

DECRETO XXXX DE 2021

(XXXXXX XXX)

Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones.

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 establece que *“Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)”*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales como los señalados en los numerales 2 y 3 del mencionado artículo, y que tienen que ver con: *“(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)”*.

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)”*.

Que el artículo 38 ibídem dispone que *“(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.*

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)”.

Que el artículo 39 ibídem establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que de acuerdo con lo dispuesto en los literales a) y e) del artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 *“Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”*, se consideran como lineamientos o actuaciones que deben adelantar las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda, entre otros: *“El promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y, el adelantar las acciones necesarias para identificar habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”*.

Que el artículo 2.2.2.1.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, establece los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, en los siguientes términos: *“De conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que se exigirán únicamente a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo ubicados en suelos urbanos que deban urbanizarse nuevamente mediante planes parciales.”*

Que el Decreto ibídem, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción.

Que mediante Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que respecto de los planes parciales radicados antes de su entrada en vigencia, el Decreto Distrital 555 de 2021 indica, en su artículo 599 lo siguiente:

“Artículo 599. Planes parciales. Los Planes Parciales tendrán en cuenta las siguientes condiciones de transición:

(...) 2. Formulación de planes parciales con determinantes expedidas. Los proyectos de planes parciales que cuenten con determinantes expedidas o vigentes antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, podrán presentar dentro de los seis (6) meses siguientes a dicha fecha, la formulación respectiva con base en dichas determinantes. Vencido el término señalado, se aplicarán las disposiciones adoptadas en este Plan. (...)”.

Que coherente con lo anterior, mediante comunicación con radicado 2-2021-40152 del 26 de mayo de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación emitió las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *Centro San Bernardo*”.

Que en tal sentido, para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro San Bernardo”, son aplicables las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004”

Que el Decreto Distrital 880 de 1998 *“Por el cual adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana”*, modificado y adicionado por el Decreto Distrital 334 de 2000, adoptó el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector San Bernardo y su área de influencia.

Que el artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece que la Renovación Urbana tienen como objetivo *“propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos.”*

Que el artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el Tratamiento de Renovación Urbana como aquél que *“(..) busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social: conflicto funcional interno o con el sector inmediato: 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.”*

Que el artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, dispone que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que el numeral 8 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, en cuanto al Régimen de Transición, señala que los programas de renovación urbana adoptados mediante el Acuerdo 6 de 1990 seguirán vigentes, en especial, aquellos que fueron adoptados para la zona de influencia del sector denominado como Tercer Milenio *“(..) 8. Programas de Renovación Urbana. Quedan vigentes los planes de renovación urbana adoptados mediante las normas del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, a saber: Proyecto Tercer Milenio. (...).”*

Que el Plano N.º 23 *“Programa de Renovación Urbana”* del Decreto Distrital 190 de 2004, incluye el Barrio San Bernardo dentro de las áreas susceptibles de los programas de renovación urbana, así como en el ámbito espacial de la Pieza Metropolitana - Componente Ciudad Central Operación Centro Tradicional - Proyecto Renovación Tercer Milenio.

Que en desarrollo de lo anterior, el artículo 11 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” modificado parcialmente por los Decretos Distritales 172 de 2010 y 110 de 2018, corregido parcialmente por el Decreto Distrital 591 de 2014, define a las “Cruces - San Bernardo” como parte de los “Programas territoriales integrados”, cuyas acciones públicas estructurantes a partir de los diferentes instrumentos de planeación (planes especiales de protección, planes parciales de renovación urbana, planes directores de parque) están encaminadas a detonar la operación estratégica.

Que el Decreto ibídem, determinó las estrategias de Renovación Urbana para el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión que promuevan el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de las zonas que actualmente presentan bajo aprovechamiento del suelo como lo son las “Cruces - San Bernardo” y “Tercer Milenio”, delimitando la Franja Prioritaria de Intervención del espacio territorial con el objetivo de promover y rescatar los elementos urbanos, mejorar los barrios de esta franja geográfica viabilizando la conexión oriente-occidente en el Centro y promover nuevos desarrollos residenciales, productivos, de servicios y equipamientos a todas las escalas a partir de proyectos inmobiliarios y urbanísticos.

Que el Decreto Distrital 080 de 2016 “por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, establece en el subcapítulo 2 del capítulo VI requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana. Así mismo, en su artículo 28 reglamenta las “áreas de manejo diferenciado en los planes parciales de renovación urbana” y el manejo especial de éstas dentro del esquema de reparto de cargas y beneficios. Las Áreas de Manejo Diferenciado – AMD son definidas como “aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, como:

(...) 2. Los bienes de interés cultural.

3. Las vías, espacios públicos y los equipamientos existentes en el caso que tengan la condición de permanencia en virtud del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004.

(...) 5. 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.

(...) *Parágrafo.* Las áreas de manejo diferenciado podrán ser objeto de la aplicación de cualquiera de los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación definidos en la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.”.

Que de acuerdo a lo anterior y en el marco de las competencias del Acuerdo Distrital 643 de 2016 “Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. – ERU”, la ERU adelantó la formulación del instrumento de planeamiento conforme a los objetivos de ordenamiento del centro de Bogotá y la política de vivienda social en el tratamiento de renovación urbana.

Que mediante el Plan Distrital de Desarrollo “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”, adoptado por Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020, capítulo II

“Aspectos Normativos e Institucionales”, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 13 y los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, se autorizó a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria, los cuales deberán estar en concordancia con los porcentajes establecidos en el Decreto 1077 de 2015, y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en virtud de la referida autorización, se expidió 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 el 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”, exigiendo el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los suelos de expansión urbana y en suelos urbanos en cualquiera de sus tratamientos urbanísticos, teniendo como base los porcentajes mínimos establecidos por el Gobierno Nacional en los artículos 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, y por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que, por lo señalado, en el trámite de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro San Bernardo” de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación del plan parcial.

Mediante la radicación SDP N.º ----- del ----- de ----- de 2022, la Arquitecta Giovanna Vittoria Spera Velásquez, actuando en calidad de Subgerente de Gestión Urbana de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en adelante la ERU, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación, en adelante SDP, la formulación del PPRU “Centro San Bernardo” según lo establecido por los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y los parámetros establecidos por el Decreto Distrital 080 de 2016.

Esta formulación, se adelantó en el marco del régimen de transición establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, por haberse expedido determinantes urbanísticas con anterioridad a su entrada en vigencia.

2. Revisión del proyecto para la adopción del plan parcial.

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó concepto técnico a dependencias de la misma entidad y a otras entidades con incidencia en el desarrollo del PPRU “Centro San Bernardo”, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
		Gas Natural Fenosa S.A.
		Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB E.S.P.
		Codensa S.A. ESP
		Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
		Secretaría Distrital de Ambiente - SDA

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
		Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
		Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
		Empresa Metro de Bogotá S.A.
		Transmilenio S.A.
		Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
		Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
		Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
		Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
		Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
		Dirección de Economía Urbana - SDP

Las entidades y dependencias de la SDP requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
		Gas Natural Fenosa S.A.
		Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB E.S.P.
		Codensa S.A. ESP
		Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
		Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
		Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
		Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
		Empresa Metro de Bogotá S.A.
		Transmilenio S.A.
		Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
		Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
		Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
		Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
		Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
		Dirección de Economía Urbana - SDP

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, referentes a la fase de *“Información pública, citación a propietarios y vecinos”*, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto del plan parcial, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó las siguientes actuaciones con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de formulación del PPRU *“Centro San Bernardo”*, para presentar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación. Realizada los días ----- de ----- de 2022, informando sobre la radicación de la formulación del PPRU “*Centro San Bernardo*”, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general la documentación y cartografía radicada e invitando a la primera jornada de socialización y participación a realizar el día ---- de ---- de 2022, señalando que la fecha máxima para presentar observaciones y/o recomendaciones respecto de la propuesta era el día ---- de ----- de 2022.

3.2. Publicación en diario de amplia circulación. Mediante anuncio en el diario *El Tiempo* edición del ---- de ----- de 2022, informando acerca de la formulación del PPRU “*Centro San Bernardo*”, se indicó el link de la página web de la SDP en el que se podía consultar el proyecto y se convocó a la primera jornada de socialización a realizar el día ---- de ---- de 2022.

3.3. Convocatoria. Mediante comunicaciones masivas con radicado SDP N.º ----- del ---- de ----- de 2022 dirigidas a los propietarios y vecinos colindantes del ámbito del Plan Parcial, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa Redex S.A.S., informado acerca de la formulación del PPRU “*Centro San Bernardo*”, invitando a la primera jornada de socialización a realizar el día ---- de ----- de 2022 e indicando el link en el cual se podía consultar la documentación correspondiente para presentar las observaciones y/o recomendaciones al proyecto.

3.4. Jornadas de Socialización. Jornada informativa con los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, llevada a cabo el día ---- de ---- de 2022 en las instalaciones de ----, ubicada en ---- en el horario de ----:00 am a ----:00 am.

Asimismo, el día ---- de ---- de 2022 se adelantó jornada de socialización con los arrendatarios y moradores de los predios ubicados en el ámbito del PPRU “*Centro San Bernardo*”, la cual se llevó a cabo en en las instalaciones de ----, ubicada en ---- en el horario de ----:00 am a ----:00 am.

En el marco de la fase de “*información pública y convocatoria a propietarios y vecinos*” se presentaron opiniones, observaciones, recomendaciones e inquietudes a través de diversos canales, a las cuales se dio respuesta en el Anexo N.º 1 “*Matriz de Observaciones y Respuestas*” que hace parte integral de la Resolución N.º ----- del ---- de ---- de 2022 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro San Bernardo” de la Localidad de Santa Fe*” proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, conforme a lo señalado por el artículo 2.2.4.1..1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

4. Resolución de Viabilidad.

El proyecto ajustado de la formulación para el PPRU “*Centro San Bernardo*”, fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumple con la normatividad urbanística contenida en el POT y sus decretos reglamentarios, razón por la cual, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día ---- de ---- de 2022, en donde todos los miembros votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación como quedó consignado en el acta de la sesión.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación del PPRU “*Centro Bernardo*” mediante Resolución

N.º ---- del ---- de ---- de 2022 “Por la cual se decide sobre la viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro San Bernardo” de la Localidad de Santa Fe.

1. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el PPRU “Centro Bernardo” no es objeto de concertación ambiental, ya que la propuesta ajustada no se encuentra dentro de las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto. En desarrollo de lo anterior, mediante radicado SDP N.º ---- del ---- de ---- de 2022, la Secretaría Distrital de Ambiente se pronunció respecto de la no necesidad de adelantar concertación ambiental, toda vez que no se requiere la delimitación de áreas de reserva y protección ambiental, adicionalmente estableció los lineamientos ambientales a tener en cuenta en la ejecución del PPRU “Centro San Bernardo”.

2. Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadoras de participación en plusvalía.

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó el estudio técnico y análisis comparativo de norma con fecha ---- de ---- de 2022, en el cual se concluye que con la adopción del PPRU “Centro San Bernardo”, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 **NO** se configuran hechos generadores de participación en plusvalía.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 190 de 2004 y los Decretos Distritales 880 de 1998, 492 de 2007 y 080 de 2016, en ese sentido se procede a la adopción del PPRU “Centro San Bernardo”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA
TÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro San Bernardo”, ubicado en la Localidad de Santa Fe, en la UPZ N.º 95 Las Cruces, en los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delimitación del PPRU “Centro San Bernardo” se encuentra contenida en la Plano N.º 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales” y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

LÍMITES	
NORTE	Calle 3 y Calle 4
ORIENTE	Carrera Décima y Carrera 12
SUR	Calle 2 y Calle 3
OCCIDENTE	Carrera 13 y Avenida Caracas

Parágrafo. Los predios incluidos en el ámbito de aplicación se identifican en el Anexo N°1 denominado “Identificación de predios sujetos al ámbito del plan parcial” que hace parte integral del presente Decreto. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones

establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Documento	Documento Técnico de Soporte.
Plano 1/2	Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales.
Plano 2/2	Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público.
Anexo 1	Identificación de predios sujetos al ámbito del plan parcial.
Anexo 2	Redefinición del Espacio Público.
Anexo 3	Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro San Bernardo”.
Anexo 4	Aprobación Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso expedidos por la Secretaría Distrital de Movilidad. Oficio ---- del ---- de ---- de 2022.

ARTÍCULO 4. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL. Fortalecer la vocación de centro del sector localizado entre las Calles 2 y 3, entre Carrera 10 y Carrera 13; y entre las Calles 3 y 4, entre Carrera 12 y Avenida Caracas, a través del desarrollo de un proyecto de revitalización urbana que permita continuar con la consolidación de la franja prioritaria de intervención del Plan Zonal del Centro, entre la Avenida Hortúa y la Calle 10, entre Carrera Décima y Avenida Caracas, a través de su integración con los proyectos: Plan Parcial San Bernardo – Tercer Milenio, Parque Tercer Milenio y San Victorino.

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos específicos del *PPRU “Centro San Bernardo”*, y las estrategias que los desarrollan:

- 1. Ofertar nuevas soluciones habitacionales que reduzcan el déficit existente**, mediante una oferta variada de vivienda, dirigida a los propietarios de inmuebles, residentes y nueva población. Para el cumplimiento de este objetivo, el plan parcial promueve el desarrollo de vivienda, con especial énfasis en la promoción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.
- 2. Ofertar áreas para el cuidado, formación, emprendimiento y productividad**, que permitan mejorar la calidad de vida de la población, y de manera particular de aquella que se encuentra en condiciones de vulnerabilidad. Para el cumplimiento de este objetivo, el plan parcial desarrolla las siguientes estrategias:
 - a. Generar equipamientos para el cuidado de la primera infancia, jóvenes en condición de discapacidad, mujeres cuidadoras y cabeza de familia y adulto mayor.
 - b. Generar equipamientos para la formación y práctica de los oficios tradicionales del barrio.

- c. Generar áreas complementarias a los equipamientos para la producción y comercialización de productos de los sectores económicos y oficios tradicionales del barrio.
- 3. Promover el Desarrollo Orientado al Transporte**, por medio de la definición de un esquema normativo que priorice los procesos de densificación y desarrollo urbanístico en torno a los sistemas de transporte público. Para el cumplimiento de este objetivo, el plan parcial desarrolla las siguientes estrategias:
- a. Promover la articulación de los sistemas de transporte público con los desarrollos inmobiliarios propuestos por el plan parcial, destinando nuevas áreas de espacio público para la distribución de los flujos peatonales generados.
 - b. Priorizar el desarrollo urbanístico de los suelos localizados en el área de influencia inmediata de los sistemas de transporte público proyectados, viabilizando la ejecución de los proyectos urbanísticos en armonía con las temporalidades previstas para la ejecución de dichos sistemas.
 - c. Promover mayores densidades y usos mixtos, sobre la Avenida Caracas, la Carrera Décima y entorno a las estaciones de los sistemas de transporte público.
 - d. Mejorar de la red peatonal y desarrollo de ciclo rutas al interior del barrio.
- 4. Mejorar las condiciones ambientales del área de planificación y su entorno, aportando al reverdecimiento urbano**, a través de la generación de nuevas zonas verdes que permitan la implantación de individuos arbóreos de diferentes portes y especies arbustivas, que aporten al reverdecimiento urbano en este sector de la ciudad, mitigando las condiciones de contaminación ambiental y la isla de calor urbana. Para el cumplimiento de este objetivo, el plan parcial desarrolla las siguientes estrategias:
- a. Generar un nuevo Sistema de Infraestructura Verde (parques y corredores verdes), que conectarán en plan parcial con el espacio público propuesto por el Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio, la Alameda Occidental del San Juan de Dios y el paseo comercial y cultural de la Calle 2 del PEMP del CHB.
 - b. Definir lineamientos para la incorporación de Soluciones Basadas en la Naturaleza en el espacio público, que promuevan beneficios para los ciudadanos y mejora de las condiciones ambientales del área de planificación y su entorno.
 - c. Definir lineamientos para el desarrollo de los espacios públicos, priorizando las zonas verdes con el fin de incorporar variedades de especies arbóreas.
 - d. Definir lineamientos y criterios de intervención sobre los ejes viales en el plan parcial, con el fin de generar zonas verdes con arbolado urbano que permitan consolidar corredores verdes urbanos.
- 5. Identificar, valorar y preservar el patrimonio material e inmaterial del barrio**, presente en los Bienes de Interés Cultural, bienes inmuebles que hacen parte de la memoria colectiva de sus residentes, y oficios tradicionales característicos del sector,

incorporando normas urbanísticas y directrices para su preservación. Para el cumplimiento de este objetivo, el plan parcial se desarrollan las siguientes estrategias:

- a. Identificar e incorporar las condicionantes normativas para el desarrollo de los Bienes de Interés Cultural y los predios colindantes, precisando mecanismos de gestión y financiación que permitan su conservación.
 - b. Promover el reúso de aquellas edificaciones que hacen parte del patrimonio inmueble del barrio, a partir de la definición de condiciones normativas, de gestión y financiación que incentiven su permanencia.
 - c. Generar espacios comunitarios para la formación, práctica, producción y comercialización de los oficios tradicionales del barrio.
- 6. Fortalecer las actividades económicas presentes en el sector**, estableciendo lineamientos urbanos y normativos, que propendan por su permanencia y el mejoramiento de sus condiciones de funcionamiento. Para el cumplimiento de este objetivo, el plan parcial se desarrollan las siguientes estrategias:
- a. Generar primeros pisos activos con usos de comercio y servicios.
 - b. Generar desde los sistemas generales de espacio público y movilidad, una adecuada infraestructura de soporte para su correcto funcionamiento.
- 7. Definir alternativas para la vinculación de los propietarios de suelo, y para la permanencia de los actuales residentes, durante la etapa de desarrollo del plan parcial**, mediante estrategias de gestión asociada entre propietarios de suelo, y la ERU.

Para el cumplimiento de este objetivo, el plan parcial desarrolla las siguientes estrategias:

- a. Promover procesos de participación ciudadana en los procesos de gestión del suelo, con el fin de identificar las problemáticas, y expectativas de la población residente en el área de estudio, asociado a las intervenciones puntuales que se adelanten, tanto en función de los sistemas públicos estructurantes como a los procesos de densificación previstos.
- b. Incentivar la gestión asociada de los propietarios de suelo en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU, a través del aporte de sus inmuebles, en el o los patrimonios autónomos que se constituyan
- c. Diseñar mecanismos para generar un piloto de vivienda social en arriendo que permita la permanencia de población arrendataria de la zona.

ARTÍCULO 6. DEFINICIONES DEL PLAN PARCIAL. Para la correcta aplicación de lo establecido en el presente Decreto, adóptense las siguientes definiciones:

- 1. 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.

2. **Índice de Construcción:** corresponde al número máximo de veces que el **Área Predial** de cada Unidad de Actuación Urbanística puede convertirse en área construida.
3. **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.

ARTÍCULO 7. PROYECTO URBANÍSTICO Y CUADRO DE ÁREAS GENERAL DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del PPRU “Centro San Bernardo” se encuentra definido en el Plano N.º 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales”, el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales se describen a continuación:

CUADRO DE ÁREAS PP CENTRO SAN BERNARDO				
EDT	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	Área (Ha)	%AB
1	ÁREA BRUTA	71.252,0	7,125	100%
2	MALLA VIAL ARTERIAL	2.134,98	0,21	3%
2.1	Avenida Fernando Mazuera	929,39	0,09	
2.2	Alameda San Bernardo (Resolución 0582)	890,29	0,09	
2.3	Control Ambiental Av. Caracas	315,29	0,03	
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	69.117,0	6,91	97%
4	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	19.332,0	1,93	27%
4.1	Carrera 11 / UAU 11	1.851,84	0,19	
4.2	Carrera 11A / UAU 9	1.717,10	0,17	
4.3	Carrera 12 / UAU 7	1.743,32	0,17	
4.4	Carrera 12A / UAU 6	314,75	0,03	
4.5	Carrera 12A / UAU 7	1.008,87	0,10	
4.6	Carrera 13 / UAU 2	313,27	0,03	
4.7	Carrera 13 / UAU 3	290,26	0,03	
4.8	Carrera 13 / UAU 4	618,29	0,06	
4.9	Carrera 13 / UAU 6	1.159,95	0,12	
4.10	Carrera 13 / ARO	582,72	0,06	
4.11	Calle 2 / UAU 6	875,29	0,09	
4.12	Calle 2 / UAU 7	1.106,59	0,11	
4.13	Calle 2 / UAU 8	795,01	0,08	
4.14	Calle 2 / UAU 9	874,82	0,09	
4.15	Calle 2 / UAU 10	590,31	0,06	
4.16	Calle 2 / UAU 11	1.304,65	0,13	
4.17	Calle 3 / UAU 3	5,28	0,00	
4.18	Calle 3 / UAU 5	68,70	0,01	
4.19	Calle 3 / UAU 6	508,66	0,05	
4.20	Calle 3 / UAU 7	434,34	0,04	

4.21	Calle 3 / UAU 8	154,04	0,02	
4.22	Calle 3 / UAU 9	198,33	0,02	
4.23	Calle 3 / UAU 10	120,36	0,01	
4.24	Calle 3 / UAU 11	221,77	0,02	
4.25	Calle 3 / ARO	220,56	0,02	
4.26	Calle 4 / UAU 1	283,93	0,03	
4.27	Calle 4 / UAU 4	1.969,04	0,20	
5	ESPACIO PÚBLICO	18.299,62	1,83	26%
5.1	Parque San Bernardo	3.928,35	0,39	
5.1.1	PSB- T1	762,63	0,08	
5.1.2	PSB- T2	3.165,72	0,32	
5.2	Parque Central San Bernardo-PC	3.520,87	0,35	
5.2.1	PC-T1	2.196,49	0,22	
5.2.2	PC-T2	1.324,37	0,13	
5.3	Plazoleta Av. Caracas-PZA	1.185,9	0,12	
5.3.1	PZA-T1	1.124,01		
5.3.2	PZA-T2	61,85		
5.4	Parque lineal	9.664,54	0,97	
5.4.1	PL-A-T1	677,27	0,07	
5.4.2	PL-A-T2	1.011,49	0,10	
5.4.3	PL-A-T3	886,33	0,09	
5.4.4	PL-A-T4	1.009,91	0,10	
5.4.5	PL-A-T5	1.461,14	0,15	
5.4.6	PL-A-T6	2.240,15	0,22	
5.4.7	PL-B	906,11	0,09	
5.4.8	PL-C	1.472,15	0,15	
6	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	5.020,0	0,50	7%
6.1	AMD 1	1.635,53	0,16	
6.2	AMD 2	1.465,37	0,15	
6.3	AMD 3	380,88	0,04	
6.4	AMD 4	127,26	0,01	
6.5	AMD 5	695,43	0,07	
6.6	AMD 6	715,58	0,07	
7	ÁREA ÚTIL PPRU	25.683,09	2,57	36%
7.1	AU-1	2.080,59	0,21	3%
7.2	AU-2	960,92	0,10	1%
7.3	AU-3	1.174,86	0,12	2%
7.4	AU-4	4.136,82	0,41	6%
7.5	AU-5	1.055,82	0,11	1%
7.6	AU-6	1.884,79	0,19	3%

7.7	AU-7	2.764,13	0,28	4%
7.8	AU-8	2.448,40	0,24	3%
7.9	AU-9	2.503,79	0,25	4%
7.10	AU-10	2.460,72	0,25	3%
7.11	AU-11	4.212,23	0,42	6%
8	EDIFICACIÓN CON POTENCIAL DE REUSO	782,24	0,08	1%
8.1	EPR-1	136,92		
8.2	EPR-2	98,34		
8.3	EPR-3	178,87		
8.4	EPR-4	211,29		
8.5	EPR-5	156,82		

9	CARGAS POR FUERA DEL PLAN PARCIAL	1.951,24	0,20	
9.1	Calle 3-T1	1,19	0,00	
9.2	Calle 3-T2	243,16	0,02	
9.3	Calle 3-T3	106,08	0,01	
9.4	Calle 3-T4	185,85	0,02	
9.5	Calle 4 andén norte	563,97	0,06	
9.6	Calle 4 andén sur	113,95	0,01	
9.7	Calle 4 calzada	286,67	0,03	
9.8	Carrera 12	450,37	0,05	

Parágrafo 1º. El PPRU “*Centro San Bernardo*” contiene seis (6) Áreas de Manejo Diferenciado.

Parágrafo 2º. Los cuadros de áreas contenidos en este artículo y a lo largo del presente Decreto son indicativos, por tanto, podrán ser precisados en las licencias urbanísticas respectivas, con fundamento en incorporaciones topográficas, ajustes o correcciones de cabida y/o linderos y/o diseños definitivos, siempre conservando las características de localización y geometría. Las áreas definitivas serán las que se establezcan en el proyecto urbanístico general por estas y/o licencias urbanísticas correspondientes.

TÍTULO II. ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 8. SUBSISTEMA VIAL. El Subsistema Vial está conformado por la malla vial arterial, intermedia y local, que se encuentran dentro del ámbito del PPRU “Centro San Bernardo” y sus correspondientes perfiles son los identificados en el Plano N.º 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales”.

ARTÍCULO 9. MALLA VIAL ARTERIAL. Los trazados de las vías de la malla vial arterial que forman parte del ámbito del PPRU “Centro San Bernardo” se identifican en el Plano N.º. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales” y corresponden a:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Avenida Fernando Mazuera (Carrera 10)	V-2	Calle 2	Calle 3

Parágrafo. El ámbito de delimitación del PPRU “Centro San Bernardo”, no incluye la totalidad del perfil vial de la Avenida Fernando Mazuera, solo incorpora el andén del costado occidental, el cual mantiene sus condiciones actuales.

ARTÍCULO 10. MALLA VIAL INTERMEDIA. Los trazados de las vías de la malla vial intermedia que forman parte del ámbito del PPRU “Centro San Bernardo” se identifican en el Plano N.º. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales” y corresponden a:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 2	V-6 sin Cicloruta	Avenida Fernando Mazuera (Carrera 10)	Avenida Caracas (Carrera 14)
Calle 4	V-5 sin Cicloruta	Carrera 12	Avenida Caracas (Carrera 14)
Carrera 11	V-5 sin Cicloruta	Calle 2	Calle 3

ARTÍCULO 11. CRITERIOS DE MANEJO DE LA MALLA VIAL INTERMEDIA. Se establecen los siguientes criterios de manejo para los elementos de la Malla Vial Intermedia en el ámbito del plan parcial, descritas en el artículo anterior, relacionado con los componentes mínimos de la sección pública de las vías:

Calle 2. Clasificación V-6, contempla una sección variable de 16,00 metros de ancho con dos carriles vehiculares en sentido occidente – oriente, cada uno de 3,25 metros de ancho, cuyo carril sur se propone como carril compartido con bici usuario. Sobre el tramo sur y norte del perfil, se manejan andenes a nivel de calzada de 3.85 metros (variable) y 5,00 metros de ancho respectivamente. Este perfil se acompaña en su costado norte del Parque Lineal Calle 2. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública para la calzada y los andenes laterales de la vía:

- a. **Sección vial:** 16,00 metros (variable).
- b. **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido occidente - oriente.
- c. **Calzada vehicular:** 6,50 metros.
- d. **Ancho mínimo de carriles:** 3,25 metros.
- e. **Dimensión mínima andén costado sur:** 3,85 metros a nivel de calzada.

- Franja de Circulación Peatonal: 3,85 metros (variable).
- f. **Dimensión mínima andén costado norte:** 5,00 metros a nivel de calzada.
- Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.

Calle 4. Clasificación V-5, contempla una sección variable de 18,20 metros de ancho con dos carriles en dirección oriente – occidente, cada uno de 3,00 metros de ancho, de los cuales el carril norte es compartido con bici usuario. Sobre el tramo sur y norte del perfil, se manejan andenes a nivel de calzada 6,00 y 5,78 metros (variable) de ancho respectivamente. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública de la vía:

- a. **Sección vial:** 18,2 metros (variable).
- b. **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido oriente - occidente.
- c. **Calzada vehicular:** 6,00 metros.
- d. **Ancho mínimo de carriles:** 3,00 metros.
- e. **Dimensión mínima andén costado sur:** 6,00 metros a nivel de calzada.
- Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 4,00 metros.
- f. **Dimensión mínima andén costado norte:** 5,78 metros a nivel de calzada.
- Franja de Circulación Peatonal: 5,78 metros (variable).

Carrera 11. Clasificación V-5, contempla una sección total de 15,00 metros de ancho con dos carriles en dirección sur– norte, cada uno de 3,00 metros de ancho, los cuales funcionan de la siguiente manera: carril oriental con carril compartido con bici-usuario; carril occidental en el cual se disponen bahías exclusivas para carga y descarga con restricción de horarios. Sobre el tramo oriente y occidente del perfil, se manejan andenes a nivel de calzada 6,00 y 3,00 metros de ancho respectivamente. Esta vía se acompaña en su costado oriental del Parque Lineal Carrera 11. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública de la vía:

- a. **Sección vial:** 15,00 metros.
- b. **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido sur - norte.
- c. **Calzada vehicular:** 6,00 metros.
- d. **Ancho mínimo de carriles:** 3,00 metros.
- e. **Dimensión mínima andén costado oriente:** 6,00 metros a nivel de calzada.
- Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 4,00 metros.
- f. **Dimensión mínima andén costado occidente:** 3,00 metros a nivel de calzada.
- Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.

ARTÍCULO 12. MALLA VIAL LOCAL. Los trazados de las vías de la malla vial local que forman parte del ámbito del PPRU “*Centro San Bernardo*” se identifican en el Plano N°. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales” y corresponden a:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 3	V-6	Avenida Fernando Mazuera (Carrera 10)	Avenida Caracas (Carrera 14)
Carrera 11A	V-8	Calle 2	Calle 3

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 12	V-6	Calle 2	Calle 3
Carrera 12A	V-8	Calle 2	Calle 3
Carrera 13	V-8	Calle 2	Calle 4

ARTÍCULO 13. CRITERIOS DE MANEJO DE LA MALLA VIAL LOCAL. Se establecen los siguientes criterios de manejo para los elementos de la Malla Vial Local en el ámbito del plan parcial, descritas en el artículo anterior, relacionado con los componentes mínimos de la sección pública de las vías:

Calle 3: Clasificación V-6, contempla una sección total de 12,00 metros de ancho con dos carriles en dirección oriente – occidente, cada uno de 3,00 metros de ancho, de los cuales el carril norte es compartido con bici-usuario. Si bien el perfil de vía tipo V-6 debería contemplar andenes de mínimo 5,00 metros, en el marco del PPRU “*Centro San Bernardo*” se proponen andenes de 3,00 metros; lo anterior, dada la localización de Edificaciones con Potencial de Reúso. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública de la vía:

- a. **Sección vial:** 12,00 metros.
- b. **Número de carriles:** 2 carriles unidireccionales en sentido oriente - occidente.
- c. **Calzada vehicular:** 6,00 metros.
- d. **Ancho mínimo de carriles:** 3,00 metros.
- e. **Dimensión mínima anden costado sur:** 3,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros (variable).
- f. **Dimensión mínima anden costado norte:** 5,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros (variable).

Carrera 11A: Clasificación V-8, contempla una sección total de 14,50 metros de ancho con un carril en dirección norte – sur, de 4,50 metros de ancho compartido con bici - usuario. Sobre el tramo oriente y occidente del perfil, se manejan andenes a nivel de calzada de 5,00 metros de ancho. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública de la vía:

- a. **Sección vial:** 14,50 metros.
- b. **Número de carriles:** 1 carril unidireccionales en sentido norte - sur.
- c. **Calzada vehicular:** 4,50 metros.
- d. **Ancho mínimo de carril:** 4,50 metros.
- e. **Dimensión mínima anden costado oriente:** 5,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.
- f. **Dimensión mínima anden costado occidente:** 5,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.

Carrera 12: Clasificación V-6, contempla una sección total de 16,00 metros de ancho con dos carriles en dirección sur – norte, cada uno de 3,00 metros de ancho de los cuales el carril oriental es compartido con bici-usuario. Sobre el tramo oriente y occidente del perfil, se manejan andenes a nivel de calzada de 5,00 metros de ancho. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública de la vía:

- a. **Sección vial:** 16,00 metros.
- b. **Número de carriles:** 2 carril unidireccionales en sentido norte - sur.
- c. **Calzada vehicular:** 6,00 metros.
- d. **Ancho mínimo de carril:** 3,00 metros.
- e. **Dimensión mínima andén costado oriente:** 5,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.
- f. **Dimensión mínima andén costado occidente:** 5,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.

Carrera 12A: Clasificación V-8, contempla una sección total de 12,50 metros de ancho con un carril en dirección norte – sur, de 4,50 metros de ancho compartido con bici - usuario. Sobre el tramo oriente y occidente del perfil, se manejan andenes a nivel de calzada de 5,00 y 3,00 metros de ancho respectivamente. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública de la vía:

- a. **Sección vial:** 12,50 metros.
- b. **Número de carriles:** 1 carril unidireccional en sentido norte - sur.
- c. **Calzada vehicular:** 4,50 metros.
- d. **Ancho mínimo de carril:** 4,50 metros.
- e. **Dimensión mínima andén costado oriente:** 5,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.
- f. **Dimensión mínima andén costado occidente:** 3,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 3,00 metros.

Carrera 13: Clasificación V-8, contempla una sección variable de 14,85 metros de ancho con un carril en dirección sur – norte, de 4,50 metros de ancho compartido con bici-usuario. Sobre el tramo oriente y occidente del perfil, se manejan andenes a nivel de calzada de 5,00 metros y 5,35 metros (variable) de ancho respectivamente. Se definen los siguientes componentes mínimos de la sección pública de la vía:

- a. **Sección vial:** 14,85 metros.
- b. **Número de carriles:** 1 carril unidireccional en sentido sur - norte.
- c. **Calzada vehicular:** 4,50 metros.
- d. **Ancho mínimo de carril:** 4,50 metros.
- e. **Dimensión mínima andén costado oriente:** 5,00 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,00 metros.
- f. **Dimensión mínima andén costado occidente:** 5,35 metros a nivel de calzada.
 - Franja de Paisajismo y Mobiliario: 2,00 metros.
 - Franja de Circulación Peatonal: 3,35 metros (variable).

ARTÍCULO 14. MITIGACIÓN DE IMPACTOS. El plan parcial Centro San Bernardo propone un diseño urbanístico enfocado a la protección del peatón y los bici-usuarios, como se muestra en el diseño de señalización del Estudio de Tránsito, el cual hace parte integral del presente decreto. Como medidas de mitigación de impactos específicas a implementar se encuentran las siguientes:

1. **Etapa 5 años:** Para la etapa a 5 años se propone carril compartido en la calle 3 y en las carreras 12A y 13. En la calle 3 se plantea el carril compartido teniendo en cuenta que el PPRU “*San Bernardo Tercer Milenio*” se encuentra propuesto y se requiere dar la respectiva continuidad. Se deben implementar medidas de pacificación con ayuda de estoperoles, acompañado de señalización horizontal de velocidad de 20 km/h.
2. **Etapa 10 años.** En la etapa a 10 años se propone carril compartido en el corredor de la calle 2 y la carrera 11A, con sus respectivas medidas de pacificación con ayuda de estoperoles, acompañado de señalización horizontal de velocidad de 20 km/h. Asimismo, se plantean pompeyanos a lo largo del corredor de la calle 2, considerando su importancia de conexión peatonal con el metro y su relevancia como corredor comercial.

En el ámbito del PPRU “*Centro San Bernardo*”, se implementarán pasos seguros para peatones, apoyados con resaltos que promuevan la pacificación del tráfico.

Parágrafo 1º. Los diseños de señalización propuestos por el PPRU “*Centro San Bernardo*”, deben ser armonizados con el planteamiento urbanístico de la PLMB y el proyecto de Cable Aéreo – tramo sur del CHB, para generar la respectiva continuidad de la calle 2 y la Calle 3 entre la Carrera Décima y la Avenida Caracas.

Parágrafo 2º. En la Carrera 11, desde las 9pm hasta las 6am se puede hacer uso de las bahías de parqueo por parte del uso comercial aledaño, con regulación del tiempo de permanencia. En las franjas horarias, entre 6am y 9pm, dicho carril funcionará como un carril vehicular sin posibilidad de estacionamiento en las zonas de carga y descarga.

ARTÍCULO 15. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. El subsistema de transporte está compuesto por la infraestructura localizada en el área de influencia del PPRU “*Centro San Bernardo*” correspondiente a la Estación 11 de la Primera Línea del Metro de Bogotá localizada en las manzanas catastrales 4 y 5 del Barrio San Bernardo, y el proyectado tramo sur del Cable Aéreo del Centro Histórico de Bogotá, a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá, localizado sobre el costado norte de la Calle 2, y su respectiva estación en las manzanas catastrales 4 y 5 del Barrio San Bernardo.

El desarrollo urbanístico del plan parcial deberá garantizar la movilidad peatonal de los usuarios de los sistemas de transporte público, a través de los espacios públicos propuestos.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 16. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano N.º 2 de 2 “*Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público*” del PPRU “*Centro San Bernardo*” se identifican los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público. El sistema de espacio público del plan parcial se compone de los siguientes elementos:

1. **Áreas de cesión de espacios públicos.** áreas destinadas al sistema de espacio público localizadas en predios privados, definidas como cargas urbanísticas del plan

parcial que serán objeto de entrega al Distrito en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU.

2. **Áreas de espacios públicos existentes.** Incluye la intervención para el mejoramiento de las condiciones físicas del Parque San Bernardo, y el cambio de naturaleza de áreas de espacio público destinadas a vías de la malla vial local a parques. Estas áreas se incluyen en las cargas de urbanización que deben concretar las Unidades de Actuación Urbanística -UAU, de acuerdo con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.

ARTÍCULO 17. REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE. De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004, el presente plan parcial redefine espacio público existente incorporado o en proceso de incorporación en el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario Distrital – RUPI, y se detalla en el Anexo N.º 2 “Redefinición del Espacio Público” del presente Decreto.

La redefinición física del espacio público está señalada en el Plano N.º 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*” y se especifica así:

ESTADO INICIAL					ESTADO FINAL (PROYECTO)				
Vías existentes de la Malla Vial Local					Espacio Público no redefinido	Espacio público con cambio de destinación	Espacio público con cambio de naturaleza	Total (m2)	Espacio en donde se sustituye
No.	Área / UAU	Ítem	RUPI No.	Área (m2)					
1	UAU 11	Callejón Carrera 10 A - UAU 11	SIN RUPI	715,69	27,73	0	687,96	715,69	PL-A T6
2	UAU 9	Carrera 11 B entre Calles 2 y 3	4407-28	799,98	30,88	769,11	0	799,98	-
3	Área Receptora de Obligaciones	Carrera 12 A entre Calles 3 y 3A	3825-4	600,84	0,09	600,74	0	600,84	-
4	Área Receptora de Obligaciones	Calle 3 A	3825-12	735,72	121,44	614,27	0	735,71	-

ARTÍCULO 18. CRITERIOS DE MANEJO E INTERVENCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Se definen los siguientes 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 de acuerdo a los componentes del sistema:

1. Criterios generales de diseño para el sistema de espacio público:

- 1.1. 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, de conformidad con la norma vigente en la materia.

- 1.2. Todos los andenes del plan parcial deberán proyectarse a nivel de calzada vehicular.
- 1.3. Las franjas de circulación peatonal, en los elementos que componen el sistema de espacio público deben contar con una sección mínima de 2,0 metros de ancho. Estos deben proyectarse de manera continua integrados a los elementos del sistema de movilidad del plan parcial.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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 a parqueaderos, 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.
- 1.6. Los elementos que conforman el sistema de espacio público deberán ejecutarse incorporando todos los elementos de iluminación y mobiliario urbano tales como, bici parqueaderos, tótems informativos, señalización, papeleras, bancas, entre otros, de acuerdo con la norma vigente en materia.
- 1.7. El tratamiento de paisajismo y arborización del espacio público debe cumplir de manera general con lo definido en la Cartilla de Coberturas Vegetales del Jardín Botánico de Bogotá, la Cartilla de Andenes y la Guía de Manejo Ambiental para el desarrollo de proyectos de infraestructura urbana de Bogotá D.C. De manera específica debe acoger los lineamientos de diseño paisajístico y reverdecimiento del Sistema de Espacio Público, contenido en el Documento Técnico de Soporte del PPRU “*Centro San Bernardo*”, el cual hace parte integral del presente decreto.
- 1.8. Son premisas de reverdecimiento en los ejes viales del plan parcial: A. Aumentar cantidades de árboles en la franja de paisajismo y mobiliario. B. Aumentar áreas permeables con materiales blandos naturales y materiales duros permeables. C. Plantar árboles con distancias adecuadas según portes y especies seleccionados.
- 1.9. En los ejes viales del plan parcial se deberá garantizar el reverdecimiento con coberturas arbóreas en mínimo el 20% de las franjas de paisajismo y mobiliario dispuestas en los perfiles viales. A su vez, en estas franjas se deberá hacer una implementación de zonas verdes naturales (jardinera urbana) en mínimo el 10% del área establecida.
- 1.10. Son premisas de reverdecimiento en los espacios públicos del plan parcial: A. Plantar árboles nativos con diferentes portes y especies y generar parques arbolados pequeños. B. Ofrecer huertas o viveros urbanos con variaciones de las capas vegetales y arbustos frutales. C. Plantar árboles con variaciones de portes y especies con las distancias mínimas establecidas para lograr las eficiencias de áreas arbóreas vs. cantidades.
- 1.11. Sobre los espacios públicos propuestos se deberá contemplar el reverdecimiento con zonas verdes naturales en mínimo el 30% del área, 20% mínimo de coberturas melíferas y ornitólogas, y se deberá generar siembra de coberturas arbóreas (bien sea de porte alto, medio o bajo) en mínimo el 30% del área de estos espacios.
- 1.12. Para los espacios públicos asociados a ejes viales, se debe prever un índice de permeabilidad mínimo del 55%, de los cuales, el 15% corresponde a coberturas vegetales y el 85% restante a pavimentos permeables.

- 1.13. Para el espacio público efectivo, se debe prever un índice de permeabilidad mínimo del 70%, de los cuales, el 40% corresponde a coberturas vegetales y el 60% restante a pavimentos permeables.
- 1.14. Se deben implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS, manejo y tratamiento de aguas lluvias de escorrentía, de acuerdo con los lineamientos de la Guía Técnica de Diseño y Construcción de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) de la EAAB. De manera específica debe acoger los lineamientos de diseño definidos en el capítulo del Sistema de Espacio Público, contenido en el Documento Técnico de Soporte del PPRU “Centro San Bernardo”, el cual hace parte integral del presente decreto.
- 1.15. Se promoverá el uso de tecnología y energías limpias o renovables para los sistemas de iluminación del espacio público. De manera específica debe acoger los lineamientos de diseño definidos en el capítulo del Sistema de Espacio Público, contenido en el Documento Técnico de Soporte del PPRU “Centro San Bernardo”, el cual hace parte integral del presente decreto.
- 1.16. En el Parque San Bernardo y en el Paseo Comercial de la Calle 2, 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, según la normativa vigente definida por el DADEP y la Secretaría de Desarrollo Económico de Bogotá.
- 1.17. 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.

2. Criterios específicos para las áreas de cesión y adecuación de espacios públicos:

- 2.1. 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.
- 2.2. Se podrán incorporar otros elementos como espejos de agua que contarán dentro del porcentaje destinado a pisos blandos.

ARTÍCULO 19. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO. De conformidad con las metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público, se genera la siguiente relación de espacio público efectivo por habitante:

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO			
TIPO		M2	%EPE
1.	Parque San Bernardo	3928,35	21%
1.1	PSB- T1	762,63	
1.2	PSB- T2	3165,72	
2.	Parque Central San Bernardo-PC	3520,87	19%
2.1	PC-T1	2196,49	
2.2	PC-T2	1324,37	
3.	Plazoleta Av. Caracas-PZA	1185,86	6%
3.1	PZA-T1	1124,01	
3.2	PZA-T2	61,85	
4.	Parque lineal	9664,54	53%

4.1	PL-A-T1	677,27	
4.2	PL-A-T2	1011,49	
4.3	PL-A-T3	886,33	
4.4	PL-A-T4	1009,91	
4.5	PL-A-T5	1461,14	
4.6	PL-A-T6	2240,15	
4.7	PL-B	906,11	
4.8	PL-C	1472,15	
TOTAL		18.300	100%

INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	
Número de viviendas proyectadas	2.178
Promedio de habitante por hogar	2,70
Población residente promedio	5.880
Espacio público para cálculo de indicador	18.299,62
Indicador de Espacio Público por habitante	3,1

SUBCAPITULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. En el Plano N.º 2 de 2 “Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público” del PPRU “Centro San Bernardo” se identifican los elementos que conforman el Sistema de Equipamientos. El sistema de equipamientos del plan parcial se compone de:

1. **Equipamiento con condición de permanencia.** Localizado en el Área de Manejo Diferenciado - AMD N.º 1, corresponde a la Parroquia Nuestra Señora de los Dolores.

EQUIPAMIENTO	LOCALIZACIÓN	CONDICIÓN	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA (m2)
Parroquia Nuestra Señora de los Dolores	Área de Manejo Diferenciado N.º1	Existente	1.635,53	No se prevé edificabilidad adicional a la existente

2. **Nuevo equipamiento.** Localizado en la Unidad de Actuación Urbanística - UAU N.º 4, corresponde al Centro de Encuentro San Bernardo. La cesión para equipamiento se adelantará en metros cuadrados construidos dentro de esta unidad, en plataforma.

EQUIPAMIENTO	LOCALIZACIÓN	CONDICIÓN	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA (m2)
Centro de Encuentro San Bernardo	UAU N.º 4	Nuevo	N.A.	2.000 m2 (En plataforma)

Parágrafo. En concordancia con el artículo 344 del POT, reglamentado por el Decreto Distrital 430 de 2005, el dotacional existente, mantiene los usos, índices de ocupación y construcción y demás normas volumétricas previstas en la licencia de construcción aprobada para dicho inmueble, así como el marco normativo sobre la que se sustentó dicha licencia.

ARTÍCULO 21. CENTRO DE ENCUENTRO SAN BERNARDO. Retomando la propuesta de “Centros de Encuentro” del PEMP del Centro Histórico de Bogotá, adoptado mediante Resolución 088 de 2021, en donde se reconocen las plazas de mercado, las plazoletas y parques como una oportunidad para regenerar el tejido social y urbano, a partir de espacios para la formación, el emprendimiento y la productividad, entre sectores productivos y oficios tradicionales de cada barrio, se plantea la generación del Centro de Encuentro San Bernardo.

Como complemento, se localizarán espacios para el cuidado de la población en condiciones de vulnerabilidad (primera infancia, jóvenes en condición de discapacidad, adulto mayor y mujeres cuidadoras y cabeza de familia).

La cesión para este equipamiento se hará en área construida en plataforma en la UAU N.º 4 conexas al Parque San Bernardo.

TIPO DE EQUIPAMIENTO		ESCALA
Equipamiento Colectivo	Educativo	Zonal
		Vecinal
	Cultural	Zonal
		Vecinal
	Bienestar Social	Zonal
		Vecinal

ARTÍCULO 22. GESTIÓN, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN CENTRO DE ENCUENTRO. La gestión requerida para la construcción del centro de encuentro, estará a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, con recursos del sistema de reparto de cargas y beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística – UAU N.º 4. Durante la etapa de implementación del plan parcial se definirán los esquemas para la operación del dotacional por parte de las entidades competentes de la Administración Distrital.

SUBCAPITULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 23. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 y/o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

ARTÍCULO 24. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias de urbanización se deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

- 1. Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial:** Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas señaladas en la Factibilidad de Servicio de la Empresa de Acueducto de Bogotá - EAB-ESP No. 3010001-S-2021-012897 del 18 de enero de 2021, actualizada mediante N.º 3050001-S-2021-357114 del 17 de noviembre de 2021.
- 2. Sistema de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público:** Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas señaladas en la Factibilidad de Servicio de ENEL – CODENSA S.A. ESP No ----- del ---- de 2022. Los desarrolladores deberán tramitar ante ENEL – CODENSA S.A. ESP, las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red, bajo las condiciones previstas en la normatividad vigente.
- 3. Sistema de Gas Natural:** Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas señaladas en la Factibilidad de Servicio de VANTI S.A. ESP 10153620-0120-2022 del 7 de febrero de 2022. Los desarrolladores deberán tramitar ante VANTI S.A. ESP las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red, bajo las condiciones previstas en la normatividad vigente.
- 4. Sistema de Telecomunicaciones:** Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas señaladas en la Factibilidad de Servicio de ETB S.A. ESP No 2021-1693-GRD-EOI del 23 de noviembre 2021. Los desarrolladores deberán tramitar ante VANTI S.A. ESP las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red, bajo las condiciones previstas en la normatividad vigente.

Parágrafo. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 *“Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información”* de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

SUBCAPITULO V PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 25. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL. En el ámbito de delimitación del PPRU “*Centro San Bernardo*” se encuentran cinco (5) Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital, en la categoría de conservación tipológica, los cuales conforman el Área de Manejo Diferenciado - AMD N.º 6 y se encuentran señalados en el Plano N.º 2 de 2 “*Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público*”. Los Bienes de Interés Cultural se identifican en la siguiente tabla:

LOCALIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN BIC					CATEGORÍA
	MANZANA	LOTE	CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	
AMD 6	031	030	AAA0032TJSY	KR 11 2 89	050C01377131	Conservación Tipológica
	031	031	AAA0032TJTD	KR 11 2 87	050C00097755	
	031	032	AAA0032TJUH	KR 11 2 71	050C00206736	
	031	033	AAA0032TJWW	KR 11 2 67	050C00381687	
	031	029	AAA0032TJRJ	KR 11 2 97	050C01325704	

ARTÍCULO 26. INTERVENCIONES PERMITIDAS BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Las intervenciones que se adelanten sobre estos inmuebles deberán cumplir con los requerimientos normativos exigidos en el Decreto Único 1080 de 2015, los Decretos Distritales 190 de 2004 y 560 de 2018, así como con las respectivas aprobaciones del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC. Las obras permitidas son: Restauración, adecuación funcional, ampliación, liberación, mantenimiento, consolidación, reconstrucción parcial, reparación locativa y subdivisión; además de las definidas en el artículo 2.4.1.4.4. del Decreto Único 1080 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, a saber: primeros auxilios, reparaciones locativas, reforzamiento estructural, rehabilitación o adecuación funcional, restauración, obra nueva, ampliación, consolidación, demolición, liberación, modificación, reconstrucción y reintegración.

ARTÍCULO 27. USOS Y EDIFICABILIDAD ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO N.º 6 - BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Se les asignan los siguientes usos, índices de ocupación, construcción y demás normas volumétricas:

TIPO DE USO		ESCALA	AMD6	CRITERIOS DE MANEJO
Residencial	Vivienda (Unifamiliar)	-	P	La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo. Requiere para su desarrollo un anteproyecto aprobado por el I.D.P.C.
Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	Vecinal	C (1,3)	En inmuebles en los que la tipología original responda o puede ser adaptada a las necesidades del mismo. La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo. Requiere
	Cultural	Zonal	C (1,3)	

		Vecinal	C (1)	para su desarrollo un anteproyecto aprobado por el I.D.P.C.
Servicios Urbanos Básicos	Defensa y Justicia	Zonal	C (1,3)	En inmuebles en los que la tipología original responde y puede ser adaptada a las necesidades del uso específico. La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo. Requiere para su desarrollo un anteproyecto aprobado por el I.D.P.C.
Servicios Empresariales	Servicios Financieros	Zonal	C	Solo como parte de una sucursal bancaria.
	Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Zonal	C	En inmuebles en los que la tipología original responde y puede ser adaptada a las necesidades del uso específico. La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo. Requiere para su desarrollo un anteproyecto aprobado por el I.D.P.C.
Servicios personales	Servicios Alimentarios	Zonal	C (2)	En inmuebles en los que la tipología original responde y puede ser adaptada a las necesidades del uso específico. La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo. Requiere para su desarrollo un anteproyecto aprobado por el I.D.P.C.
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	C	
		Vecinal	C	
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento	Zonal	C	
		Vecinal	C	
	Actividad Económica limitada en Comercio (locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Vecinal A	C (2)	
Actividad Económica limitada en Comercio (tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60m 2)	Vecinal B	C (2)		

Condiciones:

- (1) En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, según licencia de construcción en la modalidad correspondiente.
- (2) El proyecto deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de: ruido (insonorización), así como control de olores, basuras y dentro de su área privada.
- (3) Supeditadas a las disposiciones y prevalencias del respectivo Plan Maestro.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD AMD 6	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	Existente
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Existente
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (Pisos)	2
PARAMENTACIÓN	Existente
EMPATES	Según las condiciones que determinen el análisis de vulnerabilidad de la estructura y el estudio de valoración
AISLAMIENTOS	N/A
SÓTANOS	N/A

Parágrafo 1º. De acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto Distrital 560 de 2018, las características tipológicas y morfológicas originales del Bien de Interés Cultural deben mantenerse.

Parágrafo 2º. Los anteriores usos podrán desarrollarse en inmuebles en los que la tipología original responda o pueda adaptarse a las necesidades del uso y que causen impacto negativo al inmueble o al sector donde se localizan, lo cual será determinado y aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural dentro del proyecto que se presente para el efecto.

Parágrafo 3º. Según lo establecido en el artículo 11 del Decreto Distrital 560 de 2018, no se exige el planteamiento de estacionamientos adicionales a los previstos originalmente en la edificación. No obstante, para la aprobación de proyectos que impliquen el cambio de uso de la edificación, se tendrá en cuenta el impacto que el incremento de vehículos pueda causar en el espacio público del sector, caso el cual deberá exigirse como alternativa de solución la de plantearse en un predio diferente o pagarse el 100% de la exigencia de estacionamientos al Fondo Compensatorio de Parquaderos a cargo del IDU.

Parágrafo 4º. A través del sistema de reparto de cargas y beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU N.º 10, se podrán garantizar beneficios para primeros auxilios orientados al mantenimiento externo de los bienes de interés cultural, siempre y cuando se acceda a la edificabilidad adicional permitida para esta unidad. La cuantificación del beneficio y las condiciones para acceder a este, serán definidas en desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística y en el Título VII "*Reparto equitativo de cargas y beneficios*".

ARTÍCULO 28. PREDIOS COLINDANTES CON BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Los predios que colinden con los Bienes de Interés Cultural, se rigen por la norma definida para la Unidad de Actuación Urbanística - UAU N.º 10,

Parágrafo. Respecto a las normas de empates, aislamientos, paramentos y aislamientos entre otros, deberán acoger lo dispuesto en el Capítulo V del Decreto Distrital 560 de 2018.

TÍTULO III.
NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS PARA LAS UNIDADES DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO

CAPÍTULO I.
USOS DEL SUELO UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - UAU

ARTÍCULO 29. PRINCIPAL. Se asigna el uso residencial multifamiliar como uso principal para todas las Unidades de Actuación Urbanística - UAU. La edificabilidad a consolidarse en este uso depende de la aplicación de los factores de convertibilidad definidos en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, y con base en las densidades habitacionales máximas establecidas para cada UAU, conforme con lo establecido en el artículo 37 del presente Decreto.

Parágrafo 1º. Se desarrollará Vivienda de Interés Social – VIS, en todas las unidades de actuación urbanística.

Parágrafo 2º. Se desarrollará Vivienda de Interés Prioritario – VIP, en la unidad de actuación urbanística - UAU No 4.

Parágrafo 3º. Sólo en las Unidades de Actuación Urbanística No 8, 9, 10 y 11, se podrá desarrollar adicional a la Vivienda de Interés Social - VIS, otro tipo de vivienda NO VIS.

ARTÍCULO 30. COMPLEMENTARIOS. Los usos permitidos en las Unidades de Actuación Urbanística UAU del PPRU “*Centro San Bernardo*”, son los contenidos en la siguiente tabla. La edificabilidad a consolidarse en cada uso depende de la aplicación de los factores de convertibilidad definidos en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, y con base en las densidades habitacionales máximas establecidas para cada UAU, conforme con lo establecido en el artículo 37 del presente Decreto.

USO DE EQUIPAMIENTO								
TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA	UAU 1	UAU 2,3,5, 6 y 7	UAU 4	UAU ,8,9 y 10	UAU 11	CRITERIOS DE MANEJO	
Equipamientos Colectivos	Educativo	Zonal	C (2,3)	P	C (2,3)	PR	Podrá desarrollarse únicamente en la plataforma de la edificación.	
		Vecinal	PR	C	C	C		PR
	Cultural	Zonal	C (1,2,3)	PR	C (1,2,3)	PR		C (1,2,3)
		Vecinal	C (1)	C (1)	C (1)	C (1)		C (1)
	Bienestar Social	Zonal	C (1,3)	C (1,3)	C (1,3)	C (1,3)		C (1,3)

		Vecinal	C (5)	C (5)	C (5)	C (5)	C (5)	
Servicios Urbanos básicos	Seguridad Ciudadana	Zonal	C (3,4)	C (3,4)	C (3,4)	PR	C (3,4)	Podrá desarrollarse únicamente en la plataforma de la edificación.
	Defensa y Justicia	Zonal	C (1,3)	C (1,3)	C (1,3)	PR	C (1,3)	
	Servicios de la administración pública	Zonal	C (3,4)	C (3,4)	C (3,4)	PR	C (3,4)	
USO DE SERVICIOS								
TIPO DE SERVICIO		ESCALA	UAU 1	UAU 2,3,5, 6 y 7	UAU 4	UAU ,8,9 y 10	UAU 11	CRITERIOS DE MANEJO
Servicios Empresariales	Servicios Financieros	Urbana	C	PR	PR	PR	C	Se permiten en predios con frente a vías de la malla vial arterial (Avenida Caracas y Avenida Fernando Mazuera)
		Zonal	C (6)	C (6)	C (6)	C (6)	C (6)	Se permiten en predios con frente a la Calle 2 y Calle 4.
Servicios Personales	Servicios Alimentarios	Zonal	C (2, 6)	C (2,6)	C (2,6)	C (2,6)	C (2,6)	Se permiten en predios con frente a la Calle 2 y Calle 4.
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	C (4)	C (4)	C (4)	PR	C (4)	Podrá desarrollarse únicamente en la plataforma de la edificación.
		Vecinal	C (10)	C (10)	C (10)	C (10)	C (10)	Podrá desarrollarse únicamente en el primer piso de la plataforma de la edificación.
	Servicios de comunicación y entretenimiento	Zonal	C (4,5,8,9)	C (4,5,8,9)	C (4,5,8,9)	C (4,5,8,9)	C (4,5,8,9)	
Vecinal		C (4,3,5,8,9)	C (4,3,5,8,9)	C (4,3,5,8,9)	C (4,3,5,8,9)	C (4,3,5,7,8,9)		

USO DE COMERCIO								
TIPO DE COMERCIO	ESCALA	UAU 1	UAU 2,3,5, 6 y 7	UAU 4	UAU ,8,9 y 10	UAU 11	CRITERIOS DE MANEJO	
Comercio	Actividad Económica limitada en Comercio (locales con área de ventas de hasta 500 m2).	Vecinal A	C (6)	C (6)	C (6)	C (6)	C (6)	Se permiten en predios con frente a la Calle 2 y Calle 4.
	Actividad Económica limitada en Comercio (tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60m 2).	Vecinal B	C	C	C	C	C	Podrá desarrollarse únicamente en el primer piso de la plataforma de la edificación.
	Venta de bienes y servicios complementarios (almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas).	Zonal	R (1)	PR	PR	PR	R (1)	Se permiten solo en predios con frente a vías de la malla vial arterial (Avenida Caracas y Avenida Fernando Mazuera).

Condiciones:

- (1) En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, según licencia de construcción en la modalidad correspondiente.
- (2) El proyecto deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de: ruido (insonorización), así como control de olores, basuras y dentro de su área privada.
- (3) Supeditadas a las disposiciones y prevalencias del respectivo Plan Maestro.
- (4) Se permite solo en predios con frente a vías de la malla vial arterial (Avenida Caracas y Avenida Fernando Mazuera) y predios con frente al parque San Bernardo (No se puede desarrollar en las AMD N.º 4 y AMD N.º 5).
- (5) No se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial (Avenida Caracas y Avenida Fernando Mazuera).
- (6) Se permite en predios con frente a la Calle 2 y Calle 4.
- (7) Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato con 20 m2 como máximo, dentro de locales de mayor área.
- (8) Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales.
- (9) Conforme a la norma que regule los juegos localizados de suerte y azar (Ley Nal 643 de 2001).
- (10) Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. Solo se puede desarrollar en los pisos de plataforma b. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso.
- (11) Cumpliendo con las normas del Código de Policía de Bogotá.

Parágrafo. 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.

ARTÍCULO 31. EDIFICACIONES CON POTENCIAL DE REUSO – EPR. Al interior del área de planificación se identifican cinco (5) Edificaciones con Potencial de Reúso - EPR, dado el alto grado de consolidación que presentan, y sus características tipológicas consideradas parte del patrimonio material del barrio.

Las unidades inmobiliarias que hacen parte de estas Edificaciones con Potencial de Reúso – EPR del PPRU “*Centro San Bernardo*” se identifican a continuación:

EPR	MANZANA	LOTE	CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA
1	003	1	AAA0032RLWW	KR 13 3 07 AP 501	050C00724548
	003	1	AAA0032RLUH	KR 13 3 07 AP 401	050C00724547
	003	1	AAA0032RLSY	KR 13 3 07 AP 201	050C00724545
	003	1	AAA0032RLTD	KR 13 3 07 AP 301	050C00724546
	003	1	AAA0032RLRJ	CL 3 13 10 AP	050C00724543
	003	1	AAA0032RLPA	KR 13 3 01 LC	050C00724544
2	015	15	AAA0032SEMR	KR 13 2 94	050C01323837
3	015	16	AAA0032SEPA	CL 3 12A 25 AP 301	050C01184365
	015	16	AAA0032SEOM	CL 3 12A 25 AP 201	050C01184366
	015	16	AAA0032SENX	CL 3 12A 25 AP 101	050C01184367
4	015	18	AAA0032SETD	KR 12A 2 99 LC	050C00523125
	015	18	AAA0032SEUH	CL 3 12A 09	050C00523124
	015	18	AAA0032SEWW	KR 12A 2 91 AP	050C00523128
	015	18	AAA0032SEZE	KR 12A 2 83 AP 301	050C00523130
	015	18	AAA0032SFAF	KR 12A 2 95 AP 301	050C00523129
	015	18	AAA0032SEXS	KR 12A 2 83 AP 201	050C00523126
	015	18	AAA0032SEYN	KR 12A 2 95 AP 201	050S00523127
5	19	14	AAA0032SLLW	CL 3 12 33	050C00645599

Parágrafo. Sin perjuicio de la identificación de las unidades inmobiliarias establecida en este artículo, hacen parte de las Edificaciones con Potencial de Reuso – EPR aquellos que se localicen al interior de dichas áreas según el Plano N.º 1 de 2 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*”, que hace parte integral del presente Decreto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio.

ARTÍCULO 32. OPCIONES DE DESARROLLO EDIFICACIONES CON POTENCIAL DE REUSO – EPR Para estos inmuebles se plantean dos opciones de desarrollo:

1. **Permanecer y preservar sus características tipológicas**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el artículo 45 del presente Decreto.

Podrán acceder a dos tipos de beneficios:

a. Beneficios para primeros auxilios orientados al mantenimiento externo de las fachadas. A través del sistema de reparto de reparto de cargas y beneficios de la

Unidad de Actuación Urbanística de la manzana en donde se localizan, se podrán garantizar beneficios para primeros auxilios orientados al mantenimiento externo de estos inmuebles, siempre y cuando se acceda a la edificabilidad adicional permitida para cada unidad. La cuantificación del beneficio y las condiciones para acceder a este, serán definidas en el Título VII “*Reparto equitativo de cargas y beneficios*”.

b. Beneficios para adelantar la adecuación estructural y funcional del inmueble, siempre y cuando haga parte del piloto de vivienda social en arriendo definido en el artículo 68 del presente Decreto.

2. Integrarse a la Unidad de Actuación Urbanística localizada en la misma manzana, y desarrollarse bajo las condiciones normativas definidas para ésta, haciendo parte de los beneficios y las cargas asignadas.

Parágrafo. Este escenario (opción 2) 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 reuso de edificaciones en las EPR, por lo que NO se podrá acceder a la edificabilidad adicional definida por UAU artículo 37 del presente Decreto.

ARTÍCULO 33. USOS DEL SUELO PARA LAS EPR: Para las Edificaciones con potencial de reuso - EPR, que se opte por su permanencia y preservación de sus características arquitectónicas, se establecen los siguientes usos:

TIPO DE USO		ESCALA	EPR	CRITERIOS DE MANEJO
Residencial	Vivienda (Multifamiliar, Bifamiliar, Unifamiliar, Vivenda en arriendo)	-	P	-
Comercio (*)	Venta de bienes y servicios complementarios (almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas)	Zonal	PR	-
	Actividad Económica limitada en Comercio (locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Vecinal A	C	
	Actividad Económica limitada en Comercio (tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60m 2)	Vecinal B	C	Podrá desarrollarse únicamente en el primer piso de la edificación existente.
Servicios Personales	Servicios Alimentarios	Zonal	C (2)	Podrá desarrollarse únicamente en el primer piso de la edificación existente.
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	C	
		Vecinal	C	
Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	Vecinal	PR	
	Cultural	Zonal	PR	

		Vecinal	PR	
--	--	---------	----	--

CAPÍTULO II. USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO - AMD

ARTÍCULO 34. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO – AMD. Al interior del área de planificación se identifican seis (6) Áreas de Manejo Diferenciado - AMD, las cuales tienen un manejo especial al encontrarse dentro de una de las siguientes condiciones: edificaciones con alto grado de consolidación, bienes de interés cultural, equipamientos existentes y edificaciones que se mantienen por ser parte del patrimonio material del barrio y su potencial de reuso; lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Las AMD se diferencian en dos tipos:

- 1. AMD con posibilidad de desarrollo.** Corresponde al AMD N.º 3 (reuso con posibilidad de ampliación) donde se puede dar un proceso de crecimiento y densificación, concretando aprovechamientos urbanísticos; y AMD N.º 4 y N.º 5 (reuso sin posibilidad de ampliación o nuevo desarrollo).
- 2. AMD sin posibilidad de desarrollo.** Corresponde a la AMD N.º 1 (Parroquia Nuestra Señora de los Dolores), AMD N.º 2 (Edificio San Martín), y AMD N.º 6 (Bienes de Interés Cultural) sin lugar a un mayor aprovechamiento urbanístico.

Las unidades inmobiliarias que hacen parte de las Áreas de Manejo Diferenciado – AMD del PPRU “*Centro San Bernardo*” se definen a continuación:

ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	MANZANA	LOTE	CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AMD 1	003	016	AAA0032RPMR	KR 13 3 23	050C00000000
AMD 2	003	006	AAA0032RNJZ	KR 14 3 44 AP 603	050C00302218
	003	006	AAA0032ROXR	CL 3 13 58 AP 403	050C00302252
	003	006	AAA0032RNSY	KR 14 3 44 AP 803	050C00302226
	003	006	AAA0032ROFT	KR 14 3 44 AP 1103	050C00302238
	003	006	AAA0032RNWW	KR 14 3 44 AP 902	050C00302229
	003	006	AAA0032RNHK	KR 14 3 44 AP 602	050C00302217
	003	006	AAA0032ROZM	CL 3 13 58 AP 502	050C00302254
	003	006	AAA0032RPAW	CL 3 13 58 AP 503	050C00302255
	003	006	AAA0032ROOE	CL 3 13 58 AP 202	050C00302245
	003	006	AAA0032RMMS	KR 14 3 44 AP 302	050C00302199
	003	006	AAA0032ROHY	KR 14 3 44 AP 1104	050C00302239
	003	006	AAA0032RORU	CL 3 13 58 AP 301	050C00302247
	003	006	AAA0032RMSK	KR 14 3 44 AP 401	050C00302204
	003	006	AAA0032ROEA	KR 14 3 44 AP 1102	050C00302237
	003	006	AAA0032ROAF	KR 14 3 44 AP 1002	050C00302233
	003	006	AAA0032RMNN	KR 14 3 44 AP 303	050C00302200

003	006	AAA0032RNYN	KR 14 3 44 AP 904	050C00302231
003	006	AAA0032RNDE	KR 14 3 44 AP 505	050C00302214
003	006	AAA0032RNOM	KR 14 3 44 AP 704	050C00302223
003	006	AAA0032ROUZ	CL 3 13 58 AP 401	050C00302250
003	006	AAA0032RNZE	KR 14 3 44 AP 1001	050C00302232
003	006	AAA0032RNKC	KR 14 3 44 AP 604	050C00302219
003	006	AAA0032RNAW	KR 14 3 44 AP 502	050C00302211
003	006	AAA0032RMOE	KR 14 3 44 AP 304	050C00302201
003	006	AAA0032RNUH	KR 14 3 44 AP 901	050C00302228
003	006	AAA0032ROPP	CL 3 13 58 AP 203	050C00302246
003	006	AAA0032ROSK	CL 3 13 58 AP 302	050C00302248
003	006	AAA0032ROTO	CL 3 13 58 AP 303	050C00302249
003	006	AAA0032RNBS	KR 14 3 44 AP 503	050C00302212
003	006	AAA0032RMWF	KR 14 3 44 AP 404	050C00302207
003	006	AAA0032RNLF	KR 14 3 44 AP 701	050C00302220
003	006	AAA0032RMJH	KR 14 3 44 AP 201	050C00302196
003	006	AAA0032RODM	KR 14 3 44 AP 1101	050C00302236
003	006	AAA0032ROJH	CL 3 13 54 LC	050C00302240
003	006	AAA0032RNTD	KR 14 3 44 AP 804	050C00302227
003	006	AAA0032RNFZ	KR 14 3 44 AP 601	050C00302216
003	006	AAA0032RMUZ	KR 14 3 44 AP 403	050C00302206
003	006	AAA0032RONN	CL 3 13 58 AP 201	050C00302244
003	006	AAA0032RMXR	KR 14 3 44 AP 405	050C00302208
003	006	AAA0032RNPA	KR 14 3 44 AP 801	050C00302224
003	006	AAA0032RMBR	KR 14 3 36 LC	050C00302195
003	006	AAA0032ROBR	KR 14 3 44 AP 1003	050C00302234
003	006	AAA0032RMZM	KR 14 3 44 AP 501	050C00302210
003	006	AAA0032RNEP	KR 14 3 44 AP 506	050C00302215
003	006	AAA0032RNRJ	KR 14 3 44 AP 802	050C00302225
003	006	AAA0032RMRU	KR 14 3 44 AP 306	050C00302203
003	006	AAA0032ROLW	CL 3 13 68 LC	050C00302242
003	006	AAA0032RMFT	KR 14 3 48 LC	050C00302191
003	006	AAA0032RMPP	KR 14 3 44 AP 305	050C00302202
003	006	AAA0032RNNX	KR 14 3 44 AP 703	050C00302222
003	006	AAA0032ROWF	CL 3 13 58 AP 402	050C00302251
003	006	AAA0032ROYX	CL 3 13 58 AP 501	050C00302253
003	006	AAA0032RNMR	KR 14 3 44 AP 702	050C00302221
003	006	AAA0032RMHY	KR 14 3 50 LC	050C00302190
003	006	AAA0032RMEA	KR 14 3 46 LC	050C00302192
003	006	AAA0032RMKL	KR 14 3 44 AP 202	050C00302197
003	006	AAA0032RNCN	KR 14 3 44 AP 504	050C00302213

	003	006	AAA0032ROMS	CL 3 13 58 AP 103	050C00302243
	003	006	AAA0032RMCX	KR 14 3 38 LC	050C00302194
	003	006	AAA0032RMDM	KR 14 3 40 LC 3	050C00302193
	003	006	AAA0032ROKL	CL 3 13 64 LC	050C00302241
	003	006	AAA0032RMTO	KR 14 3 44 AP 402	050C00302205
	003	006	AAA0032ROCX	KR 14 3 44 AP 1004	050C00302235
	003	006	AAA0032RMLW	KR 14 3 44 AP 301	050C00302198
	003	006	AAA0032RMYX	KR 14 3 44 AP 406	050C00302209
	003	006	AAA0032RNXS	KR 14 3 44 AP 903	050C00302230
AMD 3	003	007	AAA0032RPBS	CL 3 13 72	050C00874245
	003	008	AAA0032RPCN	KR 14 3 22	050C01416227
AMD 4	013	005	AAA0032SBXR	KR 12A 3 02	050C00063459
AMD 5	013	006	AAA0032SBYX	KR 12A 3 16	050C00373985
	013	007	AAA0032SBZM	KR 12A 3 22	050C00850256
	013	008	AAA0032SCAW	KR 12A 3 34	050C00376031
	013	010	AAA0032SCCN	KR 12A 3 44	050C00478236
	013	011	AAA0032SCDE	KR 12A 3 52	050C01511821
	013	012	AAA0032SCEP	KR 12A 3 54	050C00015964
	013	009	AAA0032SCBS	KR 12A 3 38	050C00223863
AMD 6	031	030	AAA0032TJSY	KR 11 2 89	050C01377131
	031	031	AAA0032TJTD	KR 11 2 87	050C00097755
	031	032	AAA0032TJUH	KR 11 2 71	050C00206736
	031	033	AAA0032TJWW	KR 11 2 67	050C00381687
	031	029	AAA0032TJRJ	KR 11 2 97	050C01325704

Parágrafo 1°. Sin perjuicio de la identificación de las unidades inmobiliarias establecida en este artículo, hacen parte de las Áreas de Manejo Diferenciado – AMD aquellos que se localicen al interior de dichas áreas según el Plano N. ° 1 de 2 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*”, que hace parte integral del presente Decreto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio

Parágrafo 2°. La AMD N° 3 contará con el beneficio de mayor edificabilidad siempre y cuando se adelante la integración entre las unidades inmobiliarias que la conforman, y de conformidad con los aprovechamientos urbanísticos definidos en el artículo 38 y las normas específicas establecidas en el artículo 46 del presente Decreto.

Parágrafo 3°. Los inmuebles localizados en la AMD N.° 4 y AMD N.° 5 tendrán la posibilidad deben permanecer y preservar sus características tipológicas, de conformidad con las normas específicas establecidas en el artículo 46 del presente Decreto; obteniendo a través del sistema de reparto de cargas y beneficios de la Fase I del plan parcial como área receptora de obligaciones, beneficios para primeros auxilios orientados al mantenimiento externo de los inmuebles. La cuantificación del beneficio y las condiciones para acceder a este, serán definidas en el Título VII “*Reparto equitativo de cargas y beneficios*”; o desarrollar su predio con la edificabilidad establecida en el artículo xxx del presente decreto.

ARTÍCULO 35. EDIFICACIONES CON POTENCIAL DE REUSO – EPR. Al interior del área de planificación se identifican cinco (5) Edificaciones con Potencial de Reúso - EPR, dado el alto grado de consolidación que presentan, y sus características tipológicas consideradas parte del patrimonio material del barrio.

Para estos inmuebles se plantean dos opciones de desarrollo:

1. **Permanecer y preservar sus características tipológicas**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el artículo 45 del presente Decreto.

Podrán acceder a dos tipos de beneficios:

a. Beneficios para primeros auxilios orientados al mantenimiento externo de las fachadas. A través del sistema de reparto de reparto de cargas y beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística de la manzana en donde se localizan, se podrán garantizar beneficios para primeros auxilios orientados al mantenimiento externo de estos inmuebles, derivados de la edificabilidad adicional permitida para cada unidad. La cuantificación del beneficio y las condiciones para acceder a este, serán definidas en el Título VII “*Reparto equitativo de cargas y beneficios*”.

b. Beneficios para adelantar la adecuación estructural y funcional del inmueble, siempre y cuando haga parte del piloto de vivienda social en arriendo definido en el artículo 68 del presente Decreto.

2. **Integrarse a la Unidad de Actuación Urbanística localizada en la misma manzana**, y desarrollarse bajo las condiciones normativas definidas para ésta, haciendo parte de los beneficios y las cargas asignadas.

Parágrafo. Este escenario (opción 2) 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 artículo 37 del presente Decreto.

Las Edificaciones con Potencial de Reúso – EPR del PPRU “*Centro San Bernardo*” se identifican a continuación:

EPR	MANZANA	LOTE	CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA
1	003	1	AAA0032RLWW	KR 13 3 07 AP 501	050C00724548
	003	1	AAA0032RLUH	KR 13 3 07 AP 401	050C00724547
	003	1	AAA0032RLSY	KR 13 3 07 AP 201	050C00724545
	003	1	AAA0032RLTD	KR 13 3 07 AP 301	050C00724546
	003	1	AAA0032RLRJ	CL 3 13 10 AP	050C00724543
	003	1	AAA0032RLPA	KR 13 3 01 LC	050C00724544
2	015	15	AAA0032SEMR	KR 13 2 94	050C01323837
3	015	16	AAA0032SEPA	CL 3 12A 25 AP 301	050C01184365
	015	16	AAA0032SEOM	CL 3 12A 25 AP 201	050C01184366
	015	16	AAA0032SENX	CL 3 12A 25 AP 101	050C01184367

4	015	18	AAA0032SETD	KR 12A 2 99 LC	050C00523125
	015	18	AAA0032SEUH	CL 3 12A 09	050C00523124
	015	18	AAA0032SEWW	KR 12A 2 91 AP	050C00523128
	015	18	AAA0032SEZE	KR 12A 2 83 AP 301	050C00523130
	015	18	AAA0032SFAF	KR 12A 2 95 AP 301	050C00523129
	015	18	AAA0032SEXS	KR 12A 2 83 AP 201	050C00523126
	015	18	AAA0032SEYN	KR 12A 2 95 AP 201	050S00523127
5	19	14	AAA0032SLLW	CL 3 12 33	050C00645599

Parágrafo. Sin perjuicio de la identificación de las unidades inmobiliarias establecida en este artículo, hacen parte de las Áreas de Manejo Diferenciado - AMD aquellos que se localicen al interior de dichas áreas según el Plano N.º 1 de 2 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*”, que hace parte integral del presente Decreto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio.

ARTÍCULO 36. USOS DEL SUELO PARA LAS AMD: Para las Áreas de Manejo Diferenciado - AMD, se establecen los siguientes usos:

TIPO DE USO		ESCALA	AMD 1	AMD 2	AMD 3	AMD 4	AMD 5	CRITERIOS DE MANEJO
Residencial	Vivienda (Multifamiliar, Bifamiliar, Unifamiliar, Vivienda en arriendo)	-	Esta Área de Manejo Diferenciado se rige bajo la normatividad establecida por el Decreto Distrital 076 de 2011 -Plan Maestro de Equipamientos de Culto y la norma que lo modifique, derogue o sustituya.	Mantiene los usos asignados mediante la correspondiente licencia de construcción.	P	P	P	-
Comercio (*)	Venta de bienes y servicios complementarios (almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas)	Zonal			PR	PR	PR	-
	Actividad Económica limitada en Comercio (locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Vecinal A			C (1)	C (1)	C (1)	
	Actividad Económica limitada en Comercio (tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60m 2)	Vecinal B			C	C	C	Podrá desarrollarse únicamente en el primer piso de la edificación.
Servicios Personales	Servicios Alimentarios	Zonal			C (2)	C (2)	C (2)	En la AMD N.º 3, y N.º 5 cuando se desarrolle
		Zonal	C	C	C			

	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Vecinal		C	C	C	como EPR's podrá desarrollarse únicamente en el primer piso de la edificación existente.
Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	Vecinal		PR	PR	C (1,3)	
	Cultural	Zonal		PR	PR	C (1,2)	
		Vecinal		PR	PR	C (1)	

CAPÍTULO III. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS UAU Y AMD

ARTÍCULO 37. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS UAU. Para las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, se definen las siguientes densidades habitacionales, índices máximos de ocupación. Índices máximos de construcción, y alturas máximas:

UAU	Densidad habitacional (viviendas / hectárea)	No. Máximo de viviendas	Índice de Construcción	Edificabilidad máxima (m2)	Altura máxima (pisos)	Índice de Ocupación / Área Útil
UAU 1	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	70%
UAU 2	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	70%
UAU 3	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	70%
UAU 4	767	376	4,2	24.758,00	12	70%
UAU 5	535	56	3,4	4.249,68	8	70%
UAU 6	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	70%
UAU 7	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	70%
UAU 8	319	183	2,0	13.453,97	11	70%
UAU 9	321	167	2,0	12.531,48	10	70%
UAU 10	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	Variable (*)	70%
UAU 11	558	439	3,1	29.338,19	14	70%

(*) Las Unidades de Actuación Urbanística N.º 1 y N.º 2 tienen una edificabilidad base que equivale a los metros cuadrados de construcción permitidos de conformidad con el índice de construcción así:

UAU N.º 1: I.C Base: 3,4 / Altura: 14 pisos / No. máx. de viviendas: 222

UAU N.º 2: I.C. Base: 3,1 / Altura: 8 pisos / No. máx. de viviendas: 51.

Sin embargo, las Unidades de Actuación Urbanística N.º 1 y N.º 2 pueden acceder a una edificabilidad adicional si se asocian; siempre y cuando no superen el índice de construcción final de IC: 4,3 / Altura: 18 pisos / No. máx. de viviendas: 297 para la UAU N.º 1

Las UAU N.º 3, N.º 6, N.º 7 y N.º 10 tienen una edificabilidad base que equivale a los metros cuadrados de construcción permitidos de conformidad con el índice de construcción así:

UAU N.º3: I.C Base: 2,4 / Altura: 6 pisos / No. máx. de viviendas: 42

UAU N.º6: I.C Base: 2,4 Altura: 12 pisos / No. máx. de viviendas: 168

UAU N.º7: I.C Base: 2,2 Altura: 8 pisos / No. máx. de viviendas: 148

UAU N.º10: I.C Base: 1,4 Altura: 5 pisos / No. máx. de viviendas: 61

Sin embargo, las UAU 3, 6, 7 y 10 pueden acceder a una edificabilidad adicional si se asocian con las Edificaciones con Posibilidad de Reuso (EPR), para el caso de las UAU 3,6 y 7, y los Bienes de Interés Cultural, para el caso de la UAU 10; deberán asumir la carga urbanística asociada al REUSO de las edificaciones como se desarrolla en el Título VII del presente Decreto, concretando un índice de construcción máximo así:

UAU	Densidad habitacional (viviendas / hectárea)	No. Máximo de viviendas	Índice de Construcción	Edificabilidad máxima (m2)	Altura máxima (pisos)	Índice de Ocupación / Área Útil
-----	--	-------------------------	------------------------	----------------------------	-----------------------	---------------------------------

UAU N°3: I.C.: 3,1 / Altura: 8 pisos / No. máx. de viviendas: 63
 UAU N°6: I.C.: 2,7 / Altura: 14 pisos / No. máx. de viviendas: 202
 UAU N°7: I.C.: 3,0 / Altura: 11 pisos / No. máx. de viviendas: 222
 UAU N°10: I.C.: 2,1 / Altura: 8 pisos / No. máx. de viviendas: 123

Nota 1: Los índices se calculan sobre Área Predial.

Nota 2: La altura máxima en metros cuadrados queda condicionada a lo que defina la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – AEROCIVIL.

Nota 3: Índice de Construcción: corresponde al número máximo de veces que el Área Predial de cada Unidad de Actuación Urbanística puede convertirse en área construida.

Nota 4: las UAU que cuentan con aprovechamientos adicionales solo podrán hacer uso de estos si concretan las cargas urbanísticas asociadas al reúso de edificaciones.

ARTÍCULO 38. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS AMD. Las Áreas de Manejo Diferenciado que presentan posibilidad de aprovechamientos urbanísticos corresponden a las AMD N.º 3, AMD N.º 4, y AMD N.º 5 según las condiciones establecidas en la siguiente tabla:

AMD	Índice de Construcción	Edificabilidad máxima (m2)	Altura máxima (pisos)	Índice de Ocupación / Área Útil
3	2,8	1.333,08	5	70%
4	4,4	553,83	8	80%
5	4,4	3.026,51	8	80%

Parágrafo 1º. Para acceder a este aprovechamiento de edificabilidad adicional, los predios que hacen parte de cada Área de manejo diferenciado AMD N.º 3 y AMD N.º 5 deben englobarse.

Parágrafo 2º. Para el AMD N.º 3 la edificabilidad máxima puede concretarse en los dos predios sin superar la altura de cinco (5) pisos y/o el desarrollo del Edificio Martín sobre la calle 3.

Parágrafo 3º. En el predio identificado a continuación se puede desarrollar edificación nueva.

ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	MANZANA	LOTE	CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AMD 3	3	8	AAA0032RPCN	KR 14 3 22	050C01416227

Parágrafo 3º. En el predio identificado a continuación se debe conservar la edificación existente y se puede concretar el aprovechamiento con dos (2) pisos adicionales, para un total de máximo cinco (5) pisos de altura.

ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	MANZANA	LOTE	CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AMD 3	003	007	AAA0032RPBS	CL 3 13 72	050C00874245

ARTÍCULO 39. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. Se definen los siguientes criterios para la aplicación de la densidad habitacional y los índices de construcción y ocupación definidos en el artículo anterior:

- 1. Cálculo de la densidad habitacional y número máximo de viviendas:** La densidad habitacional es el resultado de dividir el número máximo de viviendas definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística entre el Área Predial de cada UAU en hectáreas.
- 2. Cálculo de Índice de construcción:** el índice de construcción es el resultado de dividir las áreas construidas vendibles o comercializables de la edificación entre el Área predial de cada Unidad de Actuación Urbanística. Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos. Lo anterior, según definición del numeral 3, artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.
- 3. Índice de ocupación:** corresponde al porcentaje máximo del área útil, que puede ocupar la edificación en primer piso.
- 4. Tipología de vivienda:** Para la definición de la densidad del plan parcial se definió que las tipologías de vivienda tendrían los siguientes metros cuadrados: Vivienda VIP 50 m² / Vivienda VIS 55 m² / Vivienda No VIS igual o mayor a 60 m². El objetivo principal es ofrecer una mezcla de productos inmobiliarios residenciales con mayores o menores áreas, así mismo el plan parcial permite el desarrollo de las áreas en otras proporciones aplicando los factores de convertibilidad de usos.

CAPÍTULO IV. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 40. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS. Para todos los usos, exceptuando residencial (vivienda de interés prioritario – VIP), la exigencia de estacionamientos privados y de visitantes se define de acuerdo a lo establecido para la zona normativa de demanda C, del cuadro Anexo No 4 “Exigencia general de estacionamientos por uso”, del Decreto 190 de 2004.

Para el uso residencial (vivienda de interés prioritario – VIP), la exigencia de estacionamientos privados y de visitantes se define así, según resultados del Estudio de Transito el cual hace parte integral del presente decreto:

USO	TIPO	TIPO DE ESTACIONAMIENTO	REQUERIMIENTO
Residencial	Vivienda de Interés Prioritario - VIP	Privado	1 x 6 viviendas
		Público	1 x 14 viviendas

Parágrafo. Las cuotas de estacionamientos se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.

ARTÍCULO 41. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y BICICLETAS. Se establece la siguiente exigencia de estacionamientos para motos y bicicletas por uso.

USO	TIPO	REQUERIMIENTO MOTOS	REQUERIMIENTO BICICLETAS
RESIDENCIAL	Vivienda de Interés Social	1 x 20 viviendas	1 x 2 parqueaderos de privados y visitantes
	Vivienda de Interés Prioritario	1 x 13 viviendas	1 x 2 parqueaderos de privados y visitantes
Dotacional		1 x 250 m ²	1 x 2 parqueaderos de privados y visitantes
Servicios		1 x 970 m ²	1 x 2 parqueaderos de privados y visitantes
Comercio		1 x 58,4m ²	1 x 2 parqueaderos de privados y visitantes

Parágrafo. Las cuotas de estacionamientos se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.

ARTÍCULO 42. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS DE CARGUE Y DESCARGUE. El uso comercial deberá prever los siguientes cupos de estacionamiento para cargue y descargue de mercancías:

USO	REQUERIMIENTO CARGUE Y DESACRGUE
Comercio	1 x 1.393 m ²

Parágrafo. Las cuotas de estacionamientos se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.

ARTÍCULO 43. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS AMD Y EPR. Las Áreas de Manejo Diferenciado - AMD, y las Edificaciones con Potencial de Reúso – EPR, no requieren la construcción o adecuación de áreas adicionales a las existentes destinadas a estacionamientos o a áreas de equipamiento comunal privado

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS UAU Y AMD

ARTÍCULO 44. NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS UAU Y AMD. Se establecen a continuación, los parámetros generales de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en las Unidades de Actuación Urbanística - UAU:

COMPONENTES	NORMA
Altura en pisos	<p>La altura máxima permitida está sujeta a la correcta aplicación de los índices de ocupación, construcción y alturas definidas en el artículo 35 del presente Decreto, así como a las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.</p> <p>Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y dotacional se contabilizará como piso.</p> <p>En la AMD 3, el predio medianero con frente de máximo 15 metros para nuevo desarrollo puede desarrollarse hasta la altura de empate con la de la EPR y/o AMD colindante. En ninguna circunstancia puede superar la altura de los edificios colindantes.</p> <p>En las UAU con frente sobre la Calle 2 la altura de la plataforma no puede superar los 6 metros, y las torres deben retroceder 4.50 metros desde el borde de la plataforma al interior, para poder desarrollar su altura máxima.</p>
Altura libre entre placas	La altura libre entre placas será como mínimo de 2,30 metros para los pisos de vivienda.

COMPONENTES	NORMA
	La altura libre entre placas será como mínimo de 3 metros para los pisos en plataforma.
Tipología edificatoria	Continúa en la plataforma.
Aislamiento entre edificaciones	<p>El ancho mínimo del aislamiento corresponde a un tercio (1/3) del promedio de las alturas.</p> <p>Los aislamientos entre edificaciones se aplicarán desde el nivel de las torres sobre la plataforma.</p> <p>Las nuevas edificaciones pueden adosarse a las culatas de las Áreas de Manejo Diferenciado, en los casos que aplique.</p>
Manejo de Voladizos	<p>Se permiten los voladizos a partir del segundo piso cuando éstos se proyecten sobre espacio público y control ambiental, dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas, dentro del área predial:</p> <p>Vías con secciones mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0.80 metros.</p> <p>Vías con secciones mayores a 15 metros y hasta 22 metros: 1.00 metro.</p> <p>Sobre Control Ambiental, Plazas y Alameda: 1.50 metros.</p> <p>No se permite voladizo sobre áreas de cesión para parques.</p>
Conexiones entre edificaciones	Las torres pueden proponer conexiones aéreas peatonales en cualquier nivel, dentro de la misma Unidad de Actuación Urbanística, que no serán contabilizadas en el cálculo del índice de construcción, siempre y cuando no se desarrollen usos residenciales, comerciales o de servicios de manera permanente en ellas.
Exigencia y dimensión mínima de retroceso en primer piso	En el primer piso se debe prever el retroceso contra áreas de cesión de espacio público en una dimensión mínima 3 metros, consolidando un espacio cubierto para la circulación peatonal a manera de galería.
Condiciones de localización para los usos comerciales y/o servicios	<p>En el primer piso de las edificaciones destinadas a vivienda, con frente a malla vial arterial, espacio público y/o parques, se deberán plantear usos de comercio y/o servicios, en un mínimo del 50% de la longitud de cada fachada, sin superar el área destinada a comercio y/o servicios por manzana.</p> <p>En el porcentaje restante de la fachada solo se permite la localización de accesos y equipamiento comunal privado y área de cerramiento.</p> <p>En todos los casos, la localización de los usos de comercio y/o</p>

COMPONENTES	NORMA
	servicios deberá propender en generar un solo eje continuo, en ningún caso, podrá localizarse de manera fragmentada.
Sótanos	<p>Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil.</p> <p>El sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno.</p> <p>Colindando con área de cesión para parque, se exige un retroceso de 1.50 metros mínimo respecto del lindero del predio.</p> <p>La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros.</p> <p>La construcción de sótanos en predios colindantes con Bienes de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 560 de 2018.</p>
Semisótano	No se permite.
Cerramiento	<p>Se permite el cerramiento contra espacio público donde se proponga equipamiento comunal privado del uso residencial en primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:</p> <p>Cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros en un máximo del 15% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público.</p>
Condición para la construcción de estacionamientos	Los estacionamientos solamente se podrán desarrollar en los sótanos. En ningún caso se podrá plantear estacionamientos en el primer piso o a nivel.
Rampas y escaleras	Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, conforme a la normatividad vigente.
Fachadas	<p>Las Unidades de Actuación Urbanística – UAU que colinden con la Calle 2 se deben adosar al paramento frente al espacio público localizado en dicho corredor.</p> <p>Las Unidades de Actuación Urbanística – UAU que colinden con la Calle 2 y Calle 4 puede ocupar mínimo el 80% y hasta el 100% de la fachada con la torre en el frente de la vía, siempre respetando el porcentaje de ocupación destinado para la torre por manzana.</p> <p>En el caso de la plataforma se puede hacer una abertura en los zócalos o primeros pisos que ocupen máximo el 20% de la fachada, siempre y cuando estos se conecten con elementos del espacio público.</p> <p>Las Unidades de Actuación Urbanística – UAU que colinden con malla vial arterial deben paramentar su plataforma con el límite predial.</p>

COMPONENTES	NORMA
	En los predios cuyo frente esté hacia la Calle 2, la plataforma debe adosarse al límite predial del área útil frente a calle 2.

Parágrafo: Las cubiertas de las edificaciones y/o predios medianeras no pueden ser habitables.

ARTÍCULO 45. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS EPR. Para las Edificaciones con Potencial de Reúso – EPR que opten por permanecer y preservar sus características tipológicas, se establecen a continuación, los parámetros generales de obligatorio cumplimiento para su desarrollo:

- Deben permanecer y preservar sus características tipológicas.
- Las obras permitidas son: Restauración, adecuación funcional, liberación, mantenimiento, consolidación, reconstrucción parcial, reparación locativa y subdivisión.
- Podrán solicitar licencias de reconstrucción en la modalidad de: adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural y demolición parcial.

ARTÍCULO 46. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS AMD. Se establecen a continuación, los parámetros generales de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de las Áreas de Manejo Diferenciado – AMD.

1. Normas específicas para el desarrollo del AMD N.º 1. Parroquia Nuestra Señora de los Dolores:

Deberá acogerse a lo establecido el Decreto Distrital 311 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Culto de Bogotá Distrito Capital", o las demás normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

2. Normas específicas para el desarrollo del AMD N.º 2. Edificio San Martín:

De requerir adelantar intervención en la edificación, deberá regirse por la norma definida en el Decreto Distrital 190, y las demás normas que lo complementen.

3. Normas específicas para el desarrollo del AMD N.º 3. Reúso con posibilidad de ampliación:

- El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria AAA0032RPBS debe permanecer y preservar sus características tipológicas.
- El potencial normativo otorgado mediante este instrumento se podrá desarrollar de manera independiente o por el englobe de los predios que la integran. En caso de englobe, se podrán distribuir los aprovechamientos entre toda el área predial.
- Las obras permitidas son: Restauración, adecuación funcional, ampliación, liberación, mantenimiento, consolidación, reconstrucción parcial, reparación locativa y subdivisión.
- Podrán solicitar licencias de construcción en la modalidad de: obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural y demolición parcial.

4. Normas específicas para el desarrollo del AMD N.º 4 y AMD N.º 5. Reúso sin posibilidad de ampliación:

- Deben permanecer y preservar sus características tipológicas.
- Las obras permitidas son: Restauración, adecuación funcional, liberación, mantenimiento, consolidación, reconstrucción parcial, reparación locativa y subdivisión.
- Podrán solicitar licencias de construcción en la modalidad de: adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural y demolición parcial.

ARTÍCULO 47. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. De conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016, está conformado por las áreas de propiedad privada del servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada la edificación. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

Corresponderá al 25% de los metros cuadrados ocupables en un piso de plataforma, así:

$(\text{Área útil} * \text{Índice de ocupación}) * 25\% = \text{Área equipamiento comunal privado}$

En todos los casos, el equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse en su totalidad para servicios comunales cubiertos.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basuras y similares. Tampoco lo serán las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Parágrafo. Las Áreas de Manejo Diferenciado - AMD, y las Edificaciones con Potencial de Reúso – EPR, no requieren de áreas de equipamiento comunal privado.

CAPÍTULO VI NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL

ARTÍCULO 48. MEDIDAS DE MANEJO AMBIENTAL. Con el fin de evitar, controlar, minimizar y mitigar los impactos ambientales que puedan generarse en las etapas de planeación, construcción y operación del PPRU “*Centro San Bernardo*” deberán implementarse las medidas dispuestas en la Guía de Manejo Ambiental para el sector de la construcción conforme a la Resolución 01138 de 2013 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

ARTÍCULO 49. LINEAMIENTOS AMBIENTALES. El urbanizador y/o constructor responsable deberá dar cumplimiento a las acciones previstas y requeridas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante concepto de viabilidad ambiental con radicado N.º -----en relación con los lineamientos ambientales contenido en el Anexo N.º ---- del

Documento Técnico de Soporte el cual hace parte integral del presente Decreto, dando cumplimiento a las determinantes ambientales asociadas a criterios de sostenibilidad en espacio público y criterios de ecoeficiencia.

TÍTULO IV FASES PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO

ARTÍCULO 50. FASES PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO. El Plan Parcial Centro San Bernardo se implementará en dos fases. La Fase 1 se encuentra priorizada por la administración distrital para su desarrollo en el corto plazo; mientras que la Fase 2 podrá ser ejecutada en el mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 51. FASE 1 PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO. Concentra la mayor parte de la inversión pública (Unidades de Actuación Urbanística - UAU N.º 1 hasta la UAU N.º 7), y será liderada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, mediante gestión asociada con los propietarios de predios.

Comprende la ejecución del Centro de Encuentro San Bernardo, la revitalización y ampliación del Parque San Bernardo (PSB-T1 y PSB-T2), la ejecución del Parque Occidental (PL-B), la ejecución del Parque Lineal Calle 2 (PL-A-T1 y PL-A-T2), así como las adecuaciones de la malla vial y de redes de acueducto y alcantarillado requeridas, según la delimitación de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU.

En esta fase se adelantará el desarrollo de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

ARTÍCULO 52. FASE 2 PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO. Comprende las Unidades de Actuación Urbanística - UAU N.º 8 hasta la UAU N.º 11, y será liderada por los propietarios de suelo mediante gestión asociada con los actores que permitan concretar su desarrollo.

Comprende la ejecución del Parque Central (PC-T1 y PC-T2), Parque Lineal Calle 2 (PL-A-T3 hasta el PL-A-T6), así como las adecuaciones de la malla vial y de redes de acueducto y alcantarillado requeridas, según la delimitación de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU.

En esta fase se adelantará el desarrollo de Vivienda de Interés Social y vivienda no social.

TÍTULO V VIVIENDA SOCIAL PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO

ARTÍCULO 53. CUMPLIMIENTO EXIGENCIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las Unidades de Actuación Urbanística - UAU N.º 1 hasta la UAU N.º 7, concretan las exigencias de Vivienda de Interés Social y 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”.

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) se exigirá en el trámite de las respectivas licencias urbanísticas. 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.

1. Cumplimiento de la obligación en suelo:

A continuación, se establece la relación entre el área útil por Unidad de Actuación Urbanística, la exigencia de suelo destinado a VIS, y el suelo que efectivamente será destinado por el plan parcial para dicho tipo de vivienda:

UAU	ÁREA ÚTIL M2	ÁREA REQUERIMIENTO SUELO VIS M2 (20% DEL SUELO ÚTIL)	ÁERA SUELO VIS M2 PLAN PARCIAL	MAYOR ÁREA DE SUELO VIS M2
AU-1	2.080,59	416,12	2.080,59	8.919,83
AU-2	960,92	192,18	960,92	
AU-3	1.174,86	234,97	1.174,86	
AU-4	4.136,82	827,36	4.136,82	
AU-5	1.055,82	211,16	1.055,82	
AU-6	1.884,79	376,96	1.884,79	
AU-7	2.764,13	552,83	2.764,13	
AU-8	2.448,40	489,68		
AU-9	2.503,79	500,76		
AU-10	2.468,17	493,63		
AU-11	4.212,23	842,45		
TOTAL	25.690,54	5.138,11	14.057,94	

Parágrafo. Al existir mayor área de suelo destinada al cumplimiento de la obligación VIS, en el ámbito del PPRU “Centro San Bernardo”, y de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, la mayor área de suelo destinada a VIS podrá ser receptora de compensaciones de obligaciones VIS mediante la venta de derechos fiduciarios.

TÍTULO VI

ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN DE PROPIETARIOS DE SUELO EN LA EJECUCIÓN DE LA FASE I PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERANRDO

ARTÍCULO 54. ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN Y RESTITUCIÓN DE APORTES.

Para la Fase I del PPRU “Centro San Bernardo” se plantean las siguientes alternativas generales de participación y restitución de aportes.

- 1. Enajenación voluntaria.** Esta opción se plantea para aquellos propietarios de suelo que de manera voluntaria deseen vender sus inmuebles, y no hacerse socios – inversionistas en desarrollo de la Fase I del plan parcial.

Una vez el propietario manifieste su interés de vender, se adelantará el correspondiente avalúo comercial del inmueble, para establecer el valor sobre el cual la ERU adelantará la correspondiente oferta de compra.

En esta opción no hay lugar a restitución de aportes, dado que el inmueble no se aportará por parte del propietario al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo de la fase I del plan parcial.

- 2. Aporte de inmuebles al patrimonio autónomo.** Esta opción se plantea para aquellos propietarios de suelo que de manera voluntaria deseen aportar sus inmuebles al patrimonio autónomo de la Fase I del plan parcial, y hacerse socios – inversionistas en desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

El valor del aporte en derechos fiduciarios se establecerá sobre el correspondiente avalúo comercial del inmueble, y la restitución de aportes podrá efectuarse de la siguiente manera:

- Mediante metros cuadrados construidos en los nuevos desarrollos inmobiliarios (vivienda, servicios o comercio), en proporción al valor de su aporte.
- Mediante un inmueble de reemplazo, en proporción al valor de su aporte.
- Mediante participación en las utilidades del proyecto en proporción al valor de su aporte.

- 3. Aporte de recursos dinerarios al patrimonio autónomo.** Esta opción se plantea para aquellos propietarios de suelo que de manera voluntaria deseen aportar recursos dinerarios al patrimonio autónomo de la Fase I del plan parcial, y hacerse socios – inversionistas en desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Se establecerá el monto y el valor del aporte en derechos fiduciarios, y la restitución de aportes podrá efectuarse de la siguiente manera:

- Mediante metros cuadrados construidos en los nuevos desarrollos inmobiliarios (vivienda, servicios o comercio), en proporción al valor de su aporte.
- Mediante participación en las utilidades del proyecto en proporción al valor de su aporte.

Parágrafo. Tanto la valoración de los aportes, como la valoración de las alternativas de restitución será objeto de un proceso de negociación entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y cada propietario de suelo - socio – inversionista; en donde se evaluará cada caso de manera individual y particular.

TÍTULO VII REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 55. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En desarrollo del artículo 38 de la Ley 388 de 1997, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios garantiza la aplicación de los principios de régimen normativo contenidos en el

artículo 100 de la citada Ley, ofreciendo a todos los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación los mismos derechos urbanísticos relativos y proporcionales al área y localización del predio, en función de la propuesta de ocupación que se adopta.

El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios para la ejecución de la edificabilidad autorizada a través de las presentes normas se establece aplicando un sistema de puntos que valora y unifica la unidad de medida para las diferentes variables a tener en cuenta, las cuales se detallan en el numeral 8 del Documento Técnico de Soporte, el cual hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 56. MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establece como mecanismo de ejecución para el desarrollo del PPRU “Centro San Bernardo” y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el instrumento de Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión (UAU/UG).

ARTÍCULO 57. CUANTIFICACIÓN DEL APORTE EN SUELO DE LAS UAU. El valor promedio por metro cuadrado de las Áreas Prediales que conforman las Unidades de Actuación Urbanística parte de la información de la Dirección Especial Administrativa de Catastro Distrital (2021). Este se multiplica por su Área Predial, obteniendo el valor total de suelo por Unidad.

El valor total de suelo de cada Unidad de Actuación Urbanística -UAU se divide entre el Valor de Referencia con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas, que corresponde al menor valor por metro cuadrado de suelo de las UAU, que corresponde a \$961.087 (UAU N.º9). Esto da como resultado el Puntaje de Aporte en suelo de cada UAU, tal como se presenta en la tabla a continuación:

VALORACIÓN DEL APORTE EN SUELO POR UAU					
UAU	ÁREA PREDIAL	VALOR / m2 (\$)	VALOR TOTAL (\$)	PUNTAJE	% PUNTAJE
UAU 1	3.527,0	\$ 1.669.766	\$ 5.889.277.947	6.127,7	12,2%
UAU 2	1.077,8	\$ 1.016.201	\$ 1.095.230.671	1.139,6	2,3%
UAU 3	1.311,8	\$ 1.205.981	\$ 1.581.976.997	1.646,0	3,3%
UAU 4	4.900,0	\$ 1.006.984	\$ 4.934.247.423	5.134,0	10,2%
UAU 5	1.055,1	\$ 979.290	\$ 1.033.267.554	1.075,1	2,1%
UAU 6	3.994,6	\$ 969.398	\$ 3.872.397.800	4.029,2	8,0%
UAU 7	4.228,4	\$ 979.772	\$ 4.142.836.464	4.310,6	8,6%
UAU 8	5.741,7	\$ 1.043.184	\$ 5.989.659.806	6.232,2	12,4%
UAU 9	5.181,9	\$ 961.087	\$ 4.980.236.057	5.181,9	10,3%
UAU 10	4.084,7	\$ 1.120.615	\$ 4.577.347.103	4.762,7	9,5%
UAU 11	7.863,9	\$ 1.283.724	\$ 10.095.111.675	10.503,8	20,9%
TOTAL	42.966,9		\$ 48.191.589.497	50.142,8	100,0%

ARTÍCULO 58. CUANTIFICACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS. Se establecen como cargas todos los costos derivados de la realización del plan parcial en el proceso de urbanización y construcción de todos los sistemas que componen los espacios públicos, así como aquellos que los promotores del plan parcial invirtieron en el proceso de formulación y gestión de este. 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 –UAU, pero que estarán destinados a sistemas públicos de soporte. 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 arterial, local y/o intermedia y que mantendrán su naturaleza pública, pero que serán readecuados con el fin de concretar el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial.
3. **Cargas de restitución:** Corresponde a la adecuación del espacio público propuesto para restitución de la Carrera 10a, en el marco del proceso de reajuste de tierras para el desarrollo de las UAU N.º 11.

Las cargas urbanísticas son asignadas a cada UAU, tanto las áreas de cesión como las cargas de cesión y adecuación, definiendo claramente el límite de intervención de las Unidades. Lo anterior se formula de manera que el planteamiento urbanístico pueda desarrollarse de manera progresiva y que cada UAU concrete las cargas, de manera autónoma, que garanticen el funcionamiento de los aprovechamientos potenciales.

Las cargas asignadas por UAU son las que se presentan en las tablas a continuación:

CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	TIPO CARGA	CARGA	ÁREA (m2)
UAU 1	CESIÓN	Control ambiental	315,29
		Plazoleta	1.124,01
		Total	1.439,30
	TOTAL		1.439,30
UAU 2	ADECUACION	Andén	535,08
		Total	535,08
	CESIÓN	Andén	62,11
		Plazoleta	61,85
		Total	123,96
	TOTAL		659,05
UAU 3	ADECUACION	Andén	295,53
		Total	295,53
	TOTAL		295,53
UAU 4	ADECUACION	Andén	1.384,45
		Calzada	1.202,88
		Total	2.587,33
	CESIÓN	Parque	762,63
		Total	762,63
	CONSTRUCCIÓN	Equipamiento público	2.000,00
		Total	2.000,00
TOTAL		5.349,96	
UAU 5	ADECUACION	Andén	68,70

		Total	68,70
		TOTAL	68,70
UAU 6	ADECUACION	Andén	1.521,25
		Calzada	1.287,79
		Parque	11,51
		Total	2.820,55
	CESION	Andén	49,60
		Parque	1.571,87
		Total	1.621,47
TOTAL		4.442,02	
UAU 7	ADECUACION	Andén	2.005,48
		Calzada	1.991,69
		Total	3.997,17
	CESION	Andén	295,95
		Parque	1.011,49
		Total	1.307,44
	TOTAL		5.304,60
UAU 8	ADECUACION	Andén	387,83
		Calzada	350,63
		Total	738,46
	CESION	Andén	210,59
		Parque	3.082,83
		Total	3.293,42
	TOTAL		4.031,88
UAU 9	ADECUACION	Andén	1.032,25
		Calzada	645,08
		Parque	769,11
		Total	2.446,45
	CESION	Andén	769,60
		Calzada	343,32
		Parque	1.565,17
		Total	2.678,08
TOTAL		5.124,53	
UAU 10	ADECUACION	Andén	290,60
		Calzada	257,29
		Total	547,89
	CESION	Andén	162,78
		Parque	1.461,14
		Total	1.623,92
	TOTAL		2.171,81
	ADECUACION	Andén	3.129,11

UAU 11		Calzada	1.464,75
		Total	4.593,87
	CESION	Andén	604,08
		Parque	3.712,30
		Total	4.316,38
	RESTITUCIÓN	Parque(antes via carrera 10a)	715,69
		Total	715,69
TOTAL			9.625,93

Así mismo se cuantifican las cargas urbanísticas del Área Receptora de Obligaciones, la cuales deben ser concretadas en la Fase I del plan parcial, así:

CARGAS URBANÍSTICAS			
ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	ADECUACIÓN	Parque	3165,72
		Andén	492,22
		Calzada	311,06
	CONSTRUCCIÓN	REUSO	1803,00
	TOTAL		

Se cuantifican las cargas urbanísticas que deben ser concretadas por fuera del plan parcial, diferenciando igualmente aquellas áreas de adecuación y las que implican gestión predial futura, y que corresponden a las cargas de cesión:

CARGAS URBANÍSTICAS			
EXTERNAS	ADECUACION	Andén	1.664,6
		Calzada	286,7
		Total	1.951,2
	TOTAL		

ARTÍCULO 59. VALORACIÓN DE LAS CARGAS SIN SUELO. Se calculan los costos de construcción de cada uno de los componentes de los sistemas públicos de soporte, así como la valoración de las cargas externas, carga de construcción del equipamiento público y cargas del área receptora de obligaciones, sin contar el suelo.

Igualmente, se valoran las cargas monetarias a distribuir entre las Unidades de Actuación, que corresponden a los costos de pre inversión en la formulación del plan parcial y los costos de construcción de las redes de servicios públicos.

Todos estos valores se llevan a Puntos, resultado de la división del valor por metro cuadrado de los costos de construcción de las cargas y el valor total de las cargas externas, por el Valor de Referencia con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas, \$961.087, dando como resultado el Puntaje de Aporte a Cargas Sin Suelo por UAU, tal como se presenta a continuación:

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CARGAS SIN SUELO

UAU	CARGA	ÁREA (m2)	VALOR / m2	PUNTAJE	TOTAL PUNTAJE SIN SUELO
UAU 1	Construcción de Andén	0,0	\$ 322.070	0,34	0,00
	Construcción de Calzada	0,0	\$ 483.105	0,50	0,00
	Construcción de Control ambiental	315,3	\$ 360.000	0,37	118,10
	Construcción de Parque	0,0	\$ 250.000	0,26	0,00
	Construcción de Plazoleta	1.124,0	\$ 302.271	0,31	353,51
	Total	1.439,3			471,61
UAU 2	Construcción de Andén	597,2	\$ 322.070	0,34	200,13
	Construcción de Calzada	0,0	\$ 483.105	0,50	0,00
	Construcción de Control ambiental	0,0	\$ 360.000	0,37	0,00
	Construcción de Parque	0,0	\$ 250.000	0,26	0,00
	Construcción de Plazoleta	61,9	\$ 302.271	0,31	19,45
	Total	659,0			219,58
UAU 3	Construcción de Andén	295,5	\$ 322.070	0,34	99,04
	Construcción de Calzada	0,0	\$ 483.105	0,50	0,00
	Construcción de Control ambiental	0,0	\$ 360.000	0,37	0,00
	Construcción de Parque	0,0	\$ 360.000	0,37	0,00
	Total	295,5			99,04
UAU 4	Construcción de Andén	1.384,4	\$ 322.070	0,34	463,94
	Construcción de Calzada	1.202,9	\$ 483.105	0,50	604,65
	Construcción de Parque	762,6	\$ 360.000	0,37	285,66
	Construcción de Equipamiento	2.000,0	\$ 1.750.000	1,82	3.641,71
	Total	5.350,0			4.995,96
UAU 5	Construcción de Andén	68,7	\$ 322.070	0,34	23,02
	Construcción de Calzada	0,0	\$ 483.105	0,50	0,00
	Construcción de Parque	0,0	\$ 360.000	0,37	0,00
	Total	68,7			23,02
UAU 6	Construcción de Andén	1.570,9	\$ 322.070	0,34	526,41
	Construcción de Calzada	1.287,8	\$ 483.105	0,50	647,33

	Construcción de Parque	1.583,4	\$ 250.000	0,26	411,87
	Total	4.442,0			1.585,61
UAU 7	Construcción de Andén	2.301,4	\$ 322.070	0,34	771,23
	Construcción de Calzada	1.991,7	\$ 483.105	0,50	1.001,15
	Construcción de Parque	1.011,5	\$ 360.000	0,37	378,88
	Total	5.304,6			2.151,26
UAU 8	Construcción de Andén	598,4	\$ 322.070	0,34	200,54
	Construcción de Calzada	350,6	\$ 483.105	0,50	176,25
	Construcción de Parque	3.082,8	\$ 360.000	0,37	1.154,75
	Total	4.031,9			1.531,54
UAU 9	Construcción de Andén	1.801,8	\$ 322.070	0,34	603,82
	Construcción de Calzada	988,4	\$ 483.105	0,50	496,83
	Construcción de Parque	2.334,3	\$ 360.000	0,37	874,36
	Total	5.124,5			1.975,02
UAU 10	Construcción de Andén	453,4	\$ 322.070	0,34	151,93
	Construcción de Calzada	257,3	\$ 483.105	0,50	129,33
	Construcción de Parque	1.461,1	\$ 360.000	0,37	547,31
	Total	2.171,8			828,57
UAU 11	Construcción de Andén	3.733,2	\$ 322.070	0,34	1.251,03
	Construcción de Calzada	1.464,8	\$ 483.105	0,50	736,28
	Construcción de Parque	4.428,0	\$ 360.000	0,37	1.658,62
	Total	9.625,9			3.645,93
ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	Construcción de Parque	3.165,7	\$ 360.000	0,37	1.185,80
	Construcción de Andén	492,2	\$ 322.070	0,34	164,95
	Construcción de Calzada	311,1	\$ 483.105	0,50	156,36
	Reuso	1.803,0	\$ 2.400.000	2,50	4.502,40
	Total	5.772,0			6.009,51
EXTERNAS	Construcción de Andén	1.664,6	\$ 322.070	0,34	557,81
	Construcción de Calzada	286,7	\$ 483.105	0,50	144,10
	Total	1.951,2			701,91

OTRAS CARGAS MONETARIAS		
FORMULACIÓN	Costos formulación del plan parcial (Diagnóstico)	\$ 602.346.282
	Costos formulación del plan parcial (Formulación)	\$ 768.542.986
	Censo	\$ 374.745.568
	Estudio de redes	\$ 107.090.839
	Estudio de tránsito	\$ 114.769.848
	TOTAL	\$ 1.967.495.523
Administración		\$ 295.124.328
CONSTRUCCIÓN DE REDES		\$ 4.661.367.760
TOTAL		\$ 6.628.863.283
PUNTAJE CARGAS MONETARIAS		6.897,3

VALOR PUNTO SUELO	\$ 961.087
--------------------------	-------------------

ARTÍCULO 60. VALORACIÓN DE LAS CARGAS EN SUELO. Se calcula el aporte en suelo a cargas por Unidad de Actuación Urbanística - UAU, sumando el área total de suelos de cesión de espacios públicos y sistemas de movilidad por UAU, que se multiplica por el valor por metro cuadrado de suelo y llevado 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 UAU.

VALORACIÓN DEL APOORTE EN SUELO A CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	APOORTE A CARGAS EN SUELO (m2)	VALOR APOORTE EN SUELO (\$)	PUNTAJE APOORTE A CARGAS EN SUELO
UAU 1	3.527,01	\$ 5.889.277.947,0	6.127,7
UAU 2	1.077,77	\$ 1.095.230.671,0	1.139,6
UAU 3	1.311,78	\$ 1.581.976.997,5	1.646,0
UAU 4	4.900,02	\$ 4.934.247.422,8	5.134,0
UAU 5	1.055,12	\$ 1.033.267.553,7	1.075,1
UAU 6	3.994,64	\$ 3.872.397.799,7	4.029,2
UAU 7	4.228,37	\$ 4.142.836.463,9	4.310,6
UAU 8	5.741,71	\$ 5.989.659.806,2	6.232,2
UAU 9	5.181,88	\$ 4.980.236.056,9	5.181,9
UAU 10	4.084,68	\$ 4.577.347.102,6	4.762,7
UAU 11	7.863,93	\$ 10.095.111.675,5	10.503,8
TOTAL	42.966,9	\$ 48.191.589.496,75	50.142,8

ARTÍCULO 61. VALORACIÓN DEL APOORTE TOTAL A SUELO Y CARGAS. Se calcula el aporte en suelo a cargas por Unidad de Actuación Urbanística, sumando el área total de suelos de cesión de espacios públicos y sistemas de movilidad por UAU, que se multiplica por el valor por metro cuadrado de suelo y llevado 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 UAU.

Finalmente, se suma el total de puntos por aporte a suelo y cargas urbanísticas por UAU, y el aporte al área receptora de obligación, cargas externas 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.

La valoración del puntaje para las cargas monetarias, las cargas del área receptora de obligación y las cargas externas se calcula independiente de los aportes por UAU.

APORTES TOTALES EN CARGAS Y SUELO					
UAU	PUNTAJE APORTE SUELO	PUNTAJE APORTE A CARGAS SIN SUELO	PUNTAJE APORTE A CARGAS EN SUELO	TOTAL APORTE A SUELO Y CARGAS	% PUNTAJE SUELO Y CARGAS
UAU 1	6.127,72	471,61	6.127,72	12.727,1	9,7%
UAU 2	1.139,57	219,58	1.139,57	2.498,7	1,9%
UAU 3	1.646,03	99,04	1.646,03	3.391,1	2,6%
UAU 4	5.134,03	4.995,96	5.134,03	15.264,0	11,6%
UAU 5	1.075,10	23,02	1.075,10	2.173,2	1,7%
UAU 6	4.029,18	1.585,61	4.029,18	9.644,0	7,3%
UAU 7	4.310,57	2.151,26	4.310,57	10.772,4	8,2%
TOTAL UAU 1 A 7	23.462,2	9.546,1	23.462,2	56.470,5	43,0%
UAU 8	6.232,2	1.531,54	6.232,17	13.995,9	10,6%
UAU 9	5.181,9	1.975,02	5.181,88	12.338,8	9,4%
UAU 10	4.762,7	828,57	4.762,68	10.353,9	7,9%
UAU 11	10.503,8	3.645,93	10.503,84	24.653,6	18,8%
ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	0,0	6.009,51	0,00	6.009,5	4,6%
CARGAS EXTERNAS	0,0	701,91	0,00	701,9	0,5%
CARGAS MONETARIAS		6.897,25	0,00	6.897,3	5,2%
TOTAL		31.135,80	50.142,77	131.421,35	100%

ARTÍCULO 62. CUANTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE POR UAU. El sistema de reparto utiliza la metodología de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS-, las cuales se fundamentan en un factor de conversión entre el valor por metro cuadrado de venta de cada uso, con respecto al uso menos costoso, que corresponde al valor de venta por metro cuadrado en Vivienda VIP.

Se totalizan los metros cuadrados de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada UAU en usos comerciales, de servicios y dotacionales y usos residenciales, como se muestra en la tabla a continuación:

EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU- ESCENARIO BASE												
USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9	UAU 10	UAU 11	TOTAL
Comercio	1.580,2	729,8	892,3	1.741,9	801,9	1.431,5	2.099,4	1.859,6	1.901,6	1.868,9	3.199,2	18.106

Dotacional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Servicios	677,2 3	312,7 8	382,4 2	746,53	343,6 7	613,50	899,73	796,9 5	814,9 8	800,9 6	1.371,0 8	7.760
Vivienda VIS	16.31 1,84	2.825, 12	3.454, 09	16.216, 33	3.104, 11	11.082, 58	12.189, 83	2.159, 49	1.962, 97	1.446, 90	17.337, 54	88.091
Vivienda VIP	0,00	0,00	0,00	4.054,0 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.054
Vivienda No VIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.637, 96	7.851, 89	5.787, 61	7.430,3 8	29.708
TOTAL	18.56 9,3	3.867, 7	4.728, 8	22.758, 9	4.249, 7	13.127, 6	15.188, 9	13.45 4,0	12.53 1,5	9.904, 4	29.338, 2	147.71 8,9

Se calcula el valor de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS- 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 VIP, tal como se presenta a continuación:

PRECIO DE VENTA POR USO	VALOR / m2 (\$)	UAS POR USO
Comercio	\$ 6.716.946	2,7
Dotacional y Servicios	\$ 7.832.810	3,2
Vivienda VIS	\$ 4.129.984	1,7
Vivienda VIP	\$ 2.453.020	1,0
Vivienda No VIS	\$ 7.238.348	3,0

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:

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE												
USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9	UAU 10	UAU 11	TOTAL
Comercio	4.327, 0	1.998 ,4	2.443 ,3	4.769, 8	2.195 ,8	3.919, 8	5.748, 5	5.091, 9	5.207, 1	5.117, 5	8.760, 1	49.579, 3
Dotacional	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Servicios	2.162, 5	998,8	1.221 ,1	2.383, 8	1.097 ,4	1.959, 0	2.872, 9	2.544, 8	2.602, 3	2.557, 6	4.378, 0	24.778, 2
Vivienda VIS	27.46 3,1	4.756 ,5	5.815 ,4	27.302 ,3	5.226 ,2	18.659 ,0	20.523 ,2	3.635, 8	3.304, 9	2.436, 1	29.190 ,1	148.312 ,5
Vivienda VIP	0,0	0,0	0,0	4.054, 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.054,1
Vivienda No VIS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25.488 ,8	23.169 ,3	17.078 ,0	21.925 ,5	87.661, 6
TOTAL	33.95 2,6	7.753 ,6	9.479 ,9	38.510 ,0	8.519 ,3	24.537 ,8	29.144 ,7	36.761 ,3	34.283 ,7	27.189 ,2	64.253 ,7	314.385 ,7
% UAS / TOTAL	10,8%	2,5%	3,0%	12,2%	2,7%	7,8%	9,3%	11,7%	10,9%	8,6%	20,4%	100,0%

ARTÍCULO 63. EQUILIBRIO DEL SISTEMA DE REPARTO. El equilibrio del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se estructura distribuyendo los puntos de cargas externas y monetarias entre UAU, 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. Se totaliza el porcentaje de participación en UAS por UAU y se resta de este porcentaje, el

correspondiente al aporte a cargas y suelo que equivalen al 10% del aporte restante a cargas externas y monetarias.

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:

CARGAS EXTERNAS Y MONETARIAS	
Puntaje a cargas total del plan parcial	131.421
Puntaje de cargas externas, Áreas receptoras de obligaciones y monetarias	13.609
% / Total Suelo y Construcción de las Cargas Externas y Monetarias.	10%

EQUILIBRIO DEL REPARTO						
UAU	APORTE EN SUELO Y CARGAS	% APORTE A SUELO Y CARGAS	UAS	% PARTICIPACIÓN UAS	% DIFERENCIA	DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EXTERNAS Y MONETARIAS
UAU 1	12.727,06	9,7%	33.952,6	10,8%	1,12%	12.727
UAU 2	2.498,73	1,9%	7.753,6	2,5%	0,56%	2.499
UAU 3	3.391,09	2,6%	9.479,9	3,0%	0,44%	3.391
UAU 4	15.264,01	11,6%	38.510,0	12,2%	0,63%	15.264
UAU 5	2.173,23	1,7%	8.519,3	2,7%	1,06%	2.173
UAU 6	9.643,98	7,3%	24.537,8	7,8%	0,47%	9.644
UAU 7	10.772,41	8,2%	29.144,7	9,3%	1,07%	10.772
UAU 8	13.995,88	10,6%	36.761,3	11,7%	1,04%	13.996
UAU 9	12.338,77	9,4%	34.283,7	10,9%	1,52%	12.339
UAU 10	10.353,92	7,9%	27.189,2	8,6%	0,77%	10.354
UAU 11	24.653,61	18,8%	64.253,7	20,4%	1,68%	24.654
TOTAL	117.812,7	90%	314.385,71	100%	10,35%	117.812,7

La diferencia del porcentaje de aporte a suelo y cargas por UAU, respecto al porcentaje de UAS es igual a cero (0), garantizando que todas las Unidades de Actuación UAU están en equilibrio en la asignación tanto de cargas como de beneficios.

Parágrafo. Las cargas monetarias deben ser destinadas prioritariamente al desarrollo del Área Receptora de Obligaciones y administradas por el Operador Urbano a nivel de esquema fiduciario.

ARTÍCULO 64. RELACIÓN UAS CON EL PUNTAJE DE SUELO Y CARGAS URBANÍSTICAS. Partiendo del ejercicio de reparto expuesto en el numeral anterior, se establece la relación entre las Unidades de Aprovechamiento de Superficie y el puntaje de cargas urbanísticas, así:

UAS Totales	314.385,71
Puntaje de Cargas totales	131.421,35
Relación entre el puntaje de cargas / puntaje UAS	0,42

ARTÍCULO 65. CONVERTIBILIDAD DE USOS. Se podrá convertir aprovechamientos al interior de cada Unidad de Actuación Urbanística – UAU en la proporción de usos del suelo entre vivienda, comercio y dotacionales y servicios, regida por las equivalencias de las unidades de aprovechamiento de superficie (UAS) definidas en el artículo 63 de este Decreto, y de acuerdo con el procedimiento definido a continuación:

1. Procedimiento para la convertibilidad de usos:

Para establecer el procedimiento a aplicarse para el cálculo de la convertibilidad de usos, se parte de dos premisas:

- 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 los aprovechamientos urbanísticos definidos por el presente plan parcial, es decir, índices de construcción, alturas o densidades habitacionales superiores a las establecidas en el numeral 8.2.1. del Documento Técnico de Soporte, el cual hace parte integral del presente Decreto.

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:

$$m2 \text{ por uso} = \frac{\text{Unidades de Aprovechamiento de Suelo por uso}}{\text{Valor UAS por uso}}$$

Así, una Unidad de Aprovechamiento de Suelo para uso residencial, equivaldría a un (1) metro cuadrado de edificabilidad; una UAS para usos comerciales equivaldría a 0,37 metros cuadrados de edificabilidad; y una UAS para servicios equivaldría a 0,31 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 resultante no sea superior a lo establecido en el numeral 8.2.1.

4. De las obligaciones urbanísticas y la convertibilidad de usos:

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 asegura que los aprovechamientos que se concreten en los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios guarden la misma proporción respecto a las cargas urbanísticas establecidas. 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, las cargas del área receptora de obligaciones y cargas monetarias distribuidas entre las UAU.

ARTÍCULO 66. PUNTOS DE CARGA POR APROVECHAMIENTO ADICIONAL UNIDADES DE ACTUACIÓN CON EPR Y BIC'S. Las unidades de actuación urbanística - UAU que tengan dentro de su delimitación Edificaciones con Potencial de Reúso -EPR y/o Bienes de Interés Cultural (BIC'S) podrán acceder a un aprovechamiento adicional, siempre y cuando asuman los puntos de carga de cada Edificación detallados a continuación:

UAU	EPR -AMD	M2 CONSTRUIDOS	PUNTOS DE CARGA POR REUSO
3	EPR-1	454,00	182
6	EPR-2	287,43	100
	EPR-3	428,50	182
	EPR-4	455,40	281
7	EPR-5	504,80	209
10	AMD-6	703,75	950

Se deberá aplicar la fórmula de equivalencias en metros cuadrados por punto descrita en el artículo 63 del presente Decreto.

TÍTULO VIII GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 67. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. El Plan de Gestión Social hace parte integral del presente Decreto, y deberá implementarse en desarrollo de las Fases I y II del plan parcial.

ARTÍCULO 68. PILOTO VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO. El PPRU “*Centro San Bernardo*”, prevé el desarrollo de un piloto de vivienda social, que será destinado para arriendo, articulándolo con los programas de la Nación y de la Administración Distrital dirigidos a articular el subsidio familiar de vivienda con contratos de arrendamiento. El piloto se desarrollará bajo las siguientes condiciones:

1. **Unidad de Actuación Urbanística No 4.** La Administración Distrital adelantará la gestión de suelo y desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística No 4 para la provisión de Vivienda de Interés Prioritario, destinando un porcentaje de las unidades resultantes para vivienda social en arriendo.
2. **Edificaciones con Potencial de Reúso – EPR.** La Administración Distrital adelantará la gestión requerida para la adecuación estructural y funcional de los inmuebles identificados como EPR, siempre y cuando sus propietarios manifiesten interés en hacerlos partícipes del piloto de vivienda social en arriendo.

Parágrafo 1º. La Vivienda Social en Arriendo será financiada por la Administración Distrital a través de recursos de compensaciones de obligaciones VIS (Fondo de Compensaciones Obligados VIS /VIP a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá).

Parágrafo 2º. En desarrollo de la Fase I del PPRU “*Centro San Bernardo*”, se definirá con cada uno de los propietarios de inmuebles identificados como EPR, su intención en hacerlos partícipes del piloto de vivienda social en arriendo y las condiciones para su operación.

TÍTULO IX GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 69. OPERADOR URBANO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA FASE I DEL PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, será el Operador Urbano para la gestión y desarrollo urbanístico de la Fase I del Plan Parcial Centro San Bernardo, constituyéndose en el responsable de la gestión de las intervenciones de iniciativa pública en materia de vivienda social, equipamiento y espacio público, y de la gestión asociada con propietarios de suelo y actores privados para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU N.º 2 hasta la N.º 7. UAU, en dos aspectos:

1. **Gestión Urbanística e Inmobiliaria:** Enfocada a: a. La vinculación de propietarios de suelo, entidades públicas, privadas o mixtas, para la gestión asociada de suelo. b. La gestión predial. c. La vinculación de promotores inmobiliarios e inversionistas para la ejecución de los desarrollos inmobiliarios. d. El seguimiento a la ejecución del planteamiento urbanístico, los proyectos de iniciativa pública y los desarrollos inmobiliarios, y su evaluación ex-post. e. 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.

Funciones específicas en la Gestión Urbanística e Inmobiliaria:

1. Adelantar la implementación de mecanismos de gestión asociada con los propietarios de suelo.
 2. Identificar los propietarios de suelo que de manera voluntaria deseen aportar sus inmuebles al patrimonio autónomo de la Fase I del plan parcial, y hacerse socios – inversionistas en desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
 3. Adelantar el proceso de suscripción de actas de intención de vinculación de propietarios de suelo previo a la vinculación al patrimonio autónomo.
 4. Constituir el patrimonio autónomo de la Fase I del plan parcial.
 5. Adelantar el proceso de vinculación de propietarios de suelo al patrimonio autónomo de la Fase I del plan parcial.
 6. Establecer el valor de los aportes de propietarios de suelo en derechos fiduciarios, así como la forma de restitución de sus aportes.
 7. Adelantar la gestión del suelo de la Fase I del plan parcial.
 8. Diseñar los esquemas de participación de los actores públicos, privados, promotores inmobiliarios e inversionistas en desarrollo los proyectos de iniciativa pública y los desarrollos inmobiliarios.
 9. Priorizar las intervenciones de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU de la Fase I del plan parcial, de manera concertada con los actores involucrados en el desarrollo.
 10. Impulsar y/o participar en la constitución de entidades gestoras que garanticen el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.
 11. Realizar seguimiento y evaluación en la ejecución de las cargas urbanísticas en desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU, velando por el cumplimiento de las definiciones del plan parcial y la consolidación del planteamiento urbanístico.
 12. Brindar asesoría a los desarrolladores inmobiliarios de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, en el proceso de estructuración y desarrollo de estas, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el plan parcial.
 13. Brindar asesoría a los desarrolladores inmobiliarios de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, respecto a 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 – UAU, en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
 14. Adelantar seguimiento al recaudo de los recursos correspondientes a las cargas urbanísticas de la Fase I del Plan Parcial, y gestionar, a instancia del patrimonio autónomo que se constituya, dichos recursos.
 15. Coordinar con las empresas prestadoras de servicios públicos, la concreción de los recursos provenientes de las cargas urbanísticas destinadas a la ejecución de redes de servicios públicos, en desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.
 16. Adelantar la gestión interinstitucional requerida, a fin de concretar el planteamiento urbanístico, los proyectos de iniciativa pública y los desarrollos inmobiliarios de la Fase I del plan parcial
- 2. Gestión Social:** enfocada en la implementación del Plan de Gestión Social para garantizar la protección a moradores y actividades económicas en el área de delimitación del plan parcial.

Funciones específicas en la Gestión Social:

1. Diseñar e implementar estrategias de pedagogía y socialización en la etapa de desarrollo del plan parcial.
2. Garantizar la implementación del Plan de Gestión Social en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, según corresponda.
3. Coordinar la oferta y demanda de proyectos de Vivienda de Interés Social derivados de las exigencias del plan parcial.
4. Administrar los recursos provenientes de compensaciones de obligaciones VIS mediante la venta de derechos fiduciarios, en el ámbito de la Fase I del plan parcial.

ARTÍCULO 70. GESTOR PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA FASE II DEL PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO. La ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU N.º 8 hasta la N.º 11. será de iniciativa privada (propietarios de suelo mediante gestión asociada con los actores que permitan concretar su desarrollo).

De requerirse por parte de los propietarios de suelo, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá podrá concurrir en los procesos de gestión de suelo y gestión a fin de concretar el planteamiento urbanístico, la ejecución de cargas y los desarrollos inmobiliarios.

ARTÍCULO 71. APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO. Con el fin de garantizar la sostenibilidad de los espacios públicos propuestos por el plan parcial: parques, plazoletas y zonas verdes 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.

ARTÍCULO 72. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN LA FASE I Y II DEL PLAN PARCIAL. No se establece una secuencialidad para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística –UAU dentro de cada fase del plan parcial, ni se establecen las etapas de desarrollo urbanístico o inmobiliario.

Una o más Unidades de Actuación podrán desarrollarse por etapas de urbanización y construcción, siempre y cuando 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.

TÍTULO X DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 73. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1. Licencias de urbanización.** Para acceder a las normas contenidas en el presente Decreto, se deberá obtener la respectiva licencia de urbanización previa a la licencia de construcción.
- 2. Demolición de inmuebles.** De conformidad con la autorización contenida en el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado el artículo 5 del Decreto Nacional 2218 de 2015, a su vez modificado por los Decretos 1197 de 2016 y 1203 de 2017, para la demolición parcial o total de los inmuebles que hacen parte del presente plan parcial en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana, no se requiere obtener esta modalidad de licencia.

Parágrafo. Previo a la obtención de licencia de urbanización se deberá adelantar el proceso de incorporación topográfica ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

ARTÍCULO 74. RÉGIMEN TEMPORAL DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARA INMUEBLES INCLUIDOS EN EL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los inmuebles incluidos en el ámbito del presente plan parcial podrán tramitar y obtener licencias de construcción, desde el momento de la expedición del presente Decreto y hasta el momento en que se inicie formalmente el trámite de delimitación de las unidades de actuación urbanística de que trata el artículo 20 del Decreto 2181 de 2006, en las modalidades que se especifica a continuación:

- Modificación.
- Reforzamiento estructural.
- Cerramiento.

En ningún caso estas modalidades de licencias de construcción podrán autorizar el aumento del área edificada existente.

ARTÍCULO 75. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 560 de 2018 y demás normas aplicables.

ARTÍCULO 76. INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. La Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa, relacionadas con la adopción del presente plan parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto.

ARTÍCULO 77. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este Decreto se considerará efectivamente ejecutado el PPRU “*Centro San Bernardo*” cuando se cumplan todas las obligaciones y autorizaciones previstas en el marco de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 78. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. En caso de requerirse modificación o ajuste del plan parcial, se efectuará teniendo en cuenta las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con las condiciones establecidas en el

artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

ARTÍCULO 79. 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; 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.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los XX días del mes de XXXXX del año 2022.

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C.

MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaria Distrital de Planeación