tipo V-3A. Así mismo, se configura garantizando la continuidad y armonización con el paramento de las áreas consolidadas al sur del plan parcial tal como se presenta a continuación:

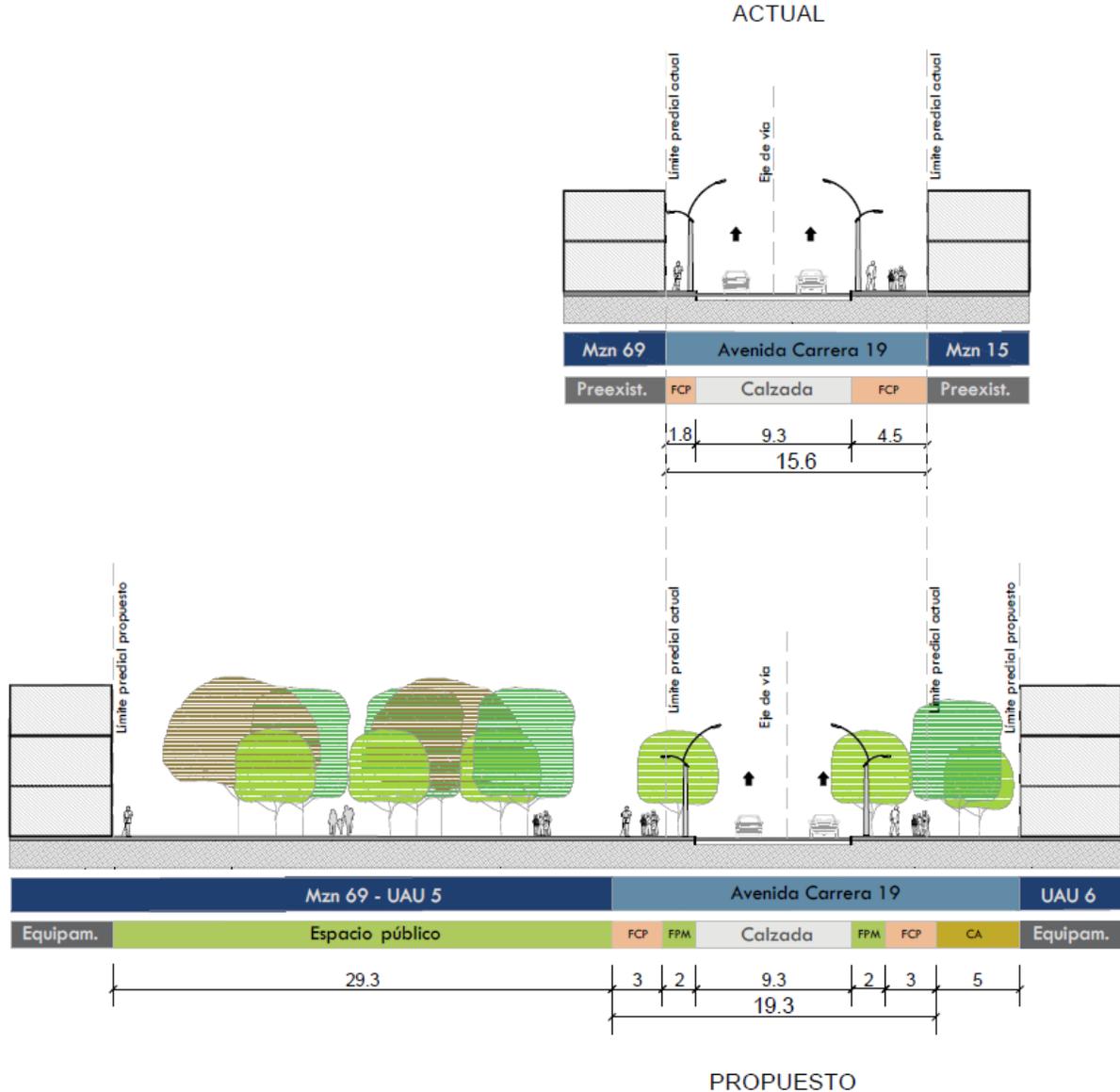
i. Avenida Carrera 19 entre Calle 23A, y el Centro de Memoria Paz y Reconciliación y el Cementerio Central – V-3 Par vial oriental:

El perfil de esta vía se configura en dos tramos diferentes:

1. El primero, desde la Calle 24 hasta el límite norte del plan parcial; es decir, el paramento sur del Cementerio Central y el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación. Los componentes mínimos de la sección pública en este tramo son los siguientes:
 - **Calzada:** 9,3 metros (conservando las dimensiones de la calzada existente)
 - **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido sur-norte.
 - **Ancho mínimo de carriles tráfico mixto:** 3,25 metros.
 - **Ancho mínimo de carriles transporte público:** 3,5 metros.
 - **Franja de paisajismo y mobiliario:** 2 metros a cada lado de la vía
 - **Franja de Circulación Peatonal:** 3 metros a cada lado de la vía.

- **Control ambiental:** 5 metros a cada lado de la vía. Sobre el costado occidental se integra al sistema de espacio público.

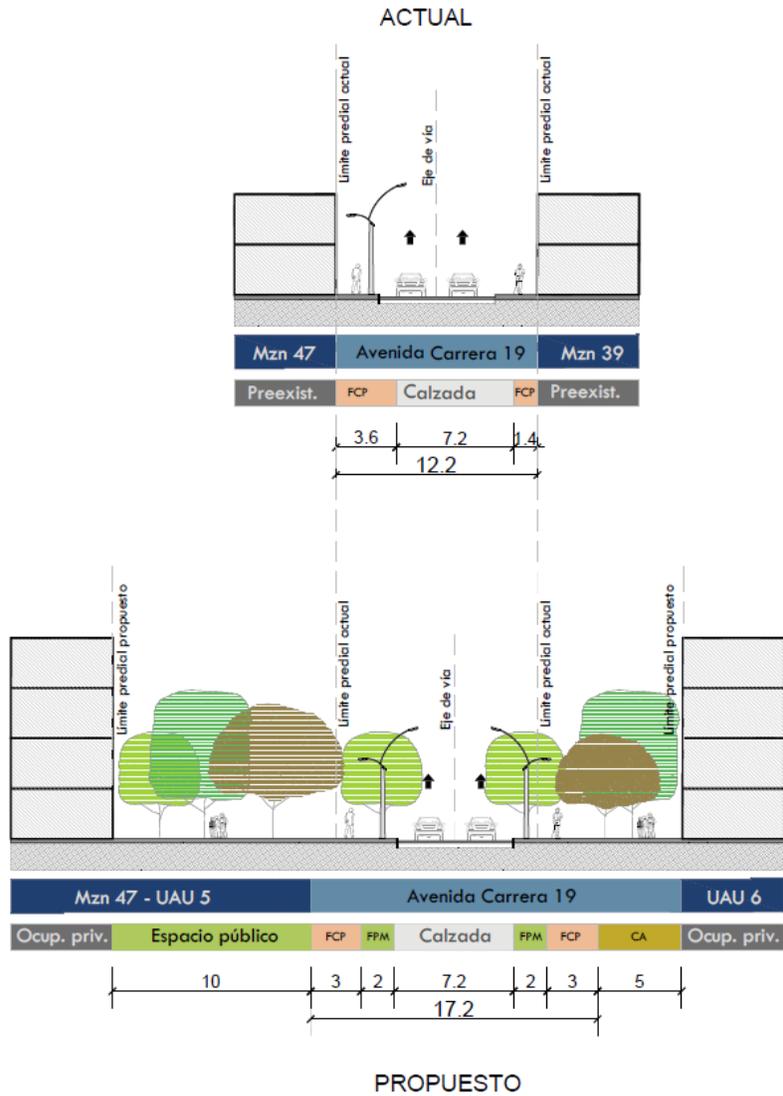
Ilustración 5.1.1-2. Perfil Avenida Carrera 19 entre Cementerio Central y la Calle 24



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

2. El segundo tramo de la vía se localiza entre la Calle 23A y la Calle 24. En esta vía se propone mantener el ancho de la calzada existente. Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:
- **Calzada:** 7,2 metros, conservando el ancho de la sección pública existente.
 - **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido sur-norte.
 - **Ancho mínimo de carriles tráfico mixto:** 3,25 metros
 - **Ancho mínimo de carriles transporte público:** 3,5 metros
 - **Franja de Paisajismo y mobiliario:** 2 metros a cada lado de la vía.
 - **Franja de Circulación Peatonal:** 3 metros a cada lado de la vía.
 - **Control ambiental:** 5 metros en el costado oriental de la vía. En el costado occidental, se integra al sistema de espacio público.
 - **Espacio público:** 10 metros en el costado occidental de la vía.

Ilustración 5.1.1-3. Perfil Avenida Carrera 19 entre Calle 24 y Calle 23A



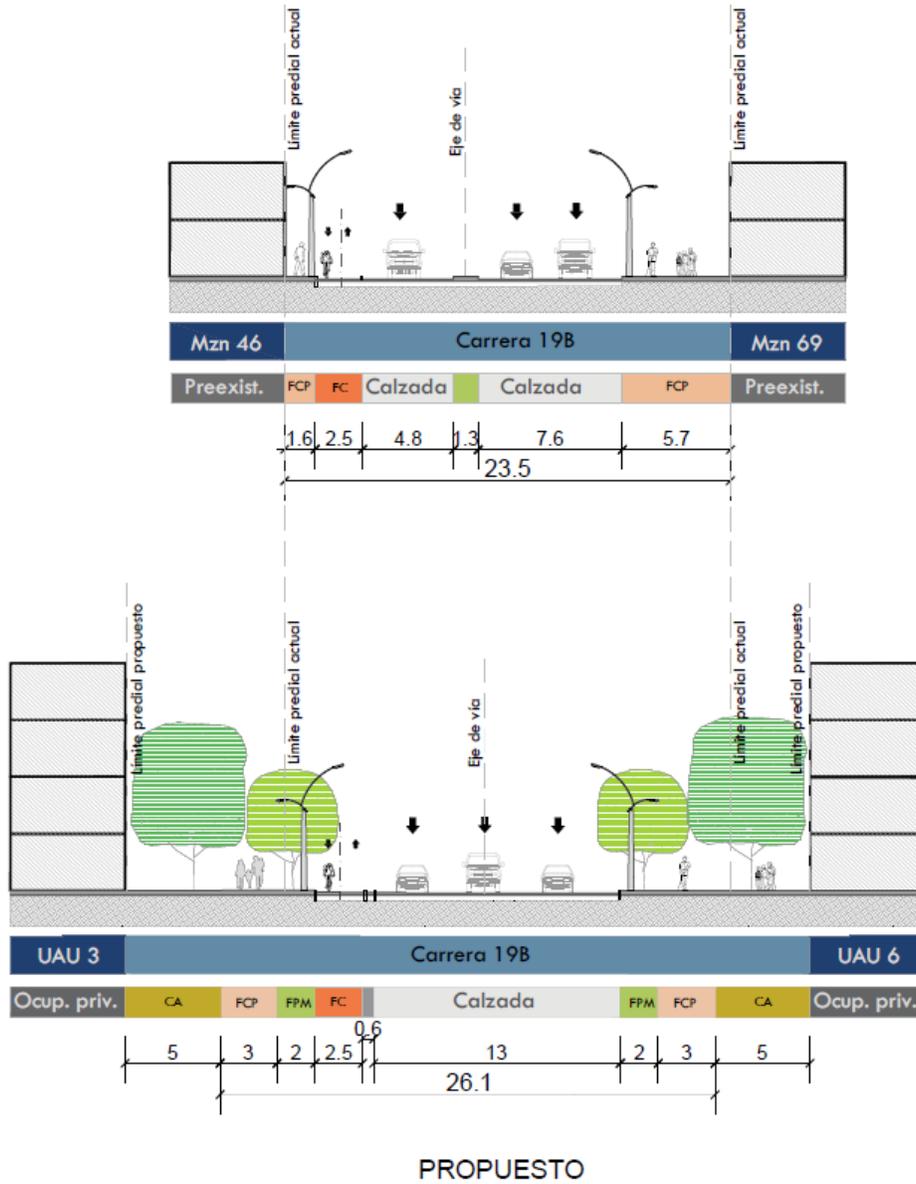
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

ii. Carrera 19B entre Diagonal 23 Bis, y Parque El Renacimiento y el Centro de Memoria Paz y Reconciliación – V-3 Par vial occidental:

Al igual que en la Avenida Carrera 19, el perfil de esta vía se configura en dos tramos diferentes:

1. El primero desde la Calle 24 hasta el límite norte del plan parcial, es decir, el paramento sur del Cementerio Central y en Centro de Memoria, Paz y Reconciliación. Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:
 - **Calzada:** 13 metros (conservando las dimensiones de la calzada existente).
 - **Número de carriles:** 3 carriles unidireccionales en sentido norte-sur.
 - **Ancho mínimo de carriles tráfico mixto:** 3,25 metros
 - **Ancho mínimo de carriles transporte público:** 3,5 metros
 - **Ciclorruta sobre calzada – costado occidental de la vía:** 2,5 metros, más 0,6 metros de franja de segregación con los carriles vehiculares.
 - **Franja de Paisajismo y mobiliario:** 2,0 metros a cada lado de la vía.
 - **Franja de Circulación Peatonal:** mínimo 3,0 metros a cada lado de la vía.
 - **Control ambiental:** 5 metros a cada lado de la vía.

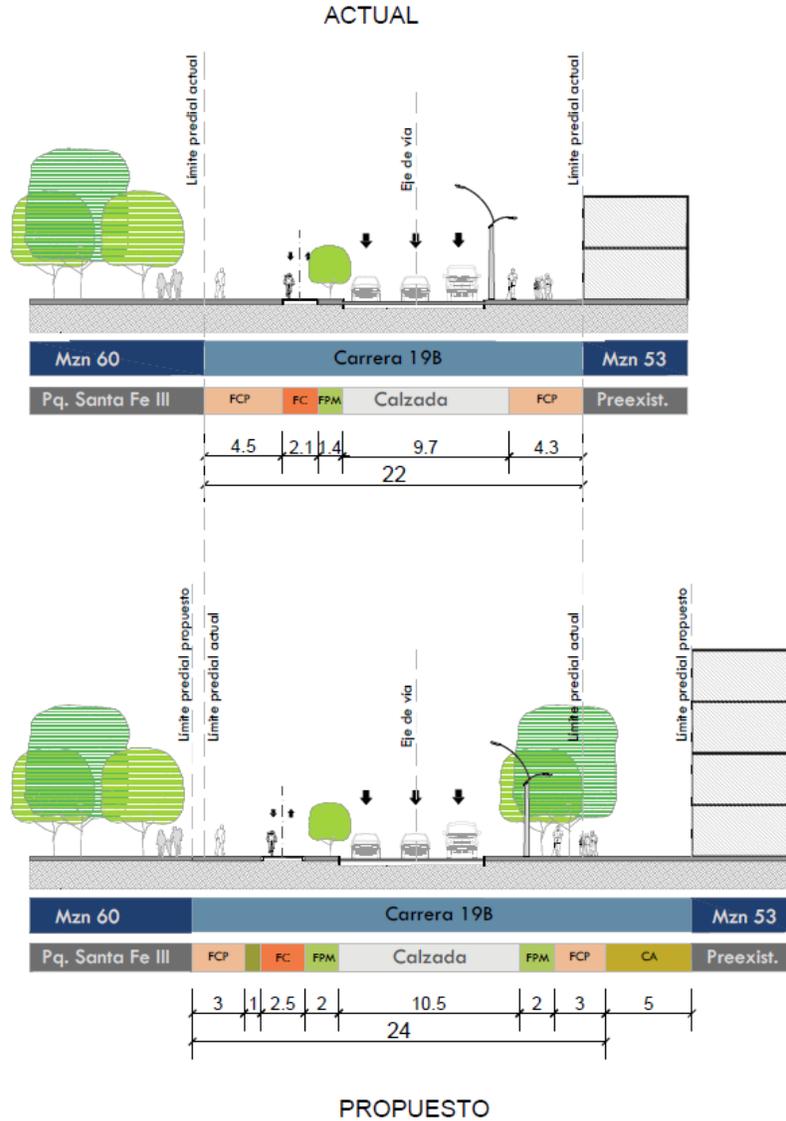
Ilustración 5.1.1-4. Perfil Carrera 19 B entre Calle 24 y Parque el Renacimiento
ACTUAL



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

2. El segundo tramo de la vía se localiza entre la Diagonal 23 Bis y la Calle 24. Se conservan los elementos de la vía existente, ajustando el ancho de calzada al perfil que continúa hacia el sur del plan parcial. Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:
- **Calzada:** 10,5 metros (empatando con el ancho de calzada hacia el sur del plan parcial)
 - **Número de carriles:** 3 carriles unidireccionales en sentido norte-sur
 - **Ancho mínimo de carriles tráfico mixto:** 3,25 metros
 - **Ancho mínimo de carriles transporte público:** 3,5 metros
 - **Franja de paisajismo y mobiliario:** 2,0 metros a cada lado de la vía.
 - **Ciclorruta sobre andén del costado occidental:** 2,5 metros, más una franja de 1,0 metro de separación con la franja de circulación peatonal.
 - **Franja de Circulación Peatonal:** 3,0 metros a cada lado de la vía.
 - **Control ambiental:** 5 metros al costado oriental de la vía. Al costado occidental se encuentra el Parque existente Santa Fe III.

Ilustración 5.1.1-5. Perfil Carrera 19B entre Calle 24 y Diagonal 23Bis



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

A continuación, se presenta una tabla con el resumen de las intervenciones previstas para las vías de la malla vial arterial:

Tabla 5.1.1-1. Resumen de las intervenciones propuestas en los elementos de la Malla Vial Arterial

Vía	Jerarquía / Tipo	Tramo		Intervención Propuesta Modificación
		Desde	Hasta	
Avenida Carrera 19	V-3	Calle 23A	Paramento sur Cementerio y Centro de Memoria	Adecuación de la calzada para construcción de redes. Ampliación de andenes con generación de franjas de paisajismo y mobiliario. Generación de franjas de control ambiental
Carrera 19B	V-3	Calle 24	Paramento Parque El Renacimiento y Centro de Memoria	Adecuación a una sola calzada para tres carriles vehiculares con franja de separación de ciclorruta, y para construcción de redes. Ampliación de andenes con generación de franjas de paisajismo y mobiliario. Generación de franjas de control ambiental.
Carrera 19B	V-3	Diagonal 23Bis	Calle 24	Adecuación de la calzada ajustándose al ancho del perfil vial al sur del plan parcial. Adecuación de la calzada para construcción de redes. Ajuste del andén occidental ampliando la franja de paisajismo y mobiliario, y generando segregación entre la ciclorruta y la franja de circulación peatonal. Ampliación del andén oriental generando franja de mobiliario y paisajismo. Generación de control ambiental al costado oriental de la vía.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.1.1.2. Elementos de la malla vial intermedia:

a) Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 25 – V-4:

La Calle 24 es el eje de movilidad que conecta toda el área de planificación en sentido oriente-occidente y donde se concentra la principal apuesta de espacio público del plan parcial, por lo que se constituye en el principal eje estructurante del planteamiento urbanístico.

Este eje vial hace parte de la malla vial intermedia de la ciudad, que de acuerdo con el artículo 165 del Decreto 190 de 2004, *“está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma las mallas arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal”*.

Como se mencionó anteriormente, la propuesta de espacio público del plan parcial parte de la reconfiguración de la sección existente, concentrando el tráfico vehicular en la calzada sur con dos carriles vehiculares en sentido oriente-occidente, asumiendo las indicaciones de la Secretaría Distrital de Movilidad, para la inclusión de la Primera Línea de Metro de Bogotá y la configuración del Perfil de la Avenida Caracas, la cual se proyecta con un solo carril vehicular por sentido, lo que disminuye la demanda vehicular potencial sobre la Calle 24, según lo definido en mesas de trabajo en marzo de 2022. Esto, permite incorporar la calzada norte como parte de los espacios públicos propuestos por el plan parcial articulado a los usos dotacionales y comerciales previstos frente al Cementerio Central y al Centro de Memoria, Paz y Reconciliación.

El perfil de esta vía varía en dos tramos diferentes, tal como se expone a continuación:

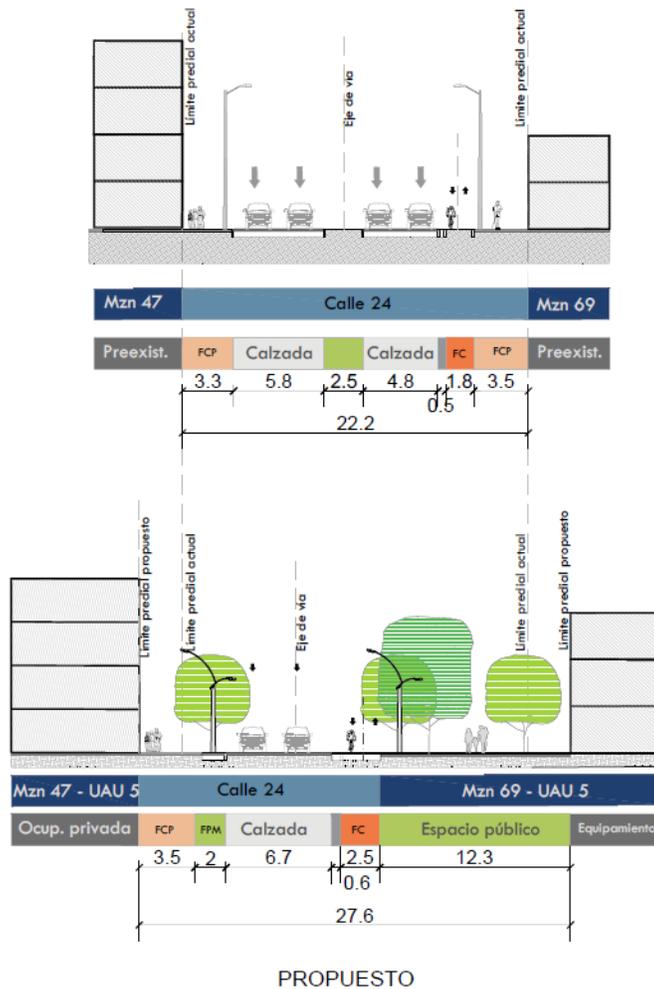
iii. Tramo entre la Carrera 17 y la Carrera 24 – V-4:

En este tramo, los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,75 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido occidente-oriente.
- **Ancho mínimo de carril tráfico mixto:** 3,25 metros.
- **Ancho mínimo de carril transporte público:** 3,5 metros.

- **Ciclorruta sobre calzada:** 2,5 metros, más 0,6 metros de franja de segregación con los carriles vehiculares.
- **Franja de Paisajismo y mobiliario en el andén del costado sur de la vía:** 2,0 metros.
- **Franja de circulación peatonal en el costado sur de la vía:** 3,5 metros.
- **Espacio público proyectado en el costado norte de la vía:** sección variable, mínimo 10 metros.

Ilustración 5.1.1-6. Perfil Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 24
ACTUAL



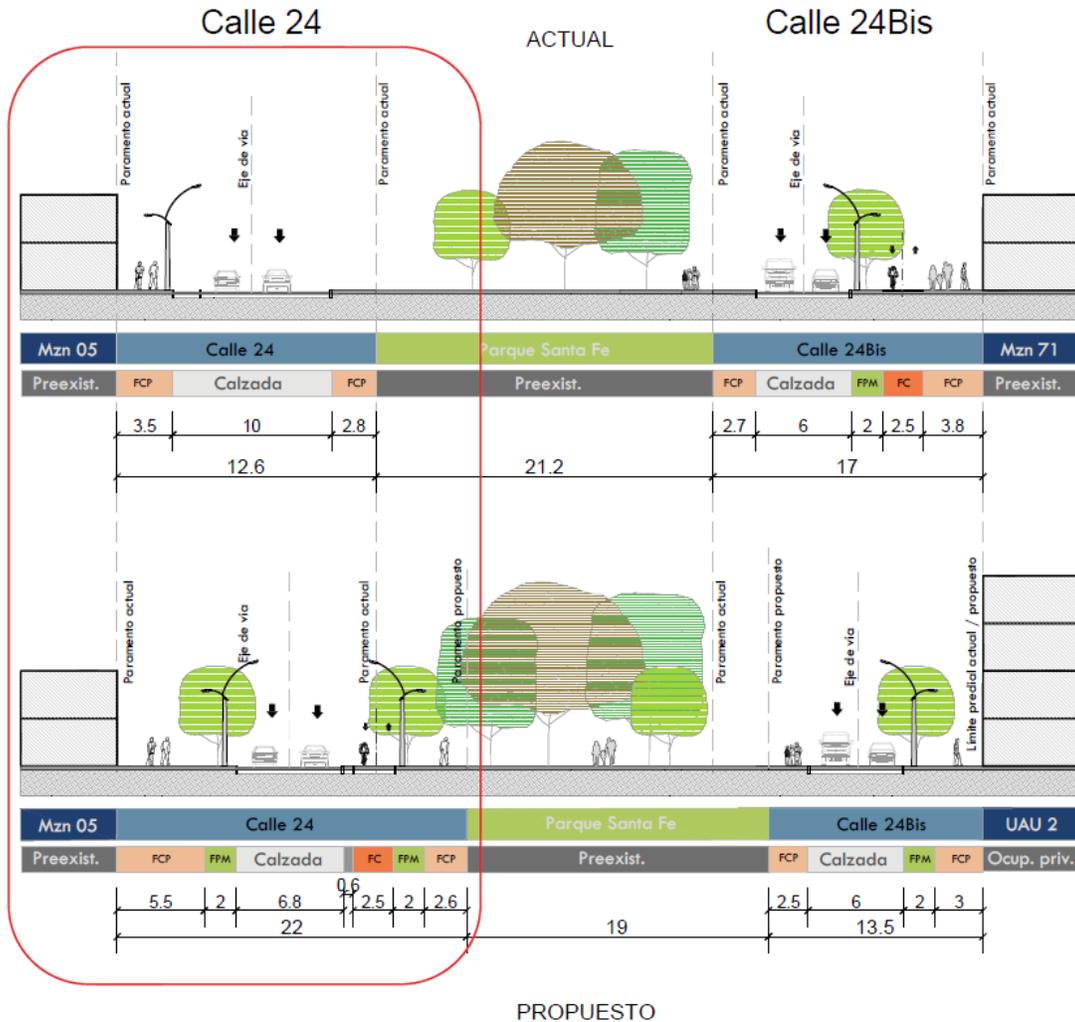
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

iv. Tramo entre la Carrera 24 y la Carrera 25 – V-4:

En este tramo los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,75 metros mínimo
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido occidente-oriente
- **Ciclorruta sobre calzada:** 2,5 metros, más 0,6 metros de franja de segregación con los carriles vehiculares.
- **Ancho mínimo de carril tráfico mixto:** 3,25 metros
- **Ancho mínimo de carril transporte público:** 3,5 metros
- **Franja de Paisajismo y mobiliario:** 2 metros a cada lado de la vía.
- **Franja de Circulación Peatonal al costado sur de la vía:** 5,0 metros mínimo.
- **Franja de Circulación Peatonal al costado norte de la vía frente al Parque Santa Fe:** 2,5 metros mínimo.

Ilustración 5.1.1-7. Perfil Calle 24 entre Carrera 24 y Carrera 25



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

b) Carrera 17 entre Calle 24 y límite norte del plan parcial V-4:

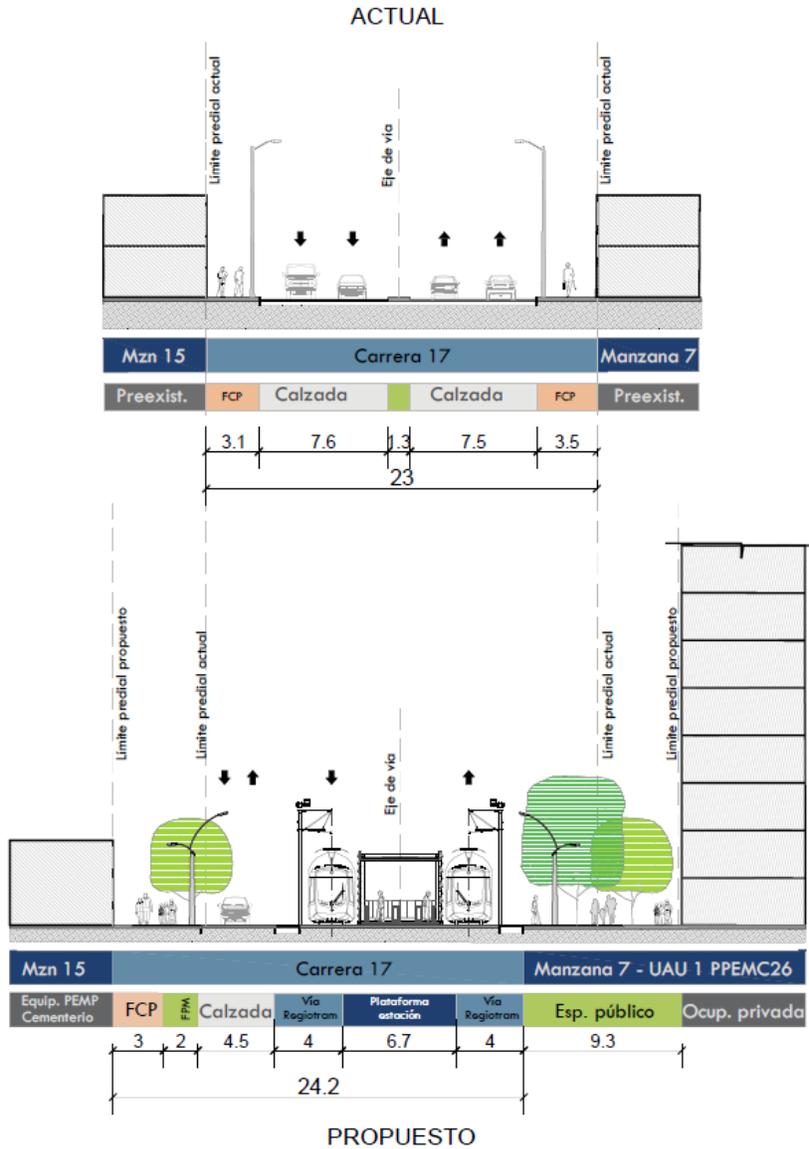
La Carrera 17 es una vía de la malla vial intermedia que marca el límite oriental del plan parcial. Sobre esta vía se insertará el sistema de transporte público masivo Regiotram de Occidente; por tanto, el perfil de esta vía se define partiendo de los diseños del sistema, el cual, en principio, no prevé intervenciones

en los predios colindantes. Por tanto, el plan parcial propone complementar la sección pública, incorporando franjas de paisajismo y mobiliario en el costado occidental de la vía.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Ancho para plataforma tranviaria del sistema Regiotram:** 10,7 metros (según diseños de la EFR).
- **Calzada en el costado occidental de la plataforma tranviaria:** 4,5 metros (según diseños de la EFR).
- **Franja de Paisajismo y mobiliario:** 2,0 metros en el costado occidental de la vía.
- **Franja de Circulación Peatonal:** 3,0 metros en el costado occidental de la vía.

Ilustración 5.1.1-8. Perfil Carrera 17 entre Calle 24 y límite predial del plan parcial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Cabe resaltar que las intervenciones de la Carrera 17 serán ejecutadas por la Empresa Férrea Regional, asociada al área de intervención prevista para el sistema Regiotram de Occidente, que

incluye la intervención entre los paramentos existentes. Por tanto, como se expondrá más adelante, estas áreas no se contabilizarán dentro de las cargas urbanísticas del plan parcial.

Igualmente, el Plan Parcial propone el desarrollo de andenes y un espacio público en la esquina noroccidental de la intersección entre la Calle 24 y la Carrera 17, articulado a las propuestas de Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central. No obstante, esta intervención se incluyó dentro de las cargas del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, por lo que no harán parte de las cargas del Plan Parcial Calle 24.

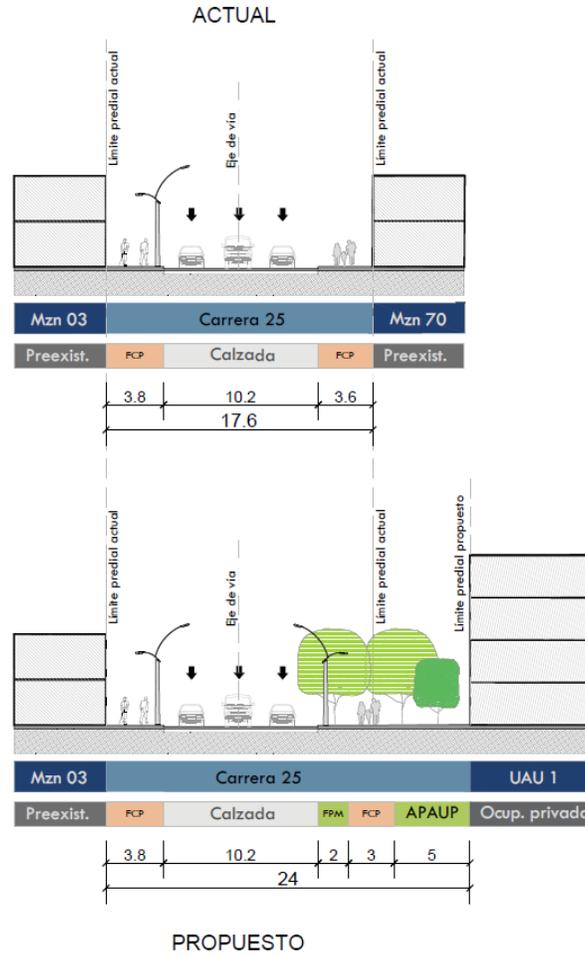
a) Carrera 25 entre la Calle 24 y la Calle 24B Bis – V-5:

Esta vía marca el límite occidental del plan parcial. El planteamiento urbanístico propone la reconfiguración de las franjas de andén y paisajismo al costado oriental de esta vía, al interior del ámbito del plan parcial. El perfil propuesto conserva la línea de paramento al occidente de la vía, así como el ancho de la calzada existente, y propone la reconfiguración del andén en el costado oriental, incorporando Franjas Paisajismo y Mobiliario y franjas de circulación, de acuerdo con los estándares de la Cartilla de Andenes de la Secretaría Distrital de Movilidad. Igualmente, en el costado oriental se dispone de Áreas Privadas Afectas al Uso Público, a modo de antejardines, configuradas a partir del retroceso de las edificaciones, generando un perfil urbano más amplio y aportando más zonas verdes que contribuyen al reverdecimiento de la ciudad.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 9,0 metros mínimo.
- **Número de carriles:** 3 carriles unidireccionales en sentido norte-sur.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Circulación Peatonal costado occidental:** variable, mínimo 3,0 metros. Sección resultante de la configuración de la vía desde el paramento actual.
- **Franja de Paisajismo y mobiliario en el costado oriental de la vía:** 2,0 metros
- **Franja de Circulación en el costado oriental de la vía:** 3,0 metros.
- **Ancho de APAUP en el costado oriental de la vía - Antejardín:** 5,0 metros.

Ilustración 5.1.1-9. Perfil Carrera 25 entre los límites del plan parcial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

A continuación, se presenta una tabla con el resumen de las intervenciones previstas para las vías de la malla vial intermedia:

Tabla 5.1.1-2. Resumen de las intervenciones propuestas en los elementos de la Malla Vial Intermedia

Vía	Jerarquía / Tipo	Tramo		Intervención Propuesta Modificación
		Desde	Hasta	
Calle 24	V-4	Carrera 17	Carrera 24	Ampliación y modificación del perfil de la vía: Calzada a dos carriles vehiculares en el costado sur de la vía. Ampliación de la franja de paisajismo y mobiliario y franja de circulación peatonal al costado sur de la vía. Redefinición de la calzada y andenes en el costado norte como espacio público al costado, incluyendo los andenes existentes. Se continúa con el manejo de ciclorruta sobre calzada en el costado sur de la vía.
Calle 24	V-4	Carrera 24	Carrera 25	Ampliación y modificación del perfil de la vía: Calzada a dos carriles vehiculares en el costado sur de la vía. Ampliación del andén en el costado norte de la vía, incluyendo la franja de paisajismo y mobiliario. Ampliación franjas de andén y de paisajismo y mobiliario en el costado sur de la vía.
Carrera 17	V-4	Calle 24	Plazoleta de La Luz	Se incorpora el trazado propuesto para el sistema Regiotram de Occidente. Se amplían franjas de paisajismo y mobiliario y de circulación al costado occidental de la vía, como parte de las cargas del Plan Parcial Estación Metro Calle 26
Carrera 25	V-5	Límites del plan parcial		Mantenimiento y adecuación de la calzada vehicular. Ampliación del andén del costado oriental, incorporando franjas de paisajismo y mobiliario

Vía	Jerarquía / Tipo	Tramo		Intervención Propuesta Modificación
		Desde	Hasta	
				y franjas de circulación peatonal.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.1.1.3. Elementos de la malla vial local:

b) Calle 23A entre Carrera 18 y Carrera 19A – V-7:

El eje de esta vía marca el límite sur del plan parcial. Se propone la adecuación de esta como vía de tráfico calmado. El perfil propuesto conserva la línea de paramento y la dimensión del andén al costado sur de la vía, dado que se encuentra por fuera del área de planificación del plan parcial; y amplía el andén en el costado norte de la vía, incluyendo franjas de paisajismo y mobiliario y aumentando la sección de la franja de circulación peatonal.

Sobre este eje se proponen antejardines contiguos a la franja de circulación peatonal con el fin de mejorar las condiciones paisajísticas del área de planificación y su entorno inmediato, y contribuyendo al reverdecimiento de la ciudad. Estos no serán exigibles en el frente de los predios donde se localizan edificaciones potenciales de reúso, siempre que se conserven en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, así como en los empates previstos con las nuevas edificaciones, de acuerdo con lo descrito en el numeral 7.3.1 del presente Documento Técnico de Soporte.

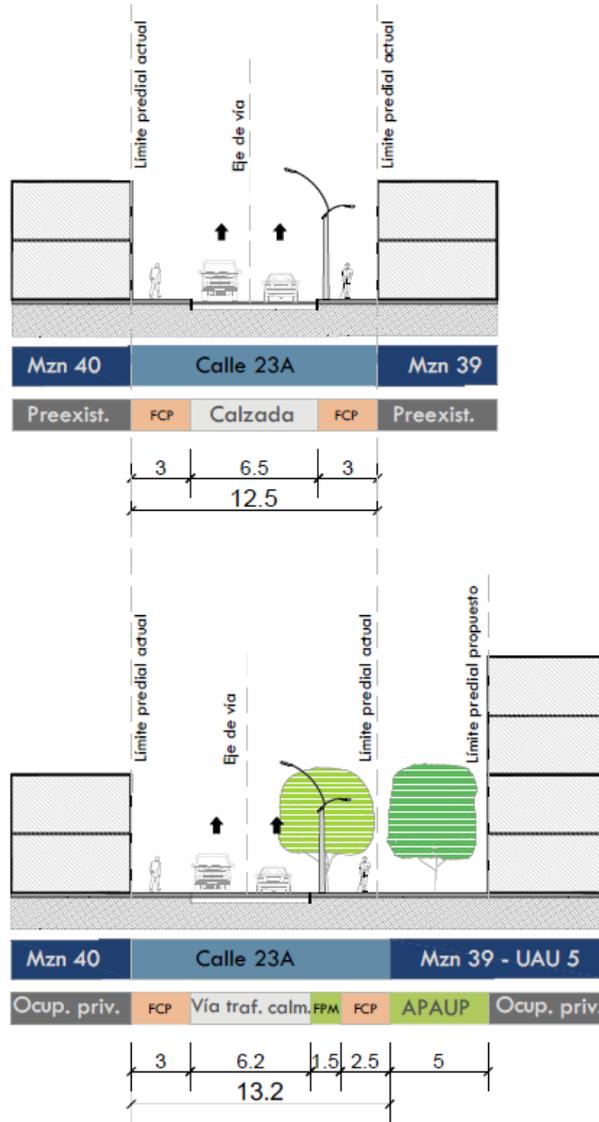
Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,0 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido occidente-oriente.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Circulación Peatonal costado sur:** variable, mínimo 2,5 metros. Sección resultante de la configuración de la vía contra el paramento actual.

- **Franja de Circulación Peatonal en el costado norte:** 2,5 metros mínimo, con excepción del frente a las edificaciones potenciales de reuso y sus empates, y en la manzana 25 del barrio Santa Fe, en donde se respecta el paramento del Bien de Interés Cultural. En estos, el ancho de la franja de circulación peatonal será el resultante entre el borde de calzada y el paramento existente de la edificación.
- **Franja de paisajismo y mobiliario:** 1,5 metros en el costado norte, con excepción del frente a las edificaciones con potencial de reuso y a la manzana 25 del barrio Santa Fe en donde el ancho de andén resultante no permite la localización de esta franja.
- **Ancho de APAUP – Antejardín:** 5,0 metros mínimo, excepto frente a las edificaciones con potencial de reuso y sus empates, y en la manzana 25 del barrio Santa Fe.

Ilustración 5.1.1-10. Perfil Calle 23A entre Carrera 18 y Carrera 19A

ACTUAL



PROPUESTO

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

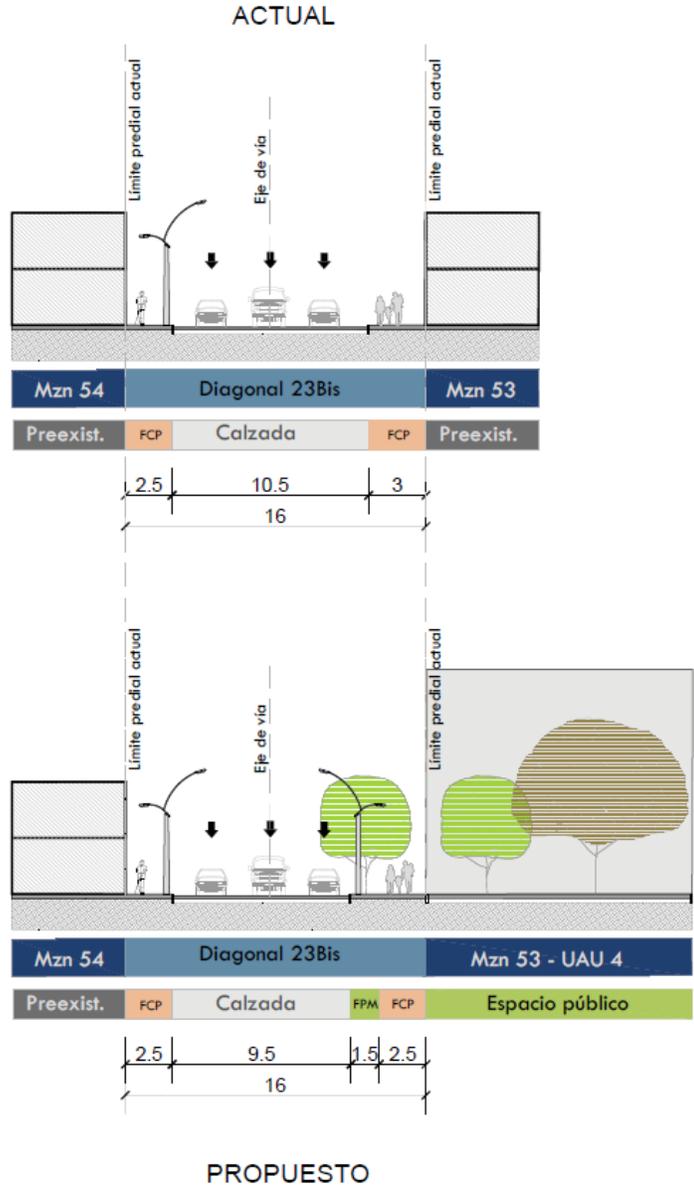
c) Diagonal 23 Bis entre Carrera 19A y Carrera 19B – V-6:

El eje de esta vía marca el límite sur plan parcial. El perfil propuesto conserva las líneas de paramento existentes en ambos costados, ya que la manzana del costado sur no hace parte del área de planificación del plan parcial; y en el costado norte, dado que allí se localiza una edificación con potencial de reúso en la Unidad de Actuación Urbanística 4. Se propone la reducción de la calzada vehicular, con el fin de aumentar la sección de los andenes en ambos costados.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 9,0 metros
- **Número de carriles:** 3 carriles unidireccionales en sentido occidente-oriente
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros
- **Franja de Circulación Peatonal costado sur:** variable, mínimo 3,0 metros. Sección resultante de la configuración de la vía contra el paramento actual.
- **Franja de Paisajismo y mobiliario en el costado norte:** 1,5 metros.
- **Franja de Circulación Peatonal en el costado norte:** Variable, mínimo 2,5 metros, excepto frente a la edificación con potencial de reúso en donde la dimensión será la resultante entre el borde de la calzada y el paramento actual.

Ilustración 5.1.1-11. Perfil Diagonal 23Bis entre Carrera 19A y Carrera 19B



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

d) Calle 24 Bis entre Carrera 24 y Carrera 25 – V-7:

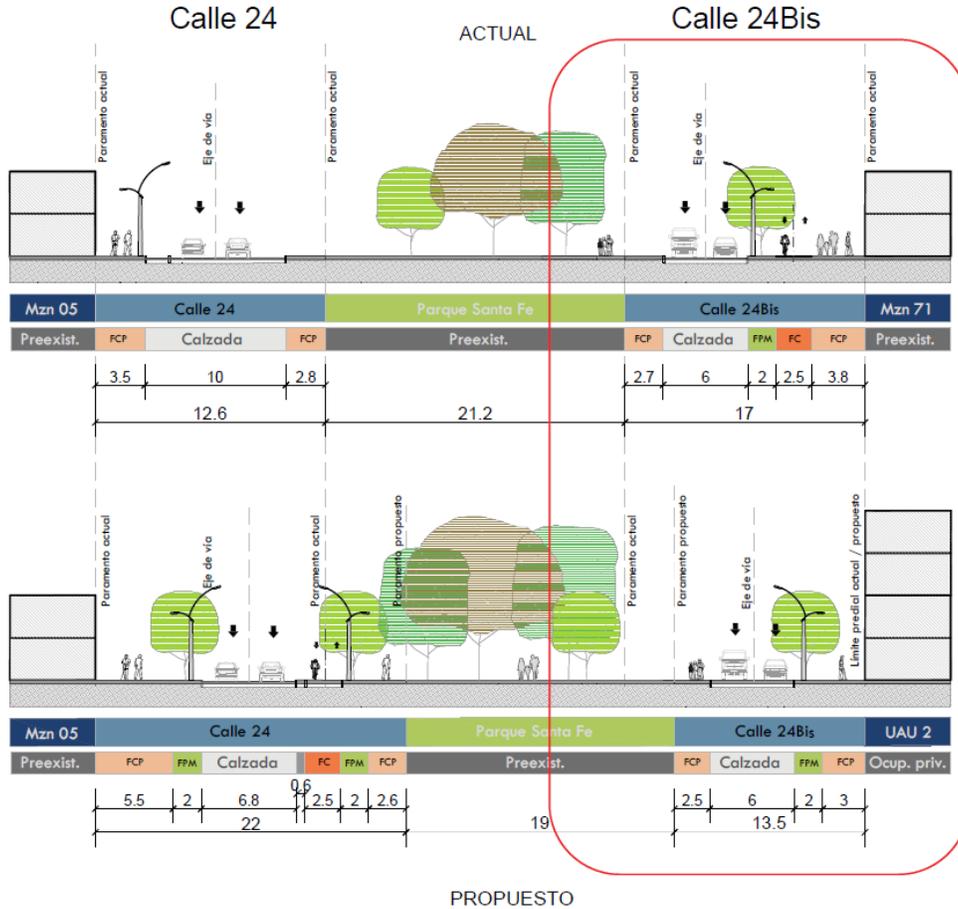
Actualmente esta vía hace parte de la malla vial intermedia en conjunto con la Calle 24. Sin embargo, el plan parcial la propone como vía de la malla vial local de tráfico calmado, para el acceso a las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 2, conformando un circuito en conjunto con la Carrera 24 y la Calle 24B. Esto es posible debido al ajuste propuesto al alineamiento de la Calle 24, el cual se proyecta para dar una continuidad más clara a los flujos vehiculares provenientes del occidente del plan parcial.

El perfil de esta vía se define de manera integral con el perfil vial de la Calle 24. Se elimina la ciclorruta en el costado norte de la Calle 24 Bis y se traslada al norte de la calzada de la Calle 24. Esto permite reducir la dimensión del andén existente de la Calle 24 Bis, en el costado norte, con el fin de aumentar el área del parque Santa Fe, al tiempo que se incorporan franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación en los costados norte de la vía, de acuerdo con los mínimos exigidos en la Cartilla de Andenes.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,0 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido occidente-oriente.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Paisajismo y mobiliario:** 2,0 metros en el costado norte de la vía.
- **Franja de Circulación Peatonal frente al Parque Santa Fe – Costado sur de la vía:** 2,0 metros.
- **Franja de Circulación Peatonal en el costado norte de la vía:** 3,0 metros mínimo.

Ilustración 5.1.1-12. Perfil Calle 24Bis entre Carrera 24 y Carrera 25

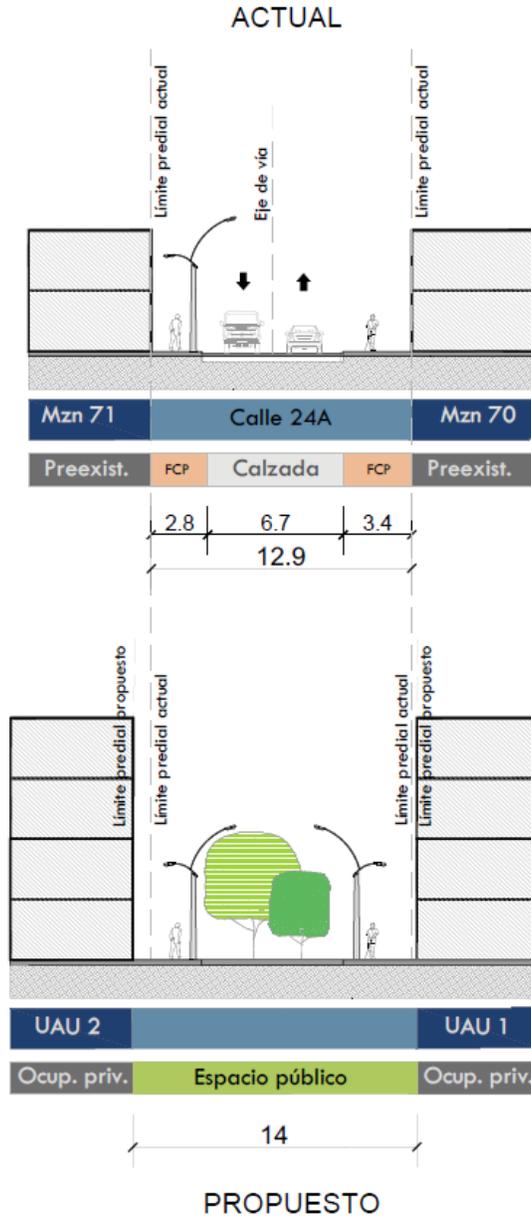


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022 [DVL1] [AMS22]

e) Calle 24 A entre Carrera 24 y Carrera 25 – Espacio público:

El planteamiento urbanístico propone la redefinición y cambio de uso de esta vía para incorporarla al sistema de espacio público del plan parcial. Las dimensiones de este espacio público se configuran incorporando el área de la vía, andenes. Así pues, el ancho resultante de este espacio es de 14,0 metros.

Ilustración 5.1.1-13. Perfil Calle 24A entre Carrera 24 y Carrera 25



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

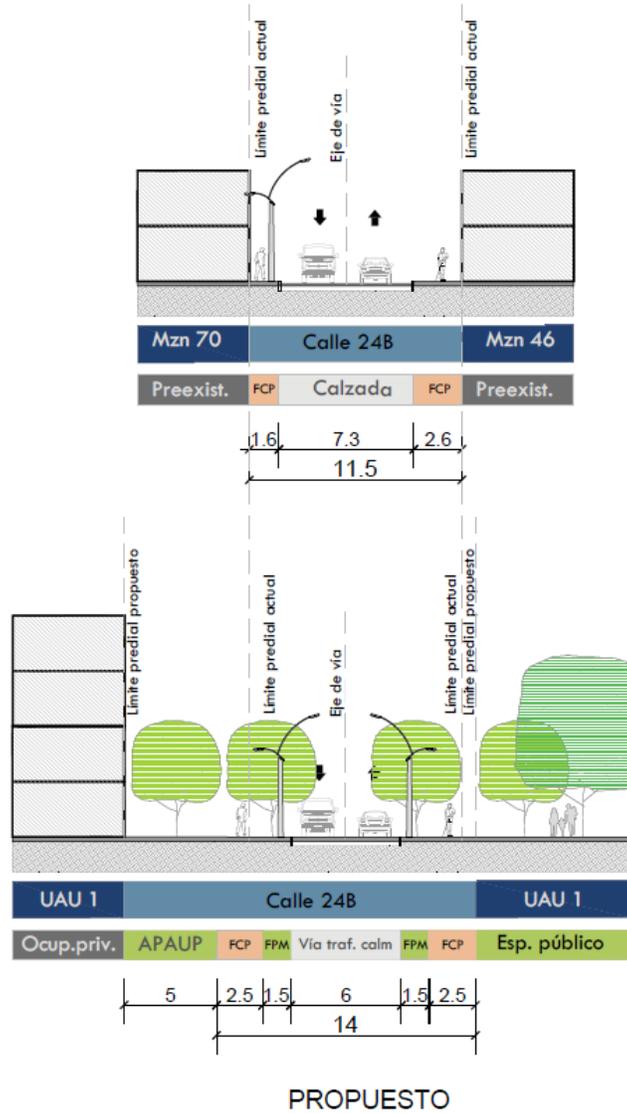
f) Calle 24B entre Carrera 24 y Carrera 25 – V-7:

Se propone la adecuación de esta vía como vía de tráfico calmado. El perfil propuesto reduce la calzada existente e incorpora franjas de circulación peatonal y de paisajismo y mobiliario en ambos costados de la vía. En el costado sur, se propone un Área Privada Afecta al Uso Público a modo de antejardines, con el fin de aportar mayores zonas verdes y al reverdecimiento de la ciudad. En el costado norte, se proyecta un espacio público.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,0 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles sentido oriente-occidente.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Paisajismo y mobiliario** 1,5 metros a ambos lados de la vía.
- **Franja de Circulación Peatonal:** 2,5 metros mínimo a ambos lados de la vía.
- **Ancho de APAUP:** 5,0 metros en el costado sur de la vía.

Ilustración 5.1.1-14. Perfil Calle 24B entre Carrera 24 y Carrera 25
ACTUAL



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

g) Carrera 18 entre Calle 23A y Calle 24 – V-8:

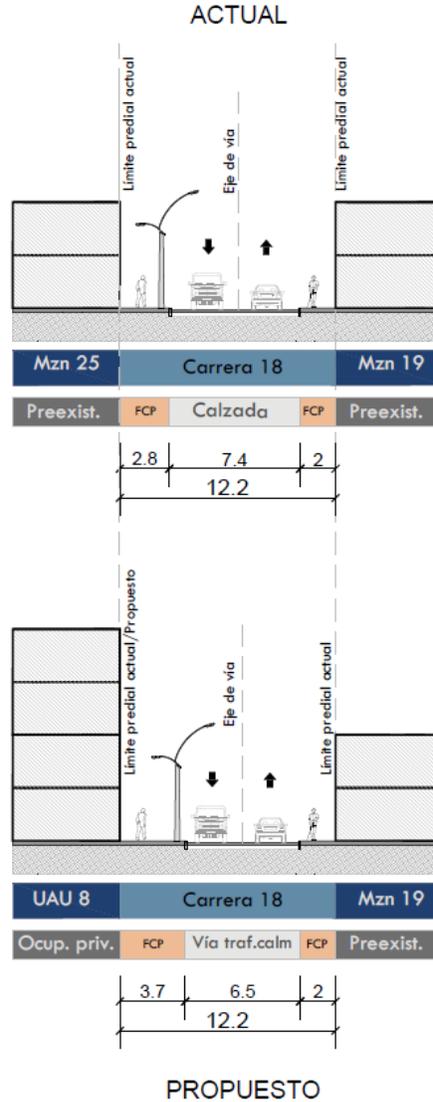
El eje de esta vía marca parte del límite oriental del plan parcial. Se propone la adecuación como vía de tráfico calmado. El perfil propuesto conserva la línea de paramento a ambos costados de la vía, ya que la manzana 19 del barrio Santa Fe, al oriente del área de planificación, se encuentra fuera del plan parcial, y donde se localizan varios Bienes de Interés Cultural; y en la manzana 25 del barrio Santa Fe al interior del área de planificación, se propone el reúso de algunas edificaciones con frente a la Carrera 18.

De acuerdo con lo anterior, se conserva la misma dimensión de la sección pública actual; se propone conservar el ancho del andén frente a la manzana 19; la reducción de la calzada vehicular y la ampliación de la franja de circulación peatonal frente a la manzana 25 – UAU 8.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,0 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido norte-sur.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Circulación Peatonal en el costado oriental:** variable, mínimo 2,0 metros. Sección resultante de la configuración de la vía contra el paramento actual.
- **Franja de Circulación Peatonal en el costado occidental:** variable, mínimo 2,5 metros. Sección resultante de la configuración de la vía contra el paramento actual.

Ilustración 5.1.1-15. Perfil Carrera 18 entre Calle 23A y Calle 24

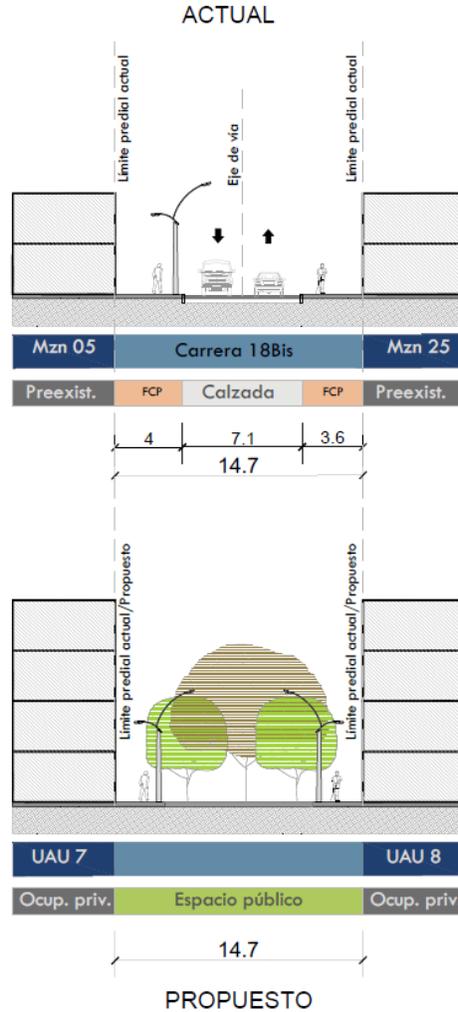


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

h) Carrera 18 Bis entre Calle 23A y Calle 24 – Espacio público:

El planteamiento urbanístico propone la redefinición y cambio de uso de esta vía para incorporarla al sistema de espacio público del plan parcial, dado que coincide con el acceso sur del Cementerio Central. Este espacio conserva las dimensiones de la sección pública existente, entre las líneas de paramento a ambos costados de la vía. Esto, dado que en la manzana 25 – UAU 8, existe un Bien de Interés Cultural, localizado en la esquina suroriental de la intersección de la Calle 23A con la Carrera 18; y en la manzana 05 – UAU 7, se propone el de reúso de algunas edificaciones que dan frente a la Carrera 18.

Ilustración 5.1.1-16. Perfil Carrera 18Bis entre Calle 23A y Calle 24



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

i) Carrera 18B entre Calle 23A y Calle 24 – V-7:

Se propone la adecuación como vía de tráfico calmado. El planteamiento urbanístico propone la reducción de la calzada vehicular, y la ampliación de los andenes laterales incorporando franjas de

paisajismo y mobiliario y franjas de circulación, de acuerdo con los parámetros definidos en la Cartilla de Andenes de la Secretaría Distrital de Movilidad.

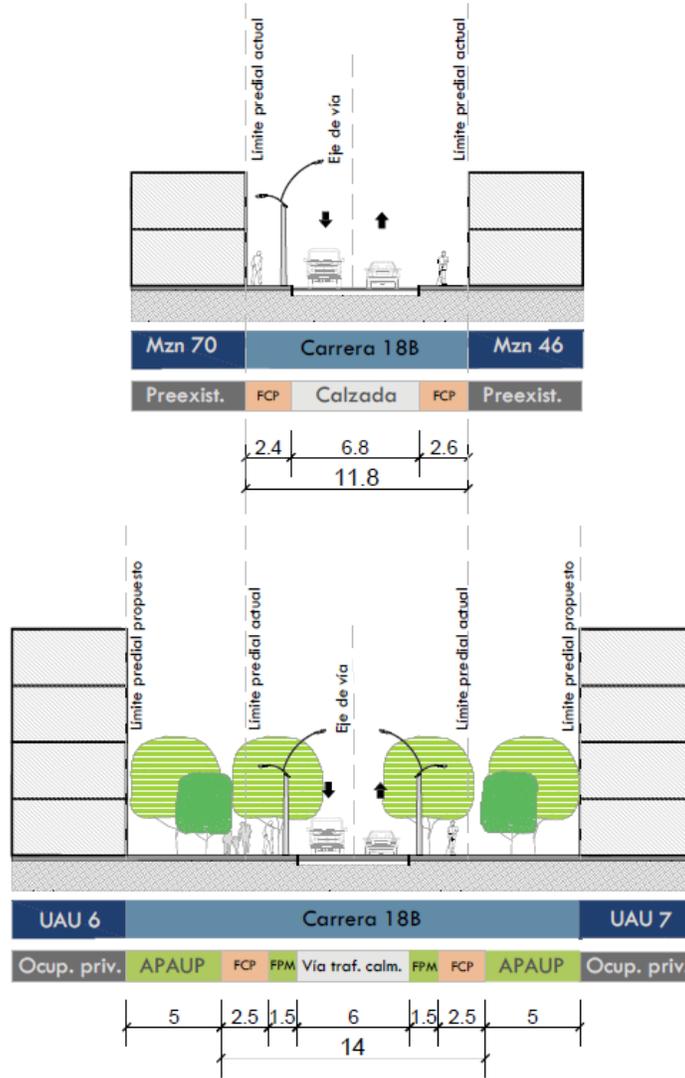
En ambos costados de la vía se proponen Áreas Privadas Afectas al uso público a modo de antejardines, lo cual permite configurar un perfil más amplio entre los nuevos paramentos de las edificaciones; y generar mayores zonas verdes que aporten al reverdecimiento urbano.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,0 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido norte-sur.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Paisajismo y mobiliario:** 1,5 metros a ambos lados de la vía.
- **Franja de Circulación Peatonal:** 2,5 metros mínimo a ambos lados de la vía.
- **Ancho de APAUP - Antejardín:** 5,0 metros a ambos lados de la vía.

Ilustración 5.1.1-17. Perfil Carrera 18B entre Calle 23A y Calle 24

ACTUAL



PROPUESTO

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

j) Carrera 19A entre Calle 23A y Calle 24 – V-7:

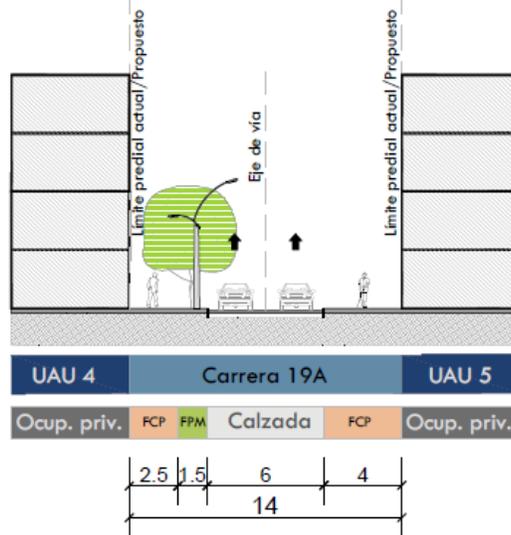
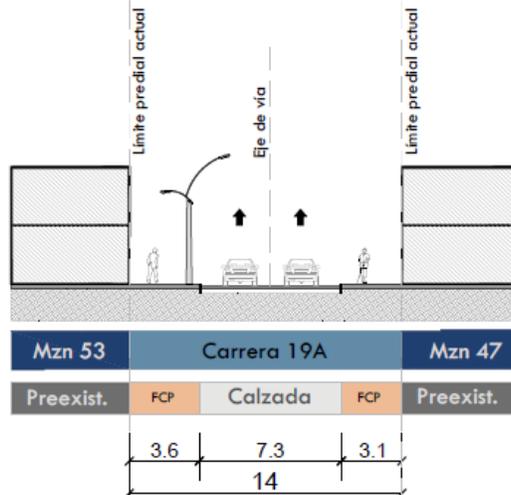
Se propone la adecuación como vía de tráfico calmado. El perfil propuesto conserva la línea de paramento a ambos costados de la vía, ya que tanto en la manzana 53 – UAU 4, como en la manzana 47 – UAU 5, se propone el reúso de algunas edificaciones. Se propone la reducción de la calzada vehicular y la ampliación de las franjas de andén a ambos costados de la vía.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,0 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido sur-norte.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Circulación Peatonal:** 2,5 metros mínimo, excepto frente a las edificaciones con potencial de reúso en donde la sección del andén será la resultante de la distancia entre el borde de la calzada y el límite del paramento.
- **Franja de Paisajismo y Mobiliario:** 1,5 metros al costado occidental.

Ilustración 5.1.1-18. Perfil Carrera 19A entre Calle 23A y Calle 24

ACTUAL



PROPUESTO

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

k) Carrera 24 entre Calle 24 Bis y Calle 24B – V-6:

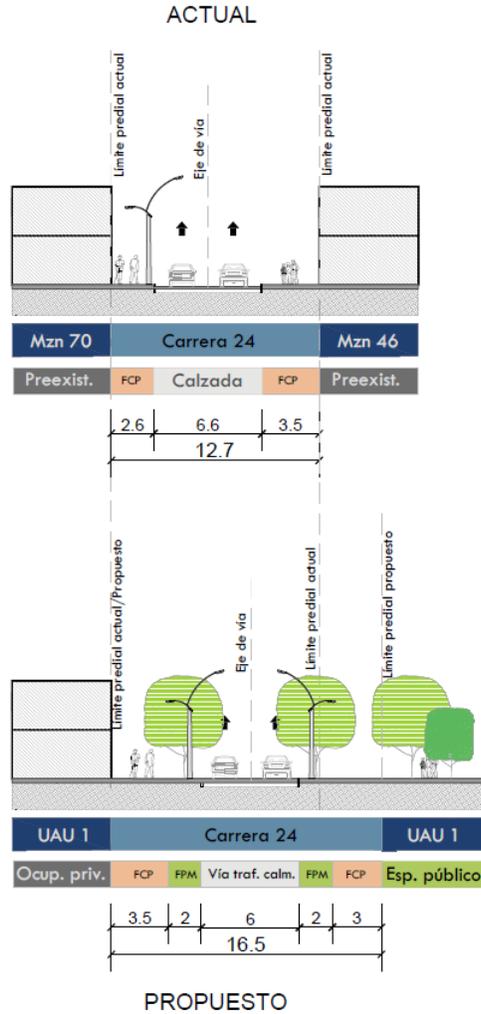
Se propone la adecuación como vía de tráfico calmado. La definición de la sección pública de la vía parte del paramento occidental ya que sobre este costado se localizan edificaciones con potencial de reúso.

Igualmente, se propone la reducción de la calzada, permitiendo desarrollar franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación peatonal, de acuerdo con los estándares de la Cartilla de Andenes de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Los componentes mínimos de la sección pública son los siguientes:

- **Calzada:** 6,0 metros.
- **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido sur-norte.
- **Ancho mínimo de carriles:** 3,0 metros.
- **Franja de Paisajismo y mobiliario:** 2,0 metros en ambos costados de la vía.
- **Franja de Circulación Peatonal en el costado occidental de la vía:** variable, mínimo 3,0 metros.
- **Franja de Circulación Peatonal en el costado occidental de la vía:** 3,0 metros.

Ilustración 5.1.1-19. Perfil Carrera 24 entre Calle 24Bis y Calle 24B



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Tabla 5.1.1-3. Resumen de las intervenciones propuestas en los elementos de la Malla Vial Intermedia

Vía	Jerarquía / Tipo	Tramo		Intervención Propuesta Modificación
		Desde	Hasta	
Calle 23 A	V-7	Carrera 17	Carrera 24	Adecuación de la calzada como vía de tráfico calmado. Ampliación de andén en el costado norte, incorporando franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación peatonal.
Diagonal 23 Bis	V-7	Carrera 19A	Carrera 19B	Adecuación como vía de tráfico calmado. Reducción de calzada vehicular. Ampliación de andén costado norte, Incorporando franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación peatonal.
Calle 24 Bis	V-7	Carrera 24	Carrera 25	Adecuación como vía de tráfico calmado. Eliminación de ciclorruta sobre andén del costado norte y traslado a la Calle 24. Incorporación de franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación peatonal.
Calle 24A	NA	Carrera 24	Carrera 25	Redefinición como espacio público.
Calle 24B	V-7	Carrera 24	Carrera 25	Adecuación como vía de tráfico calmado. Reducción de la calzada vehicular. Ampliación del andén, incorporando franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación peatonal.
Carrera 18	V-8	Calle 23A	Calle 24	Redefinición como vía de tráfico calmado Reducción de calzada. Ampliación del andén en el costado occidental.

Vía	Jerarquía / Tipo	Tramo		Intervención Propuesta Modificación
		Desde	Hasta	
Carrera 18Bis	NA	Calle 23A	Calle 24	Redefinición como espacio público.
Carrera 18B	V-7	Calle 23A	Calle 24	Adecuación como vía de tráfico calmado. Reducción de la calzada vehicular. Incorporación de franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación peatonal.
Carrera 19A	V-7	Calle 23A	Calle 24	Adecuación como vía de tráfico calmado. Reducción de la calzada vehicular. Ampliación de andenes en ambos costados, incorporando franja de paisajismo y mobiliario al costado occidental.
Carrera 24	V-7	Calle 24	Calle 24B	Adecuación como vía de tráfico calmado. Reducción de la calzada vehicular. Ampliación del andén, incorporando franjas de paisajismo y mobiliario y franjas de circulación peatonal.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.1.2. Sistema de transporte:

El sistema de transporte del plan parcial está compuesto por las rutas de buses del Sistema Integrado de Transporte – SITP; además, en su área de influencia, se localizan dos troncales de Transporte Masivo Transmilenio. Así mismo, en el ámbito del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, al oriente del área de planificación, se proyectan las estaciones del sistema Regiotram de Occidente; la Estación de la Calle 26 de la Primera Línea del Metro de Bogotá; la Estación Central de TransMilenio y la Estación La Rebeca del Cable Reencuentro – Centro Histórico de Bogotá.

5.1.2.1. Sistema Integrado de Transporte – SITP:

El Sistema Integrado de Transporte – SITP, en el plan parcial corresponde a las líneas de buses que transitan sobre la Calle 24 y el par vial de la Avenida Mariscal Sucre, configurado por la Avenida Carrera 19 y la Carrera 19B. Los perfiles propuestos para estas vías, como se mostró en el anterior numeral, consideran carriles de un ancho mínimo de 3,5 metros aptos para la circulación de los buses, así como carriles para el tráfico mixto de mínimo 3,25 metros de ancho. Cabe resaltar que parte de las franjas de paisajismo y mobiliario laterales a los ejes viales donde se localizan las rutas de buses mencionadas, pueden ser adecuadas para localizar paraderos.

5.1.2.2. Sistema de Transporte Masivo Transmilenio:

En el entorno inmediato del parcial, se localizan las Troncales de Transmilenio de la Avenida Calle 26 y de la Avenida Caracas, cuyas estaciones más cercanas son Centro Memoria y Calle 22 respectivamente. Adicionalmente se está proyectando la construcción de la Estación Central de Transmilenio en el área de intercambiador actual entre la Avenida Caracas y la Calle 26, la cual se integra a la propuesta urbanística y de gestión del Plan Parcial Estación Metro Calle 26.

5.1.2.3. Estación de Metro de la Calle 26 y Puesto Central de Control:

En el área cercana al plan parcial, sobre la Avenida Caracas entre Calle 26 y 24, se proyecta la construcción de la Estación de la primera Línea del Metro - PLMB, cuyo desarrollo se encuentra vinculado al planteamiento urbanístico y de gestión del actual proceso de reformulación del Plan Parcial Estación Metro Calle 26 – PPEMC26.

Cabe resaltar que esta Estación se encuentra actualmente incorporada en el Decreto Distrital 822 de 2019, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Estación Metro 26, actualmente en proceso de reformulación. En la adopción del citado Decreto Distrital 822, se incorpora la estación proyectada actualmente, que tendrá un edificio de acceso principal localizado en el costado occidental del viaducto, y otro módulo de acceso complementario en el costado oriental.

En el módulo de acceso principal estarán las áreas operativas y técnicas requeridas para el funcionamiento de la estación, así como 500 cupos de ciclo-parqueaderos en sótano. En los espacios

remanentes de este edificio, se plantea la ubicación de servicios complementarios a los ciudadanos y el Puesto de Comando y Control de la PLMB.

Resultado del contrato de consultoría 02 de 2017 se definió técnicamente la localización del Puesto Central de Control (PCC) en la manzana 3 del barrio Santa Fe, integrada a la Estación de la Calle 26 en el edificio de acceso occidental.

Actualmente, la ejecución de la Estación está sujeta a lo estipulado en el Contrato de Concesión 163 de 2019, entre la Empresa Metro de Bogotá S.A y el concesionario Metro Línea 1 S.A.S.

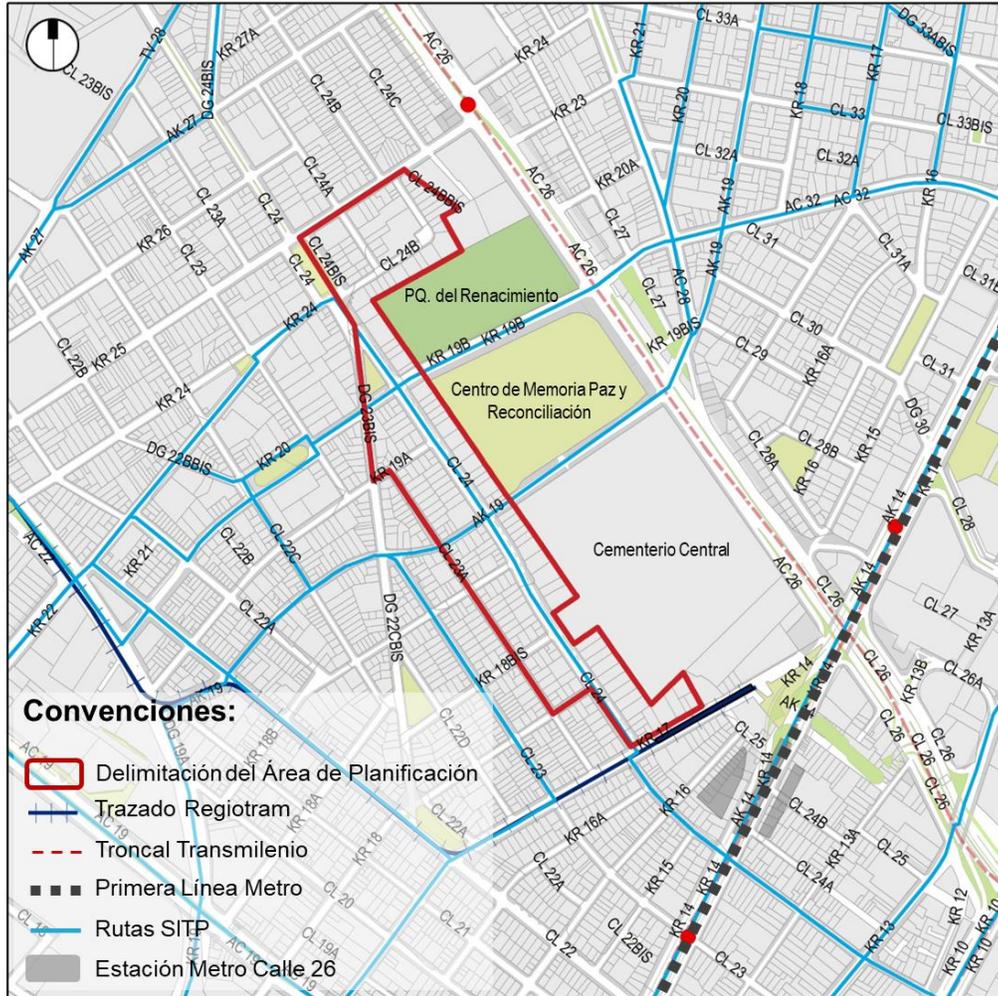
5.1.2.4. Estación De Regiotram de Occidente:

Como se mencionó anteriormente, la línea de transporte férreo regional de occidente propone el desarrollo de una Estación sobre la Carrera 17, en el límite oriental del Plan Parcial Calle 24. La Empresa Férrea Regional S.A.S. emitió concepto que hace parte del oficio de determinantes 2-2021-112349 de la SDP, indicando la necesidad de tener en cuenta la implantación del proyecto Regiotram en su Unidad de Ejecución llamada ramal Metro, el cual corresponde con el tramo mediante el cual se genera una interacción entre el proyecto Regiotram de Occidente y la Primera Línea de Metro de Bogotá, con lo cual permitirá que los pasajeros que usen este medio de transporte, se desplacen masivamente desde el centro de la ciudad de Bogotá hasta los municipios de Funza, Mosquera, Madrid y Facatativá, y viceversa, contribuyendo a la conectividad de pasajeros entre la Sabana de Occidente y el Distrito Capital.

En el presente proceso de formulación se incorporan los trazados y diseños del sistema Regiotram, a la altura del Plan Parcial, articulando el sistema de espacio público y de movilidad propuestos con el perfil definido para este sistema.

En la siguiente ilustración se muestra la localización de la infraestructura de transporte que sirve el área del Plan Parcial Calle 24.

Ilustración 5.1.2-1. Sistema de transporte en el área del plan parcial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.2. Sistema de espacio público:

5.2.1. Enfoque del sistema de espacio público:

El sistema de espacio público del plan parcial Calle 24, busca la integración espacial y ecosistémica de la red de espacios públicos locales, zonales y distritales en el entorno del plan parcial. Lo anterior, partiendo del reconocimiento y recualificación de ejes viales, de acuerdo con su jerarquía, que conectan el área de planificación con dicho sistema de espacialidades públicas. De esta forma se busca consolidar un tejido continuo que potencie la revitalización de su entorno, la construcción de ciudadanía y la transformación social.

La apuesta de espacio público en el plan parcial parte de la reconfiguración de la sección pública de la Calle 24, principal eje estructurante de la propuesta, que conecta el Corredor Verde proyectado de la Avenida Séptima; la Estación Intermodal proyectada en el Plan Parcial Estación Metro Calle 26 y la red de espacios públicos previstos por este instrumento; y los equipamientos y espacios públicos al interior del plan parcial Calle 24, como la expansión del Cementerio Central, el Parque de los Talladores de Piedra y el Parque de Boston.

Se busca una redefinición de la calzada norte de la Calle 24 para el desarrollo de un parque lineal, con espacios tanto para la circulación peatonal como para la generación de zonas verdes que permitan la implantación de individuos arbóreos, aportando a la consolidación de un “Bosque Urbano” en este sector estratégico de la ciudad.

La Calle 24 se articula con otros ejes de conexión en el sentido Norte-Sur, como la Carrera 17, eje vial donde se implantará el sistema Regriotram de Occidente y sobre el que se busca igualmente el desarrollo de espacios públicos complementarios a lo largo de su recorrido; o el par vial de la Avenida Mariscal Sucre, que conecta el Plan Parcial con el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, el Parque del Renacimiento, el Cementerio Central, la Calle 26 y el sector de Teusaquillo. Sobre estos ejes se propone igualmente el desarrollo de espacios públicos complementarios que aporten a la configuración de una red interconectada de parques y zonas verdes.

Igualmente, se reconocen otros ejes locales que articulan otros elementos locales en el entorno inmediato del plan parcial, como la Carrera 18 Bis, que conecta el Parque de la Urbanización Santa Fe Sector III, con el acceso del Cementerio Central. Sobre estos ejes se propone igualmente el desarrollo de espacios complementarios, o la redefinición como espacios públicos.

Finalmente, el plan parcial propone la recualificación de los espacios públicos existentes, mejorando sus condiciones físicas y proponiendo lineamientos de intervención que potencien su función en el planteamiento urbanístico y su relación con los nuevos usos del suelo y la densificación prevista por el plan parcial.

5.2.2. Conceptos orientadores:

De acuerdo con lo anterior, se desarrollan a continuación una serie de conceptos orientadores que enmarcan la estrategia de formulación del sistema de espacio público:

a) REverdecer:

Este concepto está enfocado en la generación de zonas verdes y aumentar el arbolado urbano, con el fin de disminuir las problemáticas ambientales como el endurecimiento progresivo de los espacios públicos, producido por disminución de la cobertura vegetal y las zonas arboladas en la ciudad dando como resultado el aumento de las temperaturas en la ciudad y la contaminación del aire.

La infraestructura verde de la ciudad, y el conjunto arbolado, además de aportar a reducir la contaminación ambiental y la mitigación de las islas de calor en las ciudades y los efectos del cambio climático, juegan un papel fundamental en las políticas locales encaminadas a mejorar el funcionamiento metabólico de los sistemas urbanos y la habitabilidad de la ciudad, que se traducen en mejoras a la salud de la población.

Con el objetivo de generar zonas verdes de calidad y lograr una infraestructura ecológica que ofrezca el máximo de servicios a la ciudad, se busca que los espacios verdes urbanos del Plan Parcial aporten valores esenciales como la biodiversidad, la calidad urbana ambiental y la conectividad ecológica.

Por lo anterior, el sistema de espacio público propone:

- Mejoramiento del confort climático, la calidad del aire, y las condiciones ambientales a través de la implementación de Soluciones Basadas en la Naturaleza.
- Aumento de coberturas vegetales y arbolado urbano de manera extensiva que aporte a la construcción de un “Bosque Urbano”, que impacte en la reducción de la contaminación ambiental y la mitigación de las islas de calor en la ciudad.
- Integración con elementos de la estructura ecológica de Bogotá, permitiendo la movilidad de los organismos de manera que no se interrumpan los procesos ecológicos.

b) REactivar:

Este concepto está orientado a la reactivación social, económica y cultural del plan parcial y su entorno. Se busca desarrollar primeros pisos activos que garanticen la vitalidad y apropiación de los espacios públicos, al tiempo que mejoren las condiciones de seguridad que permitan la apropiación ciudadana. También se busca desarrollar nuevos espacios representativos, o mejorar las condiciones actuales de los elementos de valor simbólico o histórico del barrio Santa Fe, resaltando la memoria colectiva y el patrimonio cultural.

Se busca promover espacios para la salud y el bienestar, asociado al desarrollo de espacios para el esparcimiento ciudadano y el desarrollo de actividades deportivas. Igualmente, se busca generar espacios con vocaciones diversas, que respondan a la pluralidad cultural y a las formas de interacción social, bajo un enfoque diferencial y de género, incluyentes para personas en situación de discapacidad, cognitiva y/o física y todo tipo de población, permitiendo el encuentro y esparcimiento colectivo.

De acuerdo con lo anterior, las premisas asociadas a este enfoque son las siguientes:

- Articulación del sistema de espacio público con los bienes de interés cultural en el área de planificación y su entorno, integrándolos a las dinámicas del Plan Parcial. Igualmente, se incorporan los proyectos de espacio público propuestos por el Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, poniendo en valor los bienes patrimoniales en el Complejo Monumental de Cementerios.
- Definición de espacios con vocaciones diversas, incluyendo criterios normativos de diseño que permitan la configuración, tanto de espacios de tránsito y conectividad, como áreas de estancia, lúdicas o deportivas.
- Implementación de la estrategia de “primeros pisos activos”, por medio de la oferta de usos comerciales y de servicios en los primeros niveles de las edificaciones en torno a los elementos principales de espacio público en el plan parcial.
- Desarrollo de nuevos usos dotacionales articulados a los principales elementos de espacio público, que generen dinamismo y aporten valores representativos y simbólicos.
- Recualificación de los espacios públicos existentes en el plan parcial, potenciando su vocación en el planteamiento urbanístico y las actividades que en ellos se desarrollan.
- Incluir en el diseño de espacios públicos solución de accesibilidad que contemplen distintos grupos o sectores etéreos o con movilidad reducida y/o en situación de discapacidad; y la definición de lineamientos para incluir suficientes elementos de iluminación y mobiliario urbano.

c) REconectar:

El sistema de espacios públicos del Plan Parcial se fundamenta en la recuperación de los ejes de conectividad del área de planificación con su entorno, integrando los componentes del sistema de movilidad, y mejorando a su vez las condiciones físicas de estos ejes, incluyendo nuevas zonas verdes y el desarrollo de lugares de estancia.

De acuerdo con lo anterior, las premisas asociadas a este enfoque son las siguientes:

- Desarrollo de espacios públicos en torno a los ejes principales de movilidad, permitiendo la articulación de la nueva oferta de espacios públicos con los parques, plazas, equipamientos, y sistemas de transporte público en su área de influencia.
- Redefinición de ejes de movilidad con vocación a espacio público, en respuesta a los elementos representativos del área de planificación y su entorno, especialmente, los Bienes de Interés Cultural y espacios públicos de ciudad.
- Incluir en el diseño de espacios públicos áreas para la circulación peatonal que permitan la continuidad y accesibilidad desde las franjas de circulación peatonal de los ejes viales, garantizando la accesibilidad integral de toda la población.

5.2.3. Estructura del sistema de espacio público:

El sistema de espacio público propuesto por el planteamiento urbanístico se organiza según un orden de jerarquía de elementos, de acuerdo con su relación con el entorno urbano y su configuración:

- En primer lugar, el **Corredor de la Calle 24**, como el principal eje estructurante de la propuesta, que enlaza espacios públicos existentes en el área de planificación, como el “Parque de Boston” y el “Parque de los Talladores en Piedra”; y espacios públicos propuestos por el plan parcial y el Plan Especial de Manejo y Protección del Complejo Monumental de Cementerios.
- En segundo lugar, el **Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento**, que se configura en el borde de este espacio público de ciudad, y se proyecta como una ampliación del parque hacia el barrio Santa Fe.
- En tercer lugar, los **Corredores del par vial de la Avenida Mariscal Sucre**, en torno al cual se proponen espacios públicos complementarios, con el fin de configurar un sistema interconectado de espacios públicos.

- En cuarto lugar, una **red complementaria de espacios públicos locales**, desarrollados en torno a ejes viales de menor jerarquía que complementan la oferta de espacios públicos del plan parcial y se articulan al sistema de espacios públicos principales.

Estos componentes se describen a continuación:

1. Corredor de la Calle 24:

a) Parque Lineal de la Calle 24:

Corresponde a los espacios públicos que se generan con la redefinición de la calzada y andenes norte de la Calle 24; y cuenta con un área total de 9.176,1 m². Es el principal eje de conexión del plan parcial con su entorno, por lo que concentrará los principales flujos peatonales en sentido oriente-occidente.

Por tanto, los criterios de intervención propuestos por el proceso de planificación prevén el desarrollo de áreas para el tráfico peatonal, próximas a la oferta de usos dotacionales en el límite norte del plan parcial, y el desarrollo de zonas verdes al norte de la calzada vehicular. En estas zonas verdes se prevé la inserción de individuos arbóreos y especies arbustivas que contribuyan a la consolidación del “Bosque Urbano”. Igualmente, se localizarán en torno a la ciclorruta, localizada en el costado norte de la calzada de la Calle 24, con el fin de aportar al confort climático y promover el uso de sistemas de movilidad no motorizados.

Así mismo, se podrán concretar espacios para la localización de mesas y sillas u otros elementos para el aprovechamiento económico del espacio público, que respondan a los usos comerciales que se propone desarrollar en los primeros pisos de los equipamientos y demás edificaciones localizadas en torno a este eje, promoviendo la vitalidad del espacio público, al tiempo que se generan recursos para su mantenimiento.

La ejecución de este espacio público se concretará en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 3, 4, 5, 6, 7 y 8. Cabe resaltar que del total del espacio público 8.624,3 m² se localiza al interior del área de planificación, dada la delimitación del plan parcial establecida en las determinantes urbanísticas; no obstante, se incluye todo el parque como parte de las cargas urbanísticas del plan parcial, por lo que el área total será tenida en cuenta para el cálculo del indicador de espacio público por habitante.

b) Plazoleta de las Ánimas:

Este espacio público se localiza en el costado noroccidental de la intersección entre la Calle 24 y la Transversal 17; y cuenta con un área de 900,6 m². Se propone desde la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central como el espacio de acceso a la “Capilla de las Ánimas”, equipamiento de culto articulado a la ampliación prevista del Cementerio.

Este espacio público recibe igualmente parte de los flujos peatonales provenientes de la Estación de la Transversal 17 del sistema Regiotram de Occidente, y los direcciona desde y hacia los espacios peatonales del parque lineal de la Calle 24.

Debido a su vocación en el planteamiento urbanístico, se proyecta principalmente en superficies duras o semipermeables, donde igualmente se podrán localizar individuos arbóreos o especies arbustivas, dispuestas de manera que no interfieran con la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.

Cabe resaltar que este espacio público se localiza en un “Área Receptora de Obligaciones” definida por el Plan Parcial Estación Metro Calle 26, y su ejecución estará asociado al desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística de dicho plan parcial.

c) Plazoleta del cuidado:

Este espacio público se localiza en el costado noroccidental de la intersección entre la Calle 24 y la Avenida Carrera 19; y cuenta con un área de 729,2 m². Este espacio público se localiza en torno al bloque de equipamientos proyectado entre la Carrera 19 y 19A, y servirá como espacio de acceso a los usos dotacionales que se desarrollen en estas edificaciones. Debido a lo anterior, se proyecta principalmente en pisos duros o semipermeables, donde igualmente se podrán localizar individuos arbóreos o especies arbustivas, dispuestas de manera que no interfieran con la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.

Su ejecución está asociada al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 4. Sin embargo, cabe resaltar que el límite norte de este espacio público corresponde al muro que separa las construcciones existentes del Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, donde se prevé una intervención artística y, por tanto, debe ser conservado, de acuerdo con las proyecciones del

Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central. Por tanto, la ejecución de este espacio público dependerá de la coordinación con el Ministerio de Cultura o el ente encargado de dicha intervención artística.

d) Parque de los Talladores en Piedra:

También conocido como el Parque Santa Fe III, se localiza entre la Diagonal 23 Bis, la Calle 24 y la Carrera 19B. Cuenta con un área total de 632,0 m². Actualmente, alberga el CAI “Zamper Mendoza” y esculturas en piedra elaboradas por los “Marmoleros” del barrio Santa Fe.

El plan parcial propone la recualificación de este espacio público, asociado tanto a la reconfiguración de las vías circundantes como al mejoramiento de sus condiciones físicas, previendo el desarrollo de áreas de circulación y lugares de estancia, y la implantación de nuevos individuos arbóreos, garantizando en todo caso la conservación de las esculturas, con el ánimo de resaltar los valores culturales y representativos de este parque.

La intervención de este espacio público hace parte de las cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 3.

e) Parque de Boston:

También conocido como “Parque Santa Fe” según información cartográfica del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, corresponde a un espacio público asociado al trazado original del barrio Santa Fe, como una isla entre las calles 24 y 24 Bis y las carreras 24 y 25. Cuenta con un área total de 1.503,4 m².

Este espacio público alberga en la actualidad una placa polideportiva, juegos infantiles y un gimnasio al aire libre, por lo que su vocación está relacionada con actividades lúdicas y recreativas que se pretende conservar desde el planteamiento urbanístico.

Así las cosas, se prevé la recualificación de sus condiciones actuales, asociada a la reconfiguración de las vías circundantes, y a la ejecución de recursos provenientes de las cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 2, destinadas a mejorar sus

condiciones físicas, incluyendo los espacios deportivos y recreativos. Igualmente, se propone la inserción de nuevos individuos arbóreos y especies arbustivas, aportando a la configuración del “Bosque Urbano”.

Así mismo, se podrán proponer módulos comerciales para el aprovechamiento económico, como soporte a la actividades lúdicas y deportivas, y que aporten recursos para la sostenibilidad de los espacios públicos del plan parcial.

Cabe resaltar que del total del espacio público 599,1 m² se localiza al interior del área de planificación, dada la delimitación del plan parcial establecida en las determinantes urbanísticas; no obstante, se incluye todo el parque como parte de las cargas urbanísticas del plan parcial, por lo que el área total será tenida en cuenta para el cálculo del indicador de espacio público por habitante.

2. Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento:

Este espacio público se proyecta como una ampliación del Parque El Renacimiento al interior del Barrio Santa Fe, articulando los futuros desarrollos y los nuevos moradores del plan parcial con este importante espacio público de ciudad.

Este espacio público de articulación cuenta con un área total de 6.668,2 m², y su gestión dependerá del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 2.

Debido a que el borde noroccidental del parque El Renacimiento se caracteriza principalmente por zonas verdes, y dado que este espacio público se entiende como una extensión de dicho parque, los criterios de manejo e intervención definidos por el plan parcial están orientados al desarrollo de un mayor porcentaje de zonas verdes o suelos permeables que permitan la inserción de nueva arborización. Igualmente, se proponen conexiones peatonales que articulen el sistema vial existente del plan parcial con los andenes y zonas duras existentes del Parque El Renacimiento.

Igualmente, se podrán proponer espacios de permanencia y áreas donde se localicen módulos comerciales para el aprovechamiento económico, que aporten vitalidad al parque, y generen recursos para la sostenibilidad de los espacios públicos del plan parcial.

3. Corredores del par vial de la Avenida Mariscal Sucre:

Como se mencionó anteriormente, parte de las premisas del planteamiento urbanístico es fortalecer el Par Vial de la Avenida Mariscal Sucre, compuesta por la Avenida Carrera 19 y la Carrera 19B, como ejes de conexión, no solo vehicular, sino de los espacios públicos al interior del área de planificación y su entorno inmediato.

Por tanto, el plan parcial, además de incorporar las áreas requeridas del sistema de movilidad, proponen el desarrollo de espacios complementarios como los controles ambientales o el **sobrecancho de andén** localizado al costado occidental de la Avenida Carrera 19, entre la Calle 23A y la Calle 24. Este espacio público cuenta con un área de 538,2 m², y su ejecución dependerá del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 5. Este espacio público tiene una sección de 10 metros donde se incluye la franja de control ambiental normativa de 5 metros.

Se proyecta de tal modo que el mayor porcentaje de su superficie esté destinada a zonas verdes o suelos permeables para la implantación de nueva arborización, que aporte a la consolidación del “Bosque Urbano”. El porcentaje restante de suelos duros o semipermeables se proyectan en torno a la futura edificación, permitiendo el desarrollo de áreas para la localización de mesas y sillas asociadas a las actividades comerciales potenciales en los primeros pisos; con el fin de implementar mecanismos de aprovechamiento económico que aporten recursos para la sostenibilidad de los espacios públicos en el plan parcial.

4. Red complementaria de espacios públicos locales:

a) Redefinición de la Carrera 18 Bis:

Corresponde al cambio de uso de la Carrera 18 Bis entre la Calle 23A y la Calle 24. Este espacio público cuenta con un área de 665,1 m², y su ejecución dependerá del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 7. Este espacio público se proyecta en respuesta al acceso sur del Cementerio Central que será reconfigurado de acuerdo con las proyecciones del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio, resaltando su relevancia en el planteamiento urbanístico.

Igualmente, se propone como espacio público con el fin de resaltar la función de la Carrera 18 Bis como eje articulador con otros espacios públicos al interior del Barrio Santa Fe, como el Parque “Urbanización Santa Fe III”, localizado entre la Diagonal 22 Bis, la Calle 22D y la Carrera 18 Bis.

Debido a su vocación como articulador de flujos desde y hacia el Cementerio Central, se proyecta principalmente en pisos duros, con la posibilidad de implantar individuos arbóreos dispuestos de tal manera que no obstaculicen la circulación peatonal.

b) Parque vecinal:

Corresponde al desarrollo de un espacio público de escala vecinal, localizado en el costado noroccidental de la intersección de la Calle 23A con la Carrera 18B. Cuenta con un área de 517,4 m² y su ejecución está asociada al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 4.

Se proyecta como un espacio de soporte a los nuevos usos residenciales, para el esparcimiento y recreación. El plan parcial propone criterios de manejo e intervención priorizando las áreas verdes y suelos permeables para la inserción de nueva arborización, y la posibilidad de incorporar juegos infantiles, gimnasios urbanos u otro tipo de mobiliario urbano similar.

Igualmente, se podrán áreas para el aprovechamiento económico del espacio público, articuladas a los potenciales usos comerciales en el primer piso del desarrollo inmobiliario de la UAU 4, con el fin de generar recursos para la sostenibilidad de los espacios públicos en el plan parcial.

c) Redefinición de la Calle 24A:

Corresponde al cambio de uso y redefinición de la Calle 24A entre las carreras 24 y 25 como espacio público. Cuenta con un área de 1.191,3 m² y su ejecución está asociada al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 2.

Este espacio público se proyecta de modo que se articule con los flujos provenientes de la Carrera 25 con los recorridos peatonales a proyectarse en el “Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento”, por lo que se definen criterios de manejo e intervención donde se priorizan las zonas duras o semipermeables. No obstante, tanto en estos últimos como en las zonas verdes o permeables se podrá implantar nueva arborización dispuesta de modo que no obstaculice la circulación peatonal.

Igualmente, se podrán desarrollar áreas para el aprovechamiento económico, en torno a las actividades económicas en el primer piso de las edificaciones, con el fin de aportar recursos para la sostenibilidad de los espacios públicos en el plan parcial.

En total, el espacio público proyectado en el plan parcial suma 21.065,3 m² que equivale al 22,4% del área de planificación, tal como se muestra en la tabla a continuación:

Tabla 5.2.3-1. Espacio público en el plan parcial.

Espacio Público	Área (m ²)
Parque Lineal de la Calle 24*	8.624,3
Plazoleta de las Ánimas	900,6
Plazoleta del cuidado	729,2
Parque de los Talladores en Piedra	632,0
Parque de Boston*	599,1
Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento	6.668,2
Sobrancho de Andén de la Avenida Carrera 19	538,2
Redefinición de la Carrera 18 Bis	665,1
Parque vecinal	517,4
Redefinición de la Calle 24A	1.191,3
TOTAL	21.065,3

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

***Nota:** Estos datos corresponden a las áreas de los espacios públicos localizados al interior del área de planificación. Para el cálculo del indicador de espacio público por habitante, será tomada en cuenta el área total.

5.2.4. Componentes del sistema de espacio público de acuerdo con la asignación de cargas urbanísticas:

El sistema de espacio público del Plan Parcial hace parte de las cargas urbanísticas del instrumento. Como insumo para el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que, tal como se expone más adelante, garantiza el equilibrio entre los aprovechamientos con los aportes a los sistemas públicos, favoreciendo a las UAU que además de aportar a la construcción de las vías, espacios públicos y equipamientos, aportan suelo para estos sistemas públicos de soporte; se hace necesario diferenciar las áreas que componen el sistema de espacios públicos, en relación con el aporte en suelo y adecuaciones, tal como se presenta a continuación:

1. **Las áreas de cesión y adecuación de espacios públicos:** áreas destinadas al sistema de espacio público localizadas, de acuerdo con el planteamiento urbanístico en predios privados o bienes fiscales, definidas como cargas urbanísticas del plan parcial que serán objeto de entrega al Distrito, completamente adecuadas para su uso, en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística. Estas suman un total de **11.027,46 m²**, que equivale al **11,73%** del área de planificación.

A continuación, se presenta una tabla con el aporte a áreas de cesión y adecuación de espacios públicos por Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo descrito en el numeral 8.1.1. del presente Documento Técnico de Soporte:

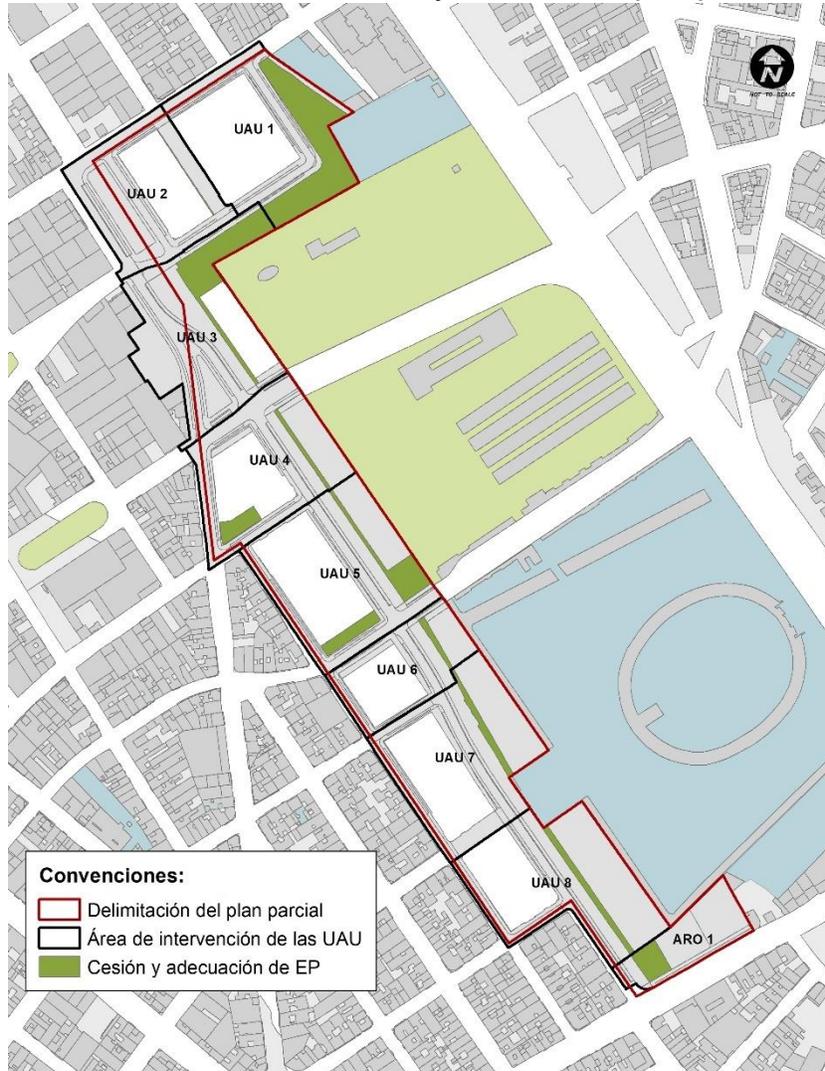
Tabla 5.2.4-1. Áreas de Cesión y adecuación de espacios públicos

UAU	ÁREA DE CESIÓN Y ADECUACIÓN DE E.P. (m ²)
UAU 1	641,18
UAU 2	4.335,99
UAU 3	67,04
UAU 4	2.381,76
UAU 5	741,20
UAU 6	1.587,95
UAU 7	208,64
UAU 8	477,43
ARO 1	586,28
TOTAL	11.027,46

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Igualmente, las áreas de cesión y adecuación de espacios públicos del plan parcial se distribuyen tal como se presenta en la ilustración a continuación:

Ilustración 5.2.4-1. Áreas de Cesión y adecuación de espacio público.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

1.1. Las áreas de adecuación de espacios públicos existentes: incluye la intervención para la integración al planteamiento urbanístico y el mejoramiento de las condiciones físicas de los espacios públicos existentes al interior del área de planificación, así como la redefinición o cambio de uso propuesto sobre algunos elementos del sistema de movilidad que se propone sean incorporadas al sistema de espacio público del plan parcial. Estas áreas se incluyen igualmente en las cargas de urbanización que deben concretar las Unidades de Actuación Urbanística, de acuerdo con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. Estas áreas **no se contabilizan como cesiones públicas** del plan parcial.

Las áreas de adecuación de espacios públicos corresponden a la redefinición y cambio de uso para incorporarse al sistema de espacios públicos asociadas a la calzada y andén norte de la Calle 24; la Calle 24A entre la Carrera 24 y la Carrera 25; la Carrera 18 Bis, entre la Calle 23A y la Calle 24. Y la adecuación del Parque de los Talladores en Piedra y el Parque de Boston. Estas áreas suman un total de **11.493,91 m²**, y se discriminan por UAU tal como se presenta a continuación:

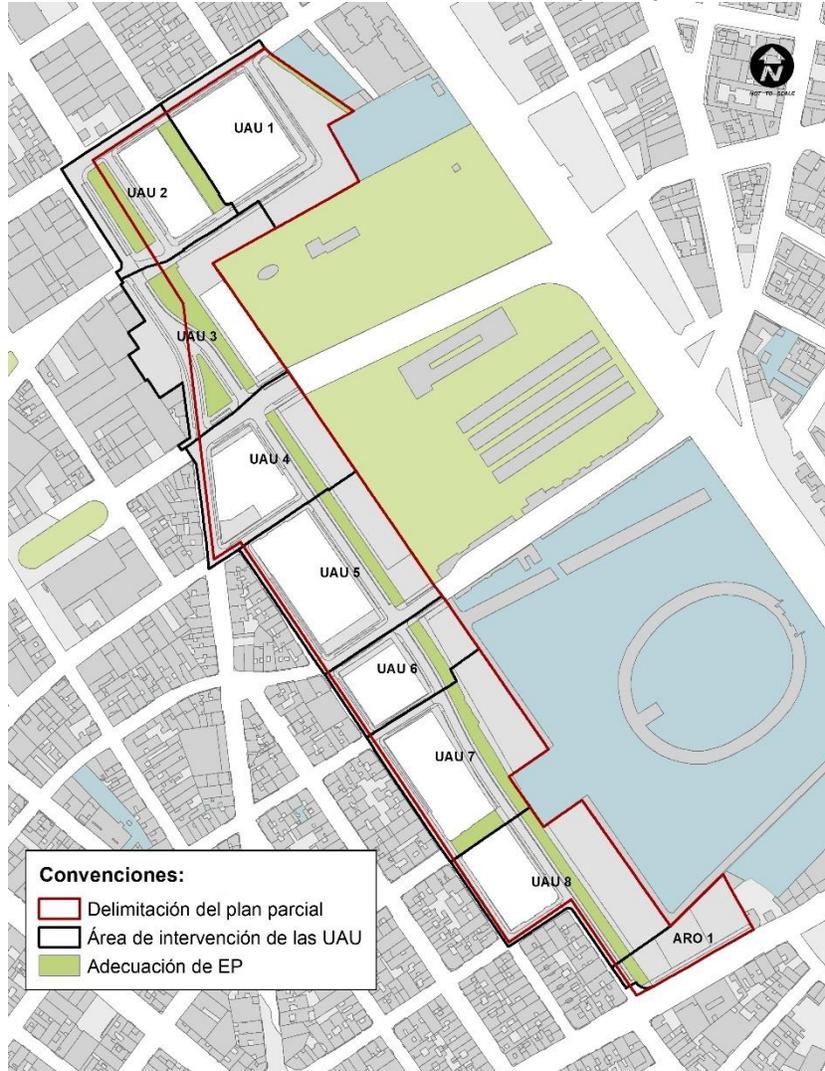
Tabla 5.2.4-2. Áreas de adecuación de espacios públicos

UAU	ÁREA DE ADECUACIÓN DE E.P. (m ²)
UAU 1	346,95
UAU 2	2.599,02
UAU 3	2.573,06
UAU 4	752,84
UAU 5	1.066,89
UAU 6	597,47
UAU 7	1.916,35
UAU 8	1.381,87
ARO 1	259,46
TOTAL	11.493,91

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Las áreas de adecuación de espacios públicos del plan parcial se distribuyen tal como se presenta en la ilustración a continuación:

Ilustración 5.2.4-2. Áreas de adecuación de espacios públicos



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

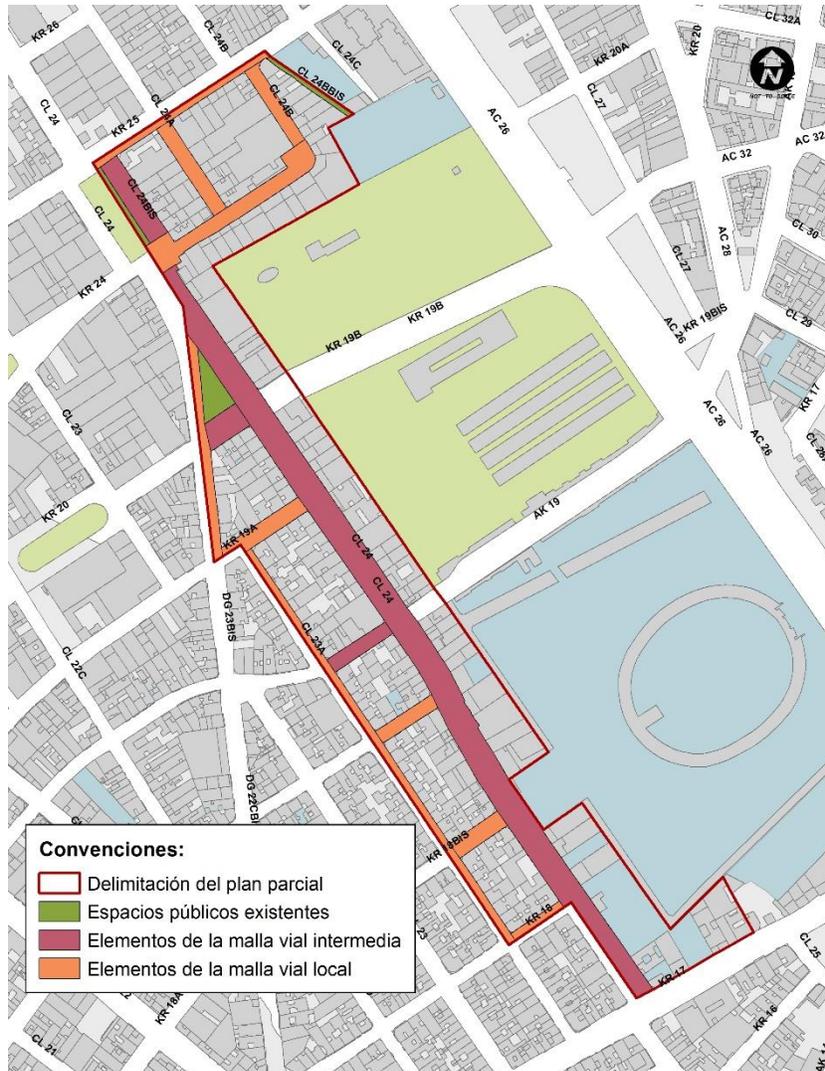
5.2.5. Redefinición de espacios públicos en el plan parcial:

Tal como se ha mencionado a lo largo del presente apartado, el plan parcial Calle 24 propone la redefinición de áreas que en la actualidad son vías públicas, integrándolas al sistema de espacios públicos, con el fin de configurar el planteamiento urbanístico proyectado.

Es importante señalar que el artículo 280 del Decreto 190 de 2004, define que *“en los proyectos de renovación urbana o de redesarrollo, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores”*.

Por tanto, la redefinición de los espacios públicos en el plan parcial, parten del reconocimiento de los suelos públicos existentes al interior del área de planificación, tal como se presenta a continuación:

Ilustración 5.2.5-1. Suelos públicos existentes en el plan parcial:



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Tabla 5.2.5-1.Suelos públicos en el plan parcial

I.D.	ÁREA (m2)
Avenida Carrera 19	707,61
Calle 23A	2.447,26
Calle 24	14.909,81
Calle 24 B BIS	346,81
Calle 24 BIS	1.303,16
Calle 24A	1.112,05
Calle 24B	869,40
Carera 25	961,87
Carrera 18	321,18
Carrera 18 BIS	704,97
Carrera 18B	654,45
Carrera 19A	974,24
Carrera 19B	775,04
Carrera 24	2.522,32
Diagonal 23 BIS	1.355,88
Parque Santa Fe – Parque de Boston	290,91
Parque Santa Fe III – Parque de los Talladores en Piedra	620,12
TOTAL	30.877,08

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Estos suelos se contrastan con el planteamiento urbanístico, identificando los suelos que cambian de uso; y los suelos donde el uso actual permanece, tal como se muestra a continuación:

Tabla 5.2.5-2. Cambio de uso de los suelos públicos en el plan parcial

ID	Espacio Público No Redefinido	Espacio público con cambio de uso		Total
		Vía a Espacio Público	Espacio Público a Vía	
Avenida Carrera 19	707,61	0,00	0,00	707,61
Calle 23A	2.447,26	0,00	0,00	2.447,26
Calle 24	8.228,54	6.681,27	0,00	14.909,81
Calle 24 B BIS	0,00	346,81	0,00	346,81
Calle 24 BIS	1.020,47	282,70	0,00	1.303,16
Calle 24A	15,88	1.096,17	0,00	1.112,05
Calle 24B	867,45	1,94	0,00	869,40
Carera 25	960,42	1,45	0,00	961,87
Carrera 18	321,18	0,00	0,00	321,18
Carrera 18 BIS	37,65	667,32	0,00	704,97
Carrera 18B	654,45	0,00	0,00	654,45
Carrera 19A	974,24	0,00	0,00	974,24
Carrera 19B	775,04	0,00	0,00	775,04
Carrera 24	2.492,94	29,38	0,00	2.522,32
Diagonal 23 BIS	1.344,04	11,84	0,00	1.355,88
Parque Santa Fe – Parque de Boston	290,91	0,00	0,00	290,91
Parque Santa Fe III – Parque de los Talladores en Piedra	620,12	0,00	244,84	864,96
TOTAL	21.758,20	9.118,88	244,84	31.121,92

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

La redefinición de los espacios públicos deberá darse en la ejecución de las cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanísticas, asignadas por el sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, como parte de las “Cargas de Adecuación” descritas en el numeral 8.1.1 del presente Documento Técnico de Soporte.

Condiciones para la redefinición y cambio de uso de los suelos públicos existentes:

Para hacer efectiva la redefinición y cambio de uso de los suelos públicos existentes, en el proceso de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, se definen las siguientes condiciones:

1. Para hacer efectiva la redefinición de las áreas descritas en el cuadro anterior e incluidas en el Plano n° 2 de 2 “Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público”, el desarrollador deberá obtener la respectiva licencia urbanística de conformidad con las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, sus modificaciones y demás normas aplicables sobre la materia.
2. El Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público - DADEP - y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD - realizarán las acciones de su competencia para la definición jurídica de las áreas redefinidas e incorporación topográfica al Inventario de Bienes Públicos del Distrito.

5.2.6. Indicador resultante de espacio público por habitante en el plan parcial:

En total, el planteamiento urbanístico del Plan Parcial Calle 24 está disponiendo un total de 22.521,37 m² de espacio público entre las áreas de cesión y adecuación, y de adecuación de espacios públicos; de los cuales 21.065,30 m² se encuentran al interior del área de planificación, lo que representa el 22,41% del área bruta del plan parcial.

Estos espacios públicos se distribuyen tal como se presenta en la tabla a continuación:

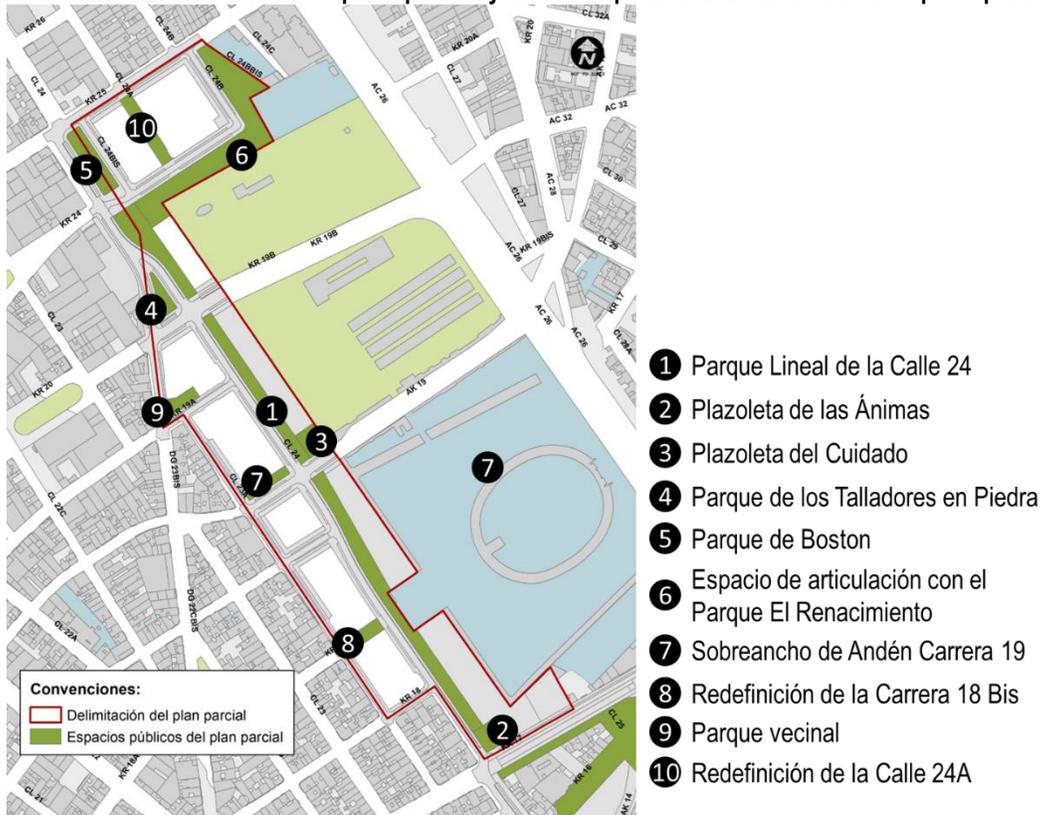
Tabla 5.2.6-1. Sistema de espacio público

Espacio Público	Área (m ²)
Parque Lineal de la Calle 24	9.176,1
Plazoleta de las Ánimas	900,6
Plazoleta del cuidado	729,2
Parque de los Talladores en Piedra	632,0
Parque de Boston	1503,4
Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento	6.668,2
Sobrancho de Andén de la Avenida Carrera 19	538,2
Redefinición de la Carrera 18 Bis	665,1

Espacio Público	Área (m2)
Parque vecinal	517,4
Redefinición de la Calle 24A	1.191,3
TOTAL	22.521,4

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Ilustración 5.2.6-1. Sistema de espacio público y áreas complementarias al sistema de espacio público.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Cabe resaltar que el número de viviendas proyectado por el plan parcial es de 3.880. De acuerdo con los resultados de la Encuesta Multipropósito, el tamaño promedio por hogares para la Localidad de Los Mártires es de 2,48 personas. Igualmente, el DANE proyecta que para 2032, de acuerdo con las tasas de crecimiento poblacional de la ciudad y a las proyecciones de número de hogares, el tamaño promedio se reduzca a 2,32 personas por hogar.

Partiendo del indicador de la Encuesta Multipropósito de 2021 de 2,48 personas por hogar, tendríamos como resultado un total de 9.622 residentes potenciales en el plan parcial lo que, contrastado con la meta de generación de espacio público de 22.521,4 m² que desarrollaría el instrumento, arrojaría un indicador de 2,34 m² de espacio público por habitante, indicador que tiende a aumentar con la reducción prevista del tamaño de los hogares y dependerá, además, de los metros cuadrados en usos residenciales que se concreten en los futuros desarrollos urbanísticos.

Cabe resaltar que en el entorno inmediato del plan parcial se localizan importantes espacios públicos de escala de ciudad como el Parque El Renacimiento y el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación que, como se evidenció en el diagnóstico que hace parte de la Memoria Justificativa del Plan Parcial, aportan capacidad de soporte al área de planificación y arrojan un indicador por cercanía de 6,1 m² de espacio público por habitante.

Partiendo entonces del aumento de la población prevista en el plan parcial, y de acuerdo con el mismo análisis de cercanía de espacios públicos en el entorno, arrojaría un indicador de 1,80 m² de espacios públicos por habitante. Este indicador se sumaría a los 2,34 m² que podría generar el planteamiento, dando como resultado un total de **4,14 m² por habitante**.

5.2.7. Criterios de manejo e intervención del sistema de espacio público:

Además de los lineamientos para el desarrollo del sistema de espacios públicos descritos por cada elemento que compone el sistema de espacios públicos en el numeral 5.2.3. del presente Documento Técnico de Soporte, a continuación, se definen una serie de criterios generales para el desarrollo de espacios públicos en el plan parcial, que serán de obligatorio cumplimiento para el diseño y ejecución de estos, así como los criterios particulares:

a) Criterios generales de diseño para el sistema de espacio público:

1. Los espacios públicos deberán proyectarse bajo criterios de accesibilidad universal, permitiendo la circulación libre y segura de los ciudadanos, incorporando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida o en condición de vulnerabilidad, tales como rebajes, pisos táctiles, entre otros.

2. Los senderos peatonales en los elementos que componen el sistema de espacios públicos deben contar con una sección mínima de 2,0 metros. Estos deben proyectarse de manera continua integrados a los elementos del sistema de movilidad del plan parcial, y deberán contar con pendientes inferior al 2%.
3. El diseño de los senderos peatonales en el espacio público debe ajustarse a las normas establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.
4. Los elementos que conforman el sistema de espacios públicos deberán ejecutarse incorporando todos los elementos de iluminación y mobiliario urbano tales como biciparqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, papeleras, bancas, entre otros, de acuerdo con la norma vigente en materia; con el fin de permitir el uso efectivo y la apropiación ciudadana.
5. Se promoverá el uso de tecnología y energías limpias o renovables para los sistemas de iluminación del espacio público.
6. El diseño de los espacios públicos peatonales y para el encuentro debe aportar a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad, incrementando las coberturas verdes, mejorando la permeabilidad del suelo, regulando el ciclo hidrológico, reduciendo la escorrentía superficial y los fenómenos de islas de calor, a través de superficies permeables, coberturas vegetales, agricultura urbana e infraestructura verde en las edificaciones.

Por tanto, El diseño de los espacios públicos incorporará zonas verdes a nivel o soluciones como prados elevados y montículos artificiales que permitan concretar el porcentaje definido en pisos blandos por cada elemento del sistema de espacio público.

Igualmente, se deben implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS, manejo y tratamiento de aguas lluvias de escorrentía en las zonas verdes de los espacios públicos, de acuerdo con los lineamientos ambientales del presente plan parcial y a la norma Distrital en materia.

7. Las zonas verdes deben albergar especies multiestrato de lento y rápido crecimiento, con el fin de aportar a la consolidación del Bosque Urbano.

El tratamiento de arborización y paisajismo del espacio público debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y a las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. A su vez, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, como se define en la Cartilla de Andenes vigente.

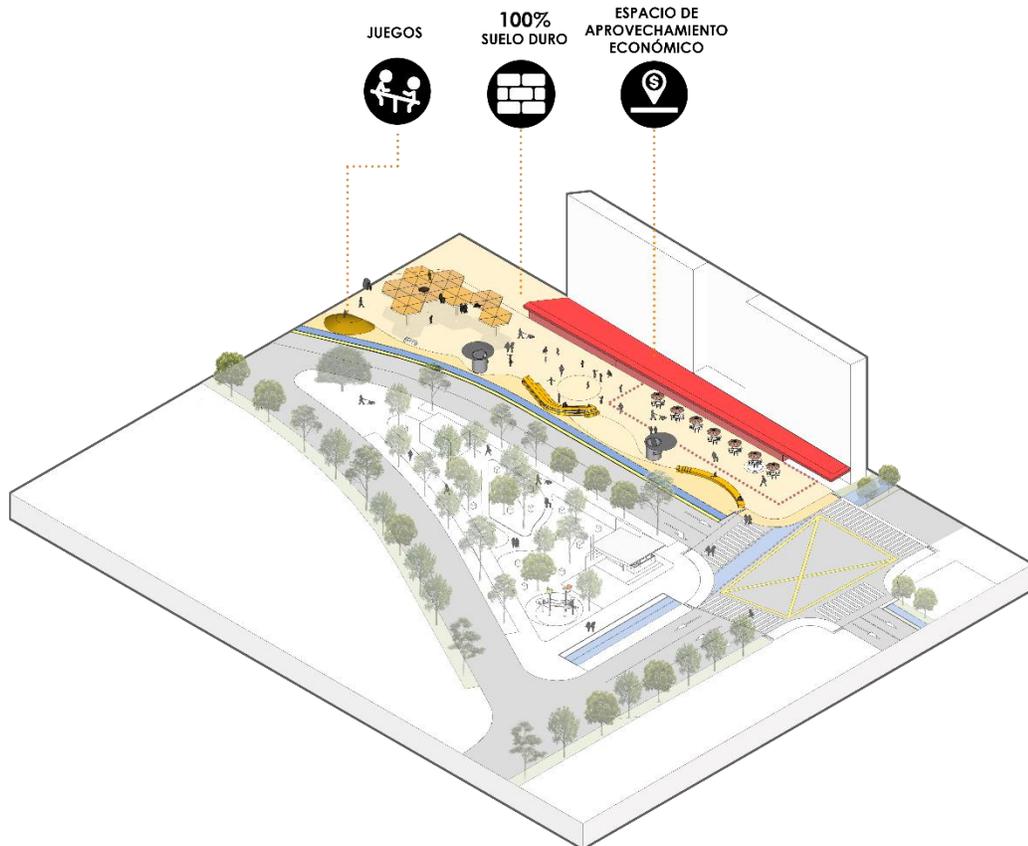
8. No se permite el desarrollo de sótanos de parqueadero por debajo de los espacios públicos existentes y en las áreas de cesión proyectadas, con el fin de permitir la implantación de individuos arbóreos y la infiltración natural del agua.
9. En cuanto al acceso a los predios se debe respetar la continuidad de los andenes y el libre tránsito peatonal. Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos al parqueadero, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes.
10. En las zonas de pisos duros podrán proponerse elementos de mobiliario urbano para el aprovechamiento económico del espacio público, que aporten recursos para su sostenibilidad, de acuerdo con las estrategias de financiación propuestas en el plan parcial.
11. Se prohíben los cerramientos para los elementos que integran el sistema de espacio público, con elementos de carácter permanente, garantizando la accesibilidad permanente de la población y la apropiación de los parques, plazas y zonas verdes.
12. Los desarrolladores de las Unidades de Actuación Urbanística delimitarán claramente las áreas a ceder en planos con su respectivo cuadro de áreas, definiendo su destinación como suelo de cesión y adecuación de los espacios públicos, con el fin de discriminarlas como bienes que se incorporarán a los de uso público y se consignará en el plano de la constitución de la urbanización. En todo caso, se deben destinar como áreas de cesión y adecuación de espacios públicos las áreas definidas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
13. Los criterios de diseño del espacio público peatonal para el encuentro deben generar actuaciones integrales para la creación de entornos seguros, desde la perspectiva de género y de las poblaciones y comunidades diversas con mayor grado de vulnerabilidad.

b) Criterios particulares de diseño para el sistema de espacio público:

1. Parque Lineal de la Calle 24:

- Para el tramo comprendido desde la Transversal 17 hasta la Carrera 19, como mínimo el 40% del área total del parque debe desarrollarse en zonas verdes o pisos blandos. El 60% restante podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 25% del área total del espacio público.
- El tramo comprendido entre la Carrera 19 y la Carrera 24 debe desarrollarse en pisos duros hasta el 100% del área total. Podrán desarrollarse zonas verdes sin arborización siempre que se ejecuten en contenedores o tecnologías similares, dadas las restricciones que presentan las redes matrices de acueducto localizadas por debajo de este tramo del parque lineal. Estas restricciones se presentan en detalle en el componente de servicios públicos que hace parte integral del presente proceso de formulación.
- En el porcentaje de suelos duros o semipermeables del parque lineal podrán disponerse de áreas para mesas y sillas o módulos para el aprovechamiento económico del espacio público.
- Los senderos peatonales tendrán una sección mínima de 3 metros y máxima de 5 metros.

Ilustración 5.2.7-1. Criterios de Manejo – Parque Lineal Calle 24 – Tramo Kr. 19Bb- Kr. 24.



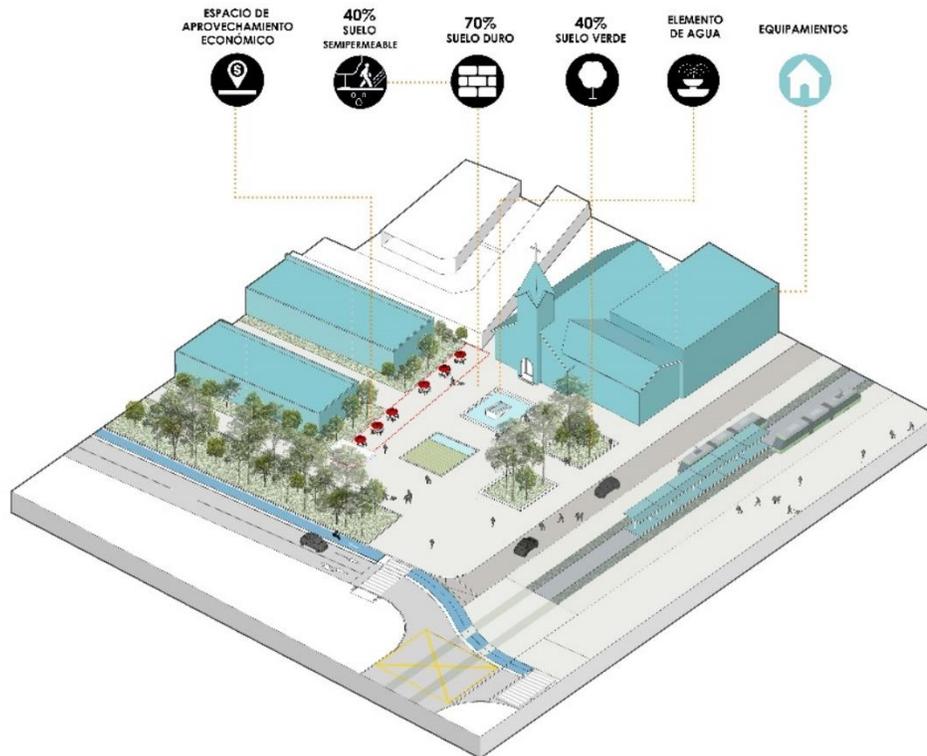
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

2. Plazoleta de las Ánimas:

- Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 40% del área total de la plazoleta.

- En estas áreas duras se podrán sembrar individuos arbóreos en contenedores, alcorques a nivel o sistemas similares, dispuestos de tal manera que no generen barreras para la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.
- El diseño de este espacio público deberá estar articulado al diseño de la Capilla de Las Ánimas, integrando el espacio público a los accesos proyectados para este equipamiento.

Ilustración 5.2.7-2. Criterios de Manejo – Plazoleta de Las Ánimas



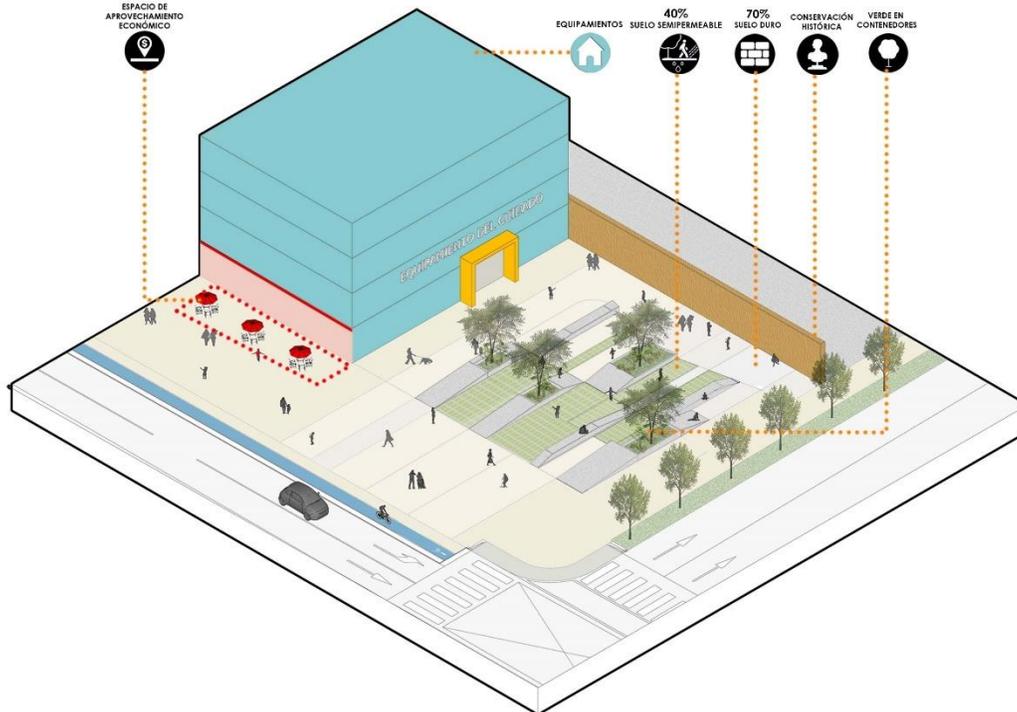
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

3. Plazoleta del cuidado:

- Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 40% del área total de la plazoleta.

- En estas áreas duras se podrán sembrar individuos arbóreos en contenedores, alcorques a nivel o sistemas similares, dispuestos de tal manera que no generen barreras para la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.
- El diseño de este espacio público deberá estar articulado al diseño del equipamiento del cuidado, articulando el espacio público a los accesos proyectados a esta edificación.

Ilustración 5.2.7-3. Criterios de Manejo – Plazoleta del cuidado.



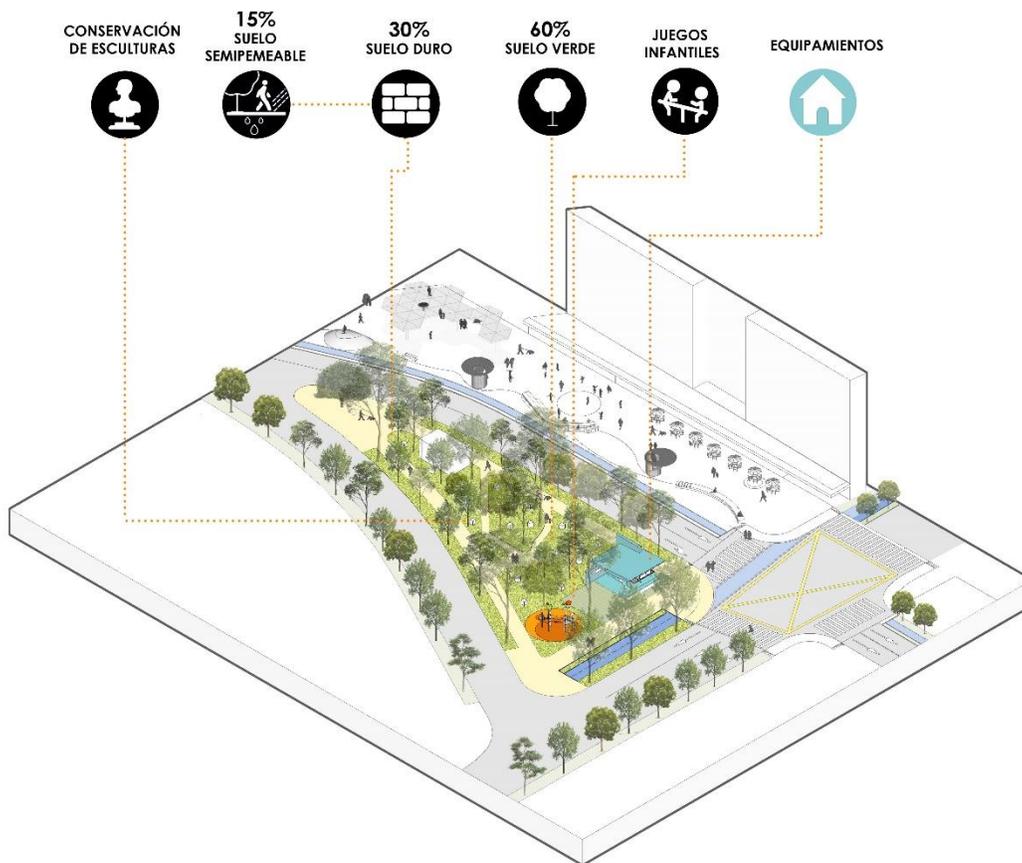
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

4. Parque de los Talladores en Piedra:

- Mínimo el 60% del área del espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de nuevos individuos arbóreos y promoviendo la conservación de las especies existentes.

- El restante 40% podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 15% del área total del parque. Igualmente, este porcentaje incluye el área donde se localiza el CAI y la Estructura de Control de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Se podrán desarrollar zonas de estancia con mobiliario urbano para la recreación pasiva.
- El diseño del espacio público debe incluir las esculturas en piedra actuales del parque. Se permitirá su reubicación de acuerdo con el nuevo diseño del espacio público.

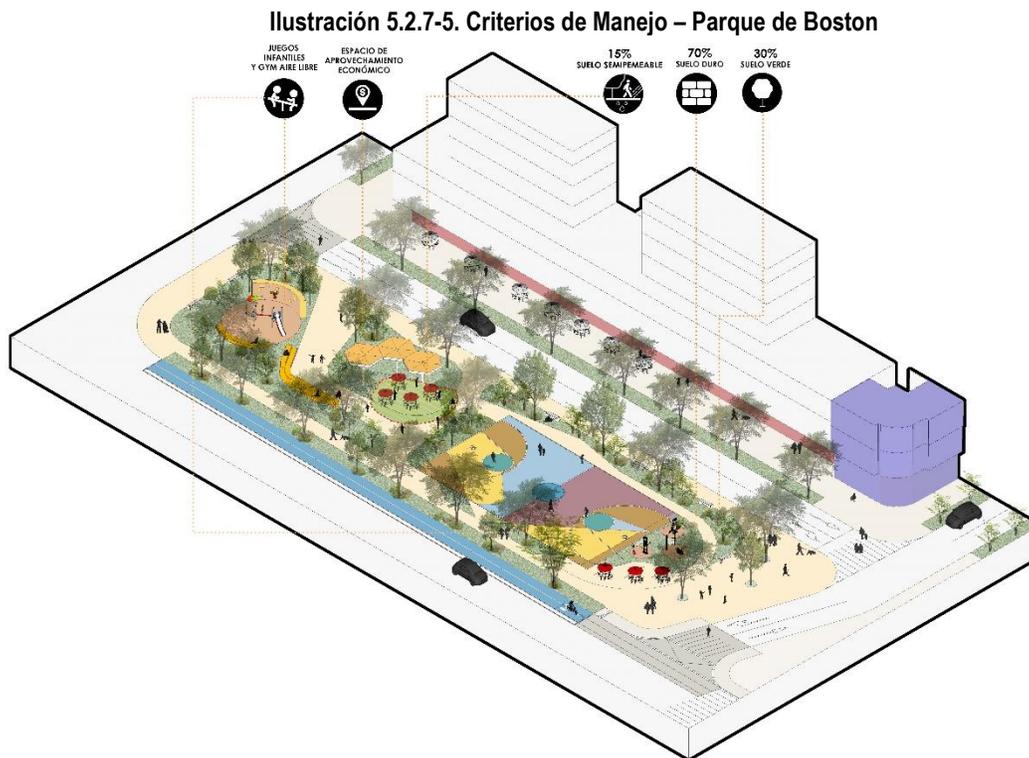
Ilustración 5.2.7-4. Criterios de Manejo – Parque de los Talladores en Piedra



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

5. Parque de Boston:

- Mínimo el 30% del área total del parque debe proyectarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de individuos arbóreos y promoviendo la conservación de los árboles existentes.
- El restante 70% deberá incluir la placa polideportiva; el área destinada al gimnasio urbano al aire libre; juegos infantiles; espacios para la circulación peatonal; y áreas potenciales para el aprovechamiento económico del espacio público.
- Mínimo el 15% del área total del parque debe ejecutarse en materiales semipermeables.

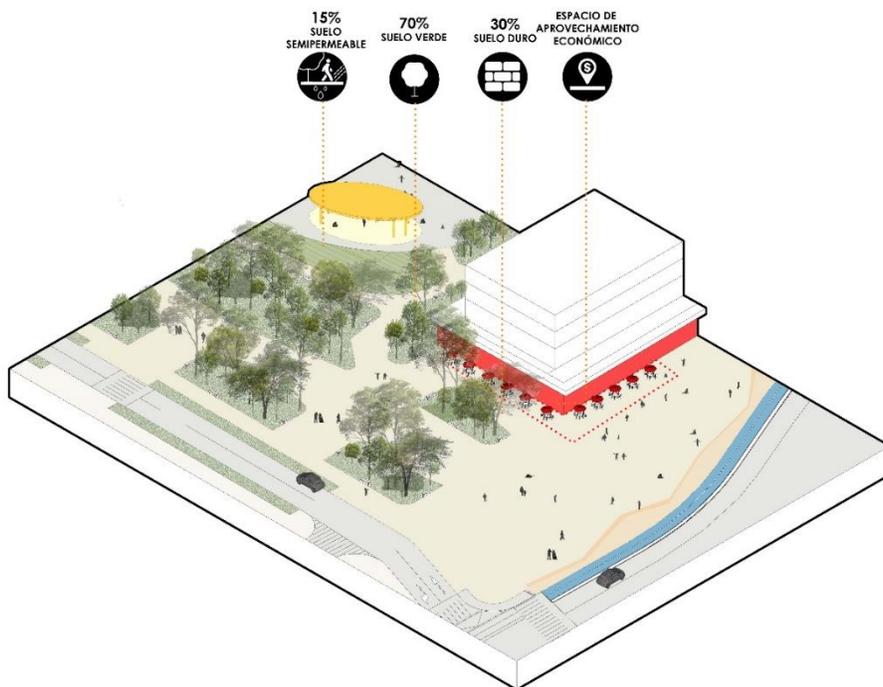


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

6. Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento:

- Mínimo el 70% del área total de este espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de nuevos individuos arbóreos y especies arbustivas.
- El 30% restante podrá destinarse a senderos peatonales, espacios de permanencia para la recreación pasiva; áreas para la localización de gimnasios urbanos al aire libre, juegos infantiles o amoblamiento similar; y áreas potenciales para el aprovechamiento económico del espacio público.
- El diseño de los senderos peatonales deberá buscar la articulación con las áreas duras del parque El Renacimiento.

Ilustración 5.2.7-6. Criterios de Manejo – Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

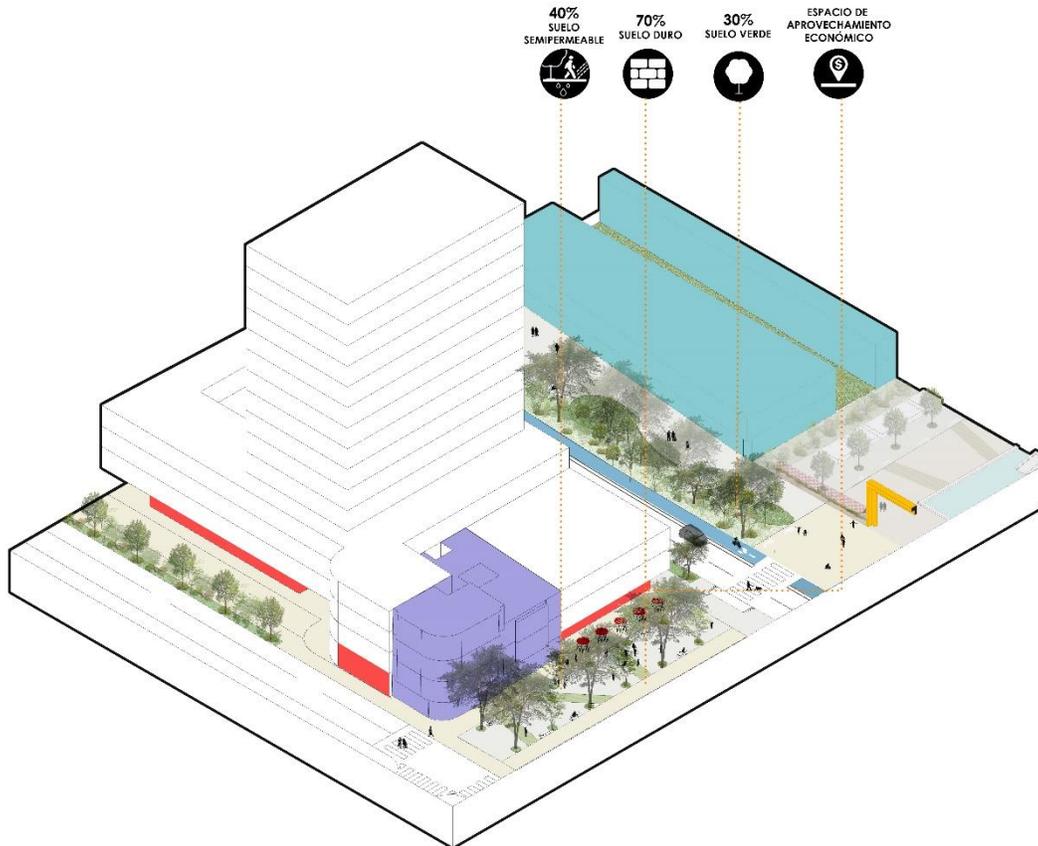
7. Sobreancho de Andén de la Avenida Carrera 19:

- Mínimo el 40% del área total de este espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o superficies permeables, que permitan la inserción de nuevos individuos arbóreos.
- El 20% restante podrá desarrollarse en torno al primer piso de las edificaciones como áreas para la circulación peatonal o áreas potenciales para el aprovechamiento económico del espacio público.
- Mínimo el 10% del espacio público deberá desarrollarse en suelos semipermeables.

8. Redefinición de la Carrera 18 Bis:

- Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 40% del área total de la plazoleta.
- En estas áreas duras se podrán sembrar individuos arbóreos en contenedores, alcorques a nivel o sistemas similares, dispuestos de tal manera que no generen barreras para la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.

Ilustración 5.2.7-7. Criterios de Manejo – Redefinición de la Carrera 18 Bis



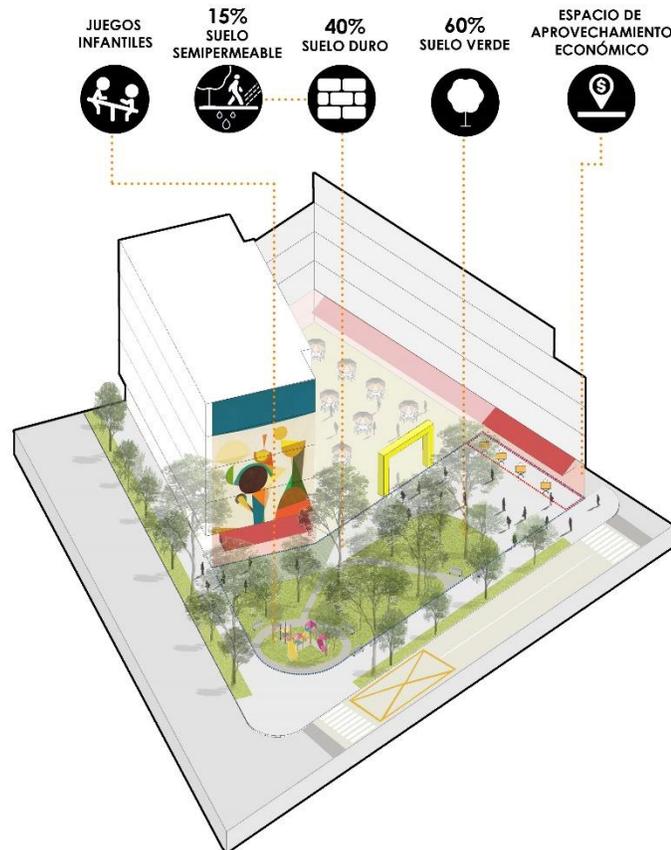
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

9. Parque vecinal:

- Mínimo el 60% del área del espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de nuevos individuos arbóreos y promoviendo la conservación de las especies existentes.
- El restante 40% podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 15% del área total del parque.
- Las áreas desarrolladas en pisos duros o suelos semipermeables podrán destinarse a senderos peatonales, espacios de permanencia para la recreación pasiva; áreas para la

localización de gimnasios urbanos al aire libre, juegos infantiles o amoblamiento similar; y áreas potenciales para el aprovechamiento económico del espacio público.

Ilustración 5.2.7-8. Criterios de Manejo – Parque vecinal



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

10. Redefinición de la Calle 24A:

- Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 40% del área total de la plazoleta.

- En estas áreas duras se podrán sembrar individuos arbóreos en contenedores, alcorques a nivel o sistemas similares, dispuestos de tal manera que no generen barreras para la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.

5.2.8. Lineamientos de diseño paisajístico y reverdecimiento para el sistema de espacio público:

La implementación de la estrategia del “Bosque Urbano” como estrategia de reverdecimiento en el Plan Parcial, busca generar actuaciones encaminadas a conseguir el mejoramiento de la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, influyendo positivamente en la salud física y mental de los residentes y moradores. Con esto, se pretende que la infraestructura verde del Plan Parcial cumpla, entre otras cosas, funciones como la reducción de contaminantes atmosféricos; la captura y almacenamiento de carbono; la disminución de radiación solar; la regulación hídrica y microclimática; la reducción de los niveles de ruido; la protección de la biodiversidad; y el mejoramiento paisajístico.

Bajo este contexto, a continuación, se presentan los criterios y parámetros que deberán tenerse en cuenta para el diseño paisajístico dentro de los espacios públicos propuestos en el Plan Parcial, 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 al entorno del Plan Parcial y a la ciudad en general.

5.2.8.1. Lineamiento de Reverdecimiento:

El Plan Parcial Calle 24 plantea una visión a 15 años, en la cual se busca reverdecer este entorno conectándolo a la estructura ecológica de la ciudad con la siembra de mínimo **754 árboles**. Esta visión, además, busca reforzar la estructura arbórea y conectarla a la existente, combinando diferentes portes y especies de árboles para fomentar la biodiversidad y la creación de micro-hábitats al interior de la pieza.

La propuesta del Plan Parcial en materia de reverdecimiento contempla como objetivo la siembra de **754 individuos arbóreos**, de los cuales el 44% de árboles son de porte bajo, el 35% de porte medio y el 21% se contemplan como árboles de porte alto.

Tabla 5.2.8-1 Tabla de cantidades individuos arbóreos propuestos

VEGETACIÓN PROPUESTA	(UN)	%	(M2/UN)	(M2)
Árbol de porte alto	156	21%	38,9	6.068,40
Árbol de porte medio	260	35%	19,6	5.096,00
Árbol de porte pequeño	338	44%	7,1	2.399,80
TOTAL ÁRBOLES PROPUESTOS	754	100%		13.564,20
Árboles existentes y conservados	26			

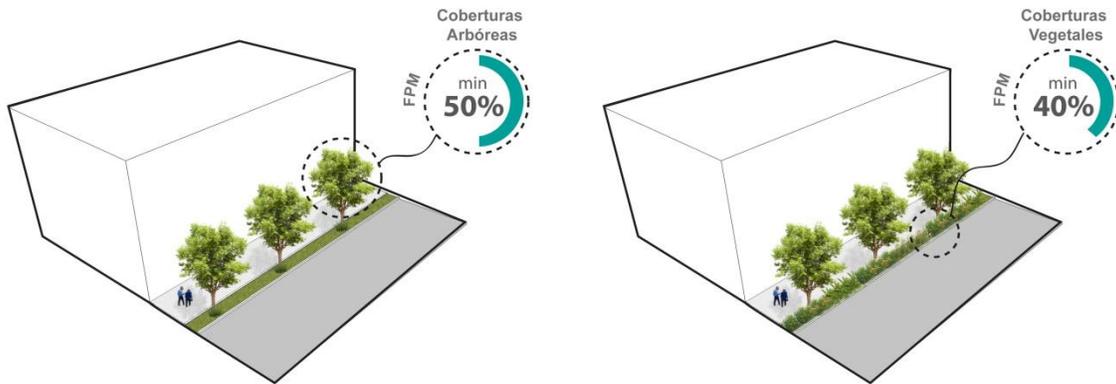
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana - ERU

En este sentido, el Plan Parcial contempla la cobertura de **13.564,20 m²** de espacio público, alcanzando un porcentaje de cobertura del **60,2%** del total de las áreas de espacios públicos existentes y proyectados, cifra que propicia la adecuada mitigación de las islas de calor en la pieza de renovación urbana.

La siembra e implementación de estos individuos arbóreos, deberá ceñirse a los siguientes lineamientos de porcentajes mínimos de reverdecimiento sobre los espacios viales y los espacios públicos efectivos del Plan Parcial, con la finalidad de garantizar la correcta distribución e implementación de los elementos verdes estructurantes.

En este orden de ideas, sobre los perfiles viales del Plan Parcial se deberá garantizar el reverdecimiento con coberturas arbóreas en **mínimo el 50%** de las franjas de paisajismo y mobiliario predispuestas en los perfiles viales del proyecto, y a su vez, en estas franjas también se deberá hacer una implementación de zonas verdes naturales (jardinera urbana) en **mínimo el 40%** del área establecida.

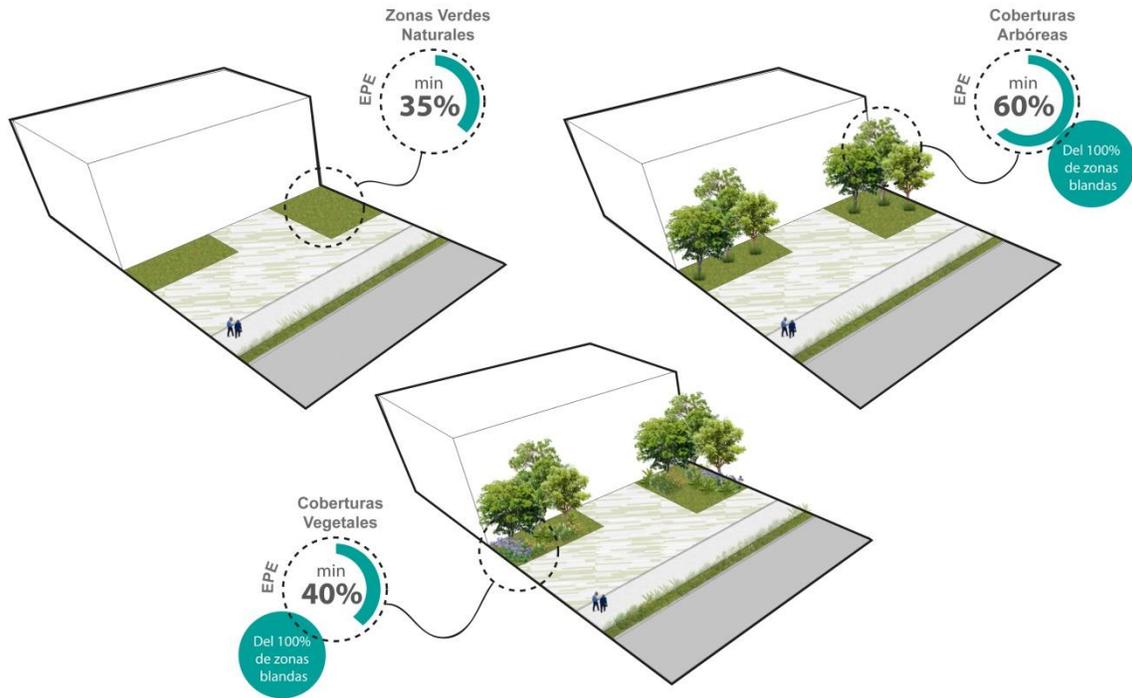
Ilustración 5.2.8-1. Lineamiento de reverdecimiento en perfiles viales



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Por su parte, sobre el espacio público efectivo se calcula el desarrollo de zonas verdes naturales en **mínimo el 35%** del área total del espacio público. En el total de estas áreas verdes, se deberá generar, por un lado, siembra de coberturas arbóreas (bien sea de porte alto, medio o bajo) en **mínimo el 60%** del área establecida para tal fin; y por el otro, siembra de coberturas melíferas y ornitológicas en **mínimo el 40%** de las zonas verdes naturales.

Ilustración 5.2.8-2. Lineamiento de reverdecimiento en espacios públicos efectivos



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana - ERU

Así las cosas, el reverdecimiento del espacio público deberá contemplar las siguientes premisas:

Tabla 5.2.8-2. Tabla de premisas para el manejo de vegetación en el espacio público

PERFILES VIALES	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO
<p>1. Aumentar cantidades de árboles en todas las franjas de paisajismo y mobiliario, siempre y cuando su dimensión así lo permita, y no interfiera con la correcta circulación peatonal.</p>	<p>1. Garantizar riqueza y diversidad en la selección de las especies (arbóreas, arbustivas y coberturas), priorizando especies nativas o naturalizadas.</p>

PERFILES VIALES	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO
<p>2. Aumentar la siembra de coberturas vegetales (jardinería urbana) en todas las franjas de paisajismo y mobiliario, seleccionando 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.</p>	<p>2. Conformar zonas abiertas que permitan la asoleación y promuevan el desarrollo de actividades recreativas, con un alto grado de seguridad.</p>
<p>3. 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.</p>	<p>3. Garantizar una densidad arbórea óptima, logrando un equilibrio con el entorno construido.</p>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

5.2.8.2. Lineamiento de Permeabilidad:

El Plan Parcial Calle 24 busca reorientar las actuaciones del urbanismo hacia un enfoque de desarrollo sostenible, contribuyendo con la transformación de un territorio resiliente que mitiga los impactos de la intervención urbana, principalmente aquellos relacionados con el sistema hídrico y pluvial. Debido a esto, el Plan Parcial busca que en su proceso de desarrollo se generen diversas alternativas para la infiltración de la escorrentía en las superficies de los espacios libres, garantizando un **mínimo exigible de permeabilidad** que contribuya a reducir el impacto ambiental producido por la urbanización, y mitigue los efectos de isla de calor en el sector.

Bajo este escenario, la propuesta del Plan Parcial referente a la permeabilidad se desarrolla de la siguiente manera:

Para los espacios viales, se tiene contemplado un **índice de permeabilidad del 49%**, de los cuales, el 27% corresponde a coberturas vegetales y el 22% restante a pavimentos permeables.

Tabla 5.2.8-3. Índice de permeabilidad propuesto en espacios viales

PROPUESTA DE PERMEABILIDAD EN ANDENES			
	ANDENES Zonas Duras	ZONAS PERMEABLES Cobertura Vegetal	ZONAS PERMEABLES Pavimentos Permeables
ÁREA (m ²)	6.598,1	3.413,5	2.827,8
%	51%	27%	22%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana - ERU

Para el espacio público efectivo, el **índice de permeabilidad propuesto es de 61%**, de los cuales, el 40% corresponde a coberturas vegetales y el 21% restante a pavimentos permeables.

Tabla 5.2.8-4 Índice de permeabilidad propuesto en espacio público efectivo

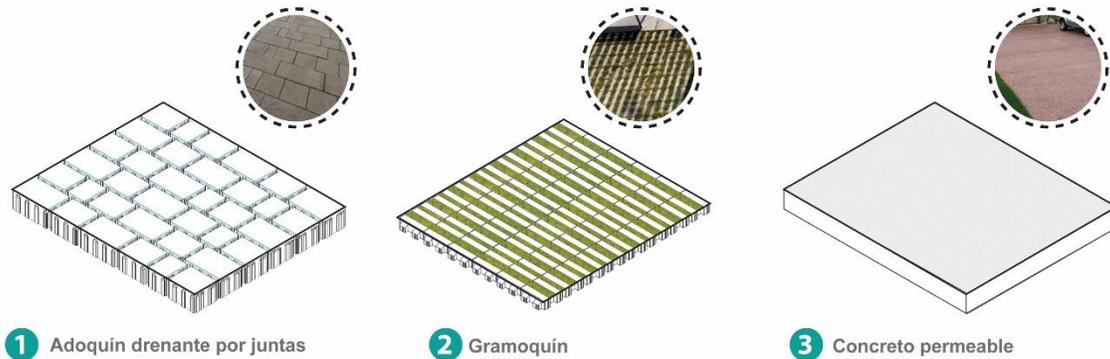
PROPUESTA DE PERMEABILIDAD EN ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO			
	ZONAS DURAS Adoquín u otro	ZONAS PERMEABLES Cobertura Vegetal	ZONAS PERMEABLES Pavimentos Permeables
ÁREA (m ²)	8.093,8	8.469,1	4.502,4
%	38%	40%	21%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana - ERU

Es de resaltar que, en las superficies verdes 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.

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

Ilustración 5.2.8-3. Ejemplos de sistemas para superficies permeables



1 Adoquín drenante por juntas

2 Gramoquín

3 Concreto permeable

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana - ERU

Adicional a los pavimentos permeables, existen actualmente 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 estos sistemas se deberá desarrollar de manera obligatoria en el diseño de espacios públicos y de los elementos del sistema de movilidad.

Los SUDS a implementar en el proyecto deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Garantizar una retención 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, y de acuerdo con la norma en materia que expida la Empresa de Acueducto de Bogotá.
2. Mínimo el 30% de retención deberá garantizarse en las vías y el sistema de espacio público propuesto.

5.2.8.3. Criterios establecidos para la selección de especies:

El Plan Parcial propone que el diseño de la infraestructura verde para la consolidación del “Bosque Urbano”, garantice a mediano y largo plazo una oferta de servicios ecosistémicos. Por lo tanto, y con el fin de garantizar la biodiversidad y una infraestructura ecológica urbana acorde a los objetivos planteados en este Plan Parcial, la selección de especies a implementar en los espacios públicos deberá responder a las consideraciones expuestas a continuación:

Tabla 5.2.8-5 Consideraciones para la selección de especies

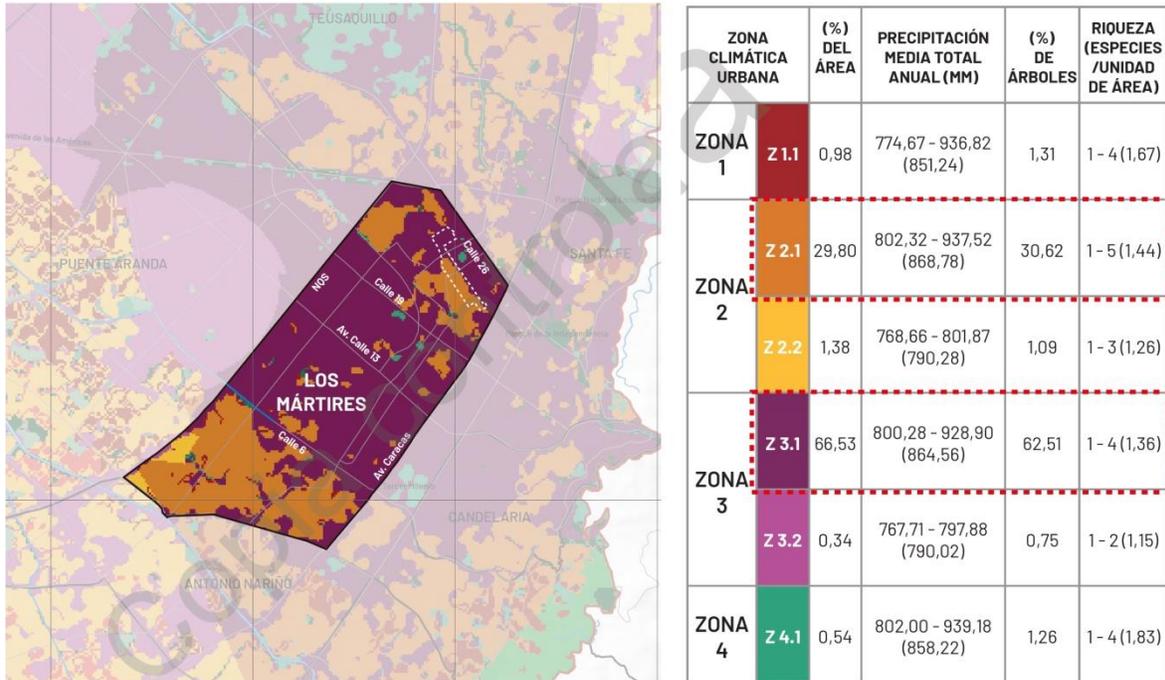
SERVICIOS ECOSISTÉMICOS	CONSIDERACIONES PARA LOS ARBOLES SELECCIONADOS
 <p>PROVISIÓN DE HÁBITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Satisfacción de necesidades (sustento básico). ○ Productividad. ○ Provisión de recursos naturales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Atracción aves o insectos: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

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

No obstante, es importante mencionar que, en todos los casos, la selección de especies debe estar condicionada por el mapa de Subzonas Climáticas Urbanas desarrollado por el Jardín Botánico de Bogotá, donde se puede encontrar información relevante de 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 más dominantes en la Localidad.

Para la Localidad de Los Mártires y, en concreto para el área puntual de intervención, las Subzonas Climáticas Urbanas a tener en cuenta para la selección de especies son la 2.1 y 3.1 (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 5.2.8-4. Subzonas Climáticas Urbanas de la Localidad Los Mártires



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

La selección de individuos arbóreos para el Plan Parcial contempla la siembra de 25 especies distintas con diversidad de estratos (porte bajo, medio y alto). Es importante mencionar que, las especies

presentadas a continuación, son especies de referencia que no comprometen el diseño final de los futuros desarrollos urbanísticos. El diseño paisajístico estará sujeto a la aprobación del Jardín Botánico de Bogotá, así como la selección final de las especies.

Ilustración 5.2.8-5. Especies propuestas a sembrar en el Plan Parcial





Caicho Sabanero
Ficus americana
Porte Alto



Caicho Tequendama
Ficus tequendamae
Porte Alto



Cedro
Cedrela montana
Porte Alto



Cerezo
Prunus serotina
Porte Medio



Chocho
Erythrina rubrinervia
Porte Medio



Eucalipto Pomarroso
Corymbia ficifolia
Porte Medio



Gaque
Clusia multiflora
Porte Alto



Guayacán de Manizales
Lafloensia acuminata
Porte Alto



Hojarasco
Magnolia caricifragrans
Porte Alto



Magnolio
Magnolia grandiflora
Porte Medio



Mano de Oso
Oreopanax incisum
Porte Medio



Nogal
Juglans neotropica
Porte Alto



Pino Romerón
Retrophyllum rospigliosii
Porte Alto



Roble
Quercus humboldtii
Porte Alto



Yarumo Plateado
Cecropia telenitida
Porte Alto



Abutilón Farolito
Abutilon megapotamicum
Porte Bajo



Algodoncillo
Sparmannia africana
Porte Bajo



Feijoa
Acca sellowiana
Porte Bajo



Fucsia Arbustiva
Fuchsia paniculata
Porte Bajo



Moquillo
Saurauia scabra
Porte Bajo

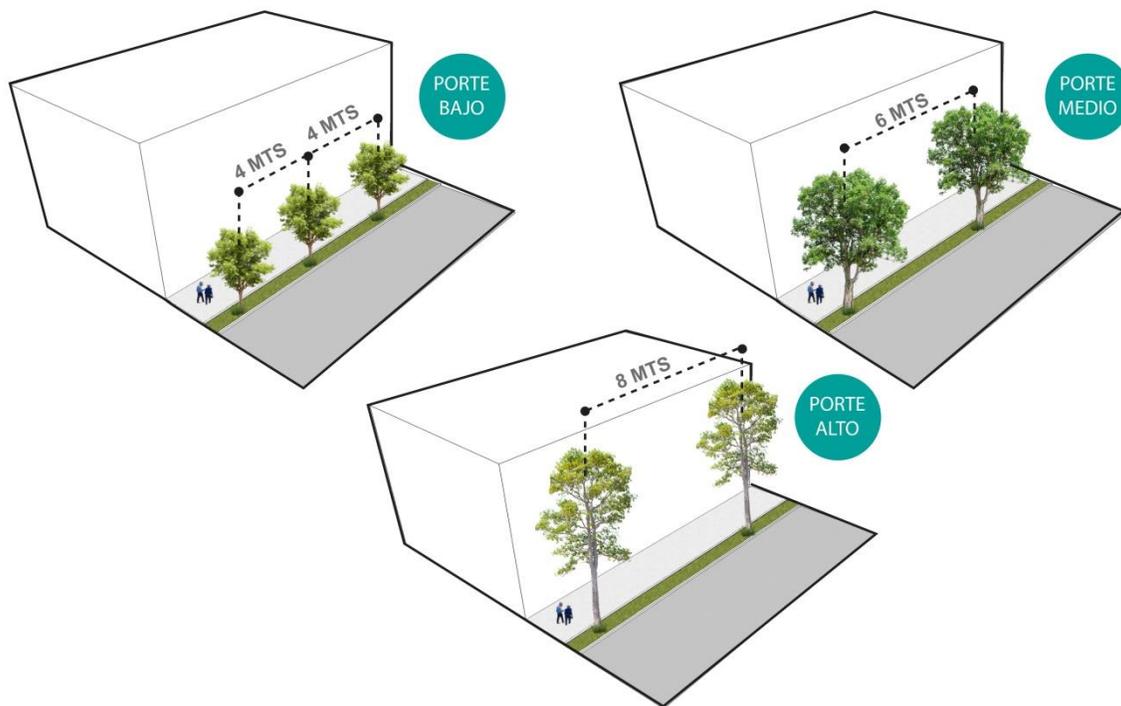
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

5.2.8.4. Criterios de plantación de especies:

Para garantizar una mayor densidad y un mejor crecimiento de las especies arbóreas dentro del Plan Parcial, los criterios de diseño que determinan la ubicación de los diferentes individuos y las interdistancias entre ellos, deberá ceñirse a los siguientes lineamientos, los cuales permiten que el diseño paisajístico tenga una lógica de composición.

Para plantar árboles en forma lineal, las interdistancias mínimas de siembra son las siguientes:

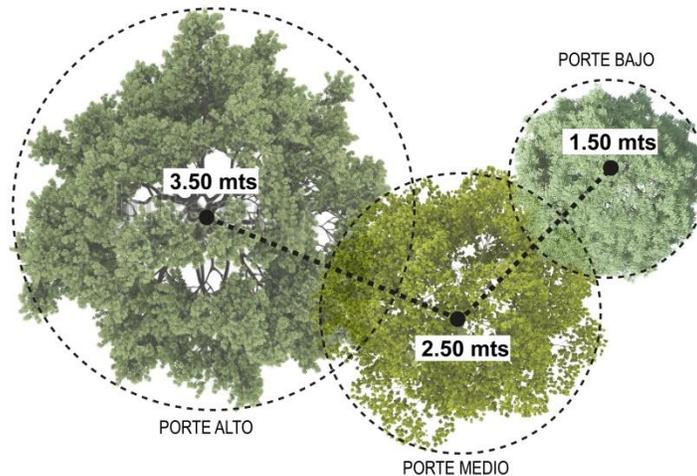
Ilustración 5.2.8-6. Interdistancias mínimas de siembra



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Para plantar árboles en forma libre, dado que la extensión del sistema radicular es indeterminada, se establece un espacio vital del árbol que consiste en un volumen de suelo alrededor de este, que se entiende contiene el volumen más importante de las raíces. Dicho esto, las interdistancias y los radios de protección radicular mínimos de siembra son los siguientes:

Ilustración 5.2.8-7. Interdistancias y radios de protección radicular

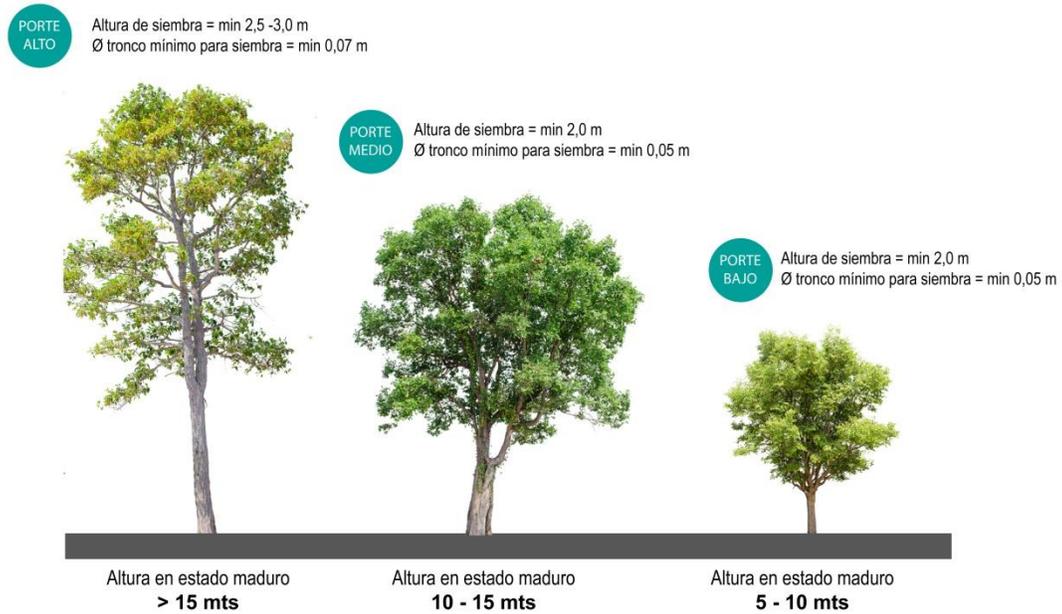


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

- ❖ **Árboles de porte bajo:** Circunferencia de un metro y medio (1,5) de radio a partir del tronco.
- ❖ **Árboles de porte medio:** Circunferencia de dos metros y medio (2,5) de radio a partir del tronco.
- ❖ **Árboles de porte alto:** Circunferencia de tres metros y medio (3,5) de radio a partir del tronco.

Así mismo, para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de los individuos arbóreos a sembrar en el espacio público, se deberá seguir los siguientes lineamientos en cuanto a la altura y el diámetro mínimo de siembra:

Ilustración 5.2.8-8. Altura y diámetro mínimo de siembra



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

5.2.9. Lineamientos de alumbrado para el sistema de espacio público:

El Plan Parcial Calle 24 establece el alumbrado público como un elemento de gran importancia para el desarrollo de las espacialidades públicas, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad a diferentes horas del día y promover la seguridad de los parques, plazoletas y en general, los elementos del sistema de movilidad.

5.2.9.1. Propuesta de calles seguras e iluminadas:

Con el fin de garantizar una buena iluminación de los espacios públicos del Plan Parcial, el Plan Parcial propone la creación de un sistema de calles seguras e iluminadas. Para garantizar lo anterior a continuación se describen los lineamientos de diseño que deberán ser tenidos en cuenta en el diseño

de los elementos del sistema de movilidad y de los espacios públicos en el plan parcial. Cabe resaltar que estos lineamientos deben ser evaluados con el diseño fotométrico para garantizar los requerimientos exigidos por las normas RETILAP, RETIE, MUAP (Bogotá / UAESP) y demás normas que apliquen.

Dimensiones y espaciados:

- El diseño del proyecto de iluminación debe garantizar luminarias espaciadas para proveer una distribución uniforme y un alumbrado de las vías y los andenes. Es importante tener en cuenta los puntos de obstrucción, como los árboles o avisos, pues estos elementos no deben interferir con el haz luminoso.
- Los postes de luz para los espacios públicos deben variar de acuerdo con la tipología de la calle, siguiendo la siguiente recomendación:

Ilustración 5.2.9-1. Tipos de Luminarias para implementar según espacio



Luminaria para Parques y Espacios Públicos Abiertos

Luminaria de doble servicio para vías vehiculares/áreas peatonales

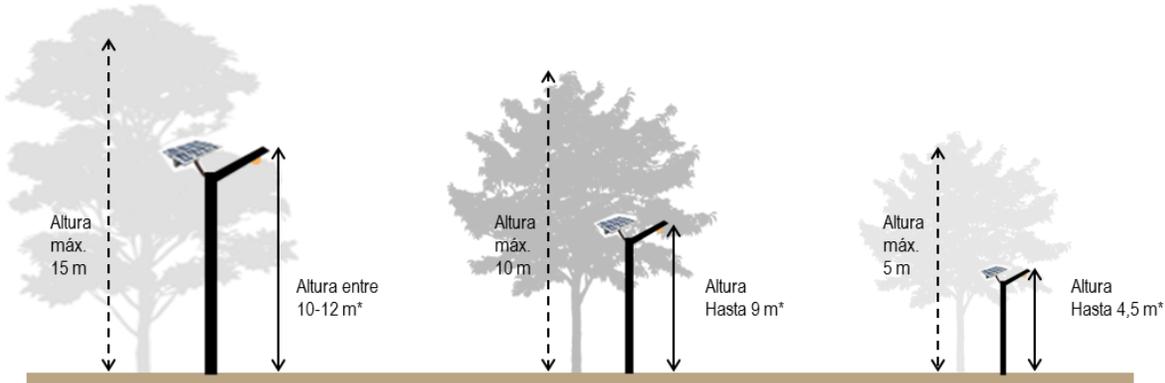
Luminaria para vías vehiculares y peatonales de un solo servicio.

Luminaria para vías peatonales de un solo servicio.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

- Para garantizar la correcta integración y funcionalidad con la vegetación propuesta del Plan Parcial, las alturas de las luminarias deben ir en concordancia con la altura de la vegetación circundante, de manera que el follaje de los individuos no afecte el haz luminoso. Se recomienda entonces seguir los siguientes parámetros establecidos para garantizar la funcionalidad del alumbrado público:

Ilustración 5.2.9-2. Altura de Luminarias Vs Arborización



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

- El espacio entre dos postes de luz debe ser de aproximadamente 2,5-3 veces la altura del poste. Por tanto, entre menor sea la altura de la luminaria, los espaciados entre ellas deberán ser más reducidos. Sin embargo, el espaciado de los postes debe ser evaluado con el diseño fotométrico para garantizar los requerimientos exigidos por las normas RETILAP, RETIE, MUAP (Bogotá / UAESP) y demás normas que apliquen.
- El diseño urbano debe contemplar la disposición unilateral de la luminaria sobre vías con un alumbrado de doble servicio (vías y áreas peatonales).

Eficiencia Energética:

- Las soluciones de bajo consumo energético, tales como los diodos emisores de luz (LED), minimizan el consumo de energía y la contaminación lumínica. Los LED tienen una larga vida útil de 50.000-70.000 horas cuando no se operan en altas temperaturas; por tal razón, se debe propender por el uso de luminaria con tecnología LED para los ejes viales del Plan Parcial.
- Se propone hacer uso de alumbrado público alimentado por paneles solares en las zonas de espacio público del proyecto. Esta implementación debe garantizar que las luminarias se ubiquen en lugares idóneos para garantizar el correcto almacenamiento y recolección de energía solar.

Temperaturas, colores y ambiente:

- Se deberá establecer en el proyecto de iluminación, una estrategia heterogénea para la temperatura del color, y así representar a los diferentes usuarios o tipos de viaje. En tal sentido, se deberá proponer una temperatura más cálida para los espacios peatonales y vías con circulación peatonal contigua (2.700 – 2.800 Kelvin) y una iluminación neutra para vías vehiculares (Máx 5.000 Kelvin).

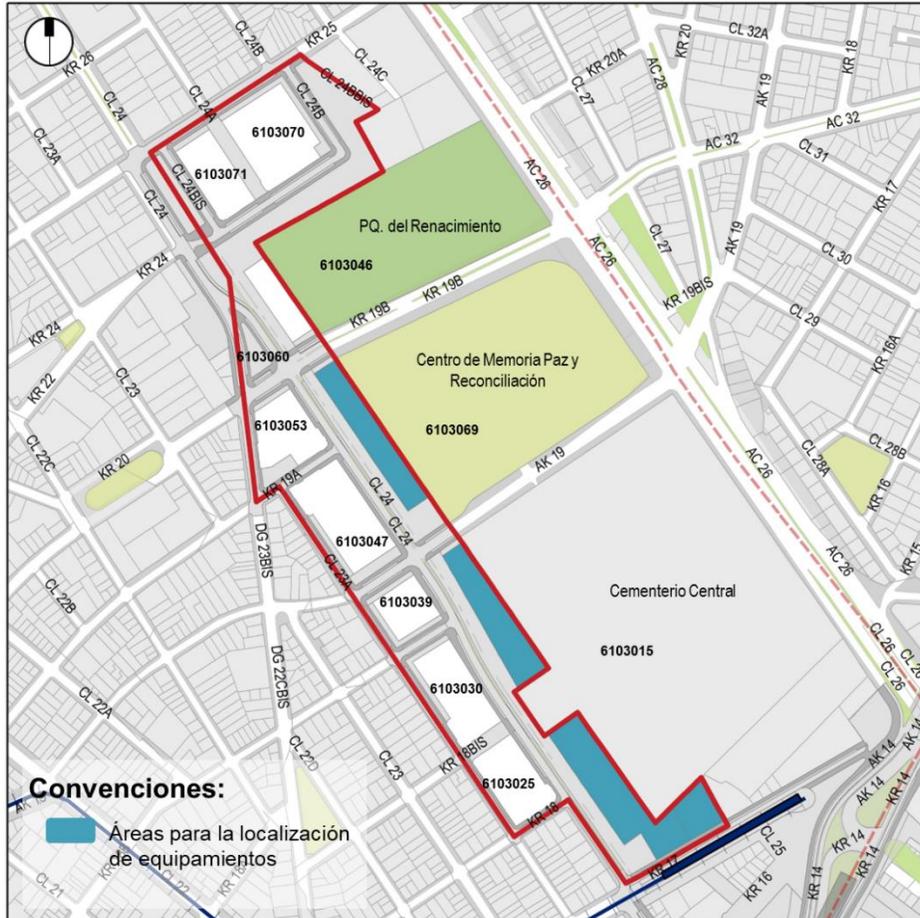
5.3. Sistema de equipamientos:

El sistema de equipamientos del Plan Parcial Calle 24 se compone de las áreas delimitadas para la localización de usos dotacionales. El planteamiento de estas áreas parte de la necesidad de acercar a la población a estos servicios urbanos, especialmente los relacionados con el Sistema Distrital del Cuidado, así como a los equipamientos propuestos por el Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, lo cual parte de lo descrito en el documento de Memoria Justificativa que acompaña este Documento Técnico de Soporte.

Es importante mencionar que la propuesta urbanística contempla la posibilidad de desarrollo de otros usos dotacionales como usos complementarios a la vivienda al interior de los futuros desarrollos, lo cual se detalla en el aparte de normas urbanas para las Unidades de Actuación Urbanística de este Documento Técnico de Soporte. Sin embargo, los contenidos que se describen en el presente apartado hacen parte de las cargas urbanísticas del plan parcial.

Las áreas definidas para la localización de equipamientos corresponden con las indicadas en la siguiente ilustración.

Ilustración 5.3-1. Áreas para la localización de equipamientos en el plan parcial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.3.1. Áreas para la localización de equipamientos:

El modelo de ocupación define de áreas para el desarrollo de equipamientos al costado norte de la Calle 24, limitando con el Centro de Memoria Paz y Reconciliación y el Cementerio Central. La conformación de estas áreas para equipamientos contribuye a la configuración de la estructura urbana, articulándose a la Calle 24 como eje principal del sistema de espacio público, así como a la Avenida

Carrera 19, la Carrera 1B y la Carrera 17 como ejes transversales, articuladores del sistema de espacio público del barrio Santa Fe con el conjunto monumental del Cementerio Central.

De esta manera se define una franja que concentra las mayores áreas de equipamiento y espacio público del plan parcial sobre el límite norte del área de planificación. Se plantean así, dos áreas para la localización de equipamientos, como se describe a continuación.

5.3.1.1. Área de equipamientos del Cementerio Central:

Corresponde con el área localizada entre la Carrera 17 y la Avenida Carrera 19, colindando con el Cementerio Central la cual, según indica el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP del Cementerio Central, se debe destinar para la ampliación del cementerio. Estos predios son actualmente propiedad de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos -JAESP.

EL PEMP propone igualmente un área para la localización de un equipamiento de culto sobre la Carrera 17, denominado la “Capilla de las Ánimas”, el cual es antecedido por una plazoleta en la esquina de esta vía con la Calle 24, la “Plazoleta de las Ánimas”, que hace parte de los elementos del sistema de espacio público del plan parcial, como se describió anteriormente.

Adicionalmente a los usos dotacionales definidos por el PEMP del Cementerio Central, el plan parcial propone la localización de usos complementarios de comercio y servicios en primeros pisos, con el fin de aportar vitalidad al parque lineal de la Calle 24 y generar recursos para la sostenibilidad de estos espacios.

La información de los predios donde se localiza esta propuesta de equipamientos es la siguiente:

Tabla 5.3.1-1. Identificación predial áreas de Equipamiento PEMP

Equipamiento	Área (m2)	Código catastral	Unidades prediales
Ampliación servicios funerarios	8.798,11	6103015021, 6103015013, 6103015017, 6103015015, 6103015019, 6103015022, 6103015020, 6103015023, 6103015016, 6103015008, 6103015010, 6103015018, 6103015040, 6103015011, 6103015009, 6103015007, 6103015006, 6103015005, 6103015012	21
Capilla de las Ánimas	2.791,42	006103015038 006103015037	2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.3.1.2. Área de equipamientos sociales y del cuidado:

Corresponde con el área localizada entre la Avenida Carrera 19 y la Carrera 19B, al norte de la Calle 24, colindando con el Centro de Memoria Paz y Reconciliación, cuyo enfoque se articula con el Sistema del Cuidado definido en el Plan de Desarrollo Distrital 2020 – 2024 " Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI'.

Como se identificó en el diagnóstico que integra la Memoria Justificativa del Plan Parcial, el área de planificación se encuentra al interior del área de intervención de la “Manzana del Cuidado Mártires”, dentro de la cual se han venido implementando equipamientos de servicios del cuidado. Esto, mediante la articulación de las entidades públicas responsables en coordinación de la Secretaría de la Mujer. Por lo anterior. La clasificación de usos propuesta se armoniza con los servicios contemplados para esta manzana.

Así mismo, los usos propuestos para esta área responden al carácter y necesidades del sector, evidenciados en el diagnóstico, atendiendo el déficit de equipamientos de escala vecinal de la UPZ 102, La Sabana, según indicó la Dirección de Planes Maestros y Complementarios en su concepto de determinantes con número 3-2021-23424. En este sentido se propone reforzar la oferta de equipamientos de integración social e igualdad de oportunidades, característicos del barrio Santa Fe, tales como la Casa de Todas, los Centros de Integración Social, los jardines infantiles, entre otros.

Los usos de equipamientos propuestos para esta área se detallan más adelante, en el aparte de usos propuestos para los equipamientos.

Tabla 5.3.1-2. Identificación predial área de equipamientos sociales

Equipamiento	Área (m2)	Código catastral	Unidades prediales
Servicios sociales y del cuidado	3.921,95	6103069004, 6103069005, 6103069006, 6103069007, 6103069008, 6103069009, 6103069010, 6103069011, 6103069012, 6103069013, 6103069014, 6103069015	47

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

5.3.1.3. Normas para el desarrollo de los equipamientos:

A continuación, se indican las normas para el desarrollo de equipamientos, las cuales corresponden con los tipos de uso y su escala, y las condiciones de edificabilidad.

a) Usos propuestos en las áreas para la localización de equipamientos:

En la siguiente tabla se detallan los usos propuestos para los equipamientos en el plan parcial. Teniendo en cuenta que el Decreto 187 de 2002, reglamentario de la UPZ 102, La Sabana, indica que los usos se definen en el ámbito del plan parcial, se toma como base lo definido en el Decreto 492 de 2007, reglamentario del Plan Zonal del Centro de Bogotá, respecto a la delimitación del ámbito de planificación dentro del Sector Normativo B, Cementerio Central, con Área de Actividad Central, así como la clasificación de usos según lo indicado en el Decreto 120 de 2018 *“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”*.

Con base en lo anterior y respondiendo a las directrices del PEMP del Cementerio Central y a las necesidades del sector, mencionadas anteriormente, se prioriza la localización de los siguientes equipamientos según su uso:

Tabla 5.3.1-3. Usos dotacionales propuestos

Equipamientos			
Tipo	Descripción de unidades de servicio	Escala	Localización - Condiciones
Educativo	Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo humano). Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	Vecinal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Únicamente en el área de equipamientos sociales.
Cultural	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles.	Zonal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.

Equipamientos			
Tipo	Descripción de unidades de servicio	Escala	Localización - Condiciones
	Salones comunales, Casas de la cultura hasta 200 m2.	Vecinal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
Salud	Según clasificación de escala, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012.	Zonal Vecinal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
Bienestar social	Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI).	Zonal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Únicamente en el área de equipamientos sociales
	Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB).	Vecinal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. Únicamente en el área de equipamientos sociales.
Culto	Nuevos: (entre 251 y 800 m2 de área neta de celebración) Formación: (entre 351 y 500 personas) Residencia: (entre 101 y 300 personas).	Zonal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Únicamente en el área delimitada para la localización de la Capilla de las Ánimas” según PEMP del Cementerio Central
	Nuevos: (hasta 250 m2 de área neta de celebración). Formación: (hasta 350 personas) Residencia: (hasta 100 personas).	Vecinal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
Deportivo recreativo	Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.	Vecinal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
Servicios urbanos básicos			

Equipamientos			
Tipo	Descripción de unidades de servicio	Escala	Localización - Condiciones
Seguridad ciudadana Defensa y justicia	Casas de Justicia, Centros de Convivencia, Salas de Atención al Usuario (SAU), Unidad de consulta y atención al ciudadano de la Defensoría del Pueblo, Inspecciones de Policía, Comisarías de Familia, Centros zonales del ICBF.	Zonal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
Abastecimiento de alimentos y Seguridad alimentaria	Plaza comercial, Plaza logística, en predios hasta 2.000 m2.	Zonal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
Cementerios y servicios funerarios	Cementerios y Crematorios existentes dentro del área urbana.	Urbana	Únicamente en el área delimitada para la expansión del uso de servicios funerarios de acuerdo con los lineamientos del PEMP del Cementerio Central
Servicios de la administración pública	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.	Urbana	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.	Zonal	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Notas:

1. Todos los usos dotacionales se deberán sujetar a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital.
2. Los usos dotacionales deben cumplir con las condiciones de accesibilidad, de acuerdo con las normas indicadas en el Norma Técnica Colombiana (NTC 4229, NTC 4774, NTC 4695), así como las normas del nivel distrital (Plan Maestro de Espacio Público- Dec.215/05) y del nivel

nacional (Capítulo 4 del Dec.1077/15), y las normas que las modifiquen, sustituyan o complementen, que garanticen como mínimo, las condiciones de accesibilidad universal.

3. Los servicios funerarios se restringen a su localización únicamente en los predios de propiedad de la UAESP, que colindan con el Cementerio Central.
4. Sin perjuicio de los usos indicados en la tabla anterior, se podrán desarrollar los usos dotacionales indicados más adelante, en el aparte “Usos del suelo definidos para las Unidades de Actuación Urbanística”.

b) Usos complementarios a los equipamientos:

En armonía con los principios del modelo de ocupación del Plan Parcial Calle 24, que buscan la configuración de ejes de espacio público con un alto nivel de vitalidad, y teniendo en cuenta que estas áreas para la localización de equipamientos conforman en gran medida el paramento del Parque Lineal de la Calle 24, elemento principal del sistema de espacio público, se propone la localización de usos de comercio y servicios en primeros pisos.

Para la definición de estos usos se parte tanto de la clasificación de usos indicada en el Cuadro Anexo No.2 del Decreto 190 de 2004, como de los usos indicativos del Cuadro No.1 del Decreto 492 de 2007. A continuación, se describen los usos complementarios propuestos.

Tabla 5.3.1-4. Usos de complementarios propuestos

Tipo	Descripción / Condiciones
Comercio Zonal	Hasta 1.500 m2 de área de ventas.
Comercio Vecinal Clase A	Hasta 500 m2 de área de ventas.
Comercio vecinal clase B	Hasta 60 m2 de área de ventas.
Servicios financieros	Se permiten los de escala zonal y vecinal, según Cuadro Anexo No.2 del Decreto 190 de 2004 – POT.
Servicios alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas. Casa de Banquetes.
Servicios profesionales técnicos especializados	Se permiten los de escala zonal y vecinal, según Cuadro Anexo No.2 del Decreto 190 de 2004 – POT.
Servicios de comunicaciones masivos y entretenimiento	Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, alquiler de videos, servicios de Internet.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Nota: Estos usos solo se podrán desarrollar en el primer piso de la edificación.

c) Condiciones de edificabilidad en las áreas para la localización de equipamientos

Las normas de edificabilidad propuestas para las áreas de localización de equipamientos son las siguientes.

Tabla 5.3.1-5. Condiciones de edificabilidad para las áreas de equipamientos

Ítem	Norma
Índice de Ocupación / Área Útil	80%
Altura máxima	3 pisos o 15 metros
Índice de Construcción	Resultante de la aplicación del índice de ocupación y la altura permitida.
Sótanos y semisótanos	Se permiten, siempre y cuando se generen los elementos necesarios para la accesibilidad universal, sin perjudicar la continuidad del espacio público.
Aislamientos	Se debe respetar aislamiento de mínimo 5 metros contra el predio del Centro de Memoria, Paz y Reconciliación (Nota 1).
Voladizos	No se permiten.
Galerías	Se pueden conformar galerías con frente al espacio público, a modo de retrocesos del plano de fachada en el primer nivel de las edificaciones.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Nota 1: Sujeto a las condiciones que defina el estudio específico sobre la patología del muro de cerramiento del Centro de Memoria Paz y Reconciliación, para no generar afectaciones sobre este.

Nota 2: Las áreas construidas, resultantes de la aplicación de estas condiciones de edificabilidad, no hacen parte de los aprovechamientos de las Unidades de Actuación Urbanística.

5.3.1.4. Dotacionales con la condición de permanencia:

El Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 190 de 2004, en su artículo 344, “los inmuebles **de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes**, los señalados como institucionales por **normas anteriores**, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, **deben mantener el uso dotacional** y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales” (resaltados por fuera del texto original).

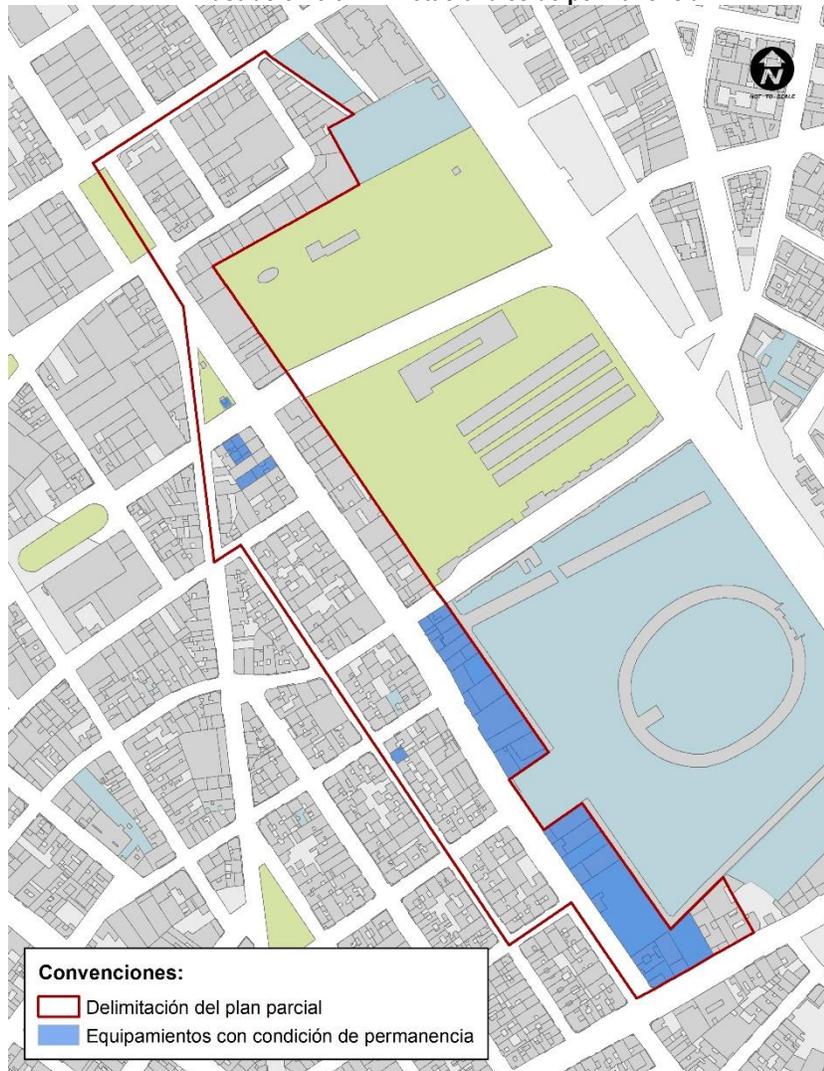
De acuerdo con lo anterior, en el plan parcial se identifican cinco (5) inmuebles con condición de permanencia, los cuales se describen a continuación:

Tabla 5.3.1-6. Dotacionales de permanencia adicionales identificados

CHIP	NOMBRE	DIRECCION	ESCALA POT	ÁREA PREDIAL (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)
AAA0072MYYN	Expansión Funeraria Cementerio Central	CL 24 18 52	Metropolitana	12.415,5	15.879,6
AAA0072RFHK	CAI Samper Mendoza	DG 23 BIS 19 B 20	Zonal	42,5	22,8
AAA0072OFAP	Museo Exposición del Hombre	CL 23 A 18 90	Zonal	121,8	236,1
AAA0072PYJH	JAL Los Mártires	KR 19 B 23 90	Zonal	330,5	909,1
AAA0072PYOE	Casa de tod@s	CL 24 19 A 35	Zonal	351	851,12
TOTAL				13.261,3	17.898,8

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana - ERU

Ilustración 5.3.1-1. Dotacionales de permanencia



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana
– ERU

a) Manejo y traslado de la condición de Permanencia:

Con el fin de consolidar el planteamiento urbanístico del plan parcial, se propone la reconfiguración del sistema de equipamientos existentes en el plan parcial, proponiendo en algunos casos su traslado

asociado al desarrollo de las respectivas Unidades de Actuación Urbanística, y en otros, como en los suelos para la expansión del Cementerio Central, la reconfiguración de sus áreas, tal como se presenta a continuación:

- **Expansión Funeraria Cementerio Central:** actualmente cuenta con un área predial de 12.415,5 m². Se propone la redistribución de sus áreas en el marco de la gestión de las UAU 6, 7 y 8 y el Área Receptora de Obligaciones -ARO 1-, para configurar los espacios públicos de la Plazoleta de las Ánimas y el Parque Lineal de la Calle 24, de acuerdo con las proyecciones del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central. Los equipamientos propuestos en el desarrollo de dichas UAU y del ARO suma un total de 11.589,53 m², es decir, 825,97 m² menos que el área predial del equipamiento existente.
- **CAI Samper Mendoza:** se localiza en el Parque de los Talladores en Piedra. Como parte de los criterios de manejo de este espacio público, descritos en el numeral 5.2.7 del presente Documento Técnico de Soporte, se propone conservar este equipamiento, por lo que no es objeto de traslado de su condición de permanencia.
- **Museo Exposición del Hombre:** se encuentra localizado en la UAU 7, cuya gestión garantiza el desarrollo de los usos dotacionales de asociados a la Expansión del Cementerio. Por tanto, se propone el traslado de su condición de permanencia a las áreas dotacionales asociadas a los Equipamiento de servicios sociales y del cuidado, cuya destinación de suelo depende de la gestión de las UAU 4 y 5.

Cabe resaltar que la carga para la construcción de este equipamiento es objeto de distribución entre las UAU del plan parcial, tal como se describe en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Por tanto, la UAU 7 aportará igualmente a la consolidación del Equipamiento de servicios sociales y del cuidado.

- **JAL Los Mártires y Casa de tod@s:** estos equipamientos se localizan en la UAU 4 y suman un área predial de 681,5 m². Dentro de las cargas asociadas a esta UAU se define la cesión de suelo para el Equipamiento de servicios sociales y del cuidado, que suma un área de 1.871,03 m², por lo que se estaría generando un excedente de 1.189,53 m² para equipamientos.

A continuación, se presenta una tabla comparativa entre los suelos identificados como usos dotacionales con condición de permanencia y los nuevos suelos para el uso dotacional propuestos desde el planteamiento urbanístico del plan parcial, con el fin de garantizar el traslado de dicha condición de permanencia según lo descrito anteriormente, y un desarrollo de mayores áreas dotacionales respecto a los equipamientos existentes en el área de planificación:

Tabla 5.3.1-7. Comparación entre Dotacionales de permanencia y la propuesta de usos dotacionales en el plan parcial

PREDIOS DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA	
I.D.	ÁREA (m2)
Expansión Funeraria Cementerio Central	12.415,5
CAI Samper Mendoza	42,5
Museo Exposición del Hombre	121,8
JAL Los Mártires	330,5
Casa de tod@s	351,0
TOTAL	13.261,3
USOS DOTACIONALES PROPUESTOS EN LA REFORMULACIÓN	
I.D.	ÁREA (m2)
Ampliación servicios funerarios - Cementerio Central	8.798,1
Capilla de las Ánimas	2.791,4
Equipamiento de servicios sociales y del cuidado	3.922,0
TOTAL	15.511,5
AUMENTO DE LA OFERTA DOTACIONAL EN LA REFORMULACIÓN	2.250,2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

De esta manera se garantiza un aumento en la oferta de suelo para usos dotacionales de acuerdo con el planteamiento urbanístico del plan parcial.

5.4. Componente de patrimonio:

5.4.1. Articulación de las decisiones del PEMP del Cementerio Central:

Al momento de formulación de este Plan Parcial no se ha adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, norma de superior jerarquía que prevalecerá sobre las disposiciones del presente proceso de planificación. No obstante, y con el ánimo de articular el Plan Parcial con el PEMP, en el marco de la formulación se sostuvieron reuniones con el equipo a cargo de la formulación de este plan donde se conocieron las premisas y los avances del Plan Especial, y se obtuvo información acerca de su propuesta urbanística tanto desde lo físico espacial, como desde la norma urbanística para su área de intervención y área de influencia, las cuales son incorporadas en la propuesta de este plan parcial.

A continuación, se presenta un plano del proyecto urbanístico presentado por el equipo formulador del PEMP del Cementerio Central:

Ilustración 5.4.1-1. Proyecto urbanístico PEMP Cementerio Central



Convenciones:

- PEMP Cementerio Central
- Delimitación PPCL24
- Área de ocupación privada
- 1 Capilla y plazuela de las Animas
- 2 Ampliación sur Cementerio
- 3 Área para localizar equipamientos

Fuente: Equipo formulador PEMP Cementerio Central, 2022

Cabe resaltar que, el área de planificación se encuentra localizada en su totalidad al interior del Área de Influencia del PEMP por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 397

de 1997, los futuros desarrollos deberán contar con concepto favorable por parte del Ministerio de Cultura o la entidad a quien este delegue sus funciones.

Así mismo, en el momento en que se adopte el PEMP, se armonizarán los aspectos a los que haya lugar con el fin de permitir la vinculación del Cementerio Central en su entorno urbano, y obtener el concepto favorable del Ministerio de Cultura para los futuros desarrollos, tal como indica esta entidad en el concepto que hace parte del oficio de determinantes 2-2021-112349 de la SDP.

En coherencia con lo enunciado, se integra al planteamiento urbanístico los siguientes proyectos del PEMP Cementerio Central:

a) Ampliación del Cementerio Central:

Esta corresponde con el área identificada anteriormente en el sistema de equipamientos, cuyos predios son propiedad de la UAESP. El planteamiento urbanístico incorpora en esta área la localización de los espacios previstos en el PEMP, los cuales se enuncian a continuación:

- Área de expansión del Cementerio Central.
- Capilla de Las Ánimas.
- Plazoleta de Las Ánimas.

b) Área para la localización de equipamientos colectivos:

Esta corresponde con el área para la localización de equipamientos sociales y del cuidado, localizada en los predios colindantes con el Centro de Memoria Paz y Reconciliación, y en cuyo lindero se encuentra el Muro sobre el cual, desde el PEMP Cementerio Central, se planea llevar a cabo una intervención de la artista Doris Salcedo. Las normas urbanas para la edificación y desarrollo de usos en esta área, definidos en el sistema de equipamientos, responden a los lineamientos definidos en el PEMP.

c) Área para ocupación privada:

Esta corresponde con el área restante de las mencionadas anteriormente. Hacen parte de esta las manzanas localizadas entre las calles 23A y 24 y entre las carreras 18 y 19A, la localizada entre las carreras 19A y 19B y la Diagonal 23 Bis y la Calle 24, y las localizadas entre las carreras 19B y 25, y las Calles 24, 24 Bis y los límites del Parque El Renacimiento, el Cementerio Hebreo y el Cementerio Alemán.

En estas áreas, el planteamiento urbanístico prevé la ocupación de edificaciones con usos residenciales y complementarios, excepto por los predios que colindan con el Parque el Renacimiento y los cementerios Alemán y Hebreo, en donde desde esta formulación, se propone la localización de un área de espacio público, lo cual se describió anteriormente en el capítulo Sistema de espacio público.

5.4.2. Bien de Interés Cultural al interior del plan parcial:

Al interior del ámbito del plan parcial, y tal como señaló el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC- en su concepto técnico asociado al oficio de determinantes 2-2021-112349 de la SDP, se encuentra un Bien de Interés Cultural -BIC- del ámbito distrital, declarado mediante Decreto Distrital 606 de 2001 y adoptado mediante el Decreto Distrital 560 de 2018. Teniendo en cuenta su condición como BIC, y en armonía con lo establecido en el 28 del Decreto Distrital 080 de 2019, se delimita como un Área de Manejo Diferenciado.

Así mismo, con el fin de promover su conservación, se integra como Edificación con Posibilidad de Reúso (EPR), articulada a la estrategia de reúso de edificaciones descrita en el correspondiente capítulo del presente Documento Técnico de Soporte.

Según lo enunciado, a continuación, se identifica el BIC localizado al interior del ámbito de planificación.

Tabla 5.4.2-1. Bien de Interés Cultural en el ámbito del plan parcial

AMD / EPR 10-BIC	Código de lote	Área lote (m2)	Dirección	Categoría	Acto administrativo
Edificio de vivienda (BIC). Mz-25/Lt.07	0061032507	224,0	Dirección actual: Carrera 18 Bis No. 23 A-06	Conservación tipológica	Decreto distrital 606 de 2001 y adoptado

AMD / EPR 10-BIC	Código de lote	de	Área lote (m2)	Dirección	Categoría	Acto administrativo
						mediante el Decreto Distrital 560 de 2018

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

a) Estrategia de conservación del BIC:

Dado que, al momento de esta formulación, el PEMP del Cementerio Central no ha definido las condiciones específicas para la conservación de este Bien de Interés Cultural, se tiene en cuenta en primera medida, el cumplimiento de las exigencias normativas definidas en el Decreto 560 de 2018, para el manejo de este BIC. Esto armoniza con lo indicado por el IDPC mediante oficio de determinantes, el cual afirma que *“las disposiciones normativas actuales, en términos de uso y edificabilidad, tanto para el BIC localizado en el polígono del plan parcial como para sus colindantes, corresponden a lo establecido en el Decreto 560 de 2018, “por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones”.*

Adicionalmente, en armonía con lo indicado por la misma entidad respecto a *“plantear como parte de su formulación, las regulaciones específicas que sean necesarias para garantizar que el desarrollo del plan se armonice con las características estéticas de los inmuebles declarados BIC”*, se definen las condiciones normativas de todas las áreas del proyecto, incluyendo las de los desarrollos colindantes con este. Las normas específicas de usos y edificabilidad propuestas se desarrollan en el capítulo de norma urbana del presente Documento Técnico de Soporte. Es importante recordar que en caso de que en la formulación definitiva del PEMP, las condiciones para el manejo de este BIC y sus colindantes cambien, se atenderá a lo definido en este instrumento.

Así mismo, como se mencionó anteriormente, este BIC se incluye dentro de la estrategia de reúso de edificaciones, la cual contempla la posibilidad de cambio de uso y adecuaciones internas con el fin de generar recursos para su sostenibilidad. Igualmente, desde el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, se establece una **Carga Patrimonial** destinada a la restauración y conservación de este Bien de Interés Cultural.

Lo anterior, responde a la premisa de la puesta en valor del patrimonio de este plan parcial, y a lo recomendado por el IDPC en el concepto de determinantes, donde se indica *“que este inmueble sea contemplado dentro del análisis de reparto de cargas”.*

5.4.3. Estrategia de Reúso de Edificaciones:

El reúso de edificaciones hace parte de las estrategias de gestión del plan parcial, enfocada en la puesta en valor del patrimonio cultural y de la memoria colectiva del barrio Santa Fe.

Como se evidenció en el diagnóstico que hace parte de la Memoria Justificativa del plan parcial, el área de planificación está localizada al interior del barrio Santa Fe, cuyo desarrollo caracteriza un período de modernización de la ciudad a partir de la década de los 40, caracterizado tanto por el trazado urbano como por el desarrollo de tipologías y estilos arquitectónicos propios de la época. Por tal motivo el reúso de edificaciones en el Plan Parcial Calle 24 se enfoca en la identificación, puesta en valor e integración de estos vestigios en el proceso de renovación urbana.

Es importante mencionar que el reúso de edificaciones es una práctica que como indica Hoyos Trujillo et al., (2018), ha existido desde épocas antiguas. Existen registros del medioevo, cuando se adaptaron construcciones del Imperio Romano para convertirlas en basílicas y mausoleos en iglesias cristianas. Así mismo, en la actualidad se conocen ejemplos destacados de reúso de edificaciones, como el caso del Museo de Louvre en París, adecuado en 1973 en el Palacio de la Monarquía Francesa del siglo XII, y con una modernización en los años 80 del Siglo XX, de la cual destaca la pirámide de cristal diseñada por el arquitecto Leoh Ming Pei y que se ha convertido en uno de los íconos contemporáneos de la ciudad.

Esta propuesta se articula a la estrategia de reúso de edificaciones que la Empresa de Renovación Urbana está implementando en otros proyectos de renovación urbana, como es el caso del Plan Parcial Centro San Bernardo, en donde también se encuentran edificaciones características del mismo período de desarrollo histórico de la ciudad, articulando la estrategia de reúso con posibilidad de oferta de vivienda social en arriendo del Distrito.

En el Plan Parcial Calle 24, se propone la estrategia de reúso como una alternativa en la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística, destinando cargas urbanísticas enfocadas en la conservación de los inmuebles identificados como “Edificaciones Potenciales de Reúso” – EPR, y en contraprestación al acceso a edificabilidad adicional.

5.4.3.1. *Criterios de selección de EPR:*

Para la selección de Edificaciones con Potencial de Reúso – EPS-, se tuvo en cuenta su representatividad con relación a los valores culturales y arquitectónicos correspondientes con la etapa histórica en que fueron construidas, particularmente con relación a su contexto urbano, el barrio Santa Fe.

La construcción de estas edificaciones coincide con la etapa inicial del desarrollo del barrio Santa Fe y con la etapa denominada por algunos teóricos como de “transición”, o de la “primera modernidad”, entre los años 40 y 70; que, en últimas, agrupa estilos arquitectónicos que mezclan en diferente medida, elementos de la arquitectura tradicional con elementos de la arquitectura premoderna.

Es importante aclarar que las edificaciones seleccionadas no están declaradas como Bienes de Interés Cultural y que, por lo tanto, se hizo un reconocimiento a partir de la valoración de sus cualidades estéticas, y de acuerdo con sus características tipológicas y arquitectónicas, según los criterios descritos a continuación:

a) Predominio de volúmenes simples y composiciones de fachada de geometría ortogonal:

Se identifican características generales como el manejo de volúmenes más simples y composiciones de fachada con geometrías más ortogonales, que las presentes en la arquitectura tradicional, las cuales empezaron a aparecer desde finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX en nuestro país.

b) Tipología de edificio de renta:

En las edificaciones identificadas predomina una tipología reconocida como “edificio de renta”, que se caracteriza por la presencia de espacios para actividades comerciales o de industria artesanal en primer piso y apartamentos a partir del segundo piso. Es importante recordar, como se comenta en detalle en el diagnóstico del Plan Parcial, que esta tipología se desarrolló de manera temprana en el barrio Santa Fe por los propietarios, en gran mayoría judíos, quienes veían en esta una oportunidad de negocio,

contrario a la preferencia que tenían las clases más acomodadas y los desarrolladores nacionales, hacia la vivienda unifamiliar.

c) Esquina con chaflán redondeado:

Esta es una característica común en las edificaciones de esquina, cuyo borde se configura como un chaflán redondeado. Esto le otorga una cualidad particular al perfil de la vía, permitiéndole al peatón una mayor visual, además de generar una apertura de la fachada en diagonal frente al cruce vial.

d) Altura media entre 3 y 5 pisos:

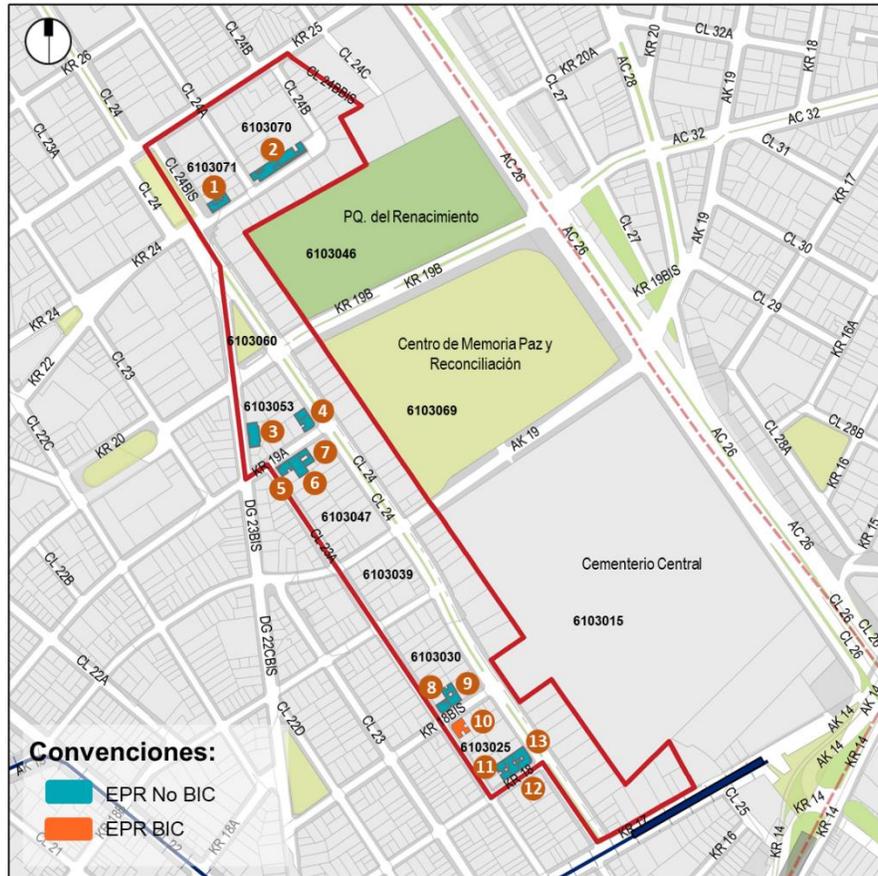
Estas edificaciones se caracterizan por tener una altura intermedia, entre tres (3) y cinco (5) pisos, que evidencia su diferencia con la tipología de vivienda unifamiliar de la arquitectura tradicional, la cual tenía una altura de hasta dos (2) pisos, generalmente. El desarrollo de mayor altura en las edificaciones responde a la idea de mayor aprovechamiento de las unidades inmobiliarias, como los edificios de renta, los cuales fueron el origen de los edificios multifamiliares en la capital.

5.4.3.2. Edificaciones con potencial de reúso:

Con base en los criterios mencionados, se seleccionaron las edificaciones que se identifican a continuación. Es importante mencionar que adicionalmente a las edificaciones seleccionadas, se incluye como parte de esta estrategia el Bien de Interés Cultural identificado como Área de Manejo Diferenciado, correspondiente con el Edificio de vivienda ubicado en el lote 07 de la Manzana-25, con dirección Carrera 18 Bis No. 23 A-06, como parte de la estrategia de articular el patrimonio al esquema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial Calle 24.

Estas edificaciones tienen un uso actual predominantemente residencial, a excepción de la edificación identificada como EPR-2, la cual como indica la información catastral tiene uso predominante logístico. Considerando que sus tipologías corresponden de manera adecuada con su uso actual, y que adicionalmente estos usos armonizan con el modelo de ocupación planteado, se recomienda que, en caso de mantenerse, se conserve su uso actual, manteniendo inclusive el primer piso con uso comercial.

Ilustración 5.4.3-1. Edificaciones con potencial de reúso



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

a) Edificación con Potencial de Reúso 1 (EPR-1):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103071001. Cuenta con un área de lote de 214,9 m², 6 unidades prediales y un área construida de 427 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-1. Identificación predial EPR-1

Identificación EPR 1 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m2)	No. Unidades prediales	Área construida (m2)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m2)
6103071001	214,9	6	427	3	71,2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-2. Edificación con Potencial de Reúso 1



Fuente: Google Maps - 2022

b) Edificación con Potencial de Reúso 2 (EPR-2):

Este corresponde a una edificación comercial, con uso predominante logístico, localizada en el lote con código catastral 6103070013. Cuenta con un área de lote de 2.331,4 m², 1 unidad predial y un área construida de 47.641 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-2. Identificación predial EPR-2

Identificación EPR 2 – Edificación comercial					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103070013	2.331,4	1	47.641	3 y 4	47.641

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-3. Edificación con Potencial de Reúso 2



Fuente: Google Maps - 2022

c) Edificación con Potencial de Reúso 3 (EPR-3):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103053003. Cuenta con un área de lote de 371,4 m², 12 unidades prediales y un área construida de 1.058 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-3. Identificación predial EPR-3

Identificación EPR 3 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103053003	371,4	12	1.058	5	88,2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-4. Edificación con Potencial de Reúso 3



Fuente: Google Maps - 2022

d) Edificación con Potencial de Reúso 4 (EPR-4):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103053013. Cuenta con un área de lote de 250,6 m², 6 unidades prediales y un área construida de 641 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a 2021.

Tabla 5.4.3.2-4. Identificación predial EPR-4

Identificación EPR 4 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103053013	250,6	6	641	3 y 4	106,8

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-5. Edificación con Potencial de Reúso 4



Fuente: Google Maps - 2022

e) Edificación con Potencial de Reúso 5 (EPR-5):

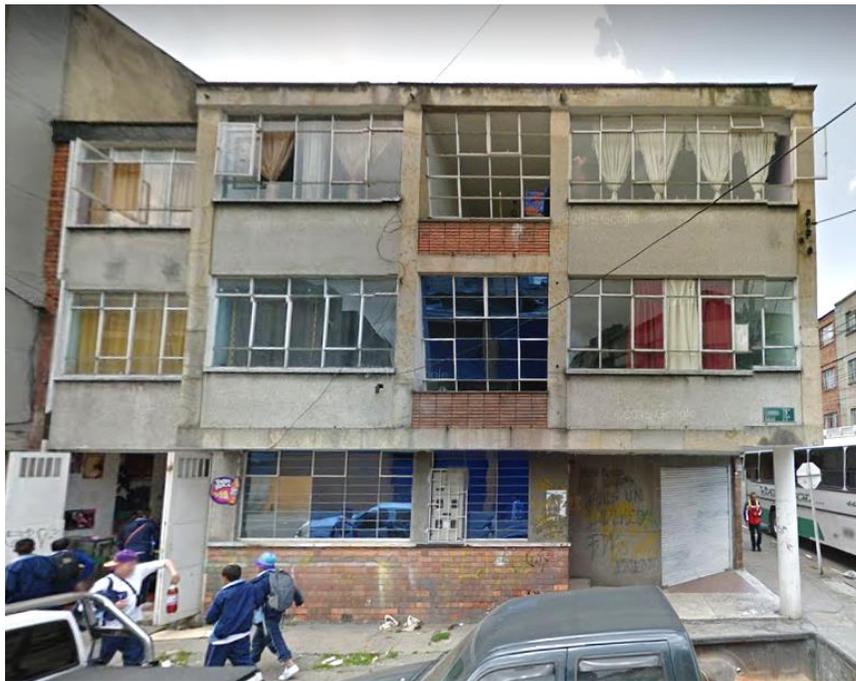
Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103047011. Cuenta con un área de lote de 139,7 m², 3 unidades prediales y un área construida de 325 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-5. Identificación predial EPR-5

Identificación EPR 5 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103047011	139,7	3	325	3	108,3

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-6. Edificación con Potencial de Reúso 5



Fuente: Google Maps - 2022

f) Edificación con Potencial de Reúso 6 (EPR-6):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103047012. Cuenta con un área de lote de 230,5 m², 4 unidades prediales y un área construida de 423 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-6. Identificación predial EPR-6

Identificación EPR 6 – Edificación residencial					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103047012	230,5	4	423	4	105,8

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-7. Edificación con Potencial de Reúso 6



Fuente: Google Maps - 2022

g) Edificación con Potencial de Reúso 7 (EPR-7):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103047013. Cuenta con un área de lote de 228,9 m², 1 unidad predial y un área construida de 425 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-7. Identificación predial EPR-7

Identificación EPR 7 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103047013	228,9	1	425	3	425

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-8. Edificación con Potencial de Reúso 7



Fuente: Google Maps - 2022

h) Edificación con Potencial de Reúso 8 (EPR-8):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103030001. Cuenta con un área de lote de 121,5 m², 1 unidad predial y un área construida de 425 m², según la base catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-8. Identificación predial EPR-8

Identificación EPR 8 – Edificación de vivienda					Promedio de área por unidad predial (m ²)
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	
6103030001	121,5	1	425	3	425

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-9. Edificación con Potencial de Reúso 8



Fuente: Google Maps - 2022

i) Edificación con Potencial de Reúso 9 (EPR-9):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103030023. Cuenta con un área de lote de 243,2m², 6 unidades prediales y un área construida de 580 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-9. Identificación predial EPR-9

Identificación EPR 9 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103030023	243,2	6	580	3	96,7

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-10. Edificación con Potencial de Reúso 9



Fuente: Google Maps - 2022

j) Edificación con Potencial de Reúso 10 (EPR-10) - BIC

Este corresponde al Bien de Interés Cultural de nivel Distrital, que igualmente se define como Área de Manejo Diferenciado. Esta es una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103025007. Cuenta con un área de lote de 224 m², 10 unidades prediales y un área construida de 613 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-10. Identificación predial EPR-10

Identificación EPR 10 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103025007	224	10	613	4	61,3

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-11. Edificación con Potencial de Reúso 10



Fuente: Google Maps - 2022

k) Edificación con Potencial de Reúso 11 (EPR-11):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103025017. Cuenta con un área de lote de 173,9 m², 1 unidad predial y un área construida de 639 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-11. Identificación predial EPR-11

Identificación EPR 11 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103025017	173,9	1	639	4	639

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-12. Edificación con Potencial de Reúso 11



Fuente: Google Maps - 2022

I) Edificación con Potencial de Reúso 12 (EPR-12):

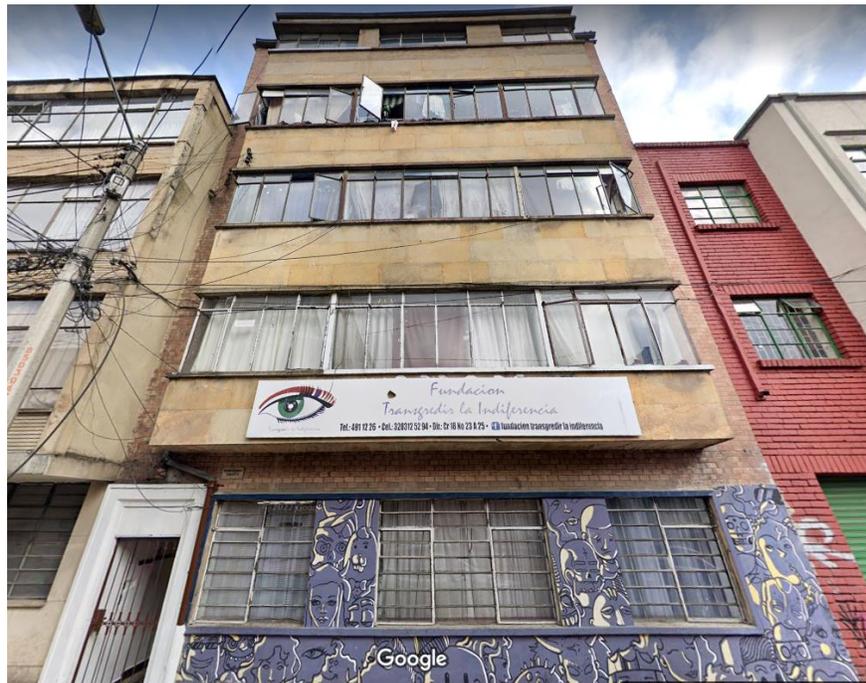
Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103025016. Cuenta con un área de lote de 176,5 m², 1 unidad predial y un área construida de 814 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de 2021.

Tabla 5.4.3.2-12. Identificación predial EPR-12

Identificación EPR 12 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103025016	176,5	1	814	5	814

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-13. Edificación con Potencial de reúso 12



Fuente: Google Maps - 2022

m) Edificación con Potencial de Reúso 13 (EPR-13):

Este corresponde a una edificación de vivienda con comercio en primer piso, con uso predominante residencial, localizada en el lote con código catastral 6103025015. Cuenta con un área de lote de 263,2 m², 11 unidades prediales y un área construida de 614 m², según la base de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a 2021.

Tabla 5.4.3.2-13. Identificación predial EPR-13

Identificación EPR 13 – Edificación de vivienda					
Código catastral	Área lote (m ²)	No. Unidades prediales	Área construida (m ²)	No. Pisos (const. original)	Promedio de área por unidad predial (m ²)
6103025015	263,2	11	614	3	55,8

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU 2022

Ilustración 5.4.3-14. Edificación con Potencial de reúso 13



Fuente: Google Maps - 2022

5.5. Componente ambiental del plan parcial

En el presente apartado del Documento Técnico de Soporte, se incorporan los principales lineamientos derivados del Estudio Ambiental, que hace parte integral del proceso de reformulación del Plan Parcial. Este estudio se encuentra en el **Anexo 4. Estudio Ambiental**.

5.5.1. Manejo de impactos ambientales:

5.5.1.1. *Compatibilidad de usos:*

Teniendo en cuenta que para el área de intervención no se encuentran usos de tipo industrial o que puedan generar impactos por las actividades no existe incompatibilidad entre los usos existentes y proyectados.

5.5.1.2. *Lineamientos para el manejo de impactos ambientales*

Dadas las condiciones ambientales del área de influencia del proyecto y de acuerdo con los resultados de la evaluación de la importancia del impacto ambiental, se recomienda tener en cuenta por parte del promotor del proyecto urbanístico estos lineamientos ambientales con el fin de evitar, controlar, minimizar y mitigar los impactos identificados como ambientalmente significativos y medianamente significativos en el diagnóstico ambiental.

Estos lineamientos comprenden las etapas de Planeación, Construcción, Operación y Demolición y consisten en un esquema que presenta, una descripción de las medidas de prevención, control, mitigación y compensación de impactos los ambientales negativos generados como consecuencia de las actividades propias del desarrollo del proyecto, obra o actividad que hayan tenido valor de significancia ambiental de "Impacto medianamente significativo" y/o "Impacto significativo"; igualmente, se procura maximizar el efecto de los impactos ambientales positivos que se identificaron en la evaluación ambiental.

a) Etapa de Planeación:

La etapa de planeación "...reúne todas aquellas actividades que debe adelantar el dueño y/o ejecutor de un proyecto constructivo durante las etapas de preliminares, ejecución y operación, con el fin de prevenir, evitar, controlar y/o mitigar los impactos ambientales negativos y daños a los recursos naturales; en particular sobre la Estructura Ecológica Principal (humedales, ríos, quebradas o canales, Cerros Orientales, cerros de Suba, y parques metropolitanos, entre otros), y el medio ambiente de la ciudad en general."

Durante esta etapa el promotor del proyecto deberá contemplar las acciones procedimentales y legales que garanticen la protección de los recursos naturales presentes en el área directa e indirecta de intervención. Para tal fin, durante la etapa de planeación deberán realizarse las siguientes acciones:

- Verificación de la existencia de elementos de la estructura ecológica principal o elementos de importancia ambiental, para tal fin deberá realizarse una revisión cartográfica y normativa sobre los usos del suelo de las áreas de intervención.
- Realizar todos los trámites que se requieran ante la autoridad ambiental competente de acuerdo a lo establecido en la Resolución 1391 de 2003.
- Identificación y evaluación de impactos negativos, que permitan a su vez establecer las medidas para evitar, controlar, minimizar y mitigar los riesgos que puedan generarse sobre los aspectos ambientales en el desarrollo del proyecto.
- Construcción de una línea base que dé cuenta de los recursos naturales presentes en el área de intervención, así como el estado de los mismos, deberá realizarse un inventario para la flora y fauna presente en área del proyecto, y en caso de requerirse aprovechamiento forestal deberá realizarse un plan de aprovechamiento forestal.
- Identificación de buenas prácticas ambientales enmarcadas en la Política de Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá D.C. a implementarse para el desarrollo del proyecto urbanístico. Dentro de estas se debe contemplar:
 - 1) Gestión del territorio
 - 2) Elección de materiales que contemplen la evaluación de sus ciclos de vida y la escogencia de productos y servicios con certificaciones ambientales.
 - 3) Uso de tecnologías ahorradoras de agua a implementar en el proyecto.
 - 4) Localización de lugares de acopio temporal
 - 5) Manejo de aguas lluvias y recirculación

6) Formulación del plan de gestión integral de residuos de Construcción y Demolición.

b) Etapa de Construcción

La etapa de construcción “hace referencia a todas las actividades de preliminares de una obra constructiva (descapote, nivelación, replanteo, excavación, pilotaje y cimentación) y a las actividades propias del desarrollo constructivo que se ejecutarán en orden cronológico, según la programación de la obra, teniendo en cuenta el entorno; la protección ambiental y de los ecosistemas aledaños; manejo de maquinaria, equipos y vehículos; manejo integral de residuos sólidos; y manejo integral y uso eficiente de los recursos naturales.” (Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción, Pag. 30, 2013).

Dentro de la etapa de construcción se encuentran las siguientes actividades:

1.1.1.1.1.1 Demolición

1.1.1.1.1.2 Preliminares

- Cerramiento
- Descapote
- Excavación
- Adecuación de suelos
- Pilotaje

1.1.1.1.1.3 Ejecución y/o operación

- Construcción, cimentación y levantamiento de columnas
- Levantamiento de muros
- Acabados
- Pintura

De acuerdo a lo anterior, las fichas de manejo ambiental para los impactos identificados es la siguiente:

1.1.1.1.1.4 OBJETIVOS

El presente capítulo presenta los Lineamientos de Manejo Ambiental para la construcción y operación de las infraestructuras de movilidad y urbanismo contemplados en el Plan Parcial.

Estos lineamientos tienen por objeto integrar la conservación y defensa del medio ambiente natural y social a las diversas actividades de planificación, construcción y operación del PPRU y su complejo inmobiliario.

Los lineamientos se han organizado en 14 temas o fichas de manejo ambiental ligados a la construcción y operación del proyecto.

1.1.1.1.1.5 CRONOGRAMA

El Contratista de la construcción debe desarrollar los lineamientos propuestos, en tal forma que sean integrados a todas y cada una de las actividades de construcción y operación del proyecto.

1.1.1.1.1.6 ESTIMACIÓN DE COSTOS

De igual forma, una vez se apruebe el Plan Parcial y se realicen los diseños correspondientes, se deben estimar los costos del manejo ambiental, de acuerdo con el desarrollo de los lineamientos de manejo ambiental recomendado en el anterior numeral.

5.5.1.3. Matriz de obligaciones ambientales

Con el fin de facilitar las labores de control y seguimiento de las obligaciones ambientales dependidas del plan parcial se presenta la siguiente matriz la cual especifica las acciones ambientales propuestas para cada etapa del proyecto:

Tabla 5.5.1.3-1. Matriz de obligaciones ambientales

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
Cuerpo de agua superficial	Alteración de la calidad del agua superficial, por la posible generación de vertimientos, rcd y/o sustancias peligrosas.	Construcción	N/a: no existen cuerpos de agua superficial en el área del PPRU o en el área de influencia indirecta.	Promotor y/o constructor del proyecto.
Acuíferos	Alteración de la calidad del agua subterránea, por la	Construcción	N/a: no se identificaron áreas de importancia para la recarga de acuíferos en el área del ppru	Promotor y/o constructor del proyecto.

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
	posible generación de vertimientos y/o sustancias peligrosas.			
Cesiones	Afectaciones en la calidad del aire	Formulación	<p>El plan parcial propone 22.521,37 m² de espacio público que representa el 22.41 % del área bruta.</p> <p>1. Parque Lineal de la Calle 24:</p> <p>como mínimo el 40% del área total del parque debe desarrollarse en zonas verdes o pisos blandos. El 60% restante podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables.</p> <p>2. Plazoleta de las Ánimas:</p> <p>Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables</p> <p>3. Plazoleta del cuidado:</p> <p>Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables</p> <p>4. Parque de los Talladores en Piedra:</p> <p>Mínimo el 60% del área del espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de nuevos individuos</p>	ERU – promotor y/o constructor del proyecto.

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>arbóreos y promoviendo la conservación de las especies existentes. El restante 40% podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables.</p> <p>5. Parque de Boston:</p> <p>Mínimo el 30% del área total del parque debe proyectarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de individuos arbóreos y promoviendo la conservación de los árboles existentes.</p> <p>6. Espacio público de articulación con el Parque El Renacimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mínimo el 70% del área total de este espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de nuevos individuos arbóreos y especies arbustivas. El 30% restante podrá destinarse a senderos peatonales, espacios de permanencia para la recreación pasiva; áreas para la localización de gimnasios urbanos al aire libre, juegos infantiles o amoblamiento similar; y áreas potenciales para el aprovechamiento económico del espacio público. 	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>7. Sobreancho de Andén de la Avenida Carrera 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mínimo el 40% del área total de este espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o superficies permeables, que permitan la inserción de nuevos individuos arbóreos. El 20% restante podrá desarrollarse en torno al primer piso de las edificaciones como áreas para la circulación peatonal o áreas potenciales para el aprovechamiento económico del espacio público. <p>8. Redefinición de la Carrera 18 Bis:</p> <p>Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 40% del área total de la plazoleta.</p> <p>En estas áreas duras se podrán sembrar individuos arbóreos en contenedores, alcorques a nivel o sistemas similares, dispuestos de tal manera que no generen barreras para la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.</p> <p>9. Parque vecinal:</p>	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>Mínimo el 60% del área del espacio público deberá desarrollarse en zonas verdes o suelos permeables, permitiendo la siembra de nuevos individuos arbóreos y promoviendo la conservación de las especies existentes.</p> <p>El restante 40% podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 15% del área total del parque.</p> <p>Las áreas desarrolladas en pisos duros o suelos semipermeables podrán destinarse a senderos peatonales, espacios de permanencia para la recreación pasiva; áreas para la localización de gimnasios urbanos al aire libre, juegos infantiles o amoblamiento similar; y áreas potenciales para el aprovechamiento económico del espacio público.</p> <p>10. Redefinición de la Calle 24A:</p> <p>Mínimo el 70% y hasta el 100% del área total de la plazoleta podrá desarrollarse en pisos duros o semipermeables. Estos últimos deben representar mínimo el 40% del área total de la plazoleta.</p> <p>En estas áreas duras se podrán sembrar individuos arbóreos en contenedores, alcorques a nivel o</p>	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			sistemas similares, dispuestos de tal manera que no generen barreras para la circulación peatonal y permitan la aglomeración de personas.	
Vías	Afectaciones en la calidad del aire	Formulación	<p>A) Conectividad a estructura ecológica principal a través de las franjas de control ambiental propuestas para la avenida 24</p> <p>B) Franjas de control ambiental con</p> <p>C) Franjas de control ambiental</p>	ERU – promotor y/o constructor del proyecto.
Arbolado urbano	<p>Pérdida de la cobertura vegetal</p> <p>Pérdida en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno</p>	Formulación	<p>CALCULO POTENCIAL DE ÁRBOLES:</p> <p><i>Árbol de porte alto 156 individuos el 21%</i></p> <p><i>Árbol de porte medio 260 individuos el 35%</i></p> <p><i>Árbol de porte pequeño 338 individuos 44%</i></p> <p>TOTAL, ÁRBOLES PROPUESTOS 754</p> <p>- Un porcentaje mínimo de árboles nativos, melíferos y ornitócoros. Mínimo del 60 % del arbolado total. Estas especies favorecerán la fauna local. 75% del arbolado colindante con vía con el servicio ecosistémico de captura de material particulado. Jardinería de bajo mantenimiento por los altos costos de mantenimiento:</p>	Promotor y/o constructor del proyecto.

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>especialmente se priorizan cubre suelos de bajo mantenimiento como la hiedra para zonas ajardinadas y pasto para áreas verdes con poco tránsito.</p> <p>- Más árboles con flor (para añadir melíferas y color) de acuerdo con los lineamientos del manual de coberturas para zonas microclimáticas 2.1 y 3.1.</p> <p>los bosques urbanos en la planificación urbana, aumentando la cantidad y calidad de las especies de las coberturas arbóreas, con especies melíferas y ornitológicas, multiestrato, interconectados y biodiversas, coberturas que capten contaminantes del aire, mitiguen el ruido; lo que contribuirá a la conectividad ecológica, la provisión de hábitat para la fauna, y ofrezcan valores paisajísticos como recurso turístico de la ciudad y para el disfrute de los ciudadanos, y consoliden tejido social.</p>	
Áreas privadas afectas al uso público	<p>Pérdida de la cobertura vegetal</p> <p>Pérdida en los niveles de</p>	Formulación	No aplica	Promotor y/o constructor del proyecto.

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
	captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno			
Estrategias componente hidrosférico	Afectación al recurso hídrico por su uso en grandes volúmenes riesgo de encharcamiento por deficiencia de las redes hidráulicas	Formulación y operación	<p>Dentro de los diseños de alcantarillado pluvial de las actuaciones urbanísticas, los predios sujetos al Plan Parcial deberán garantizar que el sistema urbano de drenaje sostenible retenga, infiltre y/o aproveche como mínimo el 30% del volumen de escorrentía de diseño de un evento de lluvia de 6 horas con un periodo de retorno de 10 años, calculado antes de entregar a la red convencional, el tiempo de vaciado del mismo que no deberá ser superior a 18 horas con el fin de aceptar flujos de agua lluvia provenientes de tormentas subsecuentes. De lo anterior, mínimo se deberá recoger en espacio privado, en tanques de tormenta, por cada evento de lluvia los primeros 6 milímetros por cada metro cuadrado de cubierta construido, los cuales podrán ser usados para mantenimiento de zonas verdes, aseo general y demás usos que así lo requieran.</p> <p>La responsabilidad de mantenimiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS- construidos en espacios privados será responsabilidad de las personas privadas. El mantenimiento de los SUDS</p>	Promotor y/o constructor del proyecto.

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			construidos en parques o espacios públicos, estará a cargo de las entidades competentes de conformidad con la ley.	
Estrategias componente atmosférico	<p>A) desplazamiento y/o extinción de especies, poblaciones.</p> <p>B) generación de alteraciones del entorno que causen molestias a las personas, tales como malos olores ofensivos, irritaciones, etc.</p> <p>C) generación de ruido por trabajo con maquinaria pesada y molestias a los habitantes del sector</p> <p>D) generación de ruido por trabajo constante por pulido, corte y martilleo.</p> <p>E) generación de ruido por el uso de maquinaria para la demolición y caída de materiales.</p>	Construcción y operación	Mitigación acústica para determinación de tipo y cantidad. Medidas complementarias de mitigación y control de ruido. Implementación de las medidas dispuestas en la ficha de manejo ambiental 11 "lineamientos de manejo del recurso aire"	Promotor y/o constructor del proyecto.
Ahorro y uso eficiente del agua y energía	Afectación al recurso hídrico por su uso en grandes volúmenes	Operación	<p>A) <i>oficinas</i>: ahorro de energía y agua: 30%</p> <p>b) <i>comercio</i>: ahorro de energía y agua: 25%</p> <p>c) <i>educativo</i>: ahorro de energía y agua: 45%</p>	ERU – promotor y/o constructor del proyecto

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>d) vivienda no vis: ahorro de energía y agua: 25%.</p> <ul style="list-style-type: none"> Aprovechamiento de agua de duchas y lavadoras <p>Teniendo en cuenta la Ley 373 de 1997 - Por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua y la Ley 1207 de 2014 - uso de aguas residuales tratadas; toda edificación de vivienda multifamiliar que cuente con áreas de duchas y puntos de conexión o desagüe para lavadoras de ropa, deberán incorporar sistemas o mecanismos que permitan el reúso de las aguas grises de estas áreas (duchas y puntos de lavado de ropa), de tal forma que permita su reúso previo tratamiento, el cual deberá responder a las características físicas, químicas y microbiológicas requeridas para su nuevo uso, por ejemplo, para la descarga de aparatos sanitarios, lavado de áreas comunes, riego de zonas verdes, entre otros.</p> <ul style="list-style-type: none"> Uso de fuentes no convencionales de energía renovable 	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>Con base en el Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, la Estrategia Nacional de Economía Circular y la Ley 715 de 2014 – autogeneración, toda edificación de vivienda multifamiliar, deberá implementar mecanismos y condiciones que permitan sustituir a partir del uso de fuentes no convencionales de energía renovable, como mínimo un 30% del consumo de energía eléctrica en áreas comunes en edificaciones y en un 20% en zonas de cesión (zonas verdes, parques, zonas comunales, vías, entre otras). Esta sustitución de consumo deberá ser medible mediante el uso de dispositivos y equipos instalados en la red para tal fin.</p> <p>Ley 1964 de 2019 Todo proyecto de obra nueva de usos residenciales, de comercio y servicios y demás tipo de equipamientos salvo que se trate de proyectos que incluyan vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria, que plantee estacionamientos para vehículos privados debe contar con acometidas de electricidad</p>	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			para carga o repostaje de vehículos eléctricos, como mínimo en un 5% de los parqueaderos.	
Materiales y residuos	A) generación no controlada de rcd y disposición inadecuada de los mismos. B) aumento de la temperatura por los efectos de la isla de calor	Construcción y operación	<p>Llantas recicladas y RCD: Se debe dar cumplimiento en cuanto a la normatividad, se espera para este proyecto de renovación urbana propuestas de aprovechamiento de material de demolición.</p> <p>Isla de calor urbano: Usar materiales de cubierta y pavimento con un Índice de reflexión solar alto, y usar tejados y pavimentos blancos o de otro color claro.</p> <p>Generar sombras con árboles por lo menos en el 20 % de superficies duras. Esta estrategia ayuda a disminuir el efecto de isla de calor urbano.</p> <p>En cumplimiento a la normatividad vigente, se deberán contemplar dentro del proyecto las siguientes determinantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuartos de almacenamiento/presentación de residuos aprovechables secos, residuos orgánicos aprovechables y residuos no aprovechables (Resolución 2184 de 2019 "por medio de la cual se modifica la Resolución 668 de 2016 sobre el uso racional de bolsas plásticas y se adoptan otras disposiciones", Decreto 1077 de 2015 frente a 	Promotor y/o constructor del proyecto.

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>sistemas de almacenamiento colectivo - Artículo 2.3.2.2.2.19, Decreto 1076 de 2015, frente a RESPEL)</p> <p>Se deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables secos (cartón, metal, plástico, metal y vidrio principalmente), residuos orgánicos aprovechables (residuos de alimentos, desechos agrícolas, residuos de corte de césped o poda de árboles, en general biomasa residual) y residuos no aprovechables (a ser dispuestos en el relleno sanitario), de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida o se implemente en el Distrito Capital.</p> <p>Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para población usuaria y operaria, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos para el caso de un solo cuarto principal o con acceso directo para la evacuación de residuos o materiales en los casos en los que se cuenten con cuartos o espacios secundarios que alimentan un cuarto principal.</p>	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapa del proyecto	Meta	Responsable
			<p>El cuarto de almacenamiento de residuos aprovechables secos, residuos orgánicos aprovechables y residuos no aprovechables al interior del predio debe cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón. 2. Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios. 3. Estar ubicado a una distancia mayor a 10 metros del tanque de almacenamiento de agua potable. 4. En vivienda multifamiliar se debe garantizar que por cada 40 unidades de vivienda exista un cuarto de almacenamiento con espacios separados o demarcados para residuos aprovechables secos, residuos orgánicos aprovechables y residuos no aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,5 m2. <ul style="list-style-type: none"> • Residuos gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor o fabricante o similares - puntos posconsumos - puntos verdes (Resolución 1417 de 2018 - 	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>Empaques y envases, Resolución 371 de 2009 - Fármacos y medicamentos vencidos, Resolución 1511 de 2010 – Bombillas, Resolución 1512 de 2010 – Computadores, Resolución 1297 de 2010 – Pilas, Resolución 1675 de 2013 – Plaguicidas, Resolución 1326 de 2017 - Llantas usadas, Acuerdo 634 de 2015 - Aceite Vegetal Usado, Resolución 316 de 2018)</p> <p>Los puntos posconsumo o puntos verdes deben contar con los siguientes espacios, que dependerán del número de programas posconsumos en los que se participe (como mínimo tres (3) programas posconsumo reglamentados o voluntarios)</p> <p>1. En uso residencial debe contar con un punto posconsumo o punto verde cuya área mínima del punto es de 3 m² localizado en un espacio de fácil acceso y evacuación del residuo o material.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reutilización, reparación, renovación de residuos especiales de gran tamaño o volumen (Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, Estrategia Nacional de Economía Circular) <p>Toda edificación de vivienda multifamiliar deberá destinar un</p>	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>área para la ubicación y operación de un cuarto para el almacenamiento temporal de residuos de gran tamaño o volumen (sofás, comedores, sillas y muebles en general). Estos espacios ubicados en zonas comunales privadas deberán contar con las siguientes características mínimas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón. 2. Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios. 3. Fácil acceso para el ingreso y traslado de los residuos. 4. En vivienda multifamiliar se debe garantizar que por cada 40 unidades de vivienda exista un cuarto de almacenamiento temporal con un área mínima de 3 m². <ul style="list-style-type: none"> • Valorización de Biomasa residual (Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, Estrategia Nacional de Economía Circular) <p>Se deberá destinar un espacio o conjunto de espacios en zonas comunales privadas o zonas de cesión urbanísticas para realizar el tratamiento mínimo del 20% de los</p>	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>residuos orgánicos aprovechables que se estima se generen al día (residuos de alimentos, desechos agrícolas, residuos de corte de césped o poda de árboles, en general biomasa residual), para lo cual, podrá utilizar la tecnología o técnica más apropiada (compostaje, biodigestión, vermicompostaje, entre otras), en todo caso la tecnología o técnica seleccionada deberá garantizar como mínimo el control de olores, vectores y la generación de residuos líquidos. Los subproductos valorizados (compost, biogás, fertilizantes, entre otros) deberán ser incorporados en cadenas de autoconsumo o en los programas que para tal fin se adelanten a nivel distrital.</p> <ul style="list-style-type: none"> Biosólidos y enmiendas orgánicas (Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, Estrategia Nacional de Economía Circular) <p>Toda edificación de vivienda multifamiliar que destinen zonas verdes públicas y/o privadas, deberán remplazar en un 30% del total del material orgánico requerido para el horizonte A del suelo, por biosólido tipo A o B y/o enmiendas orgánicas. Estos materiales deben cumplir las disposiciones normativas vigentes</p>	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>para ser aplicados en zonas verdes o suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mobiliario (Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, Estrategia Nacional de Economía Circular, Decreto 1287 de 2014 - Decreto 1077 de 2015 - Decreto Único del sector vivienda, ciudad y territorio, NTC 5167) <p>Se deberá incorporar en caso de contemplarse mobiliario privado (sillas, banquetas, mesas, juegos infantiles, entre otros), como mínimo el 25% de materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos.</p> <ul style="list-style-type: none"> Senderos y pasos peatonales (Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, Estrategia Nacional de Economía Circular, Resolución 1115 de 2012) <p>Se deberá incorporar en los senderos o pasos peatonales (si se contemplan), como mínimo el 25% de materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos.</p> <ul style="list-style-type: none"> Elementos no estructurales (Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, Estrategia Nacional de Economía 	

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
			<p>Circular, Resolución 1115 de 2012, Normas Técnicas Colombianas)</p> <p>Se deberá incorporar en los elementos no estructurales (cielos rasos, paneles, ventanas, puertas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, acabados arquitectónicos y decorativos, entre otros), como mínimo el 25% de materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos. En todo caso estos materiales deberán cumplir con las especificaciones técnicas aplicables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistemas de construcción modular (Conpes 3934 - Política de crecimiento verde, Estrategia Nacional de Economía Circular) <p>Se deberá incorporar en el método constructivo, como mínimo en el 5% del área, sistemas de construcción modular o módulos, que permitan mayor flexibilidad en el mantenimiento o en la renovación de áreas. En todo caso estos módulos deberán cumplir con las especificaciones de construcción de acuerdo a la normatividad vigente.</p>	
Bioesférico	Pérdida de la cobertura vegetal	Construcción y operación	40 % de las cubiertas y/o fachadas de los usos no VIS	ERU – promotor y/o constructor del proyecto

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del proyecto	Meta	Responsable
	Pérdida en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno			
Estrategias componente socioeconómico y cultural	Afectaciones de la calidad del aire por generación de partículas y emisiones atmosféricas.	Construcción y operación	A) áreas de almacenamiento de bicicletas con soportes seguros de al menos un 2.5% de todos los usuarios de la edificación (medidos en horas pico o por una persona cada 15m2 para edificaciones de oficinas basados en gfa). B) para edificaciones de múltiples pisos residenciales con 11 o más apartamentos o con 50 o más ocupantes, áreas de almacenamiento de bicicletas con soportes seguros para al menos el 10% del número de apartamentos o para el 10% de los ocupantes del edificio.	Promotor y/o constructor del proyecto.
Manejo de impactos ambientales	Todos los establecidos en las fichas de manejo ambiental	Construcción y operación	Cumplimiento en un 100% con las acciones de prevención, mitigación y remediación establecidas en las fichas de manejo ambiental del presente estudio.	Promotor y/o constructor del proyecto.

Fuente: Google Maps - 2022

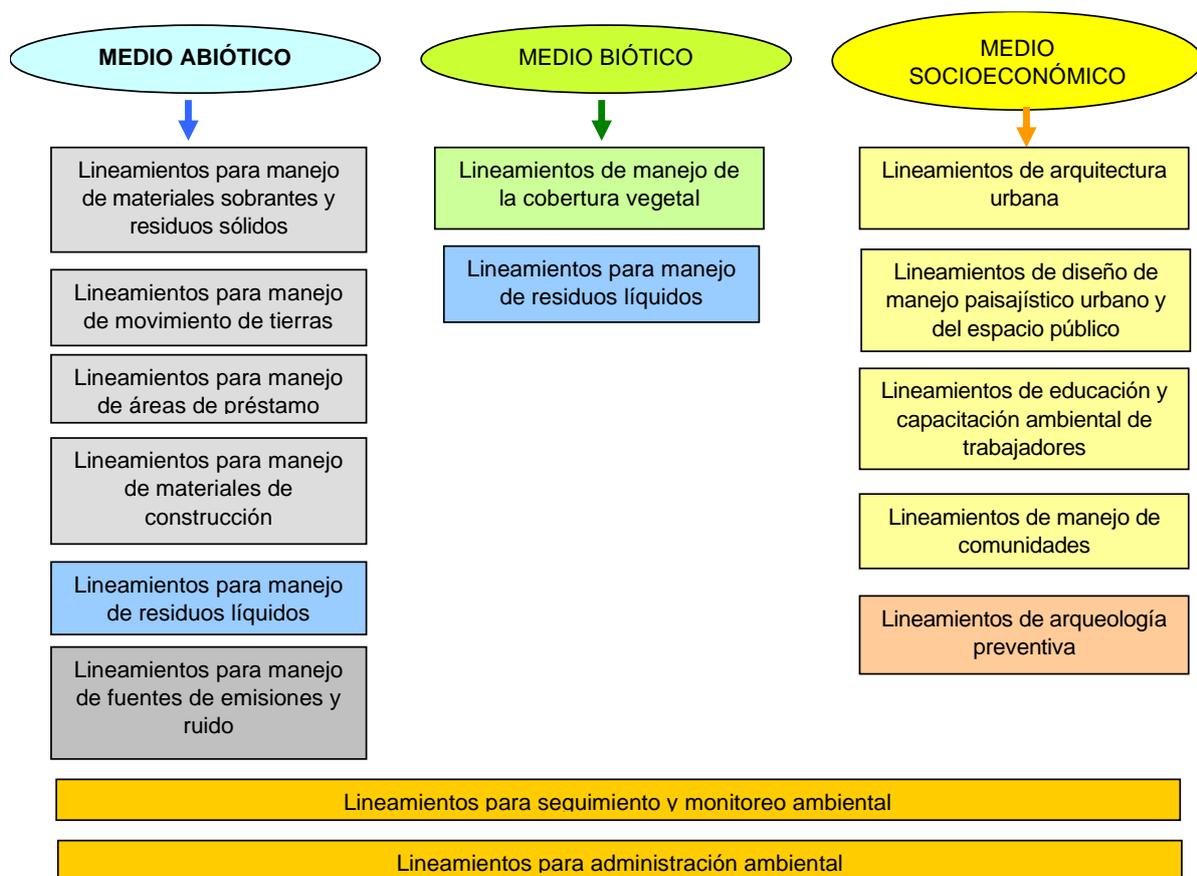
5.5.1.4. Fichas de manejo ambiental

Tabla 5.5-1. Estructura de los lineamientos de manejo ambiental del Plan Parcial

Medio abiótico	Ficha	Medio biótico	Ficha	Medio socioeconómico	Ficha
Lineamientos de manejo del suelo		Lineamientos de manejo del recurso flora		Lineamientos de manejo urbanístico	
Manejo y disposición de materiales sobrantes y residuos sólidos	4	Manejo de cobertura vegetal	3	Manejo arquitectura urbana	1
Manejo de movimiento de tierras	5	Lineamientos de manejo del recurso hídrico		Manejo paisajístico urbano y del espacio público	2
Manejo de áreas de préstamo	6	Manejo de residuos líquidos	8	Lineamientos de manejo social y cultural	
Manejo de materiales de construcción	7			Manejo de educación y capacitación ambiental a trabajadores	10
Lineamientos de manejo del recurso hídrico				Manejo de comunidades	11
Manejo de residuos líquidos	8			Arqueología preventiva	12
Lineamientos de manejo del recurso aire					
Manejo de fuentes de emisiones y ruido	9				
Lineamientos de administración ambiental del proyecto (13)					
Lineamientos de seguimiento y monitoreo ambiental del proyecto (14)					

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Tabla 5.5-2. Estructura de los lineamientos de manejo ambiental del Plan Parcial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

6. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

En el actual proceso de reformulación, se propone la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística -UAU, conforme con lo indicado en el Artículo 2.2.4.1.6.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual define Unidad de Actuación Urbanística de la siguiente manera:

“El área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.”

La propuesta de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística -UAU- busca la gestión eficiente del planteamiento urbanístico, permitiendo la consolidación de los aprovechamientos urbanísticos proyectados, así como el consecuente aporte a las cargas urbanísticas. En tal sentido, las áreas que conforman cada UAU corresponde a las **Áreas Prediales**, descritas en el numeral 3. del presente Documento Técnico de Soporte, por lo que los suelos asociados a los sistemas públicos existentes, si bien son objeto de intervención en el plan parcial, no cuentan con una asignación de aprovechamientos urbanísticos, toda vez que, de acuerdo con las definiciones del Decreto Distrital 080 de 2016, los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar infraestructura del plan vial, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, pueden entrar en el reparto de cargas y beneficios del plan parcial solo como cargas urbanísticas.

Adicionalmente, tal como se describe en el citado artículo 2.2.4.1.6.1.1. del Decreto 1077 de 2015, las áreas que conforman las Unidades de Actuación Urbanística son aquellas que serán objeto de licenciamiento de urbanización y posteriores licencias de construcción, mientras que las intervenciones en los sistemas públicos consolidados, se tramitará, a su vez, las respectivas licencias de intervención y ocupación del espacio público, en los términos del artículo 2.2.6.1.1.13 del mismo Decreto Nacional:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.6.1.1. (...) Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos del mismo Decreto de esta sección, para el desarrollo de cada unidad 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 presente decreto o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.”

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.12 Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio

público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente”.

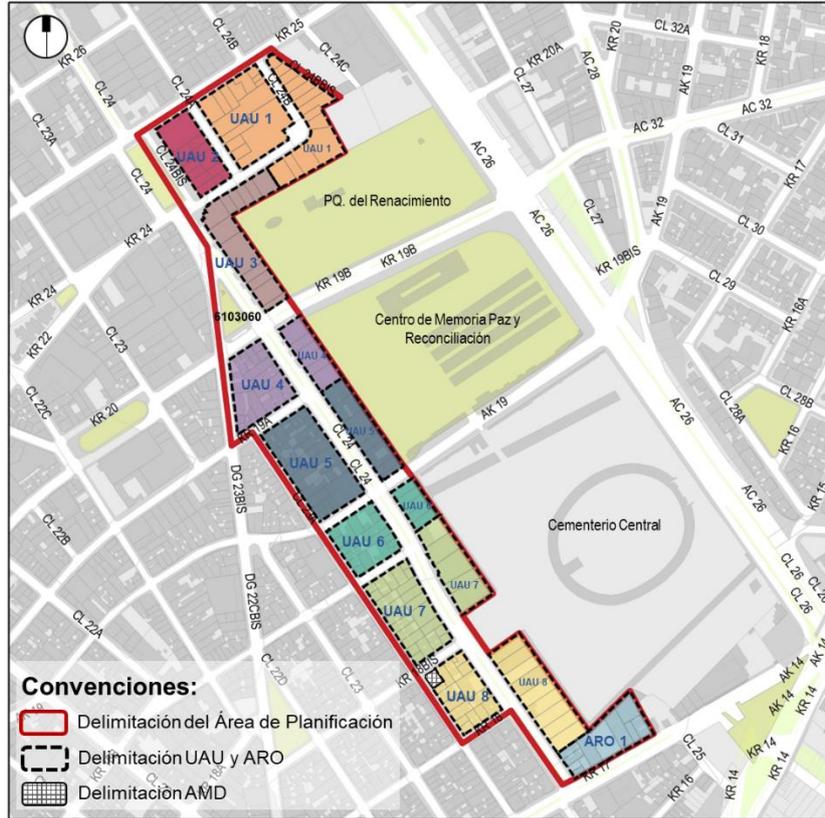
6.1. Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística:

Además de lo expuesto anteriormente, el proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística se desarrolla teniendo en cuenta una serie de criterios que se enuncian a continuación:

- Se incluye la totalidad de las Áreas Prediales, de acuerdo con lo definido en el numeral 3 del presente Documento Técnico de Soporte, excluyendo, tal como se describió anteriormente, las áreas y predios asociados a los elementos de la malla vial y a los espacios públicos existentes.
- Se incluyen tanto los predios donde se localizan las áreas útiles del planteamiento, donde se concretarán los aprovechamientos urbanísticos, como los predios destinados al desarrollo de nuevos espacios públicos, sistemas de movilidad y equipamientos; con el fin de asignar potenciales de desarrollo de manera proporcional a los aportes a cargas urbanísticas por UAU, permitiendo la participación equitativa en los aprovechamientos del plan parcial, garantizando con esto el principio del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.
- Se incluyen las Edificaciones con Potencial de Reúso, permitiendo su participación en aprovechamientos urbanísticos de las respectivas Unidades de Actuación Urbanística donde se encuentran, y se precisa un esquema de gestión flexible para su vinculación en los futuros desarrollos.
- Se incluyen los predios propiedad de la UAESP, localizados en las UAU 7 y 8, tal como se expone más adelante, en los cuales desde las definiciones del PEMP del Cementerio Central se proyecta la expansión de servicios funerarios y la localización de la Capilla y la Plazoleta de Las Ánimas. Esto, con el fin de permitir su participación en la gestión plan parcial, y contar con aprovechamientos urbanísticos que generen recursos para los planes y proyectos de esta entidad.
- Se delimita un Área Receptora de Obligaciones, la cual corresponde con los predios en los cuales el PEMP del Cementerio Central propone la localización de un equipamiento de culto y una plazoleta. Las cargas urbanísticas que implican el desarrollo de esta área serán ejecutadas con recursos provenientes del Plan Parcial Estación Metro Calle 26.

Con base en lo anterior, se delimitan ocho (8) Unidades de Actuación Urbanística, y un (1) Área Receptora de Obligaciones, como se presenta en la imagen a continuación. Los criterios particulares de su delimitación, así como la formación predial de las UAU y la ARO se detalla más adelante.

Ilustración 6.1.-1. Delimitación de las UAU



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

6.1.1. Áreas generales de las Unidades de Actuación Urbanística propuestas:

A continuación, se presenta un cuadro general con las áreas prediales que componen el proyecto de Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en el plan parcial:

Tabla 6.1.1-1. Áreas prediales de las UAU

UAU	ÁREA PREDIAL (m2)
UAU 1	11.004,58
UAU 2	3.424,55
UAU 3	5.012,52
UAU 4	6.381,77

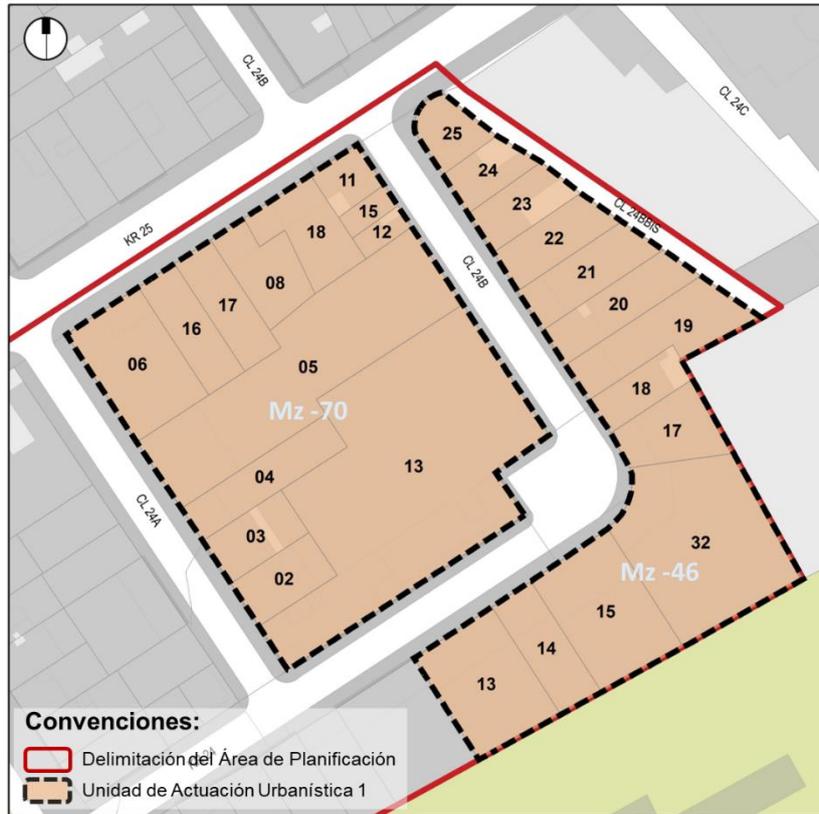
UAU	ÁREA PREDIAL (m2)
UAU 5	9.644,61
UAU 6	4.850,54
UAU 7	8.619,13
UAU 8	8.633,01
ARO 1	3.980,66
TOTAL	61.551,38

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

6.1.2. Unidad de Actuación Urbanística 1 – UAU 1:

La Unidad de Actuación Urbanística 1 comprende los predios localizados en la manzana 70 y parte de los predios de la manzana 46 del barrio Santa Fe; localizados entre las calles 24A y 24B Bis y entre la Carrera 25, el lindero nororiental del lote identificado con código 006103046012, y el límite norte del Parque El Renacimiento. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 11.004,58 m², lo cual corresponde al 11,72% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 26 lotes y 34 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.2-1. Delimitación de la UAU 1



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.2-1. Áreas UAU 1

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m ²)	Uso Predominante
1	046	013	6103046013	533,9	Servicios
2	046	014	6103046014	279,0	Servicios
3	046	015	6103046015	585,1	Servicios
4	046	017	6103046017	281,0	Servicios
5	046	018	6103046018	180,6	Dotacional
6	046	019	6103046019	419,1	Servicios
7	046	020	6103046020	296,2	Comercial
8	046	021	6103046021	290,4	Logístico
9	046	022	6103046022	244,7	Logístico
10	046	023	6103046023	212,6	Residencial
11	046	024	6103046024	168,0	Industrial
12	046	025	6103046025	170,4	Comercial

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
13	046	032	6103046032	1.049,3	Servicios
14	070	002	6103070002	220,0	Logístico
15	070	003	6103070003	220,2	Residencial
16	070	004	6103070004	309,6	Residencial
17	070	005	6103070005	1.361,2	Servicios
18	070	006	6103070006	512,4	Servicios
19	070	008	6103070008	267,9	Servicios
20	070	011	6103070011	128,9	Residencial
21	070	012	6103070012	64,2	Residencial
22	070	013	6103070013	2.331,4	Logístico
23	070	015	6103070015	64,7	Industrial
24	070	016	6103070016	256,2	Comercial
25	070	017	6103070017	256,8	Servicios
26	070	018	6103070018	300,6	Residencial

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.2-2. Unidades prediales UAU 1

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
46	13	6103046013	1	AAA0072PLNX	050C00197471
46	14	6103046014	1	AAA0072PLOM	050C00175410
46	15	6103046015	1	AAA0072PLPA	050C00916879
46	17	6103046017	1	AAA0072PLSY	050C00476963
46	18	6103046018	1	AAA0072PLTD	050C00015308
46	19	6103046019	1	AAA0072PLUH	050C00273444
46	20	6103046020	1	AAA0072PLWW	050C01498984
46	21	6103046021	1	AAA0072PLXS	050C00444030
46	22	6103046022	1	AAA0072PLYN	050C00452314
46	23	6103046023	1	AAA0072PLZE	050C00070943
46	24	6103046024	1	AAA0072PMAF	050C00108964
46	25	6103046025	1	AAA0072PMBR	050C00059836
46	32	6103046032	1	AAA0072PLRJ	050C00274328
70	2	6103070002	1	AAA0072RPXS	050C01183225
70	3	6103070003	1	AAA0072RPYN	050C00196482
70	4	6103070004	1	AAA0072RPZE	050C00512873
70	5	6103070005	1	AAA0072RRAW	050C00235001

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
70	6	6103070006	1	AAA0072RRBS	050C01313665
70	8	6103070008	1	AAA0072RRDE	050C00028941
70	11	6103070011	9	AAA0195JUZM	050C00248083
70	11	6103070011	9	AAA0195JWBR	050C00248084
70	11	6103070011	9	AAA0195JUWF	050C00248082
70	11	6103070011	9	AAA0195JUXR	050C00248090
70	11	6103070011	9	AAA0195JWDM	050C00248086
70	11	6103070011	9	AAA0195JWCX	050C00248085
70	11	6103070011	9	AAA0195JUUZ	050C00248087
70	11	6103070011	9	AAA0195JWAF	050C00248088
70	11	6103070011	9	AAA0195JUYX	050C00248089
70	12	6103070012	1	AAA0072RRJZ	050C01470783
70	13	6103070013	1	AAA0072RRKC	050C00967857
70	15	6103070015	1	AAA0072RRMR	050C00734069
70	16	6103070016	1	AAA0215AATO	050C01773064
70	17	6103070017	1	AAA0215AAUZ	050C01773063
70	18	6103070018	1	AAA0242EAAF	050C01606524

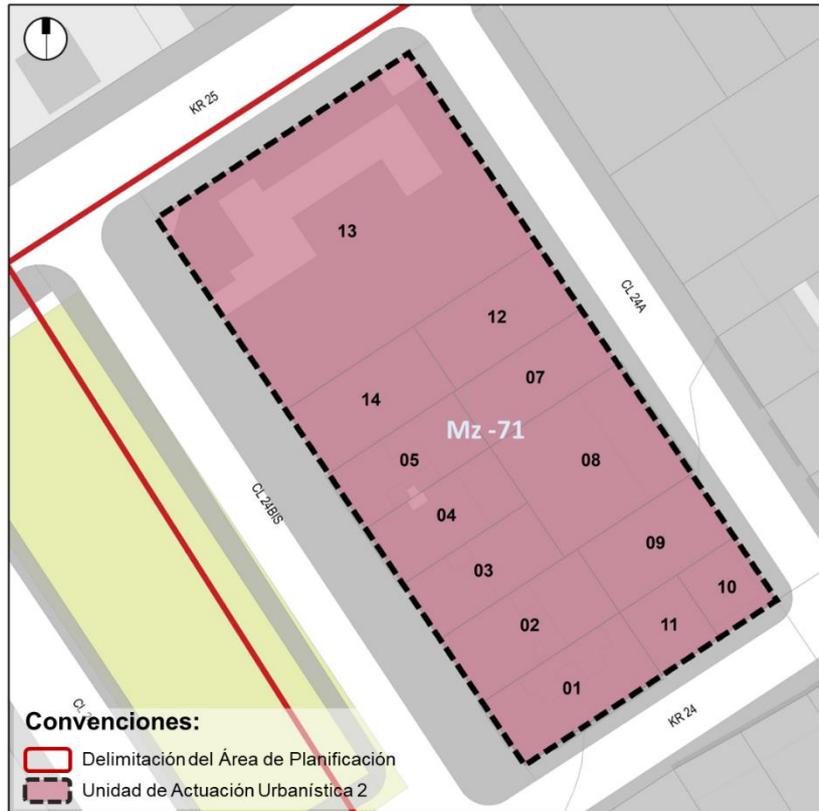
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Es importante anotar que, al interior de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 1, se incluye la Edificación con Potencial de Reúso localizada en el lote con código catastral 006103070013.

6.1.3. Unidad de Actuación Urbanística 2 – UAU 2:

La Unidad de Actuación Urbanística 2 comprende los predios localizados en la Manzana 71 del barrio Santa Fe, localizados entre las calles 24Bis y 24A y entre las carreras 25 y 24. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 3.424,55 m², lo cual corresponde al 3,65% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 13 lotes y 18 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.3-1. Delimitación de la UAU 2



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.3-1. Áreas UAU 2

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m ²)	Uso Predominante
1	071	001	6103071001	214,9	Residencial
2	071	002	6103071002	215,0	Logístico
3	071	003	6103071003	169,6	Servicios
4	071	004	6103071004	171,6	Residencial
5	071	005	6103071005	169,6	Residencial
6	071	007	6103071007	174,0	Logístico
7	071	008	6103071008	350,0	Servicios
8	071	009	6103071009	180,0	Industrial
9	071	010	6103071010	90,0	Residencial
10	071	011	6103071011	89,9	Servicios
11	071	012	6103071012	197,1	Logístico
12	071	013	6103071013	1.200,7	Residencial

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m ²)	Uso Predominante
13	071	014	6103071014	202,0	Comercial

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.3-2. Unidades prediales UAU 2

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
71	1	6103071001	6	AAA0204KXJZ	050C01722625
71	1	6103071001	6	AAA0204KXHK	050C01722624
71	1	6103071001	6	AAA0204KXFZ	050C01722623
71	1	6103071001	6	AAA0204KXCN	050C01722620
71	1	6103071001	6	AAA0204KXEP	050C01722622
71	1	6103071001	6	AAA0204KXDE	050C01722621
71	2	6103071002	1	AAA0072RRROM	050C01098404
71	3	6103071003	1	AAA0072RRPA	050C00551991
71	4	6103071004	1	AAA0072RRRJ	050C00035467
71	5	6103071005	1	AAA0072RRSY	050C00045365
71	7	6103071007	1	AAA0072RRUH	050C00278463
71	8	6103071008	1	AAA0072RRWW	050C00391225
71	9	6103071009	1	AAA0072RRXS	050C00471895
71	10	6103071010	1	AAA0072RRYN	050C01363330
71	11	6103071011	1	AAA0072RRZE	050C00457092
71	12	6103071012	1	AAA0159NHMR	050C00707197
71	13	6103071013	1	AAA0159NHMF	050C00690041
71	14	6103071014	1	AAA0159NHMX	050C00690042

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Es importante anotar que, al interior de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 2, se incluye la Edificación con Potencial de Reúso localizada en el lote con código catastral 006103071001.

6.1.4. Unidad de Actuación Urbanística 3 – UAU 3:

La Unidad de Actuación Urbanística 3 comprende los predios localizados en la Manzana 46 del barrio Santa Fe, localizados entre las Calles 24 y el Parque El renacimiento y entre las carreras 24 y 19B, y el lindero suroccidental del predio identificado con código 006103046013. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 5.012,52 m², lo cual corresponde al 5,34% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 12 lotes y 15 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.4-1. Delimitación de la UAU 3



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.4-1. Áreas UAU 3

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
1	046	001	6103046001	186,9	Comercial
2	046	002	6103046002	558,0	Logístico
3	046	003	6103046003	278,8	Comercial
4	046	004	6103046004	278,9	Comercial
5	046	005	6103046005	1.118,0	Logístico
6	046	006	6103046006	567,6	Logístico
7	046	007	6103046007	580,5	Servicios
8	046	008	6103046008	230,1	Servicios
9	046	009	6103046009	231,1	Servicios
10	046	010	6103046010	236,0	Servicios
11	046	011	6103046011	242,4	Servicios
12	046	012	6103046012	504,1	Servicios

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.4-2. Unidades prediales UAU 3

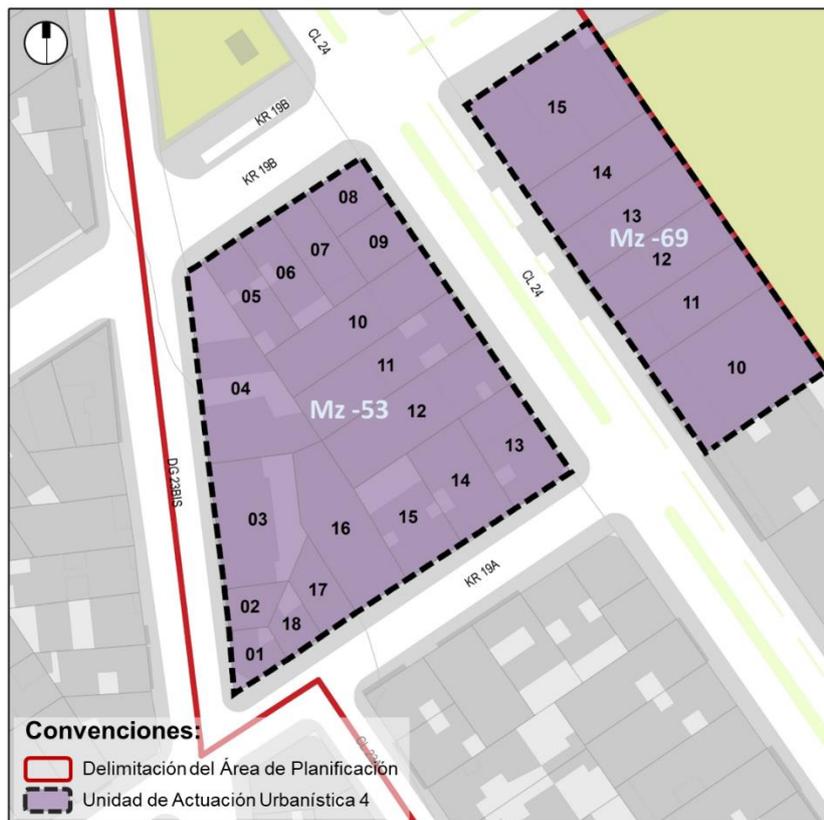
Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
46	1	6103046001	4	AAA0072PKXR	050C01021487
46	1	6103046001	4	AAA0072PKWF	050C01021486
46	1	6103046001	4	AAA0072PKYX	050C01021488
46	1	6103046001	4	AAA0072PKZM	050C01021489
46	2	6103046002	1	AAA0072PLAW	050C00957141
46	3	6103046003	1	AAA0072PLBS	050C00301843
46	4	6103046004	1	AAA0072PLCN	050C00301772
46	5	6103046005	1	AAA0072PLDE	050C00137002
46	6	6103046006	1	AAA0072PLEP	050C00358850
46	7	6103046007	1	AAA0072PLFZ	050C01455252
46	8	6103046008	1	AAA0072PLHK	050C01277310
46	9	6103046009	1	AAA0072PLJZ	050C00444198
46	10	6103046010	1	AAA0072PLKC	050C00451216
46	11	6103046011	1	AAA0072PLL F	050C01247415
46	12	6103046012	1	AAA0072PLMR	050C00593816

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

6.1.5. Unidad de Actuación Urbanística 4 – UAU 4:

La Unidad de Actuación Urbanística 4 comprende los predios localizados en las manzanas 53 y 69 del barrio Santa Fe, localizados entre la Diagonal 23Bis, las carreras 19A y 19B, el lindero noroccidental del lote identificado con código 006103069009, y el lindero suroccidental del Centro de Memoria, Paz y Reconciliación. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 6.381,77 m², lo cual corresponde al 6,79 % del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 24 lotes los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.5-1. Delimitación de la UAU 4



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.5-1. Áreas UAU 4

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
1	053	001	6103053001	87,8	Residencial
2	053	002	6103053002	79,7	Residencial
3	053	003	6103053003	371,4	Residencial
4	053	004	6103053004	484,3	Logístico
5	053	005	6103053005	171,1	Residencial
6	053	006	6103053006	165,2	Servicios
7	053	007	6103053007	163,7	Servicios
8	053	008	6103053008	123,3	Residencial
9	053	009	6103053009	128,3	Comercial
10	053	010	6103053010	354,7	Comercial
11	053	011	6103053011	356,4	Dotacional
12	053	012	6103053012	396,0	Servicios
13	053	013	6103053013	250,6	Residencial
14	053	014	6103053014	242,0	Residencial
15	053	015	6103053015	244,6	Residencial
16	053	016	6103053016	339,7	Industrial
17	053	017	6103053017	114,4	Logístico
18	053	018	6103053018	77,1	Residencial
19	069	010	6103069010	554,3	Servicios
20	069	011	6103069011	277,0	Comercial
21	069	012	6103069012	278,1	Residencial
22	069	013	6103069013	279,0	Dotacional
23	069	014	6103069014	278,9	Logístico
24	069	015	6103069015	564,1	Logístico

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.5-2. Unidades prediales UAU 4

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
53	1	6103053001	1	AAA0072PXPA	050C01424115
53	2	6103053002	1	AAA0072PXRJ	050C00041667
53	3	6103053003	12	AAA0072PYCX	050C00846036
53	3	6103053003	12	AAA0072PYBR	050C00846035
53	3	6103053003	12	AAA0072PYAF	050C00846034
53	3	6103053003	12	AAA0072PYDM	050C00846037
53	3	6103053003	12	AAA0072PXYN	050C00846032
53	3	6103053003	12	AAA0072PXZE	050C00846033
53	3	6103053003	12	AAA0072PYEA	050C00846038

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
53	3	6103053003	12	AAA0072PXXS	050C00846031
53	3	6103053003	12	AAA0072PXWW	050C00846030
53	3	6103053003	12	AAA0072PXUH	050C00846029
53	3	6103053003	12	AAA0072PXSX	050C00846027
53	3	6103053003	12	AAA0072PXTD	050C00846028
53	4	6103053004	1	AAA0072PYFT	050C00684054
53	5	6103053005	1	AAA0072PYHY	050C00355934
53	6	6103053006	1	AAA0072PYJH	050C00101928
53	7	6103053007	1	AAA0072PYKL	050C00936803
53	8	6103053008	1	AAA0072PYLW	050C00238182
53	9	6103053009	1	AAA0072PYMS	050C00477022
53	10	6103053010	1	AAA0072PYNN	050C00110977
53	11	6103053011	1	AAA0072PYOE	050C00315502
53	12	6103053012	1	AAA0072PYPP	050C00141330
53	13	6103053013	9	AAA0072PYUZ	050C00915603
53	13	6103053013	9	AAA0072PYXX	050C00915600
53	13	6103053013	9	AAA0072PYZM	050C00915599
53	13	6103053013	9	AAA0072PYWF	050C00915602
53	13	6103053013	9	AAA0072PZAW	050C01031397
53	13	6103053013	9	AAA0072PYXR	050C00915601
53	13	6103053013	9	AAA0072PYSK	050C00915605
53	13	6103053013	9	AAA0072PYTO	050C00915604
53	13	6103053013	9	AAA0072PYRU	050C00915606
53	14	6103053014	1	AAA0072PZBS	050C00981846
53	15	6103053015	8	AAA0181JKZE	050C01559297
53	15	6103053015	8	AAA0181JKUH	050C01559293
53	15	6103053015	8	AAA0181JKWW	050C01559294
53	15	6103053015	8	AAA0181JLAF	050C01559298
53	15	6103053015	8	AAA0181JKYN	050C01559296
53	15	6103053015	8	AAA0181JLBR	050C01559299
53	15	6103053015	8	AAA0181JLCX	050C01559300
53	15	6103053015	8	AAA0181JKXS	050C01559295
53	16	6103053016	1	AAA0072PZDE	050C00684055
53	17	6103053017	1	AAA0072PZEP	050C00683582
53	18	6103053018	1	AAA0072PZFZ	050C00620720
69	10	6103069010	1	AAA0072RPKC	050C00615348
69	11	6103069011	1	AAA0072RPLF	050C00676708
69	12	6103069012	4	AAA0072RPOM	050C00158741
69	12	6103069012	4	AAA0072RPPA	050C00158740
69	12	6103069012	4	AAA0072RPNX	050C00158742
69	12	6103069012	4	AAA0072RPMR	050C00158743
69	13	6103069013	1	AAA0072RPRJ	050C00547047

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
69	14	6103069014	1	AAA0072RPSY	050C00645713
69	15	6103069015	2	AAA0259ZYRJ	050C01978115
69	15	6103069015	2	AAA0259ZYSY	050C01978116

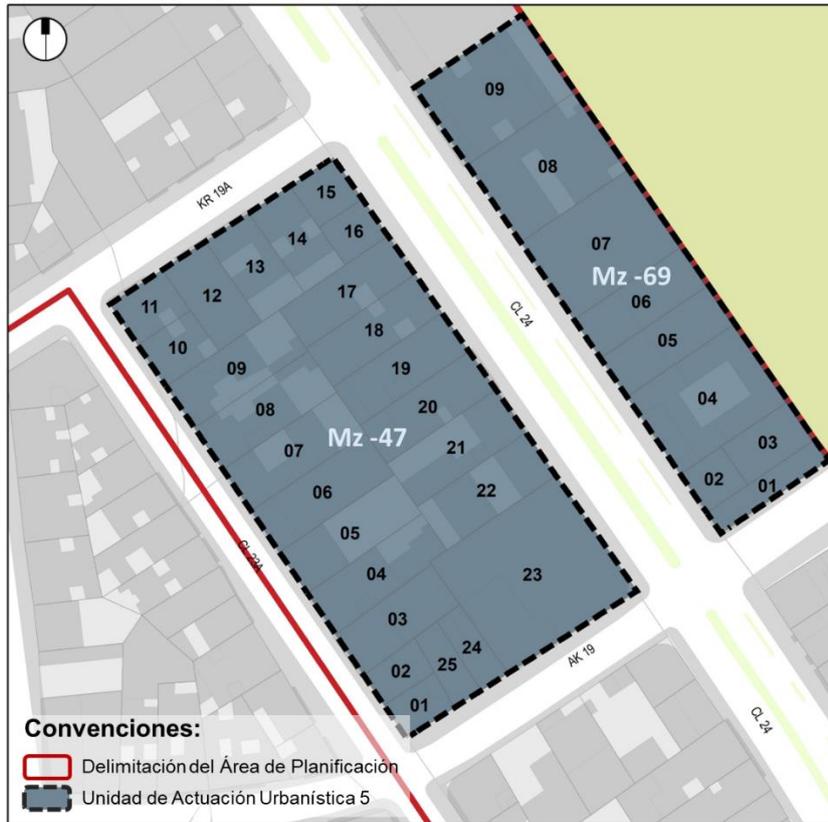
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Al interior de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 4, se incluyen dos (2) Edificaciones con Potencial de Reúso, las cuales se localizan en los lotes con códigos catastrales 006103053003 y 006103053013.

6.1.6. Unidad de Actuación Urbanística 5 – UAU 5:

La Unidad de Actuación Urbanística 5 comprende los predios localizados en las manzanas 47 y 69 del barrio Santa Fe, localizados entre la Calle 23A, la Avenida Carrera 19 y la Carrera 19A, el lindero suroriental del lote identificado con código 006103069010, y el lindero suroccidental del Centro de Memoria, Paz y Reconciliación. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 9.644,61 m², lo cual corresponde al 10,27% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 34 lotes y 82 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.6-1. Delimitación de la UAU 5



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.6-1. Áreas UAU 5

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
1	047	001	6103047001	106,4	Comercial
2	047	002	6103047002	105,9	Comercial
3	047	003	6103047003	265,7	Industrial
4	047	004	6103047004	302,3	Residencial
5	047	005	6103047005	307,2	Residencial
6	047	006	6103047006	314,8	Servicios
7	047	007	6103047007	313,4	Residencial
8	047	008	6103047008	312,2	Residencial
9	047	009	6103047009	310,7	Residencial
10	047	010	6103047010	142,6	Residencial
11	047	011	6103047011	139,7	Residencial
12	047	012	6103047012	230,5	Residencial
13	047	013	6103047013	228,9	Residencial
14	047	014	6103047014	216,7	Servicios
15	047	015	6103047015	118,9	Logístico
16	047	016	6103047016	106,2	Residencial
17	047	017	6103047017	280,1	Residencial
18	047	018	6103047018	279,9	Residencial
19	047	019	6103047019	280,0	Comercial
20	047	020	6103047020	280,1	Residencial
21	047	021	6103047021	313,6	Residencial
22	047	022	6103047022	313,6	Residencial
23	047	023	6103047023	958,9	Servicios
24	047	024	6103047024	113,5	Residencial
25	047	025	6103047025	108,6	Residencial
26	069	001	6103069001	146,8	Residencial
27	069	002	6103069002	105,0	Residencial
28	069	003	6103069003	172,0	Industrial
29	069	004	6103069004	554,0	Residencial
30	069	005	6103069005	277,1	Residencial
31	069	006	6103069006	277,0	Servicios
32	069	007	6103069007	54,1	Industrial
33	069	008	6103069008	554,1	Comercial
34	069	009	6103069009	554,1	Residencial

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.6-2. Unidades prediales UAU 5

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
47	1	6103047001	1	AAA0072PMKL	050C01483880
47	2	6103047002	1	AAA0072PMLW	050C00072478
47	3	6103047003	1	AAA0072PMMS	050C00446685
47	4	6103047004	1	AAA0072PMNN	050C00570572
47	5	6103047005	1	AAA0072PMOE	050C01245906
47	6	6103047006	1	AAA0072PMPP	050C00546710
47	7	6103047007	1	AAA0072PMRU	050C00572244
47	8	6103047008	1	AAA0072PMSK	050C00387997
47	9	6103047009	3	AAA0072PMWF	050C00713123
47	9	6103047009	3	AAA0072PMTO	050C00713121
47	9	6103047009	3	AAA0072PMUZ	050C00713122
47	10	6103047010	4	AAA0072PMXR	050C01352192
47	10	6103047010	4	AAA0072PMYX	050C01352189
47	10	6103047010	4	AAA0072PMZM	050C01352190
47	10	6103047010	4	AAA0072PNAW	050C01352191
47	11	6103047011	3	AAA0072PNDE	050C01201973
47	11	6103047011	3	AAA0072PNBS	050C01201971
47	11	6103047011	3	AAA0072PNCN	050C01201972
47	12	6103047012	4	AAA0072PNFZ	050C00067576
47	12	6103047012	4	AAA0072PNHK	050C00067577
47	12	6103047012	4	AAA0072PNEP	050C00067575
47	12	6103047012	4	AAA0072PNJZ	050C00067578
47	13	6103047013	1	AAA0072PNKC	050C00388552
47	14	6103047014	1	AAA0072PNLF	050C00777341
47	15	6103047015	1	AAA0072PNMR	050C00518076
47	16	6103047016	1	AAA0072PNNX	050C00421766
47	17	6103047017	8	AAA0072PNWW	050C00037156
47	17	6103047017	8	AAA0072PNSY	050C00612334
47	17	6103047017	8	AAA0072PNUH	050C00045008
47	17	6103047017	8	AAA0072PNTD	050C00047339
47	17	6103047017	8	AAA0072PNRJ	050C00047349
47	17	6103047017	8	AAA0072PNPA	050C00228841
47	17	6103047017	8	AAA0072PNXS	050C00047341
47	17	6103047017	8	AAA0072PNOM	050C00037155
47	18	6103047018	1	AAA0072PNYN	050C00129235
47	19	6103047019	1	AAA0072PNZE	050C00651528
47	20	6103047020	1	AAA0072POAF	050C01020420

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
47	21	6103047021	1	AAA0072POBR	050C01416729
47	22	6103047022	1	AAA0072POCX	050C00267538
47	23	6103047023	1	AAA0072PODM	050C01264308
47	24	6103047024	1	AAA0072POEA	050C00326584
47	25	6103047025	1	AAA0072POFT	050C00382264
69	1	6103069001	1	AAA0072RNOM	050C00000000
69	2	6103069002	1	AAA0072RNPA	050C01053935
69	3	6103069003	1	AAA0072RNRJ	050C01384877
69	4	6103069004	1	AAA0072RNSY	050C01428189
69	5	6103069005	1	AAA0072RNTD	050C00112836
69	6	6103069006	1	AAA0072RNUH	050C00112835
69	7	6103069007	1	AAA0072RNWW	050C00108883
69	8	6103069008	1	AAA0072RNXS	050C00377820
69	9	6103069009	32	AAA0072RPEP	050C00178537
69	9	6103069009	32	AAA0072RPAW	050C00178533
69	9	6103069009	32	AAA0072RPBS	050C00178534
69	9	6103069009	32	AAA0072RPDE	050C00178536
69	9	6103069009	32	AAA0072ROCX	050C00703244
69	9	6103069009	32	AAA0072ROTO	050C00178527
69	9	6103069009	32	AAA0072RNYN	050C00703248
69	9	6103069009	32	AAA0072ROWF	050C00178529
69	9	6103069009	32	AAA0072RPHK	050C00178539
69	9	6103069009	32	AAA0072ROXR	050C00178530
69	9	6103069009	32	AAA0072ROSK	050C00178526
69	9	6103069009	32	AAA0072ROZM	050C00178532
69	9	6103069009	32	AAA0072ROAF	050C00703246
69	9	6103069009	32	AAA0072ROOE	050C00178523
69	9	6103069009	32	AAA0072ROUZ	050C00178528
69	9	6103069009	32	AAA0072ROEA	050C00703242
69	9	6103069009	32	AAA0072ROHY	050C00000000
69	9	6103069009	32	AAA0072RODM	050C00703243
69	9	6103069009	32	AAA0072ROFT	050C00703241
69	9	6103069009	32	AAA0072ROMS	050C00178521
69	9	6103069009	32	AAA0072RPFZ	050C00178538
69	9	6103069009	32	AAA0072RNZE	050C00703247
69	9	6103069009	32	AAA0072RORU	050C00178525
69	9	6103069009	32	AAA0072RONN	050C00178522
69	9	6103069009	32	AAA0072ROPP	050C00178524
69	9	6103069009	32	AAA0072ROYX	050C00178531
69	9	6103069009	32	AAA0072ROBR	050C00703245
69	9	6103069009	32	AAA0072RPJZ	050C00178540
69	9	6103069009	32	AAA0072RPCN	050C00178535

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
69	9	6103069009	32	AAA0072ROLW	050C00178519
69	9	6103069009	32	AAA0072ROJH	050C00178517
69	9	6103069009	32	AAA0072ROKL	050C00178518

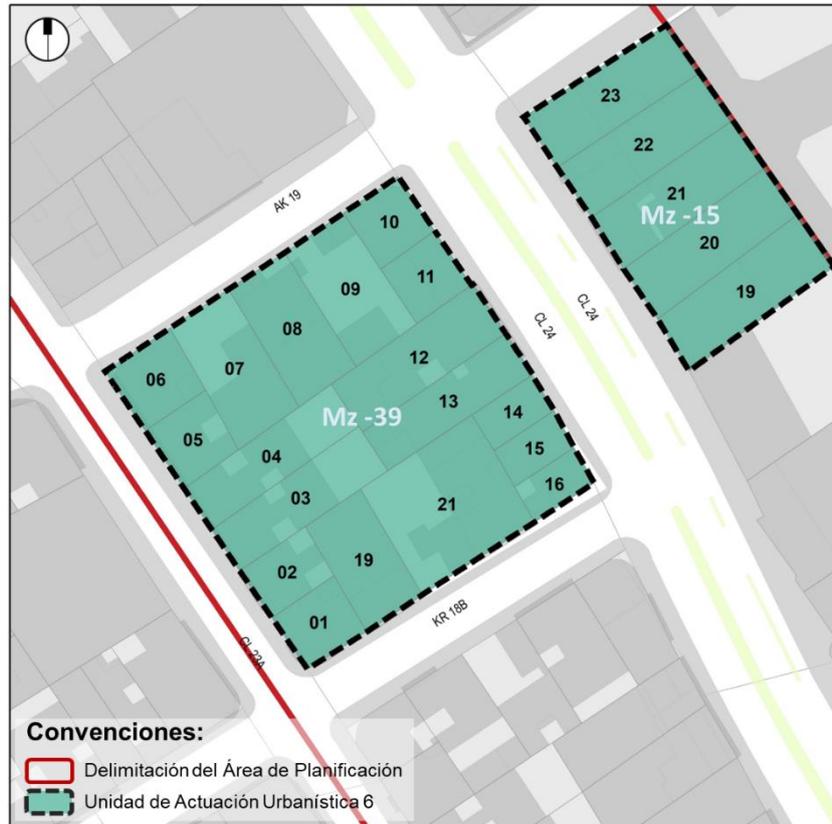
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Al interior de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 5, se incluyen tres (3) Edificaciones con Potencial de Reúso, las cuales se localizan en los lotes con códigos catastrales 006103047011, 006103047012 y 006103047013.

6.1.7. Unidad de Actuación Urbanística 6 – UAU 6:

La Unidad de Actuación Urbanística 6 comprende los predios localizados en las manzanas 15 y 39 del barrio Santa Fe, localizados entre la Calle 23A, la Avenida Carrera 19, la Carrera 18B, el lindero noroccidental del lote identificado con código 006103015018, y el lindero suroccidental del Cementerio Central. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 4.850,54 m², lo cual corresponde al 5,16% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 23 lotes y 30 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.7-1. Delimitación de la UAU 6



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.7-1. Áreas UAU 6

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
1	015	019	6103015019	298,1	Residencial
2	015	020	6103015020	278,8	Logístico
3	015	021	6103015021	277,2	Comercial
4	015	022	6103015022	274,6	Residencial
5	015	023	6103015023	275,3	Residencial
6	039	001	6103039001	124,8	Residencial
7	039	002	6103039002	118,7	Residencial
8	039	003	6103039003	249,9	Residencial
9	039	004	6103039004	243,9	Residencial
10	039	005	6103039005	130,7	Residencial
11	039	006	6103039006	145,8	Comercial
12	039	007	6103039007	269,6	Comercial

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
13	039	008	6103039008	251,9	Residencial
14	039	009	6103039009	263,0	Logístico
15	039	010	6103039010	119,2	Residencial
16	039	011	6103039011	118,5	Residencial
17	039	012	6103039012	273,7	Residencial
18	039	013	6103039013	225,7	Residencial
19	039	014	6103039014	82,1	Residencial
20	039	015	6103039015	81,3	Residencial
21	039	016	6103039016	78,2	Residencial
22	039	019	6103039019	221,2	Residencial
23	039	021	6103039021	448,3	Dotacional

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.7-2. Unidades prediales UAU 6

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
15	19	6103015019	1	AAA0072MZOE	050C00111003
15	20	6103015020	1	AAA0072MZPP	050C00364632
15	21	6103015021	3	AAA0072MZTO	050C00727128
15	21	6103015021	3	AAA0072MZSK	050C00727127
15	21	6103015021	3	AAA0072MZRU	050C00727126
15	22	6103015022	1	AAA0072MZUZ	050C00329900
15	23	6103015023	1	AAA0072MZWF	050C00607888
39	1	6103039001	2	AAA0222ZUYN	050C01676066
39	1	6103039001	2	AAA0222ZUZE	050C01676065
39	2	6103039002	1	AAA0072OYWW	050C00529071
39	3	6103039003	3	AAA0072OYZE	050C00854211
39	3	6103039003	3	AAA0072OYYN	050C00854210
39	3	6103039003	3	AAA0072OYXS	050C00854209
39	4	6103039004	3	AAA0201FTWW	050C01668855
39	4	6103039004	3	AAA0201FTUH	050C01668854
39	4	6103039004	3	AAA0201FTXS	050C01668853
39	5	6103039005	1	AAA0072OZBR	050C00329131
39	6	6103039006	1	AAA0072OZCX	050C01473783
39	7	6103039007	1	AAA0072OZDM	050C01196762
39	8	6103039008	1	AAA0072OZEA	050C00113128
39	9	6103039009	1	AAA0072OZFT	050C00144233
39	10	6103039010	1	AAA0072OZH Y	050C01147713
39	11	6103039011	1	AAA0072OZJH	050C00913865

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
39	12	6103039012	1	AAA0072OZKL	050C00618357
39	13	6103039013	1	AAA0072OZLW	050C00120018
39	14	6103039014	1	AAA0072OZMS	050C01637424
39	15	6103039015	1	AAA0072OZNN	050C00126076
39	16	6103039016	1	AAA0072OZOE	050C00192451
39	19	6103039019	1	AAA0072OZSK	050C00003781
39	21	6103039021	1	AAA0241MHWF	050C01899942

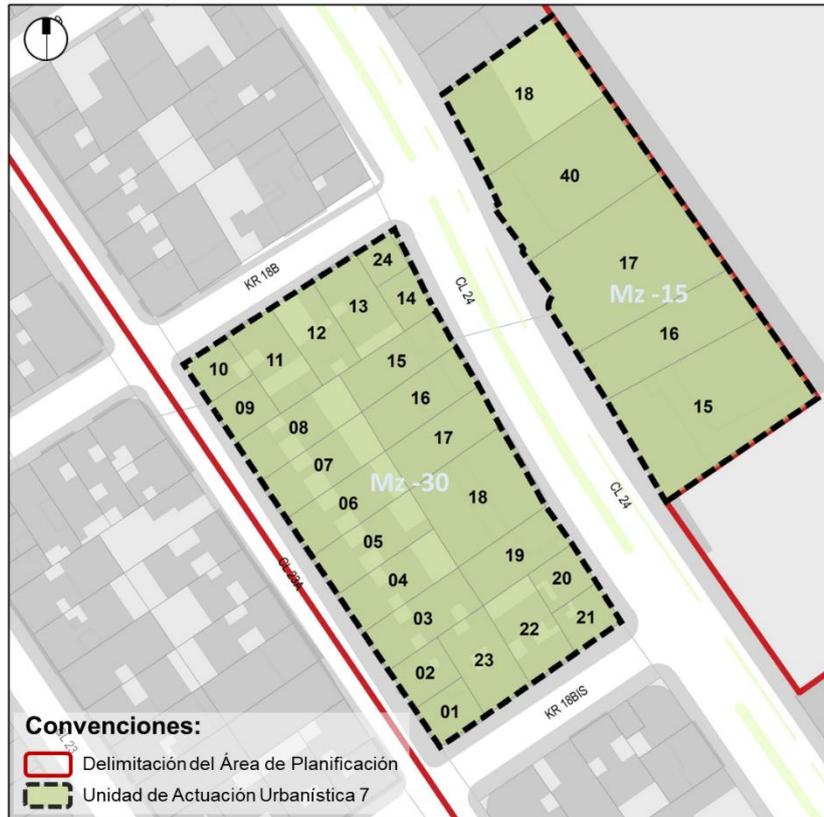
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

En el área delimitada como Unidad de Actuación Urbanística 6, el modelo de ocupación propone, al interior del área predial correspondiente a la manzana 15, la localización de un área de cesión para la localización de equipamientos, la cual corresponde con el área prevista por el PEMP del Cementerio Central para la ampliación de los usos funerarios. Así mismo, contempla un área de cesión de espacio público que, en conjunto con las cesiones localizadas en la manzana 69 mencionadas anteriormente, aporta a la configuración del Parque Lineal de la Calle 24.

6.1.8. Unidad de Actuación Urbanística 7 – UAU 7:

La Unidad de Actuación Urbanística 7 comprende los predios localizados en las manzanas 15 y 30 del barrio Santa Fe, entre la Calle 23A, las carreras 18Bis y 18B, el lindero suroriental del lote identificado con código 006103015019, y el lindero suroccidental del Cementerio Central localizados. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 8.619,13 m², lo cual corresponde al 9,18% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 30 lotes y 66 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.8-1. Delimitación de la UAU 7



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.8-1. Áreas UAU 7

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m ²)	Uso Predominante
1	015	015	6103015015	931,8	Residencial
2	015	016	6103015016	463,7	Logístico
3	015	017	6103015017	882,6	Lote del estado Libre
4	015	018	6103015018	632,7	Logístico
5	015	040	6103015040	690,2	Logístico
6	030	001	6103030001	121,5	Residencial
7	030	002	6103030002	128,5	Residencial
8	030	003	6103030003	250,3	Residencial
9	030	004	6103030004	252,4	Residencial
10	030	005	6103030005	255,6	Residencial
11	030	006	6103030006	258,9	Residencial
12	030	007	6103030007	261,3	Residencial
13	030	008	6103030008	259,7	Residencial

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m ²)	Uso Predominante
14	030	009	6103030009	121,7	Dotacional
15	030	010	6103030010	115,4	Residencial
16	030	011	6103030011	228,3	Residencial
17	030	012	6103030012	211,9	Residencial
18	030	013	6103030013	225,6	Residencial
19	030	014	6103030014	93,4	Residencial
20	030	015	6103030015	228,7	Servicios
21	030	016	6103030016	249,1	Residencial
22	030	017	6103030017	244,9	Comercial
23	030	018	6103030018	474,4	Residencial
24	030	019	6103030019	234,6	Residencial
25	030	020	6103030020	118,6	Residencial
26	030	021	6103030021	120,5	Residencial
27	030	022	6103030022	238,3	Residencial
28	030	023	6103030023	243,2	Residencial
29	030	024	6103030024	75,0	Residencial
30	030	025	6103030025	6,1	Residencial

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.8-2. Unidades prediales UAU 7

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
15	15	6103015015	1	AAA0072MZKL	050C00131881
15	16	6103015016	1	AAA0072MZLW	050C00116551
15	17	6103015017	1	AAA0072MZMS	050C00218040
15	18	6103015018	1	AAA0072MZNN	050C00259791
15	40	6103015040	1	AAA0072NBMR	050C00269495
30	1	6103030001	1	AAA0072OEBS	050C00460502
30	2	6103030002	2	AAA0072OECN	050C01227934
30	2	6103030002	2	AAA0072OEDE	050C01227935
30	3	6103030003	4	AAA0072OEFZ	050C01342389
30	3	6103030003	4	AAA0072OEKC	050C01342388
30	3	6103030003	4	AAA0072OEJZ	050C01342391
30	3	6103030003	4	AAA0072OEHK	050C01342390
30	4	6103030004	1	AAA0072OELF	050C00294526
30	5	6103030005	1	AAA0072OEMR	050C00547333
30	6	6103030006	1	AAA0072OENX	050C00525381
30	7	6103030007	9	AAA0072OESY	050C00288813

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
30	7	6103030007	9	AAA0072OETD	050C00288814
30	7	6103030007	9	AAA0072OEUH	050C00288815
30	7	6103030007	9	AAA0072OEPA	050C00288811
30	7	6103030007	9	AAA0072OEOM	050C00288810
30	7	6103030007	9	AAA0072OEYS	050C00288817
30	7	6103030007	9	AAA0072OEWW	050C00288816
30	7	6103030007	9	AAA0072OEYN	050C00288818
30	7	6103030007	9	AAA0072OERJ	050C00288812
30	8	6103030008	1	AAA0072OEZE	050C01184439
30	9	6103030009	1	AAA0072OFAF	050C00146585
30	10	6103030010	1	AAA0072OFBR	050C00235772
30	11	6103030011	6	AAA0072OFHY	050C00238623
30	11	6103030011	6	AAA0072OFEA	050C00238593
30	11	6103030011	6	AAA0072OFJH	050C00238626
30	11	6103030011	6	AAA0072OFDM	050C00238579
30	11	6103030011	6	AAA0072OFFT	050C00238600
30	11	6103030011	6	AAA0072OFCX	050C00238576
30	12	6103030012	1	AAA0072OFKL	050C00091860
30	13	6103030013	8	AAA0072OFUZ	050C00988741
30	13	6103030013	8	AAA0072OFPP	050C00988737
30	13	6103030013	8	AAA0072OFNN	050C00988735
30	13	6103030013	8	AAA0072OFSK	050C00988739
30	13	6103030013	8	AAA0072OFMS	050C00988734
30	13	6103030013	8	AAA0072FOFE	050C00988736
30	13	6103030013	8	AAA0072OFTO	050C00988740
30	13	6103030013	8	AAA0072OFRU	050C00988738
30	14	6103030014	1	AAA0072OFWF	050C00094541
30	15	6103030015	1	AAA0072OFXR	050C00464058
30	16	6103030016	1	AAA0072OFYX	050C00602355
30	17	6103030017	1	AAA0072OFZM	050C00623820
30	18	6103030018	1	AAA0072OHAF	050C00566419
30	19	6103030019	1	AAA0072OHBR	050C00534437
30	20	6103030020	1	AAA0072OHCX	050C00022617
30	21	6103030021	8	AAA0072OHFT	050C00751479
30	21	6103030021	8	AAA0072OHJH	050C00751481
30	21	6103030021	8	AAA0072OHLW	050C00751483
30	21	6103030021	8	AAA0072OHMS	050C00751484
30	21	6103030021	8	AAA0072OHYH	050C00751480
30	21	6103030021	8	AAA0072OHKL	050C00751482
30	21	6103030021	8	AAA0072OHEA	050C00751478
30	21	6103030021	8	AAA0072OHDM	050C00751477
30	22	6103030022	1	AAA0072OHNN	050C00263976

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
30	23	6103030023	6	AAA0072OHUZ	050C00152434
30	23	6103030023	6	AAA0072OHPP	050C00153474
30	23	6103030023	6	AAA0072OHRU	050C00153475
30	23	6103030023	6	AAA0072OHOE	050C00153473
30	23	6103030023	6	AAA0072OHTO	050C00153477
30	23	6103030023	6	AAA0072OHSK	050C00153476
30	24	6103030024	1	AAA0274EESY	050C02091114

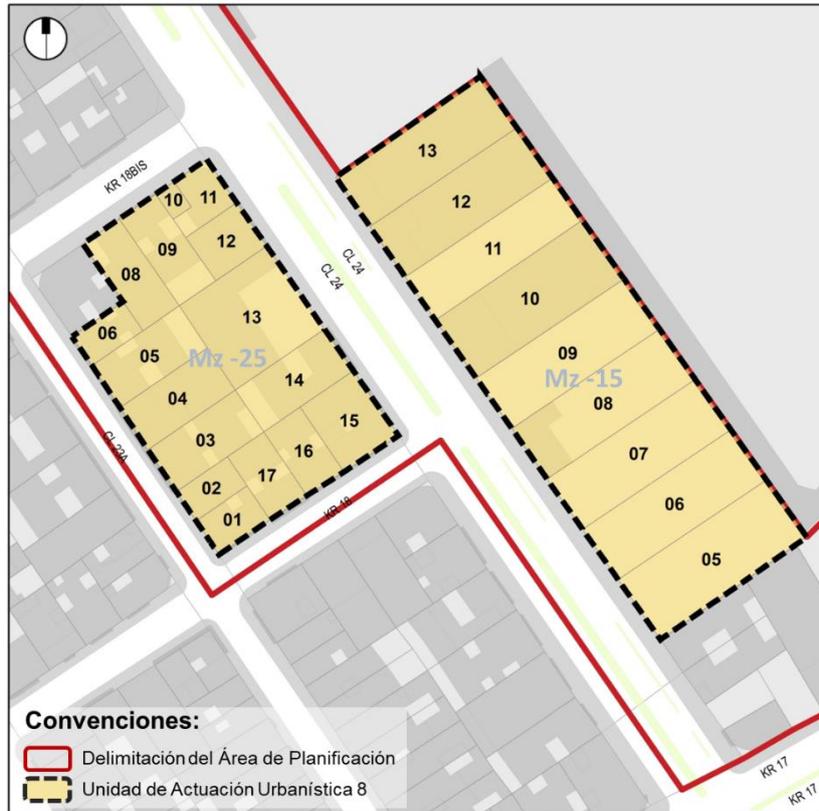
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

En la Unidad de Actuación Urbanística 7, al interior de los predios de la manzana 15, se configuran áreas de cesión de equipamientos y de espacio público que dan continuidad a las áreas previstas por el PEMP del Cementerio Central. Igualmente, al interior de esta UAU se prevé la posibilidad de reuso de dos edificaciones, las cuales se localizan en los lotes con códigos catastrales 006103030001 y 006103030023.

6.1.9. Unidad de Actuación Urbanística 8 – UAU 8:

La Unidad de Actuación Urbanística 8 comprende los predios localizados en las manzanas 15 y 25 del barrio Santa Fe, localizados entre la Calle 23A, las carreras 18 y 18Bis, los linderos del predio identificado con código 006103025007, el cual corresponde a un Área de Manejo Diferenciado, el lindero noroccidental de los predios identificados con códigos 006103015038 y 006103015004, y el lindero suroccidental del Cementerio Central. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 8.633,01 m², lo cual corresponde al 9,19% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 25 lotes y 60 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.9-1. Delimitación de la UAU 8



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.9-1. Áreas UAU 8

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
1	015	005	6103015005	660,8	Lote del estado Libre
2	015	006	6103015006	566,7	Lote del estado Libre
3	015	007	6103015007	566,7	Lote del estado Libre
4	015	008	6103015008	565,5	Residencial
5	015	009	6103015009	564,8	Lote del estado Libre
6	015	010	6103015010	655,3	Logístico
7	015	011	6103015011	476,9	Lote del estado Libre
8	015	012	6103015012	562,7	Logístico
9	015	013	6103015013	561,8	Logístico
10	025	001	6103025001	130,2	Residencial
11	025	002	6103025002	112,0	Logístico
12	025	003	6103025003	276,0	Residencial
13	025	004	6103025004	276,0	Residencial

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
14	025	005	6103025005	276,0	Residencial
15	025	006	6103025006	112,0	Dotacional
16	025	008	6103025008	240,0	Logístico
17	025	009	6103025009	240,1	Residencial
18	025	010	6103025010	35,0	Logístico
19	025	011	6103025011	133,0	Residencial
20	025	012	6103025012	168,0	Servicios
21	025	013	6103025013	557,6	Logístico
22	025	014	6103025014	282,3	Residencial
23	025	015	6103025015	263,2	Residencial
24	025	016	6103025016	176,5	Residencial
25	025	017	6103025017	173,9	Residencial

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.9-2. Unidades prediales UAU 8

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
15	5	6103015005	1	AAA0072MYXS	050C00592514
15	6	6103015006	1	AAA0072MYYN	050C01221475
15	7	6103015007	1	AAA0072MYZE	050C01221476
15	8	6103015008	1	AAA0072MZAF	050C01370417
15	9	6103015009	1	AAA0072MZBR	050C01307338
15	10	6103015010	1	AAA0072MZDM	050C00085132
15	11	6103015011	1	AAA0072MZEA	050C00067585
15	12	6103015012	1	AAA0072MZFT	050C00306140
15	13	6103015013	1	AAA0072MZHY	050C00287677
25	1	6103025001	1	AAA0072NTBS	050C00635781
25	2	6103025002	1	AAA0072NTCN	050C00701288
25	3	6103025003	9	AAA0072NTDE	050C00150778
25	3	6103025003	9	AAA0072NTMR	050C00150785
25	3	6103025003	9	AAA0072NTLF	050C00150784
25	3	6103025003	9	AAA0072NTFZ	050C00150780
25	3	6103025003	9	AAA0072NTKC	050C00150783
25	3	6103025003	9	AAA0072NTHK	050C00150781
25	3	6103025003	9	AAA0072NTEP	050C00150779
25	3	6103025003	9	AAA0072NTJZ	050C00150782
25	3	6103025003	9	AAA0072NTNX	050C00923425
25	4	6103025004	1	AAA0072NTOM	050C00680351
25	5	6103025005	9	AAA0154AWXR	050C00747147

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
25	5	6103025005	9	AAA0154AWRU	050C00747142
25	5	6103025005	9	AAA0154AWUZ	050C00747150
25	5	6103025005	9	AAA0154AWZM	050C00747143
25	5	6103025005	9	AAA0154AWSK	050C00747146
25	5	6103025005	9	AAA0154AWYX	050C00747145
25	5	6103025005	9	AAA0154AWPP	050C00747144
25	5	6103025005	9	AAA0154AWTO	050C00747148
25	5	6103025005	9	AAA0154AWWF	050C00747149
25	6	6103025006	1	AAA0072NTRJ	050C01224800
25	8	6103025008	1	AAA0072NUEA	050C00525398
25	9	6103025009	3	AAA0072NUHY	050C01488347
25	9	6103025009	3	AAA0072NUFT	050C01488346
25	9	6103025009	3	AAA0072NUJH	050C01488348
25	10	6103025010	1	AAA0072NUKL	050C00472422
25	11	6103025011	1	AAA0072NULW	050C00293225
25	12	6103025012	1	AAA0072NUMS	050C00360783
25	13	6103025013	1	AAA0072NUNN	050C00199588
25	14	6103025014	8	AAA0072NUTO	050C00380004
25	14	6103025014	8	AAA0072NUXR	050S00380007
25	14	6103025014	8	AAA0072NUSK	050C00380003
25	14	6103025014	8	AAA0072NUWF	050C00380006
25	14	6103025014	8	AAA0072NURU	050C00380002
25	14	6103025014	8	AAA0072NUOE	050C00380000
25	14	6103025014	8	AAA0072NUPP	050C00380001
25	14	6103025014	8	AAA0072NUUZ	050C00380005
25	15	6103025015	11	AAA0072NWFT	050C00484880
25	15	6103025015	11	AAA0072NWHY	050C00484881
25	15	6103025015	11	AAA0072NWJH	050C00484882
25	15	6103025015	11	AAA0072NWKL	050C00485166
25	15	6103025015	11	AAA0072NWCX	050C00484877
25	15	6103025015	11	AAA0072NUYX	050C00484873
25	15	6103025015	11	AAA0072NUZM	050C00484874
25	15	6103025015	11	AAA0072NWBR	050C00484876
25	15	6103025015	11	AAA0072NWAF	050C00484875
25	15	6103025015	11	AAA0072NWEA	050C00484879
25	15	6103025015	11	AAA0072NWDM	050C00484878
25	16	6103025016	1	AAA0072NWLW	050C00469200
25	17	6103025017	1	AAA0072NWMMS	050C01426880

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

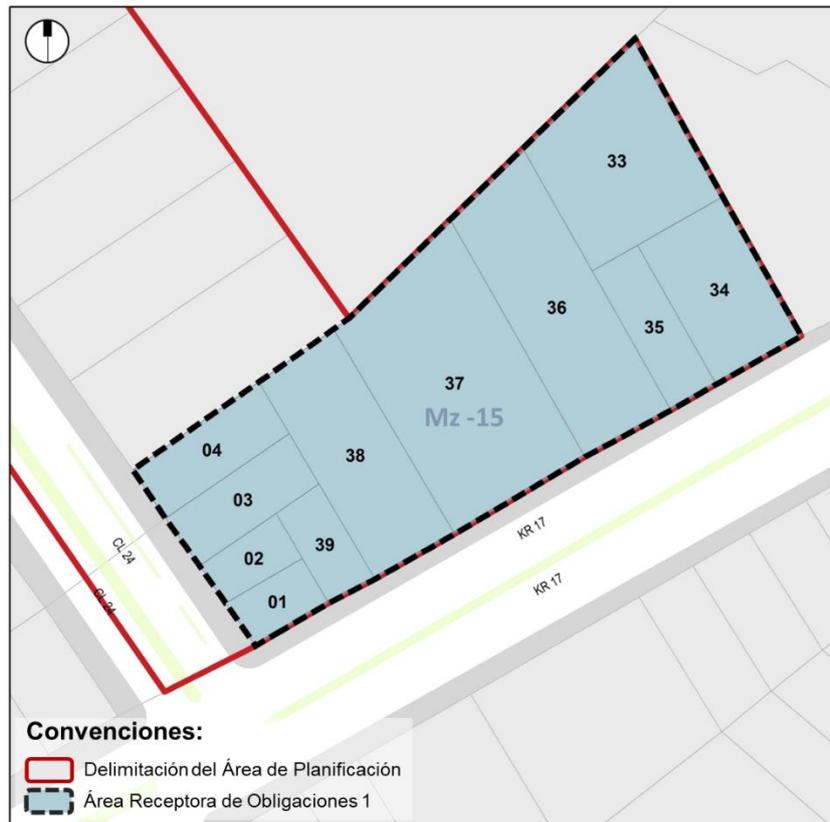
En la Unidad Actuación Urbanística 8 se da continuidad a las áreas de cesión de equipamientos y de espacio público previstas por el PEMP del Cementerio Central, localizadas en la manzana 15. Igualmente, al interior de esta UAU se prevé la posibilidad de reúso de tres (3) edificaciones, las cuales se localizan en los lotes con códigos catastrales 006103025015, 006103025015 y 006103025015.

6.1.10. Área Receptora de Obligaciones 1 – ARO 1:

El Área Receptora de Obligaciones 1 corresponde a suelos que NO participan de aprovechamientos en el reparto equitativo de cargas y beneficios, dado que **reciben aportes** derivadas de las **cargas urbanísticas** asociadas al desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, de acuerdo con lo establecido en el sistema de reparto de dicho Plan Parcial; instrumento que propone la consolidación de los usos dotacionales y el espacio público proyectado por el PEMP del Cementerio Central, como aporte al sistema de patrimonio.

Esta ARO comprende los predios localizados en la manzana 15 del barrio Santa Fe, localizados entre la Calle 24, la Carrera 17, el lindero suroriental del lote identificado con código 006103015005, y el lindero suroriental del Cementerio Central. Esta Área Receptora de Obligaciones tiene un área total de 3.980,66 m², lo cual corresponde al 4,24% del área bruta total del plan parcial, y está comprendida por 11 lotes y 35 unidades prediales, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 6.1.10-1. Delimitación de la ARO 1



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)
Tabla 6.1.10-1. Áreas ARO 1

No.	Manzana	Lote	Código lote	Área (m2)	Uso Predominante
1	015	001	6103015001	106,3	Residencial
2	015	002	6103015002	104,1	Lote del estado Libre
3	015	003	6103015003	203,0	Residencial
4	015	004	6103015004	211,5	Residencial
5	015	033	6103015033	572,2	Servicios
6	015	034	6103015034	368,9	Residencial
7	015	035	6103015035	196,8	Logístico
8	015	036	6103015036	663,9	Residencial
9	015	037	6103015037	919,7	Lote del estado Libre
10	015	038	6103015038	502,6	Logístico
11	015	039	6103015039	131,7	Lote del estado Libre

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 6.1.10-2. Unidades prediales ARO 1

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
15	1	6103015001	1	AAA0072MYMR	050C00238942
15	2	6103015002	1	AAA0072MYNX	050C00279249
15	3	6103015003	1	AAA0072MYOM	050C01065724
15	4	6103015004	6	AAA0072MYUH	050C01210358
15	4	6103015004	6	AAA0072MYWW	050C01210359
15	4	6103015004	6	AAA0072MYSY	050C01210356
15	4	6103015004	6	AAA0072MYRJ	050C01210355
15	4	6103015004	6	AAA0072MYTD	050C01210357
15	4	6103015004	6	AAA0072MYP A	050C01210354
15	33	6103015033	1	AAA0072NAHY	050C00000000
15	34	6103015034	20	AAA0072NALW	050C01317523
15	34	6103015034	20	AAA0072NATO	050C01317530
15	34	6103015034	20	AAA0072NBDE	050C01317539
15	34	6103015034	20	AAA0072NBAW	050C01317536
15	34	6103015034	20	AAA0072NAWF	050C01317532
15	34	6103015034	20	AAA0072NASK	050C01317529
15	34	6103015034	20	AAA0072NBEP	050C01317540
15	34	6103015034	20	AAA0072NBBS	050C01317537
15	34	6103015034	20	AAA0072NAYX	050C01317534
15	34	6103015034	20	AAA0072NAUZ	050C01317531
15	34	6103015034	20	AAA0072NANN	050C01317525
15	34	6103015034	20	AAA0072NAMS	050C01317524
15	34	6103015034	20	AAA0072NAZM	050C01317535
15	34	6103015034	20	AAA0072NAXR	050C01317533
15	34	6103015034	20	AAA0072NBCN	050C01317538
15	34	6103015034	20	AAA0072NAOE	050C01317526
15	34	6103015034	20	AAA0072NAPP	050C01317527
15	34	6103015034	20	AAA0072NARU	050C01317528
15	34	6103015034	20	AAA0072NAJH	050C01317521
15	34	6103015034	20	AAA0072NAKL	050C01317522

Código Manzana	Lote	Código lote	Unidades prediales	Código CHIP	Matrícula
15	35	6103015035	1	AAA0072NBFZ	050C01196005
15	36	6103015036	1	AAA0072NBHK	050C00249015
15	37	6103015037	1	AAA0072NBJZ	050C00699287
15	38	6103015038	1	AAA0072NBKC	050C01481867
15	39	6103015039	1	AAA0072NBLF	050C01212156

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

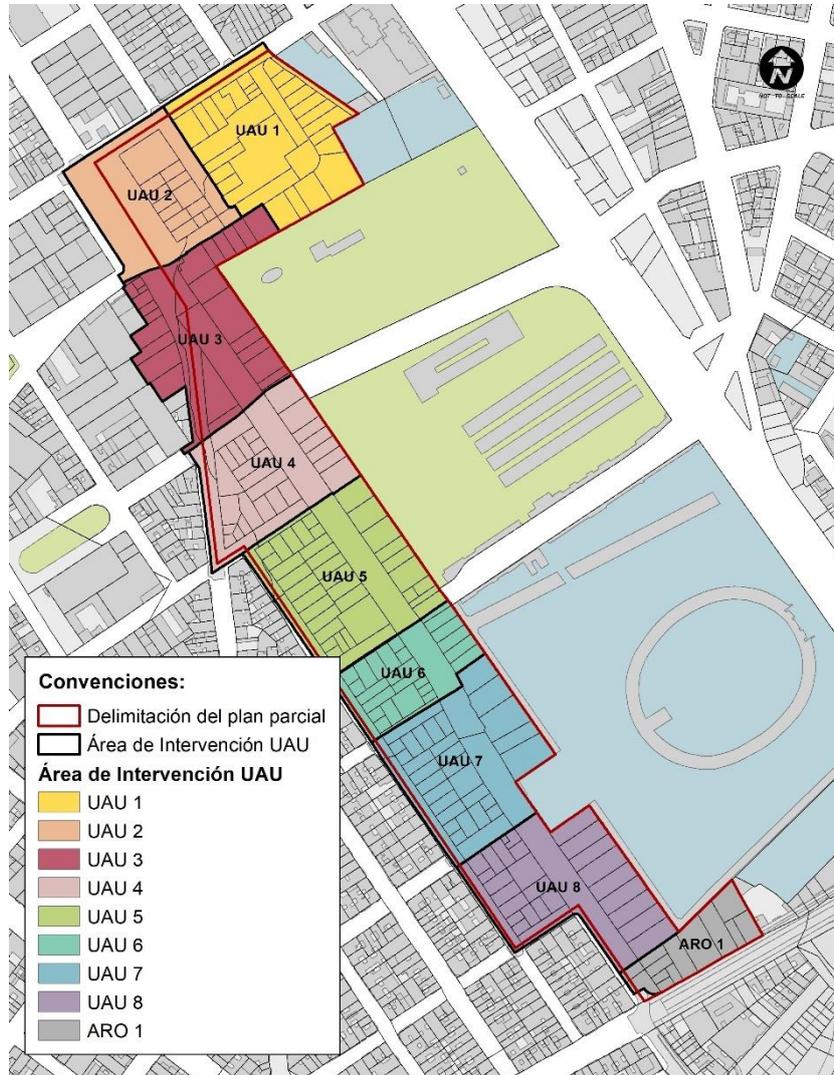
En el Área Receptora de Obligaciones 1, en correspondencia con los parámetros urbanísticos definidos desde la formulación del PEMP del Cementerio Central, el planteamiento urbanístico incorpora la configuración de un área de cesión de espacio público y un área de cesión de equipamientos, las cuales serán destinadas a la localización de la Capilla y de la Plazoleta de las Ánimas. Como se mencionó anteriormente, la gestión de estas cargas NO dependerá del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial Calle 24, sino de la concreción de las cargas urbanísticas asignadas a las UAU del Plan Parcial Estación Metro Calle 26.

6.2. Áreas de Intervención de las Unidades de Actuación Urbanística:

Tal como se describió en el numeral 3 del Numeral 3. del presente Documento Técnico de Soporte, el Área de intervención corresponde a la delimitación para la asignación de cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. De esta manera, se delimitan los suelos públicos existentes que serán intervenidos en el marco de la ejecución de los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios de las UAU; así como los suelos privados objeto de cesión o donde se concretarán los aprovechamientos urbanísticos. Esta delimitación incluye igualmente áreas por fuera del ámbito de planificación, como la gestión de suelos para el realineamiento de la Calle 24, la calzada de la Carrera 25 y la calzada de la Calle 23A, que debe ser adecuadas por objeto de la ampliación de redes de servicios públicos.

Esta delimitación de las áreas de intervención se presenta a continuación, y se incluye en el Plano 06. Asignación de Cargas Urbanísticas, que adopta el plan parcial:

Ilustración 6.1.10-1. Áreas de Intervención de las Unidades de Actuación Urbanística



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Igualmente, el área de intervención de las UAU se delimita de acuerdo con los siguientes criterios:

- **Área de Intervención de la UAU 1:** además de las áreas prediales que componen la UAU, incluye la Carrera 24, entre el límite sur de la edificación con potencial de reúso localizada frente a esta vía y la intersección con la Calle 24B; la calzada de la Carrera 25 desde el límite noroccidental del área de planificación y la esquina noroccidental del cruce de esta vía con la Calle 24A; y la sección pública de la Calle 24B.

- **Área de Intervención de la UAU 2:** además de las áreas prediales que componen la UAU, incluye la calzada sur de la Calle 2, por fuera del área de planificación, la totalidad del “Parque de Boston” y la sección pública de la Calle 24 Bis. Incluye igualmente la calzada de la Carrera 25 desde la esquina noroccidental del cruce con la Calle 24A y el cruce con la Calle 24; Y la calzada de la Carrera 24, entre el cruce con la Calle 24 y el límite del área de intervención de la UAU 1.
- **Área de Intervención de la UAU 3:** además de las áreas prediales que componen la UAU, comprende los suelos que deben ser gestionados en la manzana 61 del barrio Santa Fe, que deben ser gestionados para el realineamiento de la Calle 24. Incluye igualmente la sección pública de la Calle 24 entre el cruce con la Carrera 19B y la Carrera 24; los andenes del costado occidental de la Carrera 19B; y el Parque de los Talladores en Piedra.
- **Área de Intervención de la UAU 4:** además de las áreas prediales que componen la UAU, incluye la calzada y andenes del costado oriental de la Carrera 19B, entre el límite norte del área de planificación y la intersección con la Diagonal 23 Bis; la calzada y andenes del costado occidental de la Carrera 19A, entre la intersección con la Diagonal 23 Bis hasta la intersección con la Calle 24; y la sección pública de la Calle 24, entre la intersección con la Carrera 19A hasta la intersección con la Carrera 19B.
- **Área de Intervención de la UAU 5:** además de las áreas prediales que componen la UAU, incluye los andenes del costado oriental de la Carrera 19A desde la intersección con la Calle 23A y hasta la intersección con la Calle 24; la sección pública de la Carrera 19 desde la intersección con la Calle 23A y hasta la intersección con la Calle 24; la calzada y andenes del costado norte de la Calle 23A, desde la intersección con la Carrera 19 hasta la intersección con la Carrera 19A; y la sección pública de la Calle 24, desde la Carrera 19 hasta la Carrera 19A.
- **Área de intervención de la UAU 6:** además de las áreas prediales que componen la UAU, incluye los andenes del costado occidental de la Carrera 18B desde la intersección con la Calle 23A y hasta la intersección con la Calle 24; la calzada y andenes del costado norte de la Calle 23A, desde la intersección con la Carrera 18B hasta la intersección con la Carrera 19; y la sección pública de la Calle 24, desde la Carrera 18B hasta la Carrera 19.
- **Área de intervención de la UAU 7:** además de las áreas prediales que componen la UAU, incluye la calzada y los andenes del costado oriental de la Carrera 18 Bis desde la intersección con la Calle 23A y hasta la intersección con la Calle 24; la calzada y andenes del costado norte de la Calle 23A, desde la intersección con la Carrera 18 Bis hasta la intersección con la Carrera 18 B; y la sección pública de la Calle 24, desde la Carrera 18 Bis hasta la Carrera 18B.

- **Área de intervención de la UAU 8:** además de las áreas prediales que componen la UAU, incluye la calzada y andenes del costado norte de la Calle 23A, desde la intersección con la Carrera 18 hasta la intersección con la Carrera 18 Bis; y la sección pública de la Calle 24, desde la Carrera 17 hasta la Carrera 18Bis, excluyendo las áreas de intervención del proyecto Regiotram de Occidente sobre la Carrera 17.

7. Norma urbana propuesta:

7.1. Usos del suelo:

Tal como lo establece el artículo 336 y el artículo 338 del Decreto Distrital 190 de 2004, el uso del suelo es la destinación asignada al suelo de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. Igualmente, como lo define el artículo 333 del POT, los usos están definidos mediante la delimitación de las Áreas de Actividad.

Los suelos que hacen parte del ámbito del Plan Parcial Calle 24, se localizan al interior de la UPZ 102, La Sabana, adoptada mediante Decreto 187 de 2002, “Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°102, SABANA, ubicada en la localidad de MARTIRES, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados (...), así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana”. En este Decreto Distrital se delimitaron los sectores normativos en función de los cuales se asigna la norma urbanística aplicable. El área de estudio se localiza en el Sector Normativo No.33, con Área de Actividad Residencial, zona Residencial con Comercio y Servicios en la Vivienda.

Este sector normativo, además, cuenta con una asignación de tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo y, tal como se resalta en su ficha reglamentaria, para lo suelos localizados en el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo que “*Los usos se definirán en el plan parcial correspondiente*” (resaltados por fuera del texto original).

Posterior a la entrada en vigencia de esta UPZ, se adoptó la Operación Estratégica Centro Histórico - Centro Internacional por medio del Decreto Distrital 492 de 2007, “*Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo*”. El Decreto 492 de 2007, define una nueva delimitación de los sectores normativos, según la cual, el ámbito del Plan Parcial Calle 24 queda incluido en el sector normativo B, Cementerio Central, con **Área de Actividad Central**.

Para el Sector Normativo B, el Decreto 492 de 2007, define un **régimen indicativo de usos**, el cual es el punto de partida para la definición de usos en el presente proceso de planificación. No obstante, dado que estos usos son indicativos y que, de acuerdo con la Ficha Reglamentaria del mencionado Sector Normativo No. 33 de la UPZ La Sabana, estos son definidos en el marco de la formulación del plan parcial, será el presente proceso de planificación el que precise los usos que, de acuerdo con los objetivos y principios propuestos, y de acuerdo con el planteamiento urbanístico desarrollado, se encuentren como los más convenientes para los futuros desarrollos.

Así mismo, se tienen en cuenta la clasificación de los usos del suelo indicada en el Cuadro Anexo N°2 del Decreto 190 de 2004, y la armonización de los usos dotacionales indicada en el Cuadro Anexo 1A. “Ficha Reglamentaria de usos permitidos y localización según Área de Actividad Central” del Decreto 120 de 2018.

7.1.1. Clasificación de los usos del suelo:

El plan parcial, atendiendo a los principios de flexibilidad para los desarrollos futuros, define una mezcla de usos que incluye vivienda, equipamientos, servicios y comercio, priorizando el uso residencial, pero destinando igualmente un porcentaje de la edificabilidad definida para las Unidades de Actuación Urbanística en usos dotacionales, de servicios y comerciales, como usos de soporte y complementarios a la vivienda.

Para la definición de los usos y actividades a consolidarse en el plan parcial, se han incorporado insumos de tipo normativo, relacionado cada una de las actividades de acuerdo con lo establecido en el artículo 338 del Decreto 190 de 2004, y en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, en las siguientes categorías:

1. **Usos principales (P):** Actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de esta.
2. **Usos complementarios (C):** Actividades que pueden coexistir con los usos principales sin que los desplacen.
3. **Usos restringidos (R):** Actividades que por los impactos que genera su ejercicio, requieren de un manejo especial.
4. **Usos prohibidos (PR):** Actividades que riñen con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables, sobre los usos principales y complementarios.

7.1.2. Uso residencial:

En el Decreto 492 de 2007, se asigna el uso residencial como **Uso Principal**, lo cual se acoge en el presente proceso de formulación para todas las Unidades de Actuación Urbanística, salvo en los suelos delimitados para la localización de equipamientos en el planteamiento urbanístico.

Es de anotar que el plan parcial promueve el desarrollo de viviendas con el fin de consolidar la apuesta de Revitalizar el barrio Santa Fe, y con el fin de concretar un modelo de ocupación en el marco de la política de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, densificando las áreas más próximas a los sistemas de transporte público masivo, buscando una distribución equilibrada de la vivienda en el territorio y acercando a la comunidad a la oferta de servicios urbanos, tanto en el entorno inmediato del

área de planificación como en los sectores de la ciudad servidos por dichas infraestructuras de transporte, existentes o proyectadas.

No obstante, lo anterior, el escenario de usos del suelo propuesto por el plan parcial se entiende como un escenario base, donde atendiendo al principio de Flexibilidad, la edificabilidad a consolidarse dependerá de la aplicación de los factores de convertibilidad de usos definidos en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, y con base en las densidades habitacionales máximas establecidas para cada UAU.

7.1.3. Uso dotacional:

El uso dotacional engloba los Equipamientos Colectivos y los relacionados con los Servicios Urbanos Básicos. La asignación de los usos dotacionales, parte de lo establecido en el Decreto Distrital 120 de 2018, *“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”*.

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presenta una matriz con la definición de los usos dotacionales en el plan parcial:

Tabla 7.1.3-1. Matriz de usos dotacionales

USO DOTACIONAL				
TIPO DE EQUIPAMIENTO		ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativo	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
		Vecinal	C	Podrá desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.
	Cultural	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.

USO DOTACIONAL				
TIPO DE EQUIPAMIENTO		ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS		Vecinal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Salud	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
		Vecinal	C	Podrá desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.
	Bienestar social	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
		Vecinal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. No se permite sobre vías de la malla vial arterial.
	Culto	Zonal	R	Únicamente en el área delimitada para la localización de la Capilla de las Ánimas" según PEMP del Cementerio Central Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
		Vecinal	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
	Deportivo Recreativo	Vecinal	C	Podrá desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.
	Seguridad Ciudadana, Defensa y justicia	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

USO DOTACIONAL			
TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO
Abastecimiento de Alimentos y Seguridad Alimentaria	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
Servicios de la administración pública	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2021)

Nota 1: las normas aplicables para el uso dotacional son así mismo aplicables al Área de Manejo Diferenciado 1, y para las edificaciones con potencial de reúso, de acuerdo con las estrategias de gestión definidas en el presente plan parcial.

Nota 2: todos los usos dotacionales al interior del ámbito del plan parcial se deberán sujetar a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital.

Igualmente, es importante señalar que estos usos aplican para las áreas definidas para la localización de equipamientos, tal como se expuso en el numeral 5.3. del presente Documento Técnico de Soporte. No obstante, es importante señalar que el plan parcial promueve el desarrollo de usos asociados al sistema del cuidado del Distrito en el equipamiento localizado entre la Carrera 19 y la Carrera 19B; además de los usos asociados al Cementerio Central, en los equipamientos al interior de las UAU 6, 7 y 8.

7.1.4. Uso de servicios:

El uso de servicios comprende las actividades relacionadas con el sector terciario de la economía, donde se incluyen usos importantes como los servicios personales, empresariales o financieros. Estos se proponen como usos complementarios y de soporte al uso residencial, dada la vocación definida para el presente plan parcial.

De acuerdo con lo anterior, se presenta a continuación la matriz con la identificación de la interrelación de las actividades de servicios para las UAU:

Tabla 7.1.4-1. Matriz de usos de Servicios

USO DE SERVICIOS				
TIPO DE SERVICIOS		ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios financieros	Urbana	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
		Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Servicios a empresas e inmobiliarios	Urbana	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Servicios de logística	Urbana	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de parqueadero	Urbana	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Podrán desarrollarse en construcciones en altura o subterráneas, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con usos comerciales en primer piso.
	Servicios turísticos	Urbana	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
	Servicios alimentarios	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. El proyecto que albergue este uso debe proponer soluciones para la mitigación del ruido, el control de olores y la disposición de residuos sólidos.

USO DE SERVICIOS				
TIPO DE SERVICIOS	ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO	
	Servicios profesionales, técnicos, especializados	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
		Vecinal	C	Podrán desarrollarse en áreas hasta de 60 m ² , en los primeros pisos de las edificaciones.
	Servicios de comunicación y entretenimiento	Urbana	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso. No se permiten los casinos.
		Zonal	C	Los juegos de suerte o azar solo se podrán localizar en las UAU 1 y 2, en un radio mínimo de 200 m, respecto de centros de educación formal o informal, universidades, centros religiosos u hospitales.
		Vecinal	C	Las áreas destinadas a juegos electrónicos de pequeño formato únicamente podrán desarrollarse en áreas con 20 m ² como máximo, y como parte de locales con mayor área.
	SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios técnicos	Zonal	R
Servicios automotrices y venta de combustible		Zonal	R	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. El proyecto que albergue este uso debe proponer soluciones para la mitigación del ruido, el control de

USO DE SERVICIOS				
TIPO DE SERVICIOS		ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO
				lores y la disposición de residuos sólidos.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2021)

Nota: Estas normas aplican también en la Área de Manejo Diferenciado 1.

7.1.5. Uso de Comercio:

El uso de comercio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 346 del Decreto 120 de 2004, se asigna a las actividades que ofrecen bienes en diferentes escalas. La consolidación de estas actividades como complementarias a la vivienda y en relación con los principales espacios públicos proyectados, es una de las principales apuestas del plan parcial, asociada a la estrategia de primeros pisos activos que aporten vitalidad tanto a las espacialidades públicas en el área de planificación como a los equipamientos y espacios públicos emblemáticos, como el Cementerio Central, el Centro Memoria Paz y Reconciliación, y el Parque El Renacimiento, promoviendo la apropiación ciudadana.

De acuerdo con lo anterior, el Plan Parcial define un marco normativo para la concreción de mínimos en estas actividades. Así las cosas, se presenta a continuación la matriz con la identificación de la interrelación de las actividades de comercio:

Tabla 7.1.5-1. Matriz de usos de Comercio

USO DE COMERCIO			
TIPO DE COMERCIO	ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO
Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 de área de ventas	Zonal	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.

USO DE COMERCIO			
TIPO DE COMERCIO	ESCALA	En todas las UAU	CRITERIOS DE MANEJO
Locales con área de ventas hasta 600 m ²	Vecinal A	C	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m ²	Vecinal B	C	Podrán desarrollarse áreas independientes, cada una hasta 60 m ² en el primer piso de las edificaciones.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2021)

Nota: las normas aplicables para el uso de comercio a las Unidades de Actuación Urbanística son así mismo aplicables al Área de Manejo Diferenciado 1.

7.2. Aprovechamientos para las Unidades de Actuación Urbanística:

La cuantificación general de aprovechamientos parte de los ejercicios de cabida desarrollados en el proceso de reformulación, mediante los cuales se definió la relación entre las ocupaciones máximas para la configuración de los sistemas de espacio público; la articulación con los postulados del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio del Cementerio Central; el potencial de edificabilidad por uso; y la relación con la demanda de estacionamientos vehiculares proyectada. Esto, con el fin de verificar que las condiciones normativas a definirse en el presente instrumento permitieran hacer uso del mayor y mejor aprovechamiento urbanístico de los suelos a su interior.

Igualmente, se definió un aprovechamiento diferencial para las Unidades de Actuación Urbanística donde se localicen Edificaciones con Potencial de Reúso -EPR-, asignándoles aprovechamientos adicionales que sustenten la carga urbanística asociada a la adecuación estructural y funcional de dichas edificaciones, definida en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Por tanto, estas UAU podrán tener acceso a la edificabilidad adicional siempre que concreten la estrategia de reúso de edificaciones.

De acuerdo con lo anterior, se tomaron en cuenta las siguientes condiciones de partida para la definición del máximo potencial de edificabilidad de las UAU y las densidades habitacionales propuestas:

- 1. Altura máxima:** para todas las UAU se establece una altura máxima de 25 pisos o 95 metros, que se configurará de acuerdo con las normas específicas definidas para cada UAU, buscando un perfil urbano armónico con los Bienes de Interés Cultural y los espacios públicos de ciudad

localizados al norte del área de planificación, y una transición de alturas respecto al barrio Santa Fe.

2. **Aprovechamientos diferenciales para las UAU que contengan Edificaciones Potenciales de Reúso**, asignándoles índices de construcción adicionales como incentivo para consolidar la estrategia de reúso.
3. **Índices de ocupación diferenciales**, de acuerdo con las condiciones de desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística.
4. **Definición de un modelo de desarrollo de usos flexible**, permitiendo la ejecución de proyectos de usos mixtos de vivienda, con actividades de soporte de comercio y servicios. De acuerdo con lo anterior, se partió de un escenario base para el desarrollo del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, en el que el **85%** de la edificabilidad proyectada está destinada al **uso residencial**, y el **15%** restante a **usos comerciales, dotacionales y de servicios**. Sin embargo, esta podrá según convenga a los futuros desarrollos inmobiliarios aplicando los factores de convertibilidad de uso siempre que no se supere la altura máxima asignada por UAU ni el número máximo de viviendas.
5. **Definición de usos del suelo** de acuerdo con la **localización y al papel** de cada Unidad de Actuación Urbanística en el planteamiento urbanístico.
6. **Tipología de vivienda de 55 m2 en promedio para las viviendas No VIS, y 35 m2 en promedio para las viviendas VIS**, con base en la cual se definió la densidad máxima del plan parcial permitiendo la mezcla de productos inmobiliarios residenciales con mayores o menores áreas, o desarrollar áreas mayores aplicando los factores de convertibilidad de usos.

De acuerdo con estos criterios, se define la siguiente norma para cada Unidad de Actuación Urbanística:

Tabla 7.1.5-1. norma para cada Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Área predial (m2)	No. Máximo de viviendas	I.C. BASE	Edificabilidad BASE (m2)	I.C. ADICIONAL	Edificabilidad ADICIONAL (m2)	Altura máxima (m)	Índice de Ocupación / Área Útil
UAU 1	11.004,6	480	2,52	27.684,8	0,28	3.061,0	95	85%
UAU 2	3.424,6	361	6,19	21.210,5	0,23	779,8	95	85%
UAU 3	5.012,5	443	5,19	26.008,5	0,00	0,0	95	100%
UAU 4	6.381,8	314	2,86	18.222,4	0,46	2.965,8	95	85%

UAU	Área predial (m ²)	No. Máximo de viviendas	I.C. BASE	Edificabilidad BASE (m ²)	I.C. ADICIONAL	Edificabilidad ADICIONAL (m ²)	Altura máxima (m)	Índice de Ocupación / Área Útil
UAU 5	9.644,6	510	2,98	28.698,4	0,26	2.480,3	95	85%
UAU 6	4.850,5	413	3,29	15.969,0	0,00	0,0	95	85%
UAU 7	8.612,9	724	3,03	26.060,0	0,24	2.052,2	95	85%
UAU 8	8.633,0	635	3,35	28.956,3	0,63	5.477,5	95	85%
TOTAL	61.545,2	3.880		192.809,7		16.816,7	95	

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Nota 1: los aprovechamientos definidos para las UAU no incluyen la edificabilidad de los equipamientos proyectados, dado que estos son considerados cargas urbanísticas.

Nota 2: las UAU con edificabilidad adicional podrán acceder a estos aprovechamientos, de manera proporcional, en relación con el porcentaje de cumplimiento de las cargas asociadas al Reúso de Edificaciones, establecido en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

7.2.1. Criterios para la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos:

- Cálculo de las densidades habitacionales y número máximo de viviendas:** la densidad habitacional, expresada en viviendas por hectáreas, es el resultado de dividir el número máximo de viviendas definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, por el Área Predial en hectáreas, de acuerdo con lo definido en el numeral 3 del presente Documento Técnico de Soporte.
- Cálculo del Índice de Construcción:** el índice de construcción se calcula sobre el Área Predial de cada Unidad de Actuación Urbanística, y el resultado es el Área para el cálculo del Índice de Construcción, descrita en el numeral 6, del numeral 3, del presente Documento Técnico de Soporte, que incluye las áreas comercializables de la edificación.
- Alturas máximas de las edificaciones:** las alturas máximas se expresan en metros lineales desde la cota de terreno al que pueden llegar las edificaciones. Incluyen todas las áreas cubiertas en el último nivel de las edificaciones y las instalaciones como antenas, torres de comunicaciones o similares.
- Índice de Ocupación:** el índice de ocupación se expresa como el porcentaje máximo que resulta de dividir el área ocupada de las edificaciones en primer piso bajo cubierta por el Área Útil, definida en el numeral 3 del presente Documento Técnico de Soporte, de cada Unidad de

Actuación Urbanística. No se incluyen en el Índice de Ocupación las Áreas Privadas Afectas al Uso Público.

7.3. Normas específicas para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística:

A continuación, se establece una serie de parámetros generales de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en el plan parcial, y se establecen criterios específicos para cada Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con sus condiciones particulares de desarrollo.

7.3.1. Normas generales para el desarrollo de las UAU:

Normas volumétricas generales:

- **Conformación de las plataformas:** el plan parcial propone la conformación de edificaciones en la tipología de plataforma y torres, con el fin de conservar un perfil urbano continuo en primeros pisos, y como respuesta a la conformación de la ocupación actual del barrio Santa Fe.
- **Conformación de las plataformas en relación con las Edificaciones con Potencial de Reúso -EPR:** cuando en las Unidades de Actuación Urbanística se concrete la estrategia de reúso de edificaciones en los inmuebles identificados para tal fin, la plataforma deberá guardar un empate estricto con estas edificaciones, en un plano de fachada no inferior al largo de la fachada de la EPR. Posteriormente, podrá se podrán desarrollar alturas diferentes en la plataforma.
- **Altura máxima de las plataformas:** la plataforma no podrá superar los cuatro (4) pisos o 20 metros, contados a partir del nivel de acceso en primer piso, salvo en los casos de adosamiento con las EPR.
- **Retrocesos en primeros pisos:** las plataformas podrán generar retrocesos en los dos (2) primeros pisos respecto al paramento frente a espacios públicos o vías. En este caso, el retroceso deberá darse en todo el largo de la fachada.
- **Retranqueo de las torres respecto al alineamiento de la plataforma:** se denomina retranqueo a la ubicación de las torres por detrás del alineamiento de las plataformas. Las edificaciones orientadas de tal forma que den frente a elementos de la malla vial local, deberán garantizar un retranqueo mínimo de cinco (5) metros, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de asoleamiento sobre las vías públicas locales.
- **Altura máxima de las torres:** la altura máxima de las torres será el resultado de descontar, de la altura total permitida por UAU, la altura de la plataforma.

- **Voladizos o aleros:** se prohíbe el desarrollo de voladizos de la edificación o aleros sobre los espacios públicos o vías públicas, con el fin de conservar el perfil urbano del barrio Santa Fe.

Aislamiento de edificaciones al interior de las plataformas:

- Se deberá respetar un aislamiento mínimo de diez (10) metros entre fachadas contrapuestas, para las edificaciones con visual hacia el exterior. En caso de no contar con fachadas con visual hacia el exterior, no se exigirá un aislamiento mínimo entre edificaciones.

Usos del suelo en primeros pisos:

- **Usos comerciales o de servicios en primer piso:** al menos el 50% de la longitud de las fachadas en primer nivel de las plataformas que den frente a elementos del sistema de espacio público o elementos de la malla vial arterial e intermedia, deberán destinarse a áreas comerciales o de servicios, de acuerdo con los usos permitidos por UAU.
- **Integración del primer piso con el espacio público:** con el fin de aportar vitalidad y seguridad al espacio público, al menos el 50% de la longitud de fachada del primer piso de las edificaciones que den frente a espacios públicos y a vías de la malla vial arterial e intermedia, deben proyectarse abiertas, con materiales translúcidos que permitan la integración visual entre los usos en los primeros pisos con el espacio público.
- **Parqueaderos en primeros pisos:** no se permitirán parqueaderos en fachada en los dos (2) primeros niveles de las edificaciones. Se deben generar fachadas activas en los primeros pisos de las edificaciones contiguas a las áreas del sistema, mediante accesos y ventanas translúcidas, que permitan la integración visual entre el espacio público y los predios privados.

Terrazas y techos verdes:

- Se promoverá la implementación de techos y fachadas verdes, con el fin de contribuir al reverdecimiento urbano y al mejoramiento de las calidades ambientales y paisajísticas. Estas áreas, según lo establecido en el Decreto Distrital 080 de 2016, computarán para el cálculo de Equipamiento Comunal Privado.

Antejardines:

- En los casos en que sea exigible, al menos el 80% de su superficie debe ser desarrollada en superficies permeables o zonas verdes, permitiéndose la siembra de individuos arbóreos o especies arbustivas. No se permite la construcción de sótanos de parqueadero debajo de los antejardines.

a) Normas específicas para el desarrollo de las UAU 5, 6, 7 y 8:

- Para las edificaciones orientadas de tal forma que den frente a la Calle 23A, la altura máxima será de quince (15) pisos o 50 metros. A partir de esta altura, se deberá generar un retranqueo progresivo de la edificación en un ángulo de 65 grados. Esto, con el fin de permitir adecuadas condiciones de asoleamiento sobre este eje vial y las edificaciones del barrio Santa Fe, al sur del área de planificación.

b) Normas específicas para el desarrollo de la UAU 8:

- Atendiendo a las definiciones del artículo 19 del Decreto Distrital 560 de 2018, la plataforma deberá garantizar un empate estricto con el Bien de Interés Cultural identificado como Área de Manejo Diferenciado 1 – AMD1-. Las torres deberán aislarse como mínimo 1/5 de la altura propuesta para estas a partir del empate estricto.
- El empate estricto con el Bien de Interés Cultural debe generarse de tal modo que exista coincidencia volumétrica entre las edificaciones. En todo caso, no se podrán generar culatas sobre este inmueble.

c) Normas específicas para el desarrollo del BIC – AMD1:

- El desarrollo del Bien de Interés cultural identificado como Área de Manejo Diferenciado 1 – AMD1-, localizado en el predio con código catastral 006103025007, y asociado a la estrategia de reúso de edificaciones, estará supeditado a lo establecido en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Cementerio Central.
- Hasta tanto no se adopte el PEMP, aplicará lo establecido en el Decreto Distrital 560 de 2018.

7.4. 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 en el entorno inmediato del área de planificación. Por tanto, la oferta de estacionamientos dependerá de lo que determinen los desarrolladores de las Unidades de Actuación Urbanística.

En todo caso, no se podrán exceder el número máximo de estacionamientos proyectado en el estudio de tránsito que hace parte integral del presente Documento Técnico de Soporte, y según se referencia a continuación:

Tabla 7.4-1. norma para cada Unidad de Actuación Urbanística

USO	UAU	Propuestos			
		livianos	Motos	Camiones	Bicicletas
VIVIENDA	1	480	15	0	240
	2	361	9	0	181
	3	443	12	0	222
	4	314	9	0	157
	5	510	15	0	255
	6	97	60	0	49
	7	170	108	0	85
	8	149	91	0	75
COMERCIO	1	63	9	2	32
	2	37	5	1	19
	3	28	1	1	14
	4	96	20	2	48
	5	55	9	2	28
	6	25	1	1	13
	7	48	9	2	24
	8	38	6	1	19
SERVICIOS	1	35	4	0	18
	2	15	0	0	8
	3	12	0	0	6

USO	UAU	Propuestos			
		livianos	Motos	Camiones	Bicicletas
	4	16	0	0	8
	5	21	1	0	11
	6	11	0	0	6
	7	19	0	0	10
	8	161	6	0	81

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Igualmente, los estacionamientos deberán localizarse en sótanos, semisótanos o en los primeros tres pisos de las edificaciones. En caso de destinar parqueaderos por encima del tercer piso de las edificaciones, estas áreas contarán para el cálculo del índice de construcción.

Adicionalmente, se proponen las siguientes exigencias de estacionamientos para bicicletas o patinetas eléctricas:

- Por cada unidad de vivienda se deberá disponer una solución de parqueadero para bicicleta o patineta eléctrica.
- Se deberá disponer una solución de parqueo para bicicletas o patinetas eléctricas por cada 20 m² del área neta para usos diferentes a la vivienda.

Estas soluciones podrán desarrollarse en celdas independientes o por medio de “racks”, soportes colgantes tipo perchas u otras tecnologías.

8. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

8.1. Descripción general de la Metodología de reparto:

La formulación del Plan Parcial propone un esquema de reparto novedoso para el Distrito, pero que ha sido aplicado en un centenar de planes parciales exitosos, entre ellos, planes parciales como el Plan Parcial de Renovación Urbana de la Gran Manzana de Simesa, en Medellín; y recientemente, en el Plan Parcial Estación Metro Calle 26 que, como se ha mencionado a lo largo del presente Documento Técnico de Soporte, guarda estrecha relación con el presente proceso de formulación.

Si bien el Distrito de Bogotá ha realizado un esfuerzo en proponer guías metodológicas para la formulación de planes parciales, donde se incluyen alternativas para el equilibrio del sistema de reparto de cargas y beneficios, se propone un esquema que guarda más relación con los principios en los que se fundamenta el presente proceso de planificación, como la flexibilidad de usos en los futuros desarrollos o la participación eficiente de los suelos destinados a los sistemas públicos de soporte en la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística. Lo anterior, aunado al hecho de que no existe en el país una única metodología adoptada para realizar el ejercicio de reparto equitativo de cargas y de beneficios entre Unidades de Actuación o de Gestión urbanísticas.

La metodología considera tres variables esenciales:

1. Valor actual de los terrenos:

Se toma como base el valor actual de los terrenos 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, dado que cuenta con valores más actualizados diferenciando entre el avalúo del terreno y de las construcciones por separado.

Esto es fundamental en el desarrollo de la presente metodología, pues más allá de medir la potencial participación por el valor residual de los suelos en un proyecto urbanístico e inmobiliario, permite precisar su participación por el valor actual de las propiedades, 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 todos los suelos involucrados.

2. Aporte a cargas urbanísticas:

Una vez conformadas la Unidades de Actuación, de acuerdo con el proyecto de delimitación precisado en el numeral 6 del presente Documento Técnico de Soporte, se calculan los aportes a cargas urbanísticas que realiza cada unidad.

En este cálculo se relaciona tanto el valor en pesos del aporte por metro cuadrado de ejecución de la carga (construcción de vías, espacios públicos, andenes, etc.) calculados inicialmente en pesos, pero convertidos en puntos utilizando el mismo factor de conversión de la valoración de los terrenos en el paso anterior; y, cuando la carga a aportar implica la cesión de terrenos, **se incluye en el puntaje del aporte el suelo a ceder** más el costo de ejecución.

Es importante señalar que el suelo aportado en las cargas también fue considerado en la contabilización de los terrenos que participan en el área de intervención de cada unidad (variable 1) lo cual supone ser contado dos veces, con el fin de privilegiar de una parte el derecho a participar en el área desarrollable del plan parcial con terrenos y de otra parte la cesión o aporte de parte de los terrenos al Distrito.

Igualmente, se incluyen los costos asociados al reúso de edificaciones, asignadas a cada UAU donde se localizan. Cabe resaltar que estos incluyen los costos de las cargas patrimoniales para la conservación del BIC localizado en la manzana 25 del barrio Santa Fe que, como se expondrá más adelante, se asigna a la UAU 8.

En la cuantificación de las cargas urbanísticas también se contemplan otros costos como los asociados a las redes de servicios públicos; los costos de preinversión realizados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en la formulación del plan parcial; y los costos para la ejecución del equipamiento del cuidado, localizado en las UAU 4 y 5. Cabe resaltar que, si bien estas últimas ceden suelo para la localización de este equipamiento, el costo de su construcción será objeto de distribución entre todas las UAU del plan parcial, como se expondrá en detalle más adelante.

Estas cargas igualmente se valoran inicialmente en pesos, y se convierten en puntos con el mismo valor de referencia del terreno expuesto en el punto anterior.

La participación porcentual del puntaje por el aporte en suelos y cargas urbanísticas (tanto la ejecución de las cargas como la cesión en suelo) de cada Unidad de Actuación Urbanística debe corresponder con el porcentaje de los beneficios definidos por el plan parcial.

3. Participación en los beneficios:

La participación porcentual del puntaje por el aporte en suelos más las cargas urbanísticas (tanto la ejecución de las cargas como la cesión en suelo) de cada Unidad de Actuación Urbanística, debe corresponder con el porcentaje de los beneficios definidos por el plan parcial. Este porcentaje se denomina **Derecho de Participación en los Beneficios**.

Dado que en el presente plan parcial se define un esquema de usos mixtos, sobre los cuales se requiere asegurar las mayores flexibilidades para la concreción de los aprovechamientos, en el marco del proceso de estructuración y desarrollo inmobiliario, de manera que se atienda de manera efectiva la demanda del sector inmobiliario e ir configurando la vocación del área de planificación, en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se utiliza la metodología de **Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS**.

Estas UAS se fundamentan en un factor de conversión entre diferentes metros cuadrados a vender en cada uso, con respecto al uso **menos costoso**. De esa manera cada Unidad tiene un total de UAS a desarrollar consignado en el Decreto de Adopción del plan parcial, las cuales se convierten en metros cuadrados edificables dependiendo del uso, de forma tal que, para usos más costosos se requiera utilizar más UAS de las asignadas a la unidad. Esto, a su vez, mantiene la equidad entre unidades y entre diferentes propietarios en la ejecución de los aprovechamientos, independiente del uso que desarrollen, garantizando además la equidad ante la norma definida en el plan parcial por Unidad de Actuación Urbanística.

La siguiente gráfica sintetiza la metodología:

Ilustración 8.1-1. Metodología sistema de reparto equitativo entre UAU



Fuente: Cartilla Metodológica para la formulación de Planes Parciales. AMVA.

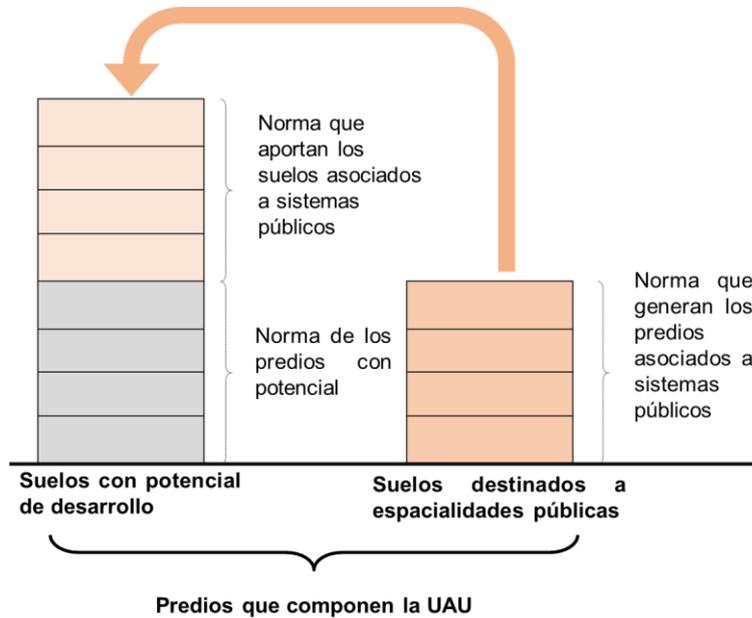
8.1.1. Aplicación de la metodología de reparto:

Uno de los principales retos en términos de gestión es la vinculación en los desarrollos futuros de los suelos que, de acuerdo con las definiciones de la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central, tienen limitada su posibilidad de desarrollo; es decir, los predios colindantes con el Cementerio y con el Centro de Memoria Paz y Reconciliación; o bien porque desde el planteamiento urbanístico están destinados a sistemas de espacio público, como los predios frente al parque El Renacimiento.

Estos predios tienen además limitada su posibilidad de integración inmobiliaria para concentrar un potencial de aprovechamientos urbanísticos en su interior. Por tanto, el plan propone incluirlos en la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística con predios que no cuentan con alguna de las limitaciones descritas en el párrafo anterior, garantizando que cuenten con una asignación de aprovechamientos urbanísticos, participen en la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística y, de este modo, garantizar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

De este modo, el aprovechamiento asignado a estos suelos será trasladado a las áreas útiles de la UAU, tal como se expone en el esquema a continuación:

Ilustración 8.1.1-1. Transferencia de aprovechamientos en el sistema de reparto.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana 2022.

A continuación, se presenta en detalle la aplicación de la metodología de reparto:

8.1.1.1. Cuantificación del aporte en suelo de cada UAU:

Como se expone en el numeral 8.1., la metodología de reparto parte de la definición de los valores actuales del suelo, partiendo de la información de la Dirección Especial Administrativa de Catastro Distrital. 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 Unidad.

Este cálculo se realiza sobre las Áreas Prediales ya que es sobre estos suelos que será asignada la norma y, por tanto, soporta la ejecución de las cargas asignadas.

Tabla 8.1.1-1. Valoración del aporte en suelo por UAU

UAU	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	PUNTAJE SUELO	% PUNTAJE SUELO
UAU 1	11.004,6	\$ 1.655.838,1	\$ 18.221.807.613,6	11.824,5	17,9%
UAU 2	3.424,6	\$ 1.568.861,1	\$ 5.372.647.075,4	3.486,4	5,3%
UAU 3	5.012,5	\$ 1.585.290,9	\$ 7.946.298.727,5	5.156,5	7,8%
UAU 4	6.381,8	\$ 1.817.038,7	\$ 11.595.919.128,1	7.524,8	11,4%
UAU 5	9.644,6	\$ 1.641.598,3	\$ 15.832.583.271,5	10.274,1	15,5%
UAU 6	4.850,5	\$ 1.510.386,4	\$ 7.326.188.050,3	4.754,1	7,2%
UAU 7	8.612,9	\$ 1.541.023,1	\$ 13.272.719.434,4	8.612,9	13,0%
UAU 8	8.633,0	\$ 1.722.810,8	\$ 14.873.047.233,7	9.651,4	14,6%
ARO	3.980,7	\$ 1.860.752,3	\$ 7.407.025.440,4	4.806,6	7,3%
TOTAL	61.545,2		\$ 101.848.235.975,0	66.091,3	92,7%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Es importante resaltar que se contabiliza el aporte en suelos necesarios para la ejecución de las cargas en el Área Receptora de Obligaciones, ya que, si bien estos suelos no participan en los aprovechamientos del plan parcial, se requiere establecer una valoración objetiva en función de la asignación de cargas urbanísticas y el potencial aporte del plan parcial para la ejecución de estas cargas, tal como se expondrá más adelante.

8.1.1.2. Definición de las cargas por UAU:

Las cargas 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 los sistemas de espacio público (excluyendo las Áreas Privadas Afectas a Uso Público) y los sistemas de movilidad. Estas cargas se asignan de acuerdo con la delimitación del Área de Intervención de las Unidades de Actuación Urbanística

Estas cargas urbanísticas se diferencian en dos grupos, a saber:

1. Cargas de cesión y adecuación:

Corresponde a suelos que hacen parte de las Áreas Prediales de las Unidades de Actuación Urbanística, pero que estarán destinados a sistemas públicos de soporte; es decir, espacios públicos, sistemas de movilidad y equipamientos. La ejecución de estas cargas implica tanto su construcción como la cesión de los suelos al Distrito.

2. Cargas de adecuación:

Corresponde a suelos públicos que actualmente hacen parte de la malla vial intermedia y local, o espacios públicos existentes, pero que serán readecuados con el fin de concretar el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial e incorporar los lineamientos propuestos para los sistemas de movilidad y espacios públicos.

En estas cargas se incluyen los costos asociados al cambio de uso y redefinición de los suelos asociados a las vías públicas que pasan a ser espacios públicos efectivos en el planteamiento urbanístico.

3. Reúso de edificaciones:

Se consideran cargas variables del desarrollo, que podrán ser concretadas total o parcialmente en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística para obtener acceso a los aprovechamientos adicionales asignados según la tabla del numeral 7.2 del presente Documento Técnico de Soporte. Estas corresponden a los costos estimados para la rehabilitación y reúso de las Edificaciones Potenciales de Reúso -EPR-.

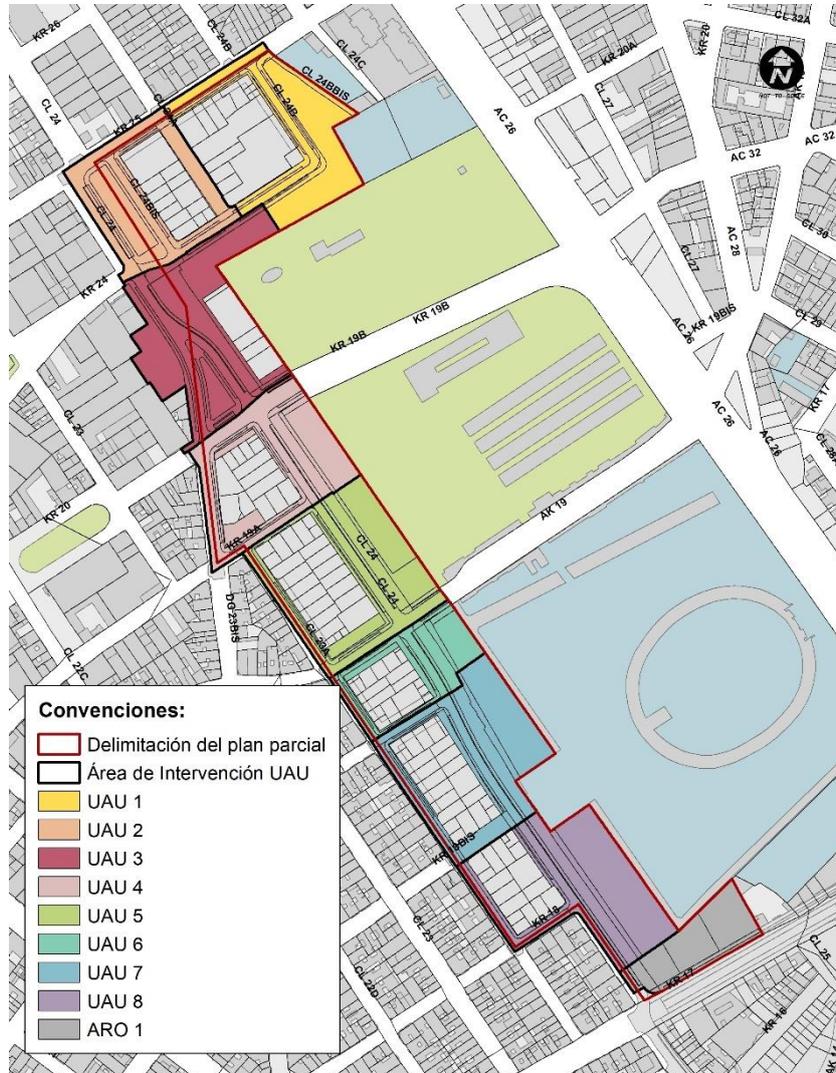
4. Gestión Predial para la Ampliación Calle 24:

Corresponde a la valoración para la adquisición del suelo en la manzana 61 del barrio Santa Fe, para la ampliación y realineamiento de la Calle 24. Esta carga se asigna únicamente a la UAU 4.

Las cargas urbanísticas, de acuerdo con la descripción anterior, son asignadas a cada UAU. Lo anterior se formula de tal manera que el planteamiento urbanístico pueda desarrollarse de manera progresiva y que cada UAU concrete las cargas, de manera autónoma y que garanticen el funcionamiento de los aprovechamientos potenciales. Esto, se relaciona con el principio de Autonomía descrito en el numeral 5 del numeral 2. del presente Documento Técnico de Soporte. Adicionalmente, estas se asignan al interior de la delimitación de las Áreas de Intervención de las UAU descritas en el numeral 6.2. del presente Documento Técnico de Soporte.

Así las cosas, las cargas asignadas por UAU son las que se presentan en el esquema a continuación, y corresponden al Plano 6. Asignación de Cargas Urbanísticas, que se adopta con el presente proceso de formulación:

Ilustración 8.1.1-3. Asignación de cargas por Unidad de Actuación Urbanística.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 8.1.1-2. Cargas urbanísticas por UAU.

UAU	CARGA		ÁREA (m2)
ARO 1	Adecuación	Construcción de andenes	32,33
		Construcción de calzada	147,31
		Construcción de ciclorruta	56,82
		Construcción de espacio público	259,46

UAU	CARGA		ÁREA (m2)	
		Total	495,92	
	Cesión y Adecuación	Cesión y construcción de andenes	296,69	
		Cesión y construcción de equipamientos	2.794,12	
		Cesión y construcción de espacio público	641,18	
		Cesión y construcción de vías de tráfico calmado	63,04	
		Cesión y construcción de zona verdes - FPM	185,64	
	Total	3.980,67		
UAU 1	Adecuación	Construcción de andenes	725,36	
		Construcción de calzada	981,94	
		Construcción de espacio público	346,95	
		Construcción de vías de tráfico calmado	1.060,03	
		Construcción de zonas verdes - FPM	528,38	
		Total	3.642,68	
		Reúso de edificaciones	2.114,51	
	Cesión y Adecuación	Cesión y construcción de andenes	556,25	
		Cesión y construcción de espacio público	4.335,99	
		Cesión y construcción de vías de tráfico calmado	12,69	
		Cesión y construcción de zona verdes - FPM	56,48	
		Total	4.961,41	
	UAU 2	Adecuación	Construcción de andenes	1.415,31
			Construcción de calzada	1.804,81
Construcción de ciclorruta			217,77	
Construcción de espacio público			2.599,02	
Construcción de vías de tráfico calmado			1.165,24	
Construcción de zonas verdes - FPM			452,51	
Total			7.654,66	
		Reúso de edificaciones	538,66	
Cesión y Adecuación		Cesión y construcción de andenes	64,31	
		Cesión y construcción de espacio público	67,04	
	Total	131,36		
UAU 3	Adecuación	Construcción de andenes	1.443,88	
		Construcción de calzada	1.803,94	
		Construcción de ciclorruta	501,44	
		Construcción de espacio público	2.573,06	
		Construcción de vías de tráfico calmado	7,10	
		Construcción de zonas verdes - FPM	588,67	
	Total	6.918,09		
	Gestión Predial - Ampliación Calle 24	1.897,70		

UAU	CARGA		ÁREA (m2)
	Cesión y Adecuación	Cesión y construcción de andenes	346,84
		Cesión y construcción de control ambiental	131,81
		Cesión y construcción de espacio público	2.381,76
		Cesión y construcción de vías de tráfico calmado	14,13
		Cesión y construcción de zona verdes - FPM	99,37
		Total	2.973,91
UAU 4	Adecuación	Construcción de andenes	818,42
		Construcción de calzada	2.874,54
		Construcción de ciclorruta	232,83
		Construcción de control ambiental	7,79
		Construcción de espacio público	752,84
		Construcción de vías de tráfico calmado	452,27
		Construcción de zonas verdes - FPM	389,23
		Total	5.527,91
	Reúso de edificaciones		2.048,75
	Cesión y Adecuación	Cesión y construcción de andenes	163,27
		Cesión y construcción de control ambiental	314,45
		Cesión de suelo para equipamientos	1.871,03
		Cesión y construcción de espacio público	741,20
		Total	3.089,94
UAU 5	Adecuación	Construcción de andenes	724,86
		Construcción de calzada	1.841,94
		Construcción de ciclorruta	336,12
		Construcción de espacio público	1.066,89
		Construcción de vías de tráfico calmado	788,09
		Construcción de zonas verdes - FPM	435,08
		Total	5.192,97
	Reúso de edificaciones		1.713,39
	Cesión y Adecuación	Cesión y construcción de andenes	547,94
		Cesión de suelo para equipamientos	2.050,91
		Cesión y construcción de espacio público	1.587,95
		Cesión y construcción de zona verdes - FPM	10,36
		Total	4.197,16
	UAU 6	Adecuación	Construcción de andenes
Construcción de calzada			520,66
Construcción de ciclorruta			184,33
Construcción de espacio público			597,47
Construcción de vías de tráfico calmado			379,89

UAU	CARGA		ÁREA (m2)	
		Construcción de zonas verdes - FPM	325,66	
		Total	2.429,82	
	Cesión y Adecuación	Cesión y construcción de andenes	551,91	
		Cesión y construcción de calzada	2,10	
		Cesión y construcción de control ambiental	373,49	
		Cesión de suelo para equipamientos	1.073,18	
		Cesión y construcción de espacio público	208,64	
		Cesión y construcción de zona verdes - FPM	30,22	
		Total	2.239,52	
UAU 7	Adecuación	Construcción de andenes	458,57	
		Construcción de calzada	867,01	
		Construcción de ciclorruta	378,56	
		Construcción de espacio público	1.916,35	
		Construcción de vías de tráfico calmado	1.228,90	
		Construcción de zonas verdes - FPM	342,66	
		Total	5.192,04	
	Reúso de edificaciones		1.090,5	
	Cesión y Adecuación	Cesión y construcción de andenes	530,33	
		Cesión de suelo para equipamientos	3.123,75	
		Cesión y construcción de espacio público	477,43	
		Cesión y construcción de zona verdes - FPM	2,92	
		Total	4.134,43	
	UAU 8	Adecuación	Construcción de andenes	487,16
			Construcción de calzada	1.026,10
Construcción de ciclorruta			460,25	
Construcción de espacio público			1.381,87	
Construcción de vías de tráfico calmado			889,00	
Construcción de zonas verdes - FPM			107,12	
Total			4.351,50	
Reúso de edificaciones		2.910,6		
Cesión y Adecuación		Cesión y construcción de andenes	169,66	
		Cesión de suelo para equipamientos	4.598,48	
		Cesión y construcción de espacio público	586,28	
		Total	8.265,04	

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

8.1.1.3. Valoración de las cargas sin suelo por UAU:

Posteriormente, se calculan los costos de construcción de cada uno de los componentes de los sistemas públicos de soporte **sin contar el suelo**. Para ello, se toma como referencia el presupuesto elaborado desde la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (Ver Anexo 9. Reparto de Cargas y Beneficios. Presupuesto del Plan Parcial).

Igualmente, se valoran las cargas monetarias a distribuir entre las Unidades de Actuación, que corresponden a los costos de preinversión en la formulación del Plan Parcial; los costos de construcción de las redes de servicios públicos; y las cargas asociadas a la construcción del Equipamiento del Cuidado, que será objeto de distribución ente las Unidades de Actuación Urbanística, y se localizará en los suelos destinados para este equipamiento por el aporte en suelo de las UAU 4 y 5.

Cabe resaltar que dentro de las cargas asignadas por UAU, se cuentan las correspondientes al Reúso de edificaciones. Esta se entiende como una Carga Variable, ya que no es exigible para su desarrollo, pero habilita el acceso a los Índices de Construcción Adicional, según lo descrito en el numeral 7.2. del presente Documento Técnico de Soporte. Sin embargo, se incluye en la presente metodología de reparto, dado que este se establece en función del máximo potencial de desarrollo del plan parcial, incluyendo dichos aprovechamientos adicionales.

Todos estos valores se llevan a Puntos; para ello, se divide el valor por metro cuadrado de los costos de construcción de las cargas, o el valor total de las cargas externas, por el Valor de Referencia con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas descrito en el literal a; es decir, \$1.510.386, dando como resultado el Puntaje de Aporte a Cargas Sin Suelo por UAU, tal como se presenta a continuación:

Tabla 8.1.1-3. Cuantificación de las cargas Sin Suelo.

UAU	CARGA	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	PUNTAJE
UAU 1	Andén	1.281,6	\$ 350.000	\$ 448.565.075,7	291,1
	Calzada	981,9	\$ 570.000	\$ 559.708.127,9	363,2
	Espacio público	4.682,9	\$ 540.000	\$ 2.528.786.611,8	1.641,0
	Vías de tráfico calmado	1.072,7	\$ 510.000	\$ 547.089.173,2	355,0
	Zona verde	584,9	\$ 105.000	\$ 61.410.976,5	39,9
	Reúso edificaciones	2.114,5	\$ 1.500.000	\$ 3.171.760.036,5	2.058,2
	Total	10.718,6		\$ 7.317.320.001,6	4.748,4
UAU 2	Andén	1.479,6	\$ 350.000	\$ 517.870.114,3	336,1
	Ciclorruta	217,8	\$ 600.000	\$ 130.662.420,6	84,8
	Calzada	1.804,8	\$ 570.000	\$ 1.028.735.517,2	667,6
	Espacio público	2.666,1	\$ 540.000	\$ 1.439.674.538,9	934,2

UAU	CARGA	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	PUNTAJE
	Vías de tráfico calmado	1.165,2	\$ 510.000	\$ 594.274.518,5	385,6
	Zona verde	452,5	\$ 105.000	\$ 47.513.804,6	30,8
	Reúso edificaciones	538,7	\$ 1.500.000	\$ 807.983.617,5	524,3
	Total	8.324,7		\$ 4.566.714.531,7	2.963,4
UAU 3	Andén	1.790,7	\$ 350.000	\$ 626.755.287,6	406,7
	Calzada	1.803,9	\$ 570.000	\$ 1.028.245.506,5	667,2
	Ciclorruta	501,4	\$ 600.000	\$ 300.863.453,4	195,2
	Espacio público	4.954,8	\$ 540.000	\$ 2.675.603.913,5	1.736,3
	Vías de tráfico calmado	21,2	\$ 510.000	\$ 10.828.960,6	7,0
	Control Ambiental	131,8	\$ 360.000	\$ 47.452.441,3	30,8
	Zona verde	688,0	\$ 105.000	\$ 72.243.595,7	46,9
	Gestión Predial - Ampliación Calle 24	1.897,7	\$ 4.190.424	\$ 7.952.156.000,0	5.160,3
	Total	11.789,7		\$ 12.714.149.158,5	8.250,5
UAU 4	Andén	981,7	\$ 350.000	\$ 343.593.318,6	223,0
	Ciclorruta	232,8	\$ 600.000	\$ 139.696.246,2	90,7
	Calzada	2.874,5	\$ 570.000	\$ 1.638.485.225,9	1.063,2
	Espacio público	1.494,0	\$ 540.000	\$ 806.779.599,8	523,5
	Vías de tráfico calmado	452,3	\$ 510.000	\$ 230.658.443,6	149,7
	Control Ambiental	322,2	\$ 360.000	\$ 116.005.404,2	75,3
	Zona verde	389,2	\$ 105.000	\$ 40.868.891,4	26,5
	Reúso edificaciones	2.048,7	\$ 1.500.000	\$ 3.073.118.769,0	1.994,2
	Total	8.795,6		\$ 6.389.205.898,7	4.146,1
UAU 5	Andén	1.272,8	\$ 350.000	\$ 445.483.146,2	289,1
	Ciclorruta	336,1	\$ 600.000	\$ 201.670.046,4	130,9
	Calzada	1.841,9	\$ 570.000	\$ 1.049.903.068,0	681,3
	Espacio público	2.654,8	\$ 540.000	\$ 1.433.613.609,2	930,3
	Vías de tráfico calmado	788,1	\$ 510.000	\$ 401.924.425,1	260,8
	Zona verde	445,4	\$ 105.000	\$ 46.770.332,1	30,4
	Reúso edificaciones	1.713,4	\$ 1.500.000	\$ 2.570.080.797,0	1.667,8
	Total	9.052,6		\$ 6.149.445.423,9	3.990,5
UAU 6	Andén	973,7	\$ 350.000	\$ 340.801.783,4	221,2
	Ciclorruta	184,3	\$ 600.000	\$ 110.598.844,2	71,8
	Calzada	522,8	\$ 570.000	\$ 297.970.301,6	193,4
	Espacio público	874,8	\$ 540.000	\$ 472.404.255,3	306,6
	Vías de tráfico calmado	379,9	\$ 510.000	\$ 193.742.418,5	125,7
	Control Ambiental	373,5	\$ 360.000	\$ 134.456.505,5	87,3
	Zona verde	355,9	\$ 105.000	\$ 37.366.786,0	24,2

UAU	CARGA	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	PUNTAJE
	Total	3.664,9		\$ 1.587.340.894,3	1.030,1
UAU 7	Andén	988,9	\$ 350.000	\$ 346.114.263,3	224,6
	Ciclorruta	378,6	\$ 600.000	\$ 227.137.929,0	147,4
	Calzada	867,0	\$ 570.000	\$ 494.194.031,0	320,7
	Espacio público	2.325,1	\$ 540.000	\$ 1.255.532.972,9	814,7
	Vías de tráfico calmado	1.228,9	\$ 510.000	\$ 626.737.177,3	406,7
	Zona verde	345,6	\$ 105.000	\$ 36.285.914,8	23,5
	Reúso edificaciones	1.090,5	\$ 1.500.000	\$ 1.635.725.608,5	1.061,5
	Total	7.224,5		\$ 4.621.727.896,8	2.999,1
UAU 8	Andén	656,8	\$ 350.000	\$ 229.884.172,0	149,2
	Ciclorruta	460,3	\$ 600.000	\$ 276.151.358,4	179,2
	Calzada	1.026,1	\$ 570.000	\$ 584.878.158,8	379,5
	Espacio público	1.968,1	\$ 540.000	\$ 1.062.797.859,4	689,7
	Vías de tráfico calmado	889,0	\$ 510.000	\$ 453.388.911,7	294,2
	Zona verde	107,1	\$ 105.000	\$ 11.247.773,5	7,3
	Reúso edificaciones	2.910,6	\$ 1.500.000	\$ 4.365.939.042,0	2.833,1
	Total	8.018,1		\$ 6.984.287.275,7	4.532,2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Tabla 8.1.1-4. Cuantificación de las cargas Monetarias.

CARGAS MONETARIAS		
FORMULACIÓN	Costos formulación del plan parcial (Diagnóstico)	\$ 505.891.702
	Costos formulación del plan parcial (Formulación)	\$ 643.152.031
	Estudio de redes	\$ 204.596.060
	Estudio de tránsito	\$ 106.910.493
	TOTAL	\$ 1.460.550.286
CONSTRUCCIÓN DE REDES		\$ 10.396.474.980
CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO	Área construcción de equipamiento	3.921,9
	Costo construcción equipamiento	\$ 6.863.394.660,5
TOTAL		\$ 18.720.419.926
PUNTAJE CARGAS MONETARIAS		12.148,0

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

8.1.1.4. Valoración de las cargas en suelo por UAU:

Igualmente, se calcula el aporte en suelo a cargas por Unidad de Actuación Urbanística. Para ello, se suma el área total de suelos de cesión de espacios públicos y sistemas de movilidad por UAU; se multiplica por el valor por metro cuadrado de suelo expuesto en el numeral 8.1.1.1., y se lleva a puntos, dividiendo el valor total por el Valor de Referencia con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas; dando como resultado el aporte total en suelo a cargas urbanísticas por Unidad de Actuación. También se calcula el aporte a cargas en suelo en el Área Receptora de Obligaciones -ARO-, valor que, como se expone más adelante, será distribuido entre todas las UAU.

Tabla 8.1.1-5. Cuantificación del aporte en suelo a Cargas por UAU

UAU	APORTE EN SUELO A CARGAS (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	PUNTAJE	% PUNTAJE
UAU 1	4.961,4	\$ 1.655.838,1	\$ 8.215.293.907,7	5.331,1	15,8%
UAU 2	131,4	\$ 1.568.861,1	\$ 206.080.514,1	133,7	0,4%
UAU 3	2.973,9	\$ 1.585.290,9	\$ 4.714.516.030,6	3.059,3	9,1%
UAU 4	3.089,9	\$ 1.817.038,7	\$ 5.614.549.293,8	3.643,4	10,8%
UAU 5	4.197,2	\$ 1.641.598,3	\$ 6.890.046.171,4	4.471,1	13,2%
UAU 6	2.239,5	\$ 1.510.386,4	\$ 3.382.543.358,5	2.195,0	6,5%
UAU 7	4.134,4	\$ 1.541.023,1	\$ 6.371.244.516,2	4.134,4	12,2%
UAU 8	5.354,4	\$ 1.722.810,8	\$ 9.224.638.236,8	5.986,0	17,7%
ARO	3.980,7	\$ 1.860.752,3	\$ 7.407.031.599,5	4.806,6	14,2%
TOTAL	27.082,1		\$ 44.618.912.029,0	33.760,6	100,0%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

8.1.1.5. Valoración del aporte total a suelo y cargas por UAU:

Finalmente, se suma el total de puntos por aporte a suelo y cargas urbanísticas por UAU y cargas monetarias, y se calcula el porcentaje respecto al total, con el fin de determinar, antes del equilibrio al reparto, el **Derecho de Participación en los Beneficios**.

Cabe resaltar que se la valoración del puntaje para las cargas monetarias se calcula independiente de los aportes por UAU; esto, como se expondrá más adelante, dado que el equilibrio del reparto se garantiza distribuyendo dichas cargas entre las UAU, en proporción a los beneficios asignados.

Tabla 8.1.1-6. Cuantificación del aporte Total en Suelo y Cargas por UAU.

UAU	APORTE SUELO	APORTE CARGAS SIN SUELO	APORTE CARGAS SUELO	TOTAL	DERECHO PARTICIPACIÓN APROVECHAMIENTOS
UAU 1	11.824,5	4.748,4	5.331,1	21.903,9	15,7%
UAU 2	3.486,4	2.963,4	133,7	6.583,6	4,7%
UAU 3	5.156,5	8.250,5	3.059,3	16.466,3	11,8%
UAU 4	7.524,8	4.146,1	3.643,4	15.314,3	11,0%
UAU 5	10.274,1	3.990,5	4.471,1	18.735,7	13,4%
UAU 6	4.754,1	1.030,1	2.195,0	7.979,2	5,7%
UAU 7	8.612,9	2.999,1	4.134,4	15.746,5	11,3%
UAU 8	9.651,4	4.532,2	5.986,0	20.169,7	14,4%
ARO	0,0	0,0	4.806,6	4.806,6	3,4%
CARGAS MONETARIAS	0,0	12.148,0	0,0	12.148,0	8,7%
TOTAL	61.284,7	44.808,3	33.760,6	139.853,7	100,0%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

8.1.1.6. Cuantificación de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie por UAU:

Tal como se explicó anteriormente, dado que en el presente plan parcial se define un esquema de usos, sobre los cuales se requiere asegurar las mayores flexibilidades para la concreción de los aprovechamientos a futuro, en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se utiliza la metodología de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS.

Estas UAS se fundamentan en un factor de conversión entre diferentes metros cuadrados a vender en cada uso, con respecto al uso menos costoso, que para el caso del presente Plan Parcial corresponde al valor de venta por m2 en Vivienda VIS.

Así las cosas, se totalizan los metros cuadrados de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada UAU en el Escenario Base de Aprovechamientos (ver numeral 7.2.), en usos residenciales, y usos comerciales, de servicios y dotacionales complementarios, tal como se muestra en la tabla a continuación:

Tabla 8.1.1-7. Cuantificación de aprovechamientos en el Escenario Base por UAU.

UAU	COMERCIO PRIMER PISO	DOTACIONAL Y SERVICIOS	VIVIENDA NO VIS	VIVIENDA VIS	EDIFICABILIDAD TOTAL
UAU 1	1.896,1	2.428,0	26.421,8	0,0	30.745,8
UAU 2	1.085,6	1.038,5	19.866,1	0,0	21.990,2
UAU 3	835,5	835,5	24.337,5	0,0	26.008,5
UAU 4	2.826,9	1.117,4	17.243,9	0,0	21.188,2
UAU 5	1.669,1	1.470,4	28.039,2	0,0	31.178,8
UAU 6	748,8	748,8	0,0	14.471,4	15.969,0
UAU 7	1.447,0	1.312,4	0,0	25.352,8	28.112,2
UAU 8	1.144,7	11.060,9	0,0	22.228,2	34.433,8
TOTAL	11.653,7	20.011,8	115.908,5	62.052,4	209.626,4

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2021)

Posteriormente, con base en los análisis de mercado elaborados en el marco del presente proceso de reformulación, se calcula el valor de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS- por uso, estableciendo una relación entre los precios de venta por metro cuadrado y uso. Para ello, se divide el valor por metro cuadrado de cada uso entre el valor de referencia que en este caso es el de Vivienda VIS, tal como se muestra en la tabla a continuación:

Tabla 8.1.1-8. Valoración de las UAS por uso.

USO	VALOR / m2	UAS POR USO
Comercio en primeros pisos	\$ 11.000.000	2,2
Dotacional y servicios	\$ 8.000.000	1,6
Vivienda No VIS	\$ 6.500.000	1,3
Vivienda VIS	\$ 5.000.000	1,0

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2021)

Estos puntajes se multiplican por los metros cuadrados de aprovechamiento propuesto por UAU, determinando su participación en UAS respecto al total del plan parcia, tal como se muestra en la tabla a continuación:

Tabla 8.1.1-9. Valoración de las UAS por UAU.

UAU	UAS	% UAS
UAU 1	42.404,5	15,7%
UAU 2	29.875,9	11,0%
UAU 3	34.813,7	12,9%
UAU 4	30.424,1	11,3%
UAU 5	42.475,7	15,7%
UAU 6	17.316,7	6,4%
UAU 7	30.636,0	11,3%
UAU 8	42.444,0	15,7%
TOTAL	270.390,5	100,0%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

8.1.1.7. Equilibrio del sistema de reparto:

El equilibrio del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se estructura distribuyendo los puntos de cargas monetarias entre UAU, y el valor del suelo a gestionar en el Área Receptora de Obligaciones, de acuerdo con su participación en las Unidades de Aprovechamiento de Superficie.

Para ello, se parte de valorar el aporte porcentual de suelo y cargas entre las UAU. Cabe resaltar que el total de estos porcentajes corresponde al 87,88%, siendo el 12,12% el valor correspondiente a los puntos de cargas monetarias y el valor del suelo del Área Receptora de Obligaciones del plan parcial.

Igualmente, se totaliza el porcentaje de participación en UAS por UAU. Luego, se resta, de este porcentaje, el de aporte a cargas y suelo, dando como resultado 12,12% que corresponde al porcentaje de cargas monetarias y de suelo del Área Receptora de Obligaciones, que será distribuida entre las UAU.

Tabla 8.1.1-10. Porcentaje de cargas externas y monetarias respecto al total de las cargas de plan parcial.

CARGAS EXTERNAS Y MONETARIAS	
Puntaje a cargas total	139.854
Puntaje cargas externas y monetarias	16.955
% / Total suelo y cargas - Cargas externas y monetarias	12,12%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

Finalmente, se multiplica el puntaje total de aporte a cargas externas y monetarias por el porcentaje de diferencia por UAU, dando como resultado la nueva asignación de cargas urbanísticas por UAU:

Tabla 8.1.1-11. Distribución de cargas externas y monetarias para el equilibrio del reparto.

UAU	PUNTAJE SUELO Y CARGAS	% SUELO Y CARGAS	UAS	% UAS	DIFERENCIA	DISTRIBUCIÓN DE CARGAS MONETARIAS	NUEVO PUNTAJE SUELO Y CARGAS	% PUNTAJE SUELO Y CARGAS	EQUILIBRIO REPARTO
UAU 1	21.903,9	15,7%	42.404,5	15,7%	0,0%	28,9	21.932,8	15,7%	0,0%
UAU 2	6.583,6	4,7%	29.875,9	11,0%	6,3%	8.869,1	15.452,7	11,0%	0,0%
UAU 3	16.466,3	11,8%	34.813,7	12,9%	1,1%	1.540,3	18.006,6	12,9%	0,0%
UAU 4	15.314,3	11,0%	30.424,1	11,3%	0,3%	421,9	15.736,2	11,3%	0,0%
UAU 5	18.735,7	13,4%	42.475,7	15,7%	2,3%	3.234,0	21.969,6	15,7%	0,0%
UAU 6	7.979,2	5,7%	17.316,7	6,4%	0,7%	977,6	8.956,7	6,4%	0,0%
UAU 7	15.746,5	11,3%	30.636,0	11,3%	0,1%	99,3	15.845,8	11,3%	0,0%
UAU 8	20.169,7	14,4%	42.444,0	15,7%	1,3%	1.783,5	21.953,2	15,7%	0,0%
TOTAL	122.899,1	87,88%	270.390,5	100,0%	12,1%	16.954,6	139.853,7	100,0%	0,0%

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

De acuerdo con lo anterior, la diferencia del porcentaje de aporte a suelo y cargas por UAU, respecto al porcentaje de UAS es igual a cero por ciento (0,0%), garantizando que todas las Unidades de Actuación están en equilibrio en la asignación tanto de cargas como de beneficios.

8.1.2. Otras exigencias del plan parcial:

8.1.2.1. Exigencias de Vivienda de Interés Social:

Las Unidades de Actuación Urbanística deberán concretar las exigencias de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 221 de 2020, “Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 ‘Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 ‘Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI’ y se adoptan otras disposiciones”.

Este Decreto establece en su Artículo 6° que “El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se exigirá en el trámite del Plan Parcial y de las respectivas licencias urbanísticas en zonas o áreas de actividad cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto”. El mismo artículo define la exigencia de Vivienda de Interés Social como el 20% del suelo útil del plan parcial; o el 10% del área construida total del proyecto general.

Cumplimiento de la obligación en suelo:

De acuerdo con lo anterior y a las definiciones propuestas en el numeral 4 del presente Documento Técnico de Soporte, en el que el área útil se entiende como “el resultado de descontar, al área predial, las áreas correspondientes a las cesiones urbanísticas por concepto de espacios públicos o sistemas de movilidad propuestos por el planteamiento urbanístico del plan parcial”. Se presentan a continuación, la relación entre dicha área útil por Unidad de Actuación Urbanística y la exigencia de desarrollo de suelos destinados a VIS:

Tabla 8.1.2-1. Cumplimiento en suelo de la exigencia de VIS por UAU.

UAU	ÁREA (m2)	ÁREAS DE CESIÓN	ÁREA ÚTIL	EXIGENCIA VIS EN SUELO (m2)
UAU 1	11.004,6	4.961,4	6.043,2	1.208,6
UAU 2	3.424,6	131,4	3.293,2	658,6
UAU 3	5.012,5	2.973,9	2.038,6	407,7
UAU 4	6.381,8	3.089,9	3.291,8	658,4
UAU 5	9.644,6	4.197,2	5.447,5	1.089,5
UAU 6	4.850,5	2.239,5	2.611,0	522,2
UAU 7	8.612,9	4.134,4	4.478,5	895,7
UAU 8	8.633,0	5.354,4	3.278,6	655,7
TOTAL	57.564,5		30.482,4	6.096,5

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2021)

En ese sentido, es importante resaltar que el área destinada para Vivienda de Interés Social en la formulación del plan parcial se cumple con la asignación de este uso en el suelo útil de las Unidades de Actuación Urbanísticas 6, 7 y 8, cuyas áreas útiles suman un total de 10.368,1 m²; lo que corresponde al 34,01% del área útil de todo el plan parcial, excediendo la obligación establecida por el citado Decreto Distrital 221 de 2020.

8.1.2.2. Equipamiento Comunal Privado:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son instrumentos que establecen “las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan”. Lo anterior, es concordante con lo definido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, donde se precisan los objetivos de estos instrumentos de planificación.

Por tanto, y con el fin de establecer un uso racional del suelo, que garantice el mayor y mejor aprovechamiento urbanístico de los suelos al interior del área de planificación, y debido a la oferta de espacios públicos y usos dotacionales que busca consolidar el planteamiento urbanístico, se proponen las siguientes exigencias de equipamiento comunal privado para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística:

- **Para el uso residencial:** 4,0 m² por cada unidad de vivienda.
- **Para usos diferentes a la vivienda:** 5,0 m² por cada 120 m² del Área para el cálculo del Índice de Construcción, de acuerdo con las definiciones del numeral 6 del presente Documento Técnico de Soporte.

El cumplimiento de estas exigencias, podrán desarrollarse en las siguientes destinaciones:

- **Mínimo un 40% en zonas verdes y recreativas o en áreas libres de las edificaciones:**

Este porcentaje se podrá cumplir en el área no ocupada por edificaciones del Área Útil de las Unidades de Actuación Urbanística; o en las cubiertas de los edificios, atendiendo a las disposiciones del numeral 2 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. No contabilizarán para el cumplimiento de esta exigencia las Áreas Privadas Afectas al Uso Público destinadas a Antejardines.

- **Mínimo un 15% de servicios comunales en áreas construidas:**

Este porcentaje se cumplirá al interior de las edificaciones. En este caso, el equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

8.1.3. Convertibilidad de usos:

La convertibilidad de usos es una de las herramientas definidas por el Plan Parcial que permite flexibilizar los desarrollos urbanísticos en función de la mezcla de usos potenciales, con el fin de adaptarse a las necesidades del mercado inmobiliario, sin que esto implique futuros procesos de reformulación.

8.1.3.1. Escenario base de Desarrollo:

Parte del escenario de aprovechamientos urbanísticos por usos que establece como **Escenario Base de Desarrollo**, definido como el esquema de distribución de usos por UAU, construido conforme a la vocación del plan parcial y a los objetivos de revitalizar el barrio Santa Fe partiendo de la inserción de vivienda. Por tanto, este escenario se construye como respuesta a las dinámicas actuales y a la vocación previsible del área de planificación, pero **NO corresponde a una asignación estricta de aprovechamientos máximos de las Unidades de Actuación Urbanística**.

De acuerdo con lo establecido desde el sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, los aprovechamientos potenciales de las Unidades de Actuación se expresan en UAS. Por tanto, se hace necesario definir un procedimiento que permita establecer el resultante de metros cuadrados que se derivan de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie. Estas Unidades, como se expuso anteriormente, son el resultado de realizar una comparación entre los aprovechamientos urbanísticos en usos residenciales, comerciales, dotacionales y de servicios, con base en los precios de venta por metro cuadrado por cada uno de estos productos inmobiliarios.

Para el ejercicio de reparto, y con el fin de hallar el valor total de las UAS, se establece como base para el cálculo el valor por metro cuadrado de **Vivienda VIS**, siendo el producto inmobiliario de menor valor; por tanto, **un metro cuadrado de vivienda equivale a una Unidad de Aprovechamiento de Superficie**. La valoración de las UAS asociadas al resto de los usos propuestos por el plan parcial, es decir, comercio y dotacionales y servicios, se establece de acuerdo con la relación entre el precio de venta por metro cuadrado de estos usos **respecto a la Vivienda VIS**. El factor resultante se multiplica por el total de metros cuadrados en cada uso, dando como resultado el número total de UAS para las actividades diferentes a la vivienda.

8.1.3.2. Relación de UAS por uso:

De acuerdo con los valores referenciados en el sistema de reparto, la relación entre los metros cuadrados de suelo por uso se presenta a continuación:

Tabla 8.1.3-1. Relación de UAS por uso.

USO	VALOR / m2	UAS POR USO
Comercio en primeros pisos	\$ 11.000.000	2,2
Dotacional y servicios	\$ 8.000.000	1,6
Vivienda No VIS	\$ 6.500.000	1,3
Vivienda VIS	\$ 5.000.000	1,0

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2022)

8.1.3.3. Procedimiento para la convertibilidad de usos:

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se habilita la posibilidad de concretar de manera libre las UAS asignadas por Unidad de Actuación Urbanística en usos residenciales, comerciales y de servicios propuestos por el escenario base del sistema de reparto.

Para establecer el procedimiento a aplicarse para el cálculo de la convertibilidad de usos, se parte de dos premisas fundamentales:

- La convertibilidad de usos no puede dar como resultado un escenario de aprovechamientos urbanísticos donde se exceda el total de Unidades de Aprovechamiento de Superficie. Esto es, independiente del número de metros cuadrados que se concreten en un desarrollo inmobiliario, estos no podrán superar la equivalencia en UAS definidas en el reparto por UAU.
- El resultado de aplicar la convertibilidad de usos no puede derivar en un escenario donde se superen las alturas y densidades habitacionales superiores a las establecidas por UAU en el numeral 7.2. del presente Documento Técnico de Soporte.

a) Procedimiento para la convertibilidad de usos:

El cálculo de la edificabilidad resultante producto de la aplicación de la convertibilidad de usos se aplicará de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Definir el número de Unidades de Aprovechamiento de Superficie a destinar a cada uso:

Del número de Unidades de Aprovechamiento de Superficie definidas por el Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se determinará el porcentaje de UAS a destinar a vivienda, comercio, y dotacionales y servicios.

2. Equivalencia en metros cuadrados por uso:

Las Unidades de Aprovechamiento de suelo definidas por uso se dividirán por el Valor UAS definido en la tabla anterior, con el fin de hallar los metros cuadrados correspondientes a comercio, servicios y vivienda, aplicando la siguiente fórmula:

$$m^2 \text{ por uso} = \frac{\text{Unidades de Aprovechamiento de Suelo por uso}}{\text{Valor UAS por uso}}$$

Así, una Unidad de Aprovechamiento de Superficie para Vivienda VIS, equivaldría a un (1) metro cuadrado de edificabilidad; una UAS para Vivienda No VIS equivaldría a 0,77 metros cuadrados de edificabilidad; una UAS para comercio equivaldría a 0,48 metros cuadrados de edificabilidad; y una UAS para servicios equivaldría a 0,63 metros cuadrados de edificabilidad.

3. Verificación del índice de construcción resultante:

La sumatoria de la edificabilidad resultante en comercio y servicios se dividirá por el Área Predial de la Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad a las definiciones contenidas en el presente Documento Técnico de Soporte, y se deberá verificar que el Índice de Construcción y altura resultante no sea superior a lo establecido en el numeral 7.2. del presente Documento Técnico de Soporte.

8.1.3.4. De las obligaciones urbanísticas y la convertibilidad de usos:

Una de las principales premisas del ejercicio de convertibilidad de usos es que se garantice el sistema público proyectado por el plan parcial, y de manera concreta, las cargas urbanísticas asociadas a cada Unidad de Actuación Urbanística.

Mediante la aplicación del procedimiento para la convertibilidad de usos se garantiza que **permanezcan invariable las Unidades de Aprovechamiento de Superficie por UAU** definidas en el sistema de reparto, con lo cual se garantiza que los aprovechamientos que se concreten en los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios **guarden la misma proporción respecto a las cargas urbanísticas** establecidas.

Lo anterior implica que es indiferente la proporción resultante en metros cuadrados de edificabilidad en comercio, servicios o vivienda por UAU, luego de la aplicación del procedimiento de convertibilidad de usos, toda vez que las Unidades de Aprovechamiento de Superficie seguirán siendo las mismas que



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

asigna el reparto. Por tanto, la convertibilidad de usos **no implica en ningún caso una modificación al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.**

No obstante, es importante aclarar que, independiente de los aprovechamientos que se licencien para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, deberá concretarse en todo caso las cargas por concepto de espacios públicos y sistemas de movilidad, de acuerdo con el planteamiento urbanístico, así como las cargas externas y monetaria distribuidas entre las UAU.

Autopista Norte No. 97 - 70
Edificio Porto 100 - Piso 4
Tel. 359 94 94
www.eru.gov.co

Código postal: 110221

FT-133-V6

 EMPRESA DE
RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ
Transformamos ciudad



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Página 286 de 292

9. Gestión y financiación del plan parcial:

9.1. 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 la implementación del Plan de Gestión Social para garantizar la protección a moradores y actividades económicas en el área de planificación.

9.1.1. 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 de promoción y divulgación de los desarrollos.
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 para las intervenciones de iniciativa pública, y para la ejecución de las cargas urbanísticas monetarias asignadas desde el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
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 Monetarias por UAU, y gestionar, a instancia del esquema fiduciario que se constituya, dichos recursos.
11. Ejecutar las cargas monetarias, en coordinación con las demás entidades con injerencia en su desarrollo.
12. Coordinar con las empresas prestadoras de servicios públicos, la concreción de los recursos provenientes de las cargas urbanísticas monetarias destinadas a la ejecución de redes de servicios públicos, de acuerdo con las necesidades asociadas a la progresividad en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.
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. Coordinar la aplicación de los factores de convertibilidad de usos definidos por el Plan Parcial, velando porque no se exceda el tope de aprovechamientos urbanísticos establecidos por Unidad de Actuación Urbanística en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
15. Verificar por el cumplimiento de las cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística definidas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
16. Coordinar con el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural la ejecución de las cargas urbanísticas derivadas del desarrollo del Áreas de Manejo Diferenciado 1, destinadas a la restauración, mantenimiento o conservación del Bien de Interés Cultural en el ámbito del Plan Parcial.

9.1.2. Funciones específicas en la Gestión Social:

1. Coordinar la oferta y demanda de proyectos de Vivienda de Interés Social derivados de las exigencias del Plan Parcial, y en el marco de la política de Protección a Moradores.
2. Garantizar la implementación del Plan de Gestión Social en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, según corresponda.
3. Diseñar e implementar estrategias sociales de pedagogía y socialización en el desarrollo del Plan Parcial.

9.2. Iniciativa de la gestión:

La gestión de las Unidades de Actuación Urbanística podrá ser de iniciativa privada o pública, esta última asociado a las gestiones que adelante en el marco de sus funciones el Operador Urbano del Plan Parcial. En todo caso, se deberá coordinar con el Operador Urbano en la ejecución de las cargas urbanísticas por concepto de cesión y adecuación, y el pago de las cargas monetarias.

Sin perjuicio de lo anterior, La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, como Operador Urbano de este plan parcial, será la encargada de garantizar la ejecución de la totalidad de las cargas y de las acciones de mitigación según estudio de tránsito requeridos para el desarrollo urbanístico.

9.3. Financiación para la ejecución de las cargas locales del plan parcial:

El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se propone de manera que los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística se den de manera independiente. Por tanto, cada UAU es autónoma en el desarrollo de sus cargas y aprovechamientos urbanísticos.

Con el fin de garantizar el planteamiento urbanístico, las Unidades de Actuación deberán concretar las cargas de cesión, adecuación, cesión y adecuación y sustitución, además de los recursos para las cargas externas y monetarias, asignadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, independiente de los aprovechamientos que efectivamente se licencien.

Igualmente, los promotores del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, de manera independiente o por medio del Operador Urbano, deberán coordinar con la Dirección Técnica de Administración de la Infraestructura (DATAI) del Instituto de Desarrollo Urbano la ejecución de las cargas locales, como el área que acompaña la ejecución de las obras públicas asociadas a las cargas urbanísticas del plan parcial.

9.4. Gestión de las Edificaciones con Potencial de Reúso -EPR:

Los inmuebles identificados como Edificaciones con Potencial de Reúso -EPR- cuentan con dos (2) posibilidades de participación en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, a saber:

- 1. Vinculación en el desarrollo concretando las cargas urbanísticas para el reúso de edificaciones:** en este caso, se deberán concretar las cargas urbanísticas definidas por el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios destinada a la adecuación estructural y funcional de las EPR, en contraprestación al índice de construcción adicional establecido por UAU en el numeral 7.2 del presente Documento Técnico de Soporte.

- 2. Integración de la EPR en el área útil de la UAU:** este escenario implica la demolición de las EPR y su integración en el área útil de la Unidad de Actuación Urbanística. En este caso NO se concretan las cargas urbanísticas asociadas a la estrategia de reúso de edificaciones en las EPR, por lo que NO se podrá acceder a la edificabilidad adicional definida por UAU en el numeral 7.2 del presente Documento Técnico de Soporte.

La adecuación funcional y estructural de las Edificaciones con Potencial de Reúso será evaluada al momento de estructuración del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística. En caso de que los recursos valorados como cargas urbanísticas para el reúso de edificaciones sean insuficientes para la adecuación funcional y estructural de las EPR, será potestativo del desarrollador de la UAU destinar recursos adicionales para dicha estrategia de reúso, **sin que esto implique acceso a índices de construcción adicionales** a los definidos en el numeral 7.2 del presente Documento Técnico de Soporte.

9.5. Aprovechamiento económico del Espacio Público:

Con el fin de garantizar la sostenibilidad de los espacios públicos en el plan parcial, el Plan Parcial propone la implementación de estrategias enfocadas en la generación de recursos para el mantenimiento de los parques, plazas y zonas verdes propuestas desde el planteamiento urbanístico, y la ejecución de las adecuaciones necesarias para prevenir su deterioro, y garantizar el disfrute y apropiación ciudadana.

En tal sentido, se podrán implementar mecanismos de aprovechamiento económico del espacio público, en el marco de lo establecido en el Decreto Distrital 552 de 2018 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, para el aprovechamiento en el corto, mediano y largo plazo de los espacios públicos en el plan parcial.

El Operador Urbano deberá realizar la coordinación interinstitucional con las Entidades Gestoras del Aprovechamiento Económico del Espacio Público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 552 de 2018, la aplicación de este instrumento en el plan parcial, y establecer de manera concertada el marco de las competencias de estos u otros entes involucrados. Lo anterior, con el fin de que los recursos provenientes del aprovechamiento económico sean reinvertidos para la sostenibilidad de los espacios públicos del plan parcial.

9.6. Etapas de desarrollo:

El presente plan parcial no establece una secuencialidad estricta para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, ni establece las etapas de desarrollo urbanístico o constructivo.

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, complemente o sustituya, y en la aprobación de la respectiva licencia de urbanización.

9.7. 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; subroga el Decreto Distrital 822 de 2019, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Así mismo, debe ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme con lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

10. ANEXOS

Anexo 2. Cartografía.

Anexo 4. Estudio Ambiental.

Anexo 5. Estudio de Tránsito.

Anexo 6. Estudio de Redes.

Anexo 7. Componente Socioeconómico.

Anexo 9. Reparto de Cargas y Beneficios.