



Plan Parcial de Renovación Urbana

Fábrica Franco

ZONA INDUSTRIAL, PUENTE ARANDA

Documento Técnico de Soporte

Autores

Jenny Alexandra Abril Forero
Ana María Del Pilar Monroy Patiño
Paola Andrea Soler González
Luis David Pupo Hernández
Diana Sophia Rayo Torres

Universidad del Rosario

Facultades

Jurisprudencia

Estudios Internacionales, Políticos y Urbanos

Programa

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Agosto, 2022. Bogotá D.C

Rector Universidad del Rosario

José Alejandro Cheyne

Decano facultad de Jurisprudencia

José Alberto Gaitán

Decano facultad de Estudios

Internacionales, Políticos y Urbanos

Julio Londoño Paredes

Directores del programa

Gloria Henao

Armando Durán

Profesores trabajo de grado

Luis Molina López

Gabriela Niño Sicard

Tutor trabajo de grado

Juan Carlos Bohorquez

Como determinante del plan parcial esta el inmueble patrimonial antigua fabrica de la empresa FRANCO HERMANOS Y CIA LTDA.

El presente documento tiene como objetivo evidenciar el desarrollo de un proyecto urbano al interior de una de las Actuaciones Estratégicas delimitadas por el Plan de ordenamiento Territorial de Bogotá, decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, donde sea posible implementar un Plan Parcial en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

Siglas, abreviaturas y símbolos utilizados



Norte

POT Plan de Ordenamiento Territorial

UPL Unidad Planeamiento Local

AE Actuación Estratégica

m Metros

m² Metros cuadrados

BIC Bien de Interés Cultural

VIS Vivienda de Interés Social

VIP Vivienda de Interés Prioritario

I.O Índice de Ocupación

I.C Índice de Construcción

Mz Manzana

UAU Unidad de Actuación Urbanística

EP Espacio Público

APAUP Área privadas afectas al uso público

PMR Personas con Movilidad Reducida

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	10
Pertinencia y procedencia del Plan Parcial	11
Diagnóstico de la zona de influencia	13
Actuación estratégica No. 13 Zona Industrial	16
Determinantes Actuación estratégica No. 13	17
1. Estructura ecológica principal	17
2. Estructura integradora de los patrimonios	18
3. Estructura funcional y del cuidado	20
4. Estructura socioeconómica, creativa y de innovación	27
5. Tratamientos urbanísticos y áreas de actividad	29
Caracterización contexto inmediato	30
1. Sistema de espacio público	32
2. Sistema de equipamientos	34
3. Sistema de movilidad	37
4. Sistema general de servicios públicos	42
5. Estructura socioeconómica	43
6. Patrimonio material inmueble	49
7. Planes parciales de renovación urbana	53
Conclusiones del diagnóstico	54
Determinantes para la formulación	55
1. Estructura ecológica principal	57
2. Estructura funcional y del cuidado y equipamientos	58
3. Sistema de espacio público	58
4. Sistema de movilidad	58
5. Sistema general de servicios públicos	62
6. Estructura socioeconómica	62
7. Estructura integradora de patrimonios	64

ÍNDICE

2. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	67
Referentes	68
Marco normativo aplicable	71
Tratamiento Urbanístico: Renovación Urbana	71
Carga urbanística para espacio público	71
Obligación urbanística por redes locales	72
Obligación urbanística VIP/VIS	73
Obligaciones derivadas de la política de moradores	73
Área de Actividad: grandes servicios metropolitanos (AAGSM)	75
Altura de las edificaciones	76
Reglamentación patrimonial Fábrica Franco	77
Localización del Proyecto	79
Configuración predial actual	79
Situación jurídica de los predios	81
Relación entre Actuación Estratégica y el Plan Parcial	82
Resumen norma urbanística aplicable	85
Planteamiento urbanístico propuesta Plan Parcial	86
Cuadro de áreas	86
Usos propuestos	89
Planteamiento Urbanístico	100

ÍNDICE

3. CARGAS Y BENEFICIOS	102
Carga por pasivos ambientales	103
Carga por política de moradores	105
Unidades de Actuación Urbanística	109
Reparto de cargas y beneficios	112
Balance General	112
4. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	113
Instrumentos de gestión y financiación	114
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	118
ANEXOS	120
AUTORES	121

LOCALIZACIÓN

1. Bogotá D.C



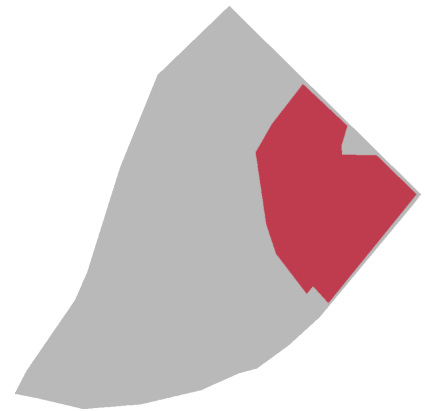
2. Casco urbano Bogotá



3. UPL Puente Aranda



4. Actuación Estratégica No. 13



5. Contexto inmediato



6. Plan Parcial

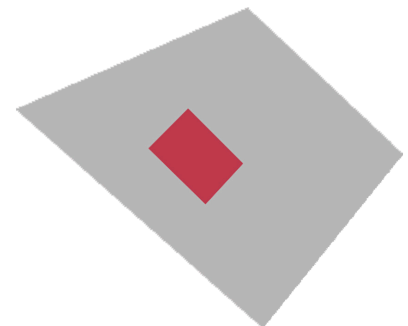


Imagen No. 1: Esquema localización por escalas del plan parcial.
Fuente: Edición propia.

1 | MEMORIA JUSTIFICATIVA

Pertinencia y procedencia del Plan Parcial

El Plan Parcial corresponde a un instrumento de planificación y gestión previsto desde el ámbito nacional en la Ley 388 de 1997 (artículo 19) y el Decreto 1077 de 2015, que definen a este instrumento como *“instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento”*. En particular, para las zonas de renovación urbana los planes parciales corresponden al instrumento mediante el cual se permite la planificación de un sector en específico estableciendo la posibilidad de transformación de zonas que presentan dinámicas de deterioro físico, ambiental o social, lo cual se traduce en una infraestructura pública y estructura espacial subutilizada y deteriorada.

En ese sentido, el Decreto 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (el **“POT”**) acogió esta figura dentro de los instrumentos para la articulación de decisiones del ordenamiento, definiéndolo en su artículo 495 como:

“(…) el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación”.

Adicionalmente, en áreas con tratamiento de renovación urbana, el artículo 303 del POT señaló la necesidad de formular planes parciales en áreas en tratamiento de renovación urbana, en los siguientes términos:

“Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete punto cero (7.0).

En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes”.

Vale la pena mencionar que los planes parciales como instrumento de planificación de sectores en renovación tienen como finalidad lograr el uso eficiente de las infraestructuras y transformar un sector específico de la ciudad, reconfigurando sus espacios públicos y privados e implicando un proceso de reurbanización del área de su ámbito de desarrollo.

Para el caso objeto de estudio, se evidencia que la zona seleccionada para el desarrollo del proyecto se encuentra clasificada dentro de un tratamiento de renovación urbana, que corresponde a aquellas áreas sobre las cuales se busca “potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible” (artículo 301 del POT).

En ese sentido, el Plan Parcial Fabrica Franco (el “**Plan Parcial**”) se propone como un instrumento para el desarrollo de dos manzanas localizadas entre las carreras 36 y 34 y las Calles 13 y 15, área que actualmente presenta fuertes tendencias de transformación, en la medida en que en las zonas contiguas se han propuesto diferentes planes parciales (algunos adoptados y otros en formulación), que tienen como finalidad principal lograr la transformación del sector convirtiéndolo en una zona con usos predominantemente de vivienda y algún tipo de comercio (principalmente local). Es así como el Plan Parcial responde a las necesidades actuales de transformación del área de influencia y se complementa con los planes parciales y demás proyectos urbanísticos que conforman su área de influencia respondiendo a las necesidades de renovación del área y aprovechamiento de la infraestructura circundante (principalmente

3. Dentro de sus características poblacionales, la UPL cuenta con una población total de 253.367 personas dentro de las cuales un total de 128.904 corresponde a mujeres y 124.463 a hombres (Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE, 2018).
4. En cuanto a espacio público, la UPL cuenta con un total de 24,9 hectáreas de parques zonales. Adicionalmente, la UPL cuenta con 10,8 m² de área verde por habitante.
5. Se encuentra dentro de las áreas que presentan niveles altos de contaminación atmosférica según la información de calidad del aire PM_{2,5} y PM₁₀ de la Secretaría Distrital de Ambiente.
6. El crecimiento en las áreas licenciadas para desarrollos de vivienda se evidencia particularmente en esta zona pasando de un total de área licenciada de 53.531 en 2012 a 141.118 en 2020:

Localidad	Año									Total por localidad	Participación (%)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
1. Usaquén	1.096.047	862.370	614.544	470.657	468.123	337.578	149.891	390.315	257.886	4.647.411	16,7
2. Chapinero	260.111	429.194	366.887	302.885	232.593	86.348	56.752	95.953	75.890	1.906.613	6,8
3. Santa Fe	65.239	38.233	121.830	98.126	84.848	29.523	31.924	79.793	120.964	670.480	2,4
4. San Cristóbal	126.236	95.088	55.698	137.464	135.747	140.537	137.667	149.816	107.511	1.085.764	3,9
5. Usme	136.439	77.778	167.397	136.139	54.252	81.507	273.435	85.411	65.686	1.078.045	3,9
6. Tunjuelito	29.828	37.390	30.534	33.352	31.258	52.769	56.953	47.129	46.607	365.819	1,3
7. Bosa	251.524	248.794	114.650	265.957	514.068	197.288	112.719	205.652	127.098	2.037.749	7,3
8. Kennedy	217.673	1.020.850	302.589	295.694	336.892	311.940	120.087	335.444	247.426	3.188.595	11,4
9. Fontibón	325.089	158.804	207.560	93.612	138.906	94.190	148.430	178.795	138.157	1.483.543	5,3
10. Engativá	281.734	282.732	317.527	215.386	249.446	227.259	219.053	258.444	177.242	2.228.823	8,0
11. Suba	595.952	656.581	771.799	516.972	399.321	337.377	319.090	179.864	242.317	4.019.273	14,4
12. Barrios Unidos	57.090	61.759	78.691	112.404	70.549	77.886	52.778	65.891	78.466	655.513	2,4
13. Teusaquillo	96.305	57.530	71.468	94.027	170.656	116.745	38.171	99.886	87.993	832.781	3,0
14. Los Mártires	25.449	23.832	29.891	25.385	66.439	40.075	68.121	52.094	89.492	420.779	1,5
15. Antonio Nariño	27.226	31.135	22.738	57.269	39.996	57.367	57.372	97.298	33.577	423.977	1,5
16. Puente Aranda	53.535	65.437	89.561	74.600	69.306	134.261	133.092	89.882	141.118	850.792	3,1
17. Candelaria	4.114	23	4.865	3.108	9.499	2.204	26.354	9.690	1.566	61.423	0,2
18. Rafael Uribe Uribe	42.260	68.944	50.151	53.416	196.878	69.816	73.115	204.570	115.101	874.252	3,1
19. Ciudad Bolívar	16.313	132.718	299.970	148.353	20.571	126.810	105.195	40.302	56.769	947.001	3,4
Sin Información	1.672	17.084	37.370	33.508					42	89.676	0,3
Total por año	3.709.835	4.366.274	3.755.720	3.168.317	3.289.347	2.521.480	2.180.200	2.666.230	2.210.906	27.868.309	100,0

Tabla No. 1: Área licenciada para construcción de vivienda por año, según localidad. Bogotá, 2012 – 2020 (p).

Fuente: Elaboración propia, información del Web service curadurías – Secretaría Distrital de Planeación - SDP. Cálculos: dirección de información cartográfica y estadística.

Adicionalmente, se evidencia que en la localidad de Puente Aranda fue una de las localidades donde se ubicó la distribución mayoritaria del licenciamiento para usos comerciales entre 2012 y 2020 y en general el área destinada a otros usos correspondió a:

Localidad	Comercio	Dotacionales	Industria	Institucional	Oficinas	Servicios	Otros	Total general
1. Usaquen	165.938	551.092	10.974		121.921	924.909	53.288	1.828.121
2. Chapinero	52.598	270.201			3.918	1.290.619	32.514	1.649.849
3. Santa Fe	94.504	95.630		1.482	25.981	854.435	22.831	1.094.865
4. San Cristóbal	24.668	64.727	74	322	648	9.493	4.734	104.665
5. Usme	14.445	37.538		5.436		5.198	8.946	71.563
6. Tunjuelito	11.949	124.432	5.187	1.286		21.385	3.303	167.541
7. Bosa	38.545	164.723	230	1.672		10.981	68.898	285.049
8. Kennedy	179.225	247.854	29.757	512		79.885	25.990	563.222
9. Fontibón	211.173	43.536	81.818	28.987	278.699	410.936	326.764	1.381.913
10. Engativá	228.136	260.656	47.907	20.847	285.174	180.695	45.830	1.069.245
11. Suba	274.369	258.826	1.039	27.906	177.383	321.697	333.444	1.394.665
12. Barrios Unidos	87.796	169.535	3.000		3.321	528.035	17.154	808.841
13. Teusaquillo	30.589	373.442				392.720	5.842	802.593
14. Los Mártires	60.413	45.344	3.043		39	142.965	53.241	305.044
15. Antonio Nariño	29.870	39.070	2.023			62.599	24.065	157.626
16. Puente Aranda	281.352	200.834	84.706	13	11.113	161.342	65.408	804.768
17. Candelaria	3.676	114.676			4.851	21.809	14.314	159.325
18. Rafael Uribe Uri	30.165	68.401	916	1.467		38.403	5.152	144.504
19. Ciudad Bolívar	15.164	134.584	252	17.811		10.892	113.675	292.377
Sin Localidad							121	121
Total general	1.834.573	3.265.100	270.926	107.740	913.048	5.468.999	1.225.514	13.085.900

Tabla No. 2: Área licenciada para construcción en destinos no residenciales por año según localidad. Bogotá, 2012 – 2020 (p)
Fuente: Elaboración propia, información del Web service curadurías – Secretaría Distrital de Planeación - SDP. Cálculos: dirección de información cartográfica y estadística.

De la información contenida en estas tablas se evidencia que, aun cuando se han licenciado múltiples usos en la localidad, los usos dotacionales o institucionales, cuentan con un rezago, siendo los menos licenciados de toda la zona.

7. En relación con los planes parciales, a 2020 en la localidad de Puente Aranda se habían adoptado los siguientes planes parciales de renovación urbana:

Nombre del Plan Parcial	Año de adopción	Área Bruta (ha)
Triángulo de Bavaria	2016	19,43
Nuevo Salitre	2016	6,77
Dispapeles	2019	0,58
Ferrocarril Calle 13	2019	2,28
Bodegas del Rhin	2019	0,27

Tabla No. 3: Relación de planes parciales existentes en la localidad de Puente Aranda.
Fuente: Elaboración propia, información del Web service curadurías – Secretaría Distrital de Planeación - SDP. Cálculos: dirección de información cartográfica y estadística.

8. En cuanto al déficit cualitativo y cuantitativo habitacional, la localidad de Puente Aranda se representa en: (i) un total de 3.181 hogares en déficit cuantitativo (3.9%); y (ii) 5.011 hogares en déficit cualitativo (6.2%).

De las características principales de la localidad donde se localiza el Plan Parcial, se evidencian varias dinámicas a tener en cuenta para el planteamiento del Plan Parcial, principalmente las relacionadas con el déficit de espacio público y de usos dotacionales.

Actuación estratégica No. 13 Zona Industrial

Las Actuaciones Estratégicas - AE son un instrumento de planeación de segundo nivel (artículo 478 del POT), tienen como objetivo garantizar el desarrollo de piezas urbanas delimitadas en ámbitos espaciales determinados donde las intervenciones urbanas se desarrollan de manera integral por medio de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad.

La Actuación estratégica No. 13 Zona Industrial (la **“Actuación Estratégica”**) está priorizada (artículo 480 del POT), por lo cual deberá adoptarse dentro de los seis años siguientes a la entrada en vigencia del presente POT, garantizando su planeación, gestión y seguimiento en la ejecución de los proyectos necesarios.

La actuación estratégica se encuentra localizada dentro de la UPL Puen-te Aranda delimitada entre la Avenida Carrera 50, la Avenida Ciudad de Quito, la Avenida Calle 6 y la Calle 22, con un área total de 395,6 hectáreas, 228 manzanas y 3.093 lotes.

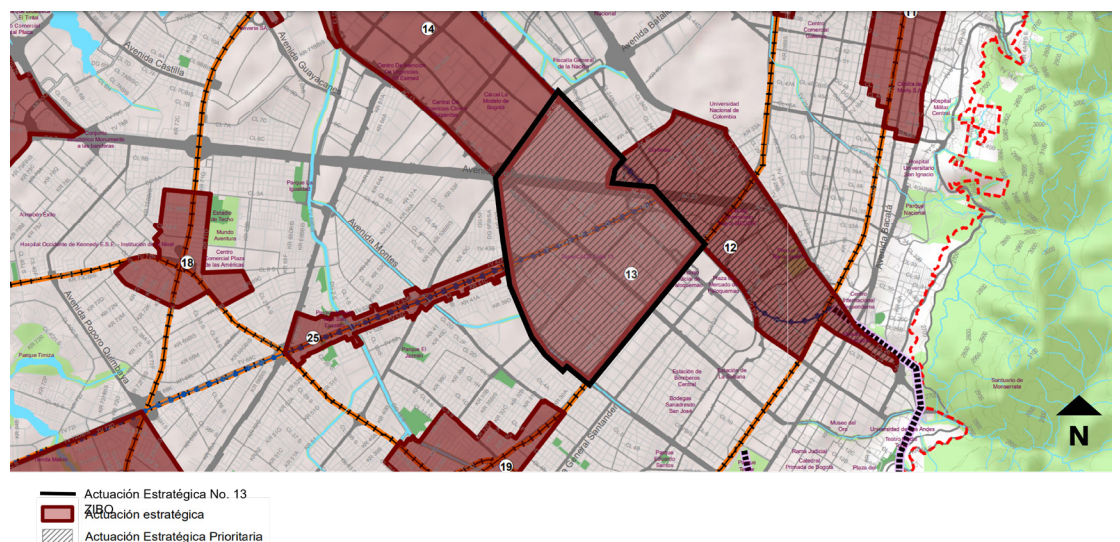


Imagen No. 3: Fragmento plano Actuaciones Estratégicas.

Fuente: Edición propia del plano CG-7 Actuaciones Estratégicas, Decreto distrital No. 555 de 2021.

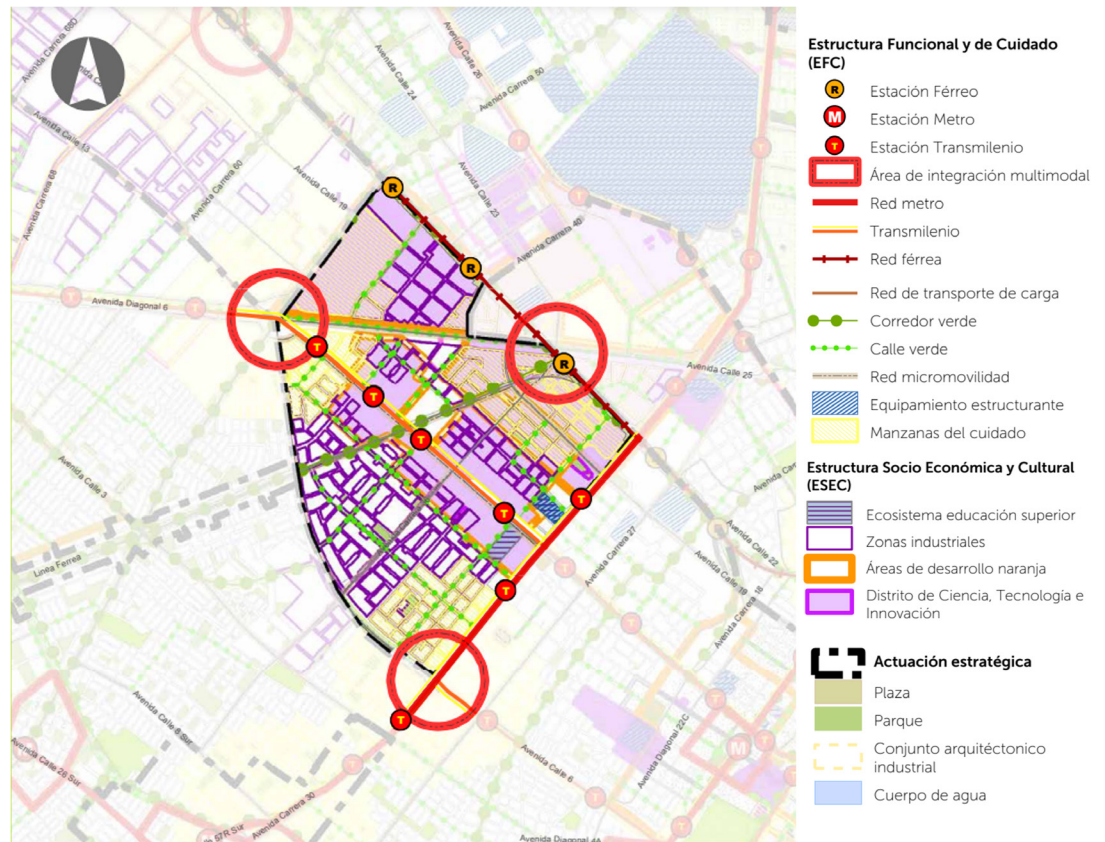


Imagen No. 4: Fragmento plano proyectos estructurantes actuación estratégica 13 Zona Industrial.

Fuente: Edición propia del plano actuación estratégica 13 Zona Industrial, Anexo 7 Guía para la formulación de actuaciones estratégicas - Página 31, Decreto distrital No. 555 de 2021.

Determinantes Actuación Estratégica No. 13 Zona Industrial

1. Estructura ecológica principal

Dentro de la Actuación Urbanística no se evidencian elementos relevantes de estructura ecológica principal ni de los 4 componentes que la conforman - áreas protegidas del SINAP, zonas de conservación, áreas de especial importancia ecosistémica, áreas complementarias para la conservación (artículo 14 del POT).

Ahora bien, colindante al área de la Actuación Estratégica se evidencia un río localizado sobre uno de los linderos de esta zona y secciones que conforman el corredor ecosistémico del río Fucha. En consecuencia, y aun cuando no se evidencia estructura ecológica principal relevante, dentro de los objetivos planteados para la Actuación Estratégica se plantea el desarrollo de actividades que generen: (i) resiliencia climática, (ii) mejoras al medio ambiente urbano, (iii) protección del paisaje, y (iv) en general el desarrollo sostenible de la zona.

La estructura integradora de patrimonio cultural material, inmaterial y natural del territorio reviste los procesos de ocupación, transformación y adaptación de la ciudad a través del tiempo. En la actuación estratégica se propende por una gestión integral del patrimonio que permita fortalecer el vínculo social y la vida productiva de la zona industrial.

Actualmente hay alrededor de 15 predios patrimoniales en la actuación estratégica, de los cuales catorce están categorizados con conservación patrimonial, y uno conservación tipológica. Alrededor de dichos predios se encuentran áreas de protección del entorno patrimonial y forman parte del conjunto de arquitectura industrial.

Entre los predios patrimoniales se encuentra el Colegio Distrital la merced, la Imprenta de Billetes del banco de la República, el antiguo madero distrital, el edificio del Sena, el Colegio Salesiano León XIII, entre otros. La actuación estratégica no cuenta con planes especiales de manejo y protección patrimonial, ni con sectores de interés urbanístico.

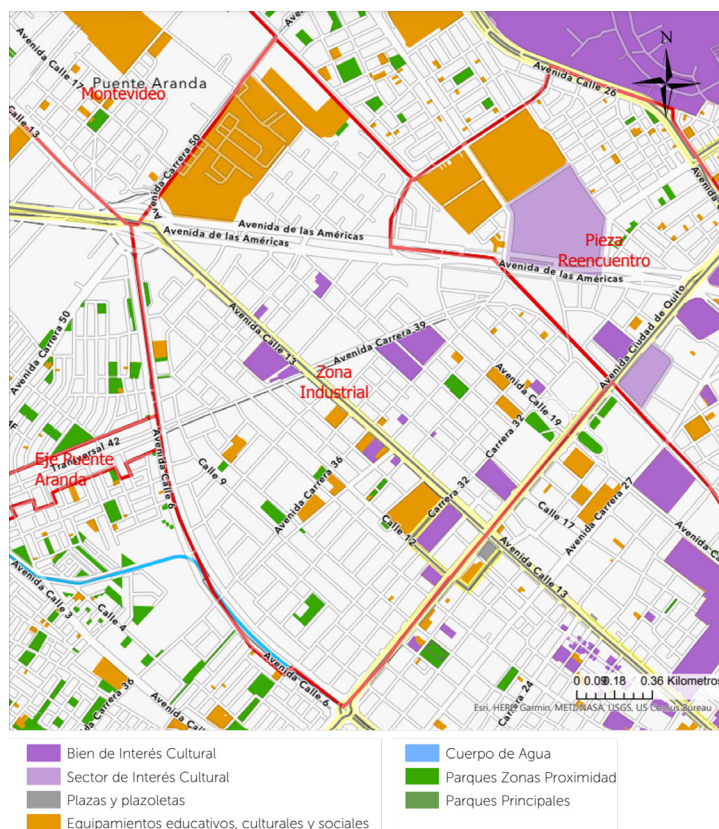


Imagen No. 7: Fragmento plano condiciones de hábitat y ambiente actuación estratégica 13 Zona Industrial - ZIBO.

Fuente: Edición propia del plano condiciones de hábitat y ambiente actuación estratégica 13 Zona Industrial, Anexo 7 Guía para la formulación de actuaciones estratégicas - Página 32, Decreto distrital No. 555 de 2021.

3. Estructura funcional y del cuidado

La estructura funcional y del cuidado tiene como finalidad garantizar la accesibilidad y la conectividad de los ciudadanos en el territorio asegurando la prestación de los servicios sociales, de inclusión y de espacio público (artículo 88 del POT), en consecuencia, los elementos de esta estructura se dividen en los siguientes sistemas: (i) sistema de espacio público peatonal para el encuentro, (ii) sistema de movilidad, (iii) sistema del cuidado y servicios sociales, y (iv) sistema de servicios públicos.

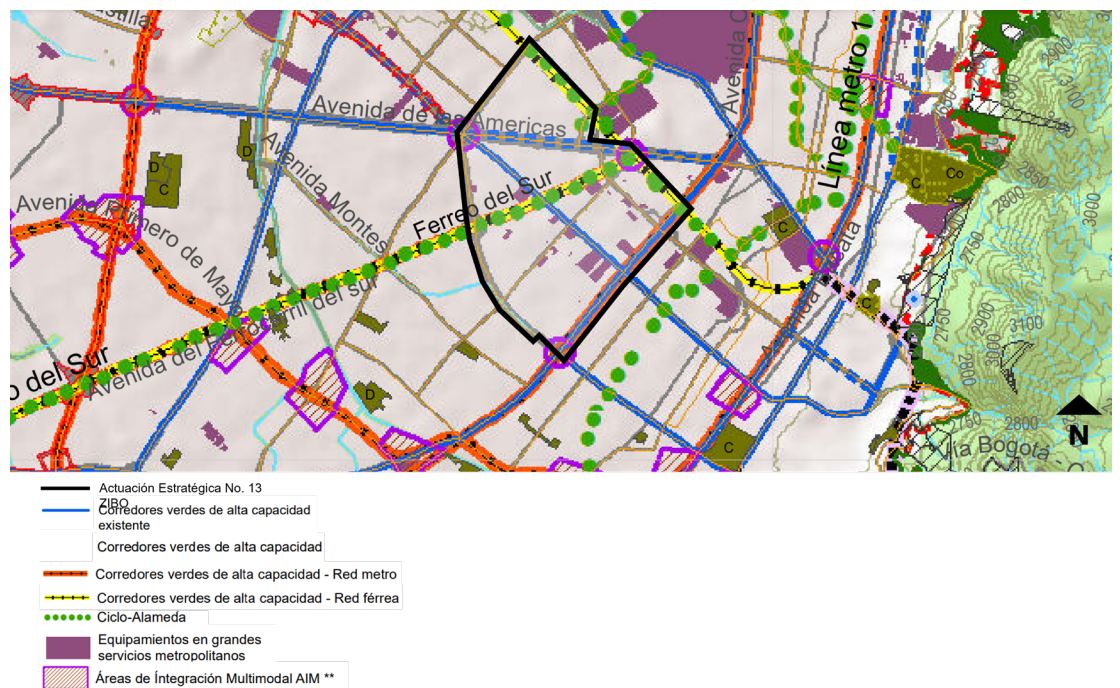


Imagen No. 8: Fragmento plano Estructura funcional y del Cuidado.

Fuente: Edición propia del plano CG-5 Estructura funcional y del Cuidado, Decreto distrital No. 555 de 2021.

i. Sistema general de espacio público peatonal y para el encuentro:

Este sistema tiene como finalidad el aumento de la oferta cualitativa y cuantitativa de espacio público que, para la Actuación Estratégica se evidencia en la implementación de un corredor verde que la atraviesa (línea férrea) y varios proyectos relacionados con la generación de calles verdes.

Si bien dentro de la Actuación Estratégica no se evidencia la existencia de parques estructurantes o grandes zonas verdes, evidenciándose principalmente la localización de parques pequeños de proximidad (ver imagen 6), dentro del planteamiento de los proyectos de renovación

urbana que vienen desarrollándose en la zona y con la implementación del Plan Parcial, se incluirían en este sistema las zonas verdes, parques de proximidad, plazoletas, y otros espacios de encuentro generados como consecuencia de las actuaciones urbanísticas desarrolladas en el sector.

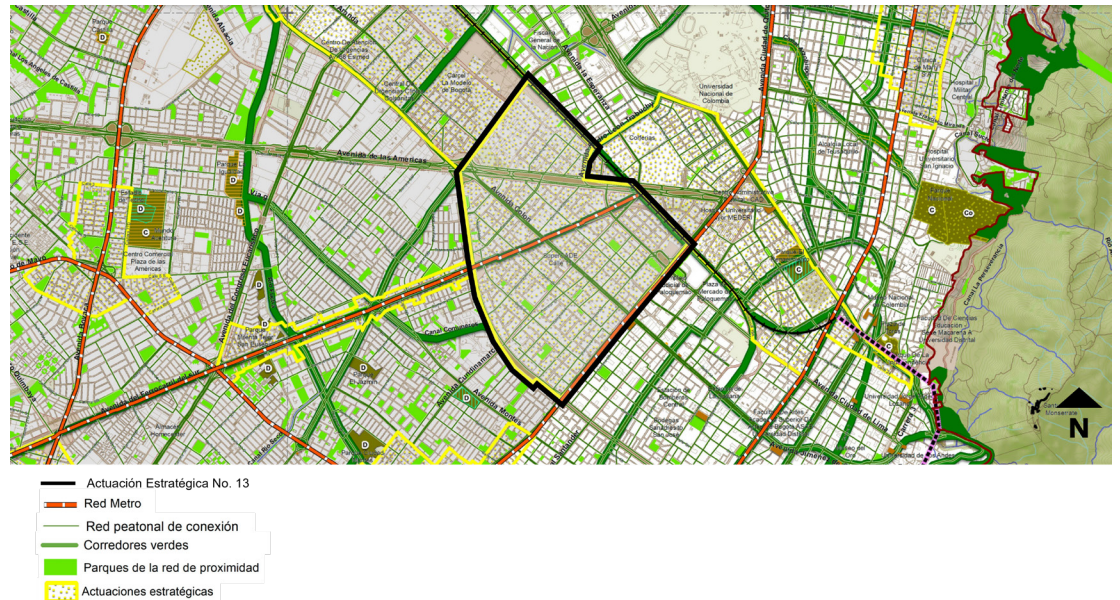


Imagen No. 9: Fragmento plano Sistema de Espacio Público peatonal y para el Encuentro.

Fuente: Edición propia del plano CU-4.1 Sistema de Espacio Público peatonal y para el Encuentro, Decreto distrital No. 555 de 2021.

ii. Sistema de movilidad:

Definido desde el POT como “el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías” (artículo 92 del POT) se evidencia que el área de la AE cuenta con un sistema de movilidad robusto, rodeado de vías de la malla vial arterial y con seis estaciones de Transmilenio existentes y tres estaciones férreas proyectada, que garantizan la prestación del servicio público de transporte en la zona.

Adicionalmente, se evidencia que la Actuación Estratégica cuenta con 3 áreas de integración multimodal (AIM), que tienen como finalidad, dentro del modelo de ordenamiento territorial, la descarbonización de la movilidad aportando nodos que incentiven el transporte peatonal, público y con medios de transporte sostenible.

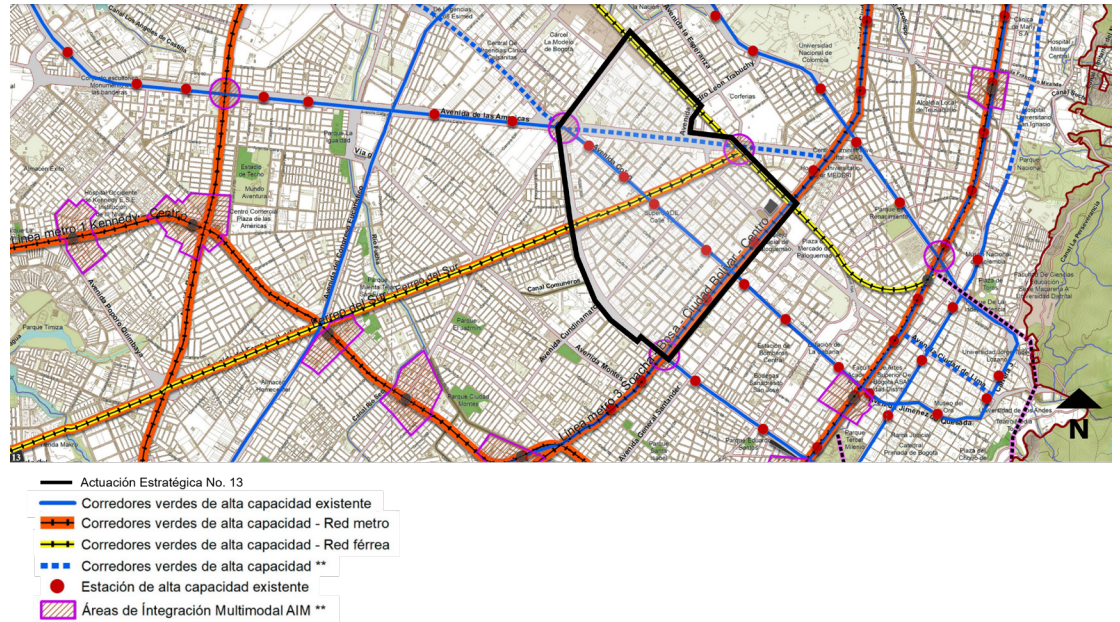


Imagen No. 10: Fragmento plano Sistema de Movilidad - Red del Sistema Transporte público de pasajeros urbano-rural-regional.
 Fuente: Edición propia del plano CU-4.4.1 Sistema de Movilidad - Red del Sistema Transporte público de pasajeros urbano-rural-regional, Decreto distrital No. 555 de 2021.

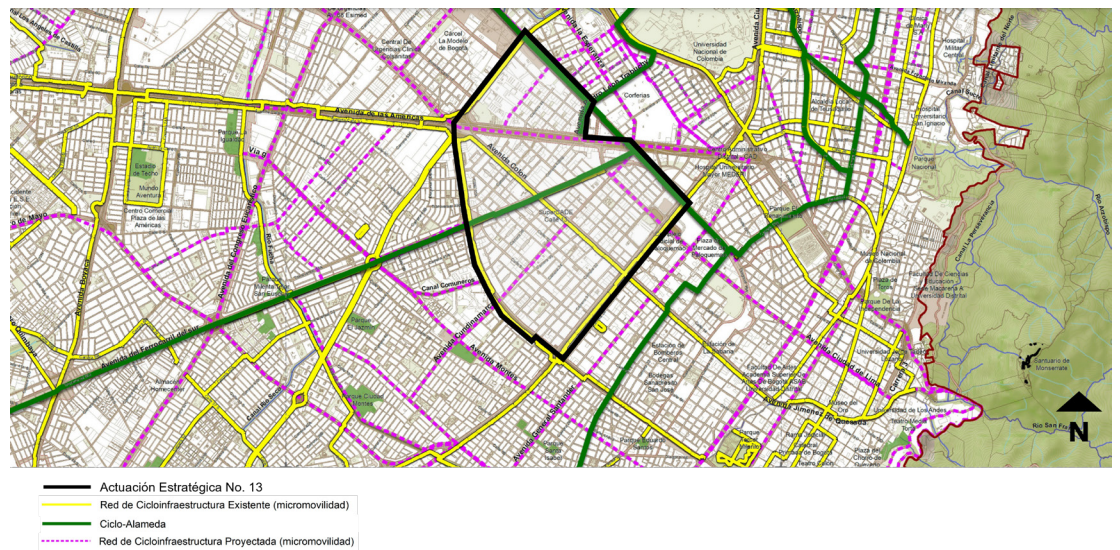


Imagen No. 11: Fragmento plano Red de cicloinfraestructura y ciclo-alamedas.
 Fuente: Edición propia del plano CU-4.4.2 Sistema de movilidad Espacio público para la movilidad - Red de cicloinfraestructura y ciclo-alamedas, Decreto distrital No. 555 de 2021.

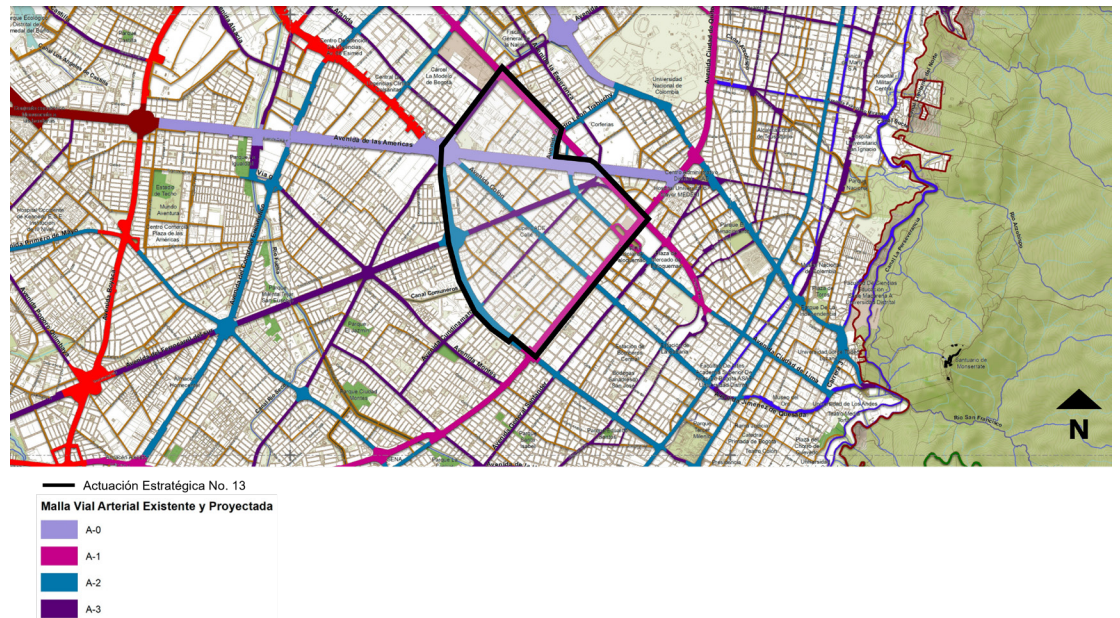


Imagen No. 12: Fragmento plano Sistema de Movilidad - espacio público para la movilidad - Red vial.
 Fuente: Edición propia del plano CU-4.4.3 Sistema de Movilidad - espacio público para la movilidad - Red vial, Decreto distrital No. 555 de 2021.

iii. Sistema del cuidado y servicios sociales:

Se encuentra conformado por aquellas estructuras de prestación de servicios sociales (equipamientos), que permitan garantizar el acceso a derechos fundamentales, sociales y culturales de la ciudadanía.



Imagen No. 13: Fragmento plano Sistema de Servicios sociales, del Cuidado y Básicos.
 Fuente: Edición propia del plano CU-4.3 Sistema de Servicios sociales, del Cuidado y Básicos, Decreto distrital No. 555 de 2021.

Además de algunos equipamientos educativos, culturales y sociales de menor escala, dos equipamientos estructurantes correspondientes a la Universidad Distrital Francisco José de Caldas sede Aduanilla de Paiba y el Centro Nacional de Hotelería del Servicio Nacional de Aprendizaje-SENA:



Imagen No. 14: Universidad Distrital Francisco José de Caldas sede Aduanilla de Paiba, antiguo matadero distrital - BIC.
Fuente: Google Earth, enero 2022.



Imagen No. 15: Centro Nacional de Hotelería del SENA - BIC.
Fuente: Google Earth, enero 2022.

Adicionalmente, se evidencia la localización de tres manzanas del cuidado a lo largo de la Actuación Estratégica (ver imagen 6), que hacen parte de la red de cuidado que busca agrupar equipamientos y servicios sociales principalmente conformados por jardines infantiles, parques, colegios, bibliotecas, centros de salud, centros de desarrollo comunitario, entre otros (artículo 170 del POT).

iv. Sistema de servicios públicos:

En relación con la infraestructura de servicios públicos, se evidencia que el área de actividad al estar conformada mayoritariamente por tratamientos de renovación urbana y consolidación (ver imagen 23) cuenta con prestación y disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, gestión integral de residuos sólidos, energía eléctrica y alumbrado público y gas natural. En todo caso, dentro de la implementación del Plan Parcial, se asumirán las cargas correspondientes a las cargas urbanísticas por redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, propias del tratamiento de renovación, que servirán para el desarrollo y construcción de redes secundarias y locales.

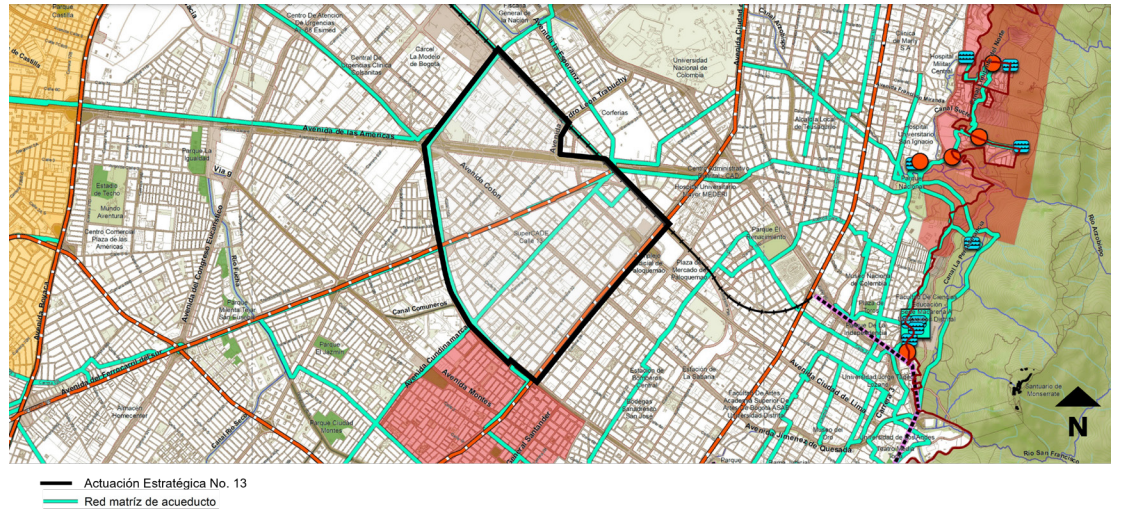


Imagen No. 16: Fragmento plano Sistema de Acueducto.

Fuente: Edición propia del plano CU-4.2.1 Sistema de Acueducto, Decreto distrital No. 555 de 2021.

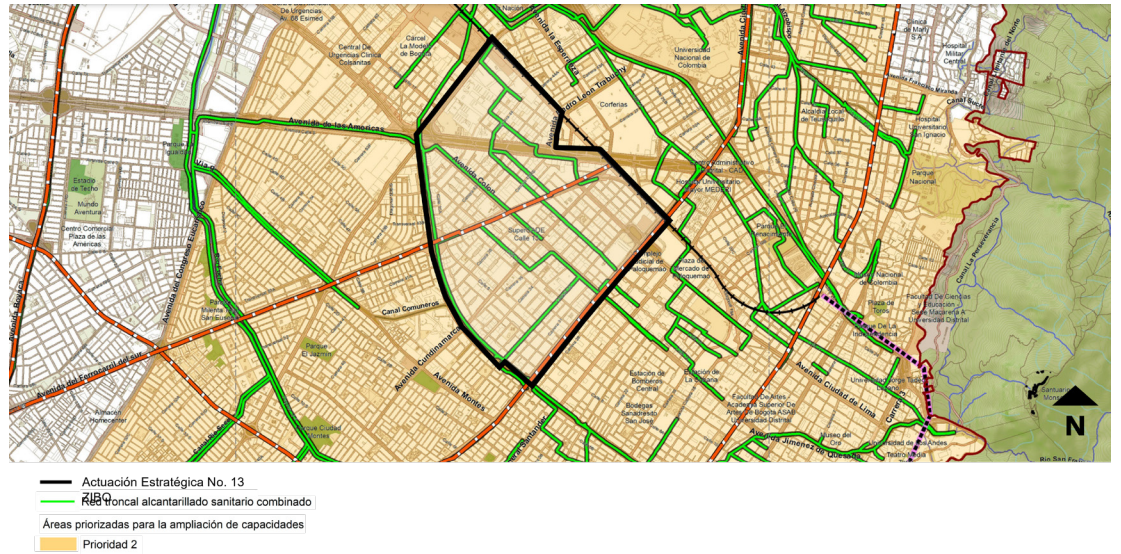


Imagen No. 17: Fragmento plano Sistema alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales.

Fuente: Edición propia del plano CU-4.2.2 Sistema alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales, Decreto distrital No. 555 de 2021.

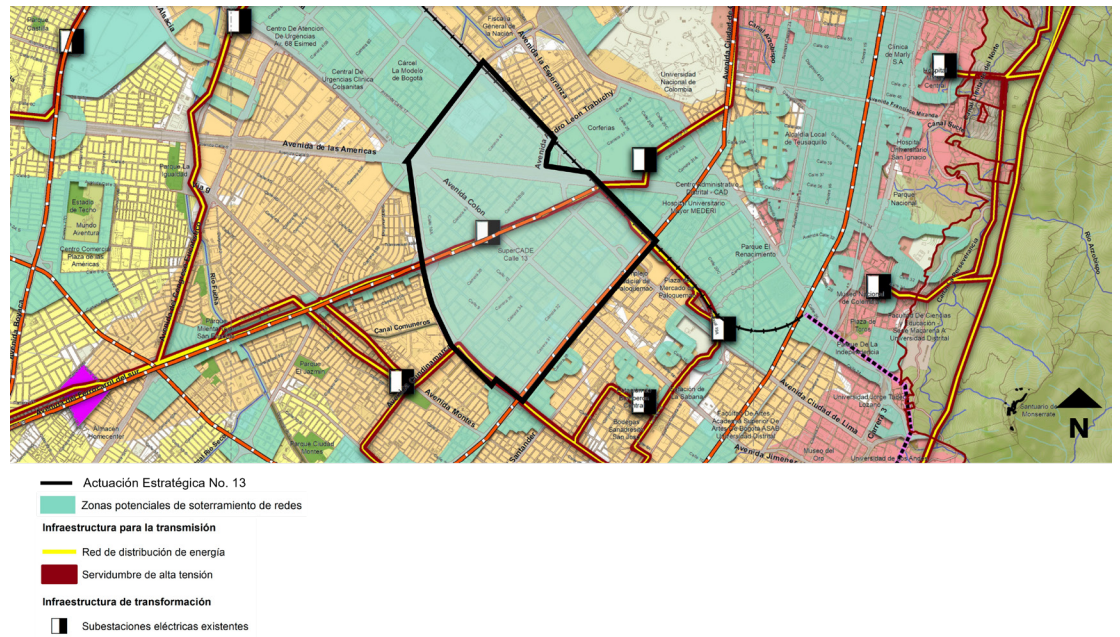


Imagen No. 18: Fragmento plano Sistema de Energía Eléctrica y alumbrado público y FNCER.
 Fuente: Edición propia del plano CU-4.2.5 Sistema de Energía Eléctrica y alumbrado público y FNCER, Decreto distrital No. 555 de 2021.

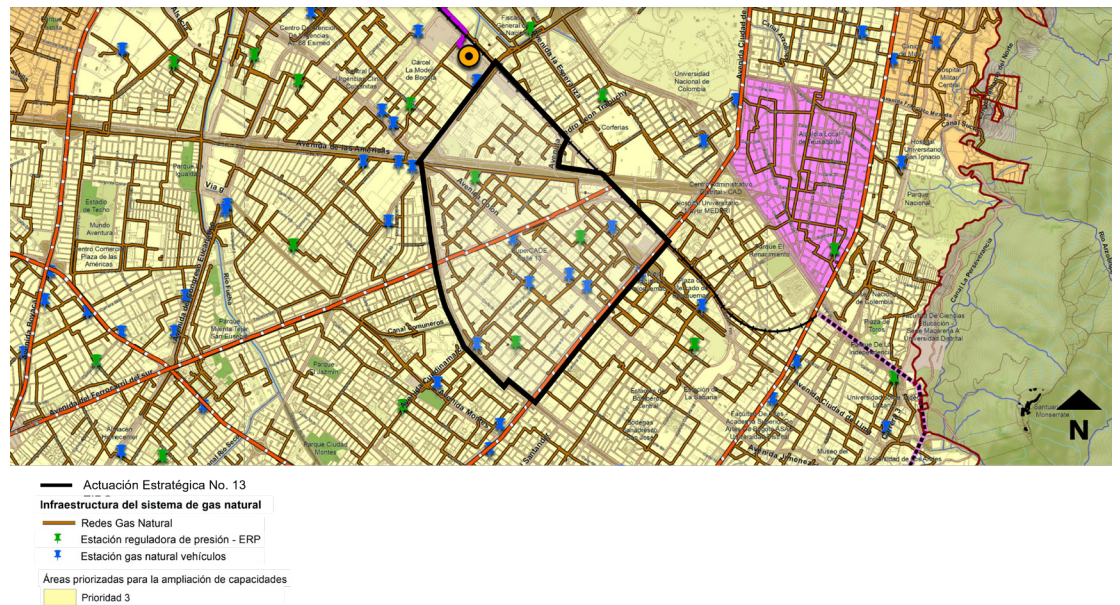


Imagen No. 19: Fragmento plano Sistema de gas natural, Sistemas alternativos de gas y otros combustibles.
 Fuente: Edición propia del plano CU-4.2.6 Sistema de gas natural, Sistemas alternativos de gas y otros combustibles, Decreto distrital No. 555 de 2021.

4. Estructura socioeconómica, creativa y de innovación-ESECI

Esta estructura tiene como finalidad determinar los potenciales competitivos de un área permitiendo la coexistencia de actividades productivas y residenciales, generando un modelo de ocupación productivo, inclusivo, diverso y sostenible (artículo 100 del POT).

La Actuación Estratégica se clasifica en el POT dentro del área de actividad de grandes servicios metropolitanos, que tiene como finalidad la integración metropolitana y regional a partir de la garantía de prestación de servicios y actividades económicas con impacto, por esta razón, dentro de su área cuenta con: (i) ecosistemas de educación superior (SENA), (ii) zonas industriales para el incremento de la productividad, y (iii) delimitación de áreas de desarrollo naranja:

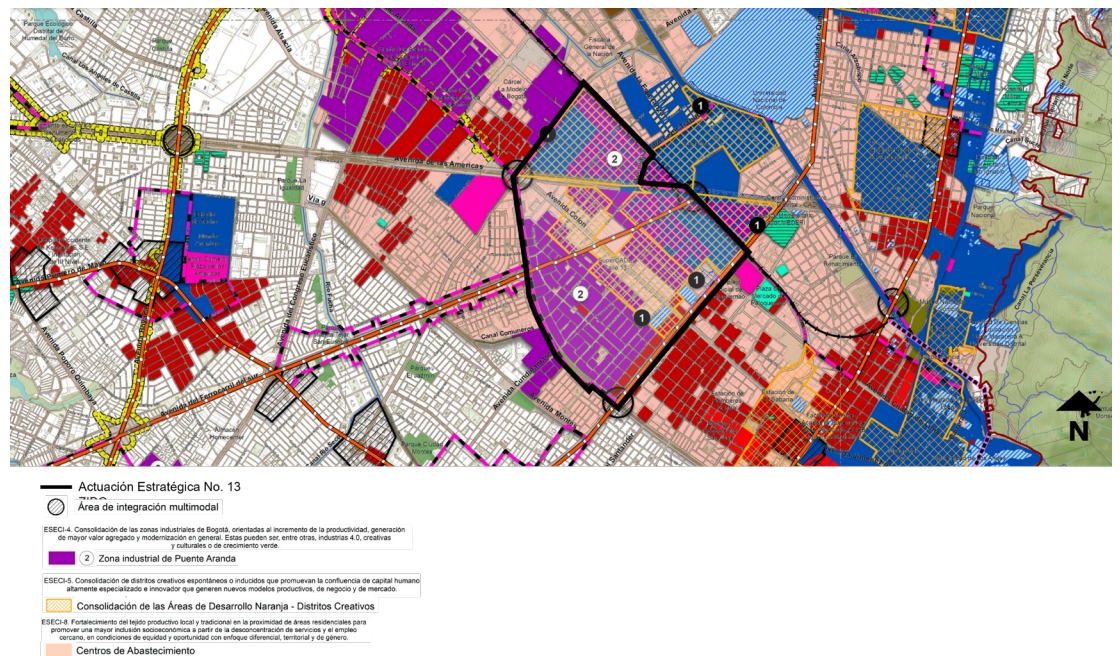


Imagen No. 20: Fragmento plano Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación.

Fuente: Edición propia del plano CU-6 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación, Decreto distrital No. 555 de 2021.

Las áreas de desarrollo naranja y los distritos creativos tienen como finalidad la promoción de la “confluencia de capital humano altamente especializado e innovador que generen nuevos modelos productivos, de negocio y de mercado” (numeral 6 del artículo 101 del POT).

Teniendo en cuenta las características propias de la Actuación Estratégica y el diagnóstico realizado que determinó la zona como un área con usos industriales predominantes que permiten su potencialidad dentro de la ciudad, se establecieron como lineamientos generales² para su desarrollo los siguientes:

- 1.** Recuperar físicamente el entorno y los inmuebles, garantizando transformación productiva de las áreas industriales existentes garantizando su sostenibilidad.
- 2.** Articular urbanística y funcionalmente con el área de Desarrollo Naranja ADN; Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación DCTI.
- 3.** Formulación y creación de una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado dentro de la zona, que facilite el acceso de los empleados a estas zonas usando modos sostenibles de transporte, o que les brinde una adecuada cantidad o calidad de espacios para sus necesidades de esparcimiento y que, adicionalmente permita una mejor inserción y articulación del Regiotram con esta AE.
- 4.** Integrar los conjuntos arquitectónicos industriales y protección de los Bienes de Interés Cultural del territorio.
- 5.** Revitalizar y redensificar el entorno de los corredores del metro NQS, RegioTram y Transmilenio Américas, con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
- 6.** Articular urbanísticamente la AE con los planes parciales adoptados de su ámbito.

En ese sentido, se evidencia que la Actuación Estratégica se plantea como una zona en la cual se busca lograr un uso mejor y más eficiente de las infraestructuras existentes, que permita la transformación, potencialización y reconocimiento del sector como una zona de integración de actividades económicas.

² Los lineamientos generales fueron tomados del Anexo 7: Guía para la formulación de actuaciones estratégicas - Página 31 actuación estratégica 13 Zona Industrial, Decreto distrital No. 555 de 2021.

5. Tratamientos urbanísticos y áreas de actividad

La Actuación estratégica se encuentra clasificada en su mayoría dentro de un tratamiento de renovación urbana, con dos sectores clasificados en tratamiento de consolidación:

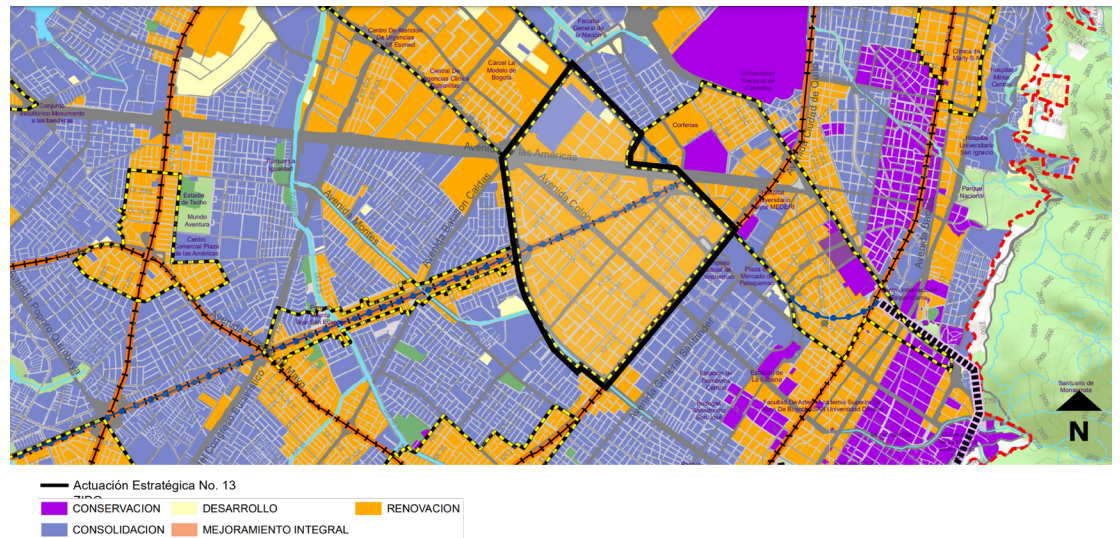


Imagen No. 21: Fragmento plano Tratamientos urbanísticos.

Fuente: Edición propia del plano CU-5.1 Tratamientos urbanísticos, Decreto distrital No. 555 de 2021.

De lo anterior, se evidencia que se trata de una zona que cuenta con infraestructuras urbanas fuertes que permiten generar desarrollos, mejorando el aprovechamiento actual del sector y reconfigurando sus espacios públicos y privados según las nuevas necesidades de transformación del sector.

En relación con las áreas de actividad, se evidencia que para la Actuación Estratégica se encuentran principalmente dentro de áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos, y unas zonas pequeñas receptoras de Vivienda de Interés Social - VIS

Sobre el particular las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos han sido definidas en el POT como: “áreas geográficas que permiten la integración metropolitana, regional e internacional a partir de la prestación de servicios o vinculación de funciones estratégicas y actividades económicas de alcance regional y global y las soluciones habitacionales que las acompañen, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el presente Plan” (artículo 100 del POT).

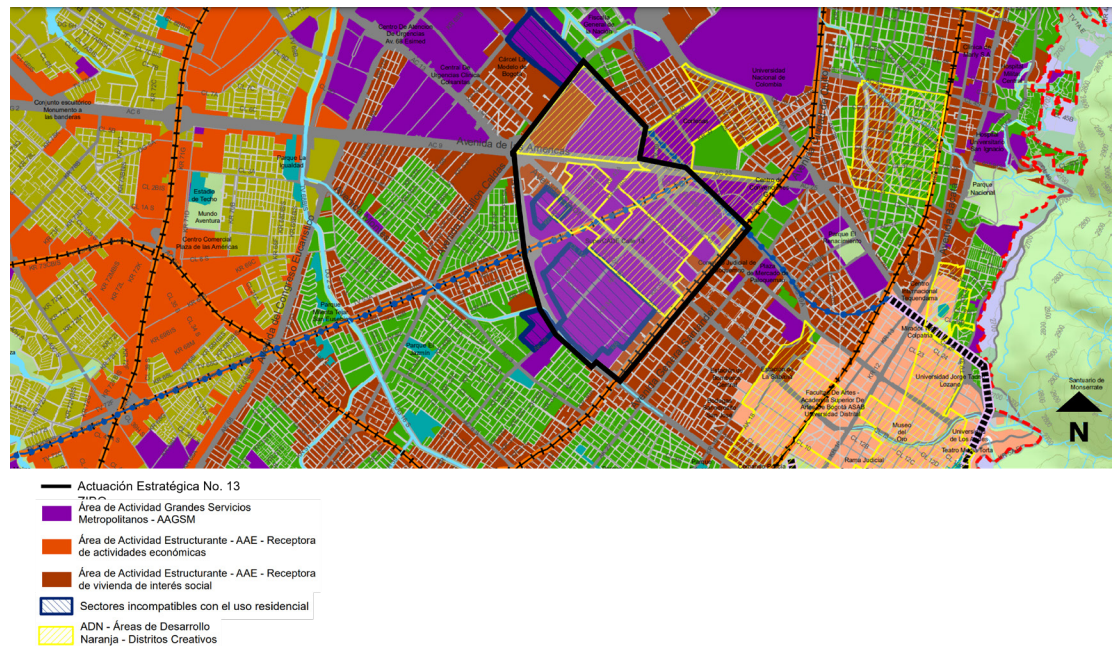


Imagen No. 22: Fragmento plano Áreas de actividad y usos de suelo.

Fuente: Edición propia del plano CU-5.2 Áreas de actividad y usos de suelo, Decreto distrital No. 555 de 2021.

A la vez, define a las áreas de actividad estructurante como: “áreas geográficas que promueven la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad” (artículo 100 del POT).

En consecuencia, y partiendo de la clasificación mayoritaria de la Actuación Estratégica en un área de actividad de grandes servicios metropolitanos, se reafirma el objetivo y lineamientos de esta actuación, en relación con la configuración de un sector de reactivación económica y prestación de servicios y soluciones habitacionales que permitan su transformación y el aprovechamiento de la infraestructura existente.

Caracterización del contexto inmediato

Por su parte, el contexto inmediato se delimita entre las carreras 30 y 39 y entre las calles 19 y 12 con inmediación de la Carrera 19 y existencia de vías férreas, este contexto se justifica por la existencia de importantes vías arteriales, de la mayor importancia de conexión para la movilidad distrital, especialmente por la intermodalidad del transporte existente, como se indica a continuación:

- Carrera 30: es una vía arterial que comunica la ciudad entre los extremos norte o sur, con una amplia capacidad de movilización de vehículos con calzadas mixtas en ambos sentidos y sistema masivo de transporte público – Transmilenio.
- Carrera 39: corresponde a una vía de alta importancia en la movilidad distrital que permite movilidad y conexión de la zona industrial. Además cuenta con acceso a infraestructura de la vía férrea, lo que dinamiza el transporte intermodal.
- Carrera 19: es una vía que comunica al plan parcial de manera rápida del oriente a occidente.
- Calle 13: es una vía de alta importancia de conexión oriente occidente de la ciudad, con alto flujo de vehículos en calzada mixta y existencia de sistema masivo de transporte público – Trasmilenio.



Plano No. 1: Localización contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

1. Sistema de espacio público

De acuerdo con el Decreto 555 de 2021, el artículo 89 indica que, la política distrital del espacio público permite que se aumente la oferta de espacio público, desde lo cualitativo y lo cuantitativo, permitiendo igualmente que los ciudadanos lo valoren, use, gocen y disfruten. Igualmente, es de total relevancia que este espacio público sea estructurante en la configuración del territorio. Para estos efectos, los principales objetivos, son:

1. Aumentar el espacio público en todo el territorio distrital, el cual tenga condiciones equitativas y adecuadas.
2. Restitución de los espacios públicos que se encuentran en condiciones inadecuadas, bajo un esquema de acceso universal e igualitario para todos los ciudadanos.
3. Aumentar la calidad ambiental del espacio público, con miras a la adaptación al cambio climático.
4. Establecer los criterios para sostenibilidad del espacio público y la gestión e implementación de un sistema de espacio público

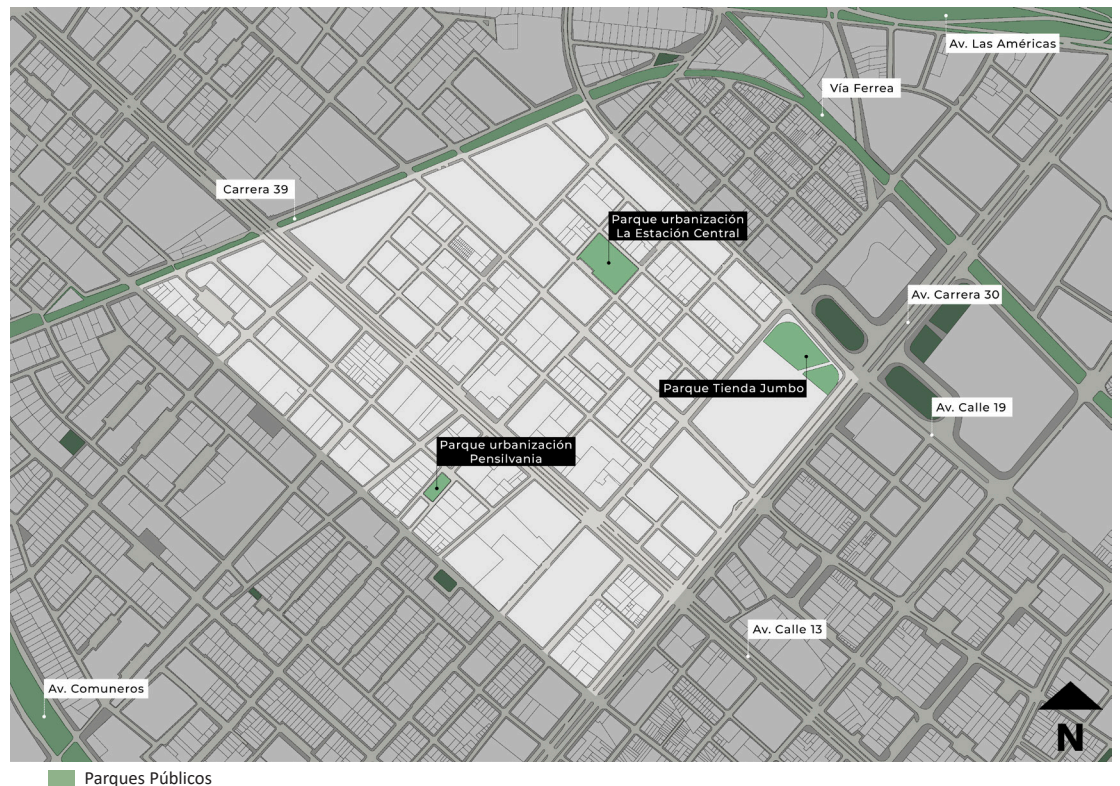
Componentes del sistema de espacio público distrital de espacio público peatonal para el encuentro, es una categoría especial del espacio público (artículo 90 del POT) tiene un propósito específico para el recorrido, esparcimiento, inclusión, encuentro social, recreación y deporte, cultura y contacto de la naturaleza, conformado por:

- Parques de la Red Estructurante
- Parques de la Red de Proximidad
- Plazas, espacios libres y abiertos y bordeados por edificaciones
- Plazoletas
- Zonas verdes
- Espacios públicos de encuentro rural
- Espacios privados de uso público para el encuentro
- Elementos complementarios

Los elementos anteriores que conforman el sistema de espacio público peatonal para el encuentro cuenta con una estrategia, que se indican a continuación:

- Generación de nuevo espacio público
- Cualificación, integración y conectividad del sistema con demás estructuras territoriales
- Renaturalización de los espacios públicos peatonales y para el encuentro público
- Sostenibilidad y gestión orientadora a salvaguardar los valores, cualidades y las formas de uso del espacio público para la utilización con enfoque de género.

En cuanto a el sistema de parques, encontramos: El parque Urbanización La Estación Central, El Parque Tienda Jumbo y el Parque Urbanización Pensilvania. Los anteriores actúan como reguladores del equilibrio ambiental, permitiendo la recreación.



Plano No. 2: Identificación parques públicos en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, información Mapas Bogotá - 2022.

2. Sistema de equipamientos

El Decreto 555 de 2021, enmarca los equipamientos dentro del Subcapítulo del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales (artículo 169), en el cual se señalan las siguientes acciones:

1. Permitir un mayor y mejor aprovechamiento del suelo con uso dotacional, aumentando sus condiciones de edificabilidad, permitiendo la combinación y mezcla de servicios sociales, del cuidado y básicos, como otros usos, promoviendo la complementariedad de funciones y sostenibilidad de los equipamientos.
2. *Reconocer y posicionar a los equipamientos como núcleos de integración territorial urbano-regional, los cuales concentran servicios especializados de alta importancia para la región y el Distrito Capital.*
3. *Facilitar la localización en la ciudad de equipamientos de proximidad, para garantizar que las personas sujetas de cuidado y las que proveen cuidado puedan acceder a servicios sociales, y así hacer mejor uso de su tiempo y recursos.*
4. Garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, a partir de la distribución equitativa de los servicios sociales en el territorio para garantizar su accesibilidad a todas las Unidades de Planeamiento Local, principalmente en aquellas que no cuenten con cobertura adecuada en términos de oferta y proximidad.
5. *Priorizar la oferta de equipamientos dedicados a la prestación de los servicios del cuidado y de servicios sociales que reconozcan las necesidades colectivas e individuales de las personas cuidadoras y objeto de cuidado, y los servicios básicos e infraestructuras que se requiere para el funcionamiento de la ciudad.*

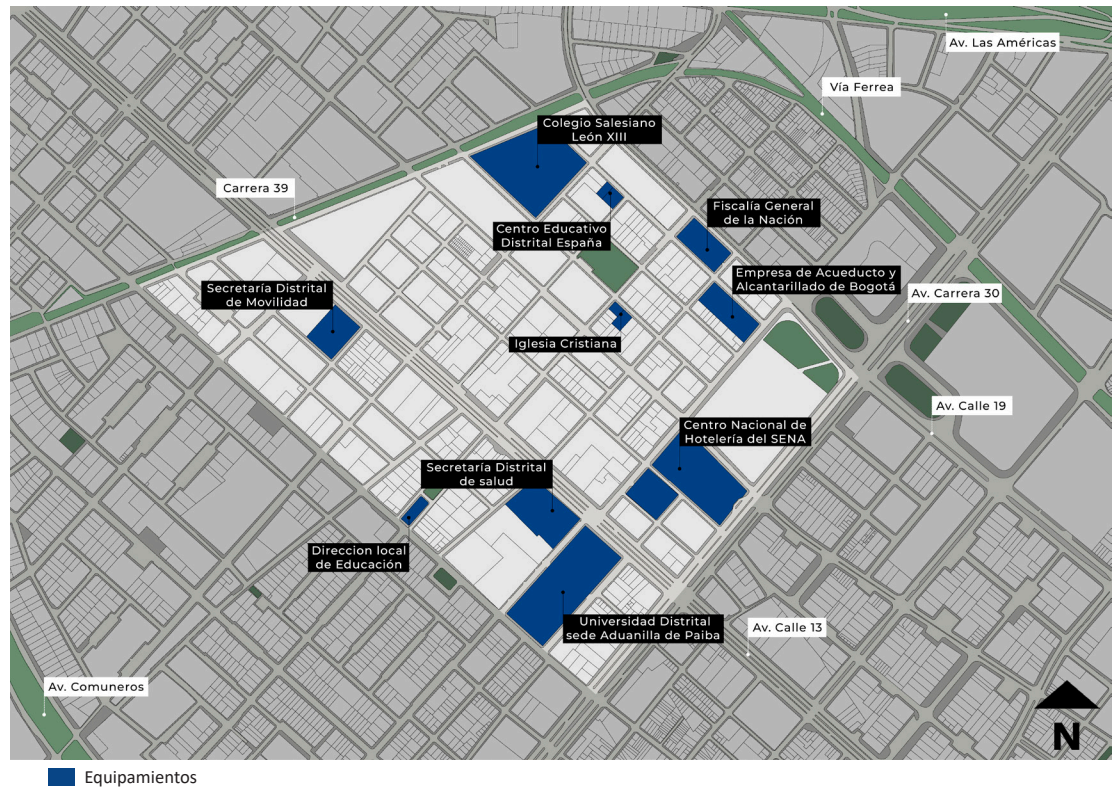
6. Priorización del desarrollo multifuncional de los equipamientos y la localización en edificaciones existentes.

7. Conformación de redes de cuidado en las Unidades de Planeamiento Local a partir de la articulación de una oferta intersectorial de servicios públicos y privados, dirigidos a distintas poblaciones que requieren de servicios de cuidado y que proveen cuidado, con el objetivo el reconocer, redistribuir y reducir las cargas del cuidado que en la actualidad se concentran especialmente en las mujeres, por lo cual buscan responder y liberar su tiempo para sus proyectos de vida priorizando su empleabilidad.

Las redes de cuidado articulan los equipamientos y servicios de cuidado y sociales. Está conformada principal, pero no exclusivamente, por jardines infantiles, colegios, parques, bibliotecas, centros de desarrollo comunitario, centros de salud, hospitales, casas de igualdad de oportunidades, centros de atención a personas mayores y con discapacidad y centros de felicidad, agrupados en manzanas del cuidado en UPL, unidades móviles en zonas rurales y urbanas o en equipamientos que, aunque dispersos, operan articuladamente.

El Decreto 555 de 2021, trae una clasificación de equipamientos dependiendo el área construida y los servicios que prestan. Así, de acuerdo al área construida, tenemos:

- 1.** Equipamientos Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m² de área construida.
- 2.** Equipamientos Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m².
- 3.** Equipamientos Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000.



Plano No. 3: Identificación equipamientos en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, información Mapas Bogotá - 2022.

Equipamientos Educativos:

De acuerdo a lo establecido (artículo 172 del POT) las edificaciones donde se desarrollen servicios de educación de primera infancia, preescolar, básica y media se consideran del tipo 1 independientemente de su área construida. En consonancia con esta clasificación, dentro de la localidad de Puente Aranda, la cual abarca nuestra zona de influencia del plan parcial propuesto, encontramos varios equipamientos de esta tipología: Centro Educativo Distrital (IED) España, Colegio Salesiano León XIII, Universidad Distrital sede Aduanilla³ y Centro nacional de hotelería del SENA.

Equipamientos Servicios Urbanos:

El SuperCADE Movilidad es donde los ciudadanos pueden acceder a diferentes servicios como cursos pedagógicos por infracciones a las normas de tránsito, ordenes de entrega de vehículos inmovilizados, inscripción para la excepción de pico y placa, planes de manejo de tránsito, impugnación de comparendos, solicitudes de semaforización. Igualmente, en

³ La Universidad Distrital Francisco José de Caldas sede Aduanilla de Paiba se considera equipamiento tipo 1, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 132 del Decreto 555 de 2021

el SuperCade se pueden hacer distintos trámites ante diferentes entidades que prestan servicios a la ciudadanía allí, como Catastro, Secretaría Distrital de Hacienda, DIAN, IPES, lo cual facilita a los ciudadanos de la zona un punto central para sus diversas necesidades.

Igualmente, encontramos importantes equipamientos en los cuales los ciudadanos pueden realizar diferentes trámites en las siguientes entidades: Fiscalía general de la Nación, Secretaría Distrital de Salud, Dirección Local de Educación y Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Asimismo, encontramos en el área de influencia una iglesia cristiana.

Teniendo en cuenta los equipamientos existentes, podemos concluir que hay una gran red de cuidado, la cual como vimos alberga, entre otros, los siguientes servicios: servicios de educación, capacitación y formación para la autonomía económica (encontramos varios Colegios, Universidades y el SENA), servicios para trámites (SUPER CADE, Fiscalía, Secretaría Distrital de Salud, entre otros).

De acuerdo a lo anterior, podemos concluir que los habitantes de esta zona tendrán grandes facilidades para acceder a diferentes servicios los cuales se brindan en la zona inmediata de nuestro proyecto.

3. Sistema de movilidad

Este sistema se alinea a los objetivos enmarcados en el POT vigente, adoptado mediante el Decreto 555 de 2021, el cual apunta a una Política de Movilidad Sostenible y Descarbonizada, donde el eje estructurador de la movilidad es el peatón y el desarrollo de un sistema de corredores verdes de alta y media capacidad, que cambien el modelo la movilidad urbana, descarbonicen el sistema de transporte público, conecten la ciudad con la región, soporten una ciudad de proximidad, cuidadora e incluyente, mejoren las condiciones de accesibilidad de las zonas de origen informal e incorpore el desarrollo orientado al transporte y la revitalización alrededor de las infraestructuras de movilidad.

El artículo 3 del Decreto 555 de 2021, establece dentro de las políticas de ordenamiento territorial, la política de Movilidad Sostenible y Descarbonizada, definiéndola como aquella que se *orienta a privilegiar los desplazamientos en modos de transporte activos, de cero y bajas emisiones. El eje estructurador de la movilidad es el peatón y el desarrollo de un sistema de corredores verdes de alta y media capacidad, que cambien el modelo la movilidad urbana, descarbonicen el sistema de transporte público, conecten la ciudad con la región, soporten una ciudad de proximidad, cuidadora e incluyente, mejoren las condiciones de accesibilidad de las zonas de origen informal e incorpore el desarrollo orientado al transporte y la revitalización alrededor de las infraestructuras de movilidad.*

Esta Política se soporta en la construcción de cinco líneas de metro, dos regiotram y siete cables aéreos, que junto con la consolidación de corredores verdes y una red de infraestructura peatonal y de cicloinfraestructura buscan establecer una movilidad sostenible y segura en el marco de las descarbonización de los viajes en el Distrito capital.

Con el POT actual se busca que el espacio público para la movilidad contenga los siguientes elementos: accesibilidad, seguridad, conexión y calidad urbana los cuales buscamos cumplir en nuestra área elegida.

El artículo 92 define el sistema de movilidad como aquel conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías. Se debe desarrollar y consolidar a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia y seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal en el Distrito Capital, y dar prioridad de circulación a los modos de transporte limpios y sostenibles.

Los componentes del sistema definidos en el POT son:

- Espacio público para la movilidad: conformado por: i) red de infraestructura peatonal, ii) la red de cicloinfraestructura y iii) la red vial, que incluye la malla arterial de integración regional, arterial, intermedia, local y las vías rurales.

- Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional.
- Red de Transporte Aéreo.
- Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística.

Espacios públicos para la movilidad:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 555 de 2021, nuestro plan parcial se orienta a privilegiar los desplazamientos en modos de transporte activos, de cero y bajas emisiones, es así como el área del plan parcial es altamente privilegiada por el acceso a importantes vías de la ciudad. Así encontramos como vías de la malla arterial, la Avenida Colón (Calle 13), Avenida las Américas, la Avenida los Comuneros (calle 6) y la Avenida Carrera 30, en cuanto a vías de la malla vial complementaria encontramos: la Avenida Ferrocarril del Sur (Avenida Carrera 39, la calle 19 y la carrera 36.) Igualmente, en esta actuación estratégica encontramos 3 áreas de integración multimodal.

Igualmente, es importante mencionar que la calle 13 hace parte de los proyectos priorizados en el documento CONPES 4034 de 2021 “APOYO DEL GOBIERNO NACIONAL A LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA INTEGRAL DE MOVILIDAD DE LA REGIÓN BOGOTÁ- CUNDINAMARCA (PIMRC)”, destacándose como uno de los proyectos estratégicos ya que su implementación permitirá consolidar el desarrollo del occidente de Bogotá, ofreciendo una solución de movilidad para este sector de la ciudad en coherencia con la visión 2035 expuesta en dicho documento, proyecto que sin duda traerá beneficios a la ciudad y especialmente a los proyectos sobre dicho corredor.

En el plano Sistema de Movilidad - Red del Sistema Transporte público de pasajeros urbano-rural-regional (remitirse a la imagen No. 9) encontramos los componentes e infraestructuras existentes y proyectadas en materia de vías y de transporte y las zonas de reserva de los Sistemas de Movilidad. Entramos así la proyección de la línea férrea (Regiotram Occidente), línea 3 de Metro, y una zona para el área de integración multimodal proyectada.

Igualmente, es preciso indicar que actualmente en el área se cuenta con disponibilidad de cicloinfraestructura por la calle 13 y se proyecta tener

hacia la carrera 36 una ciclo alameda. Es así como estamos ubicados en un área que privilegia el uso del transporte público y por aquellos medios de transporte alternativos y amigables con el medio ambiente como la bicicleta y el peatón. (remitirse a la imagen No. 10 Fragmento plano Red de cicloinfraestructura y ciclo-alamedas).

Es importante precisar que con esta ciclorruta de la calle 13, se permite la conexión con la ciclorruta de la Alameda el Porvenir que conecta a Bosa y Kennedy y con Fontibón en la carrera 104 y la zona franca.

Además de lo ya existente, el área escogida se beneficiará por la tercera línea de metro proyectada en el POT, la cual se encuentra proyectado hasta Soacha, y conexión con el sistema férreo al occidente y norte de la ciudad, consolidando una red de transporte férreo regional. (Artículo 7 del POT). En cuanto al estado de las vías, podemos observar el estado de las mismas en el siguiente plano:



Plano No. 4: Identificación estado vías en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, información Secretaria Distrital de Movilidad - 2022.

Red de transporte público de pasajeros:

Se cuenta con una gran oferta de transporte público con rutas de Transmilenio por la calle 13, el cual parte de la Troncal F, que va desde el Portal de las Américas hasta la estación calle 19. Esta troncal tiene 18 estaciones, de las cuales 2 se encuentran equidistantes del plan parcial, esto es la estación “zona industrial” y la estación “Estación central kr 43”:

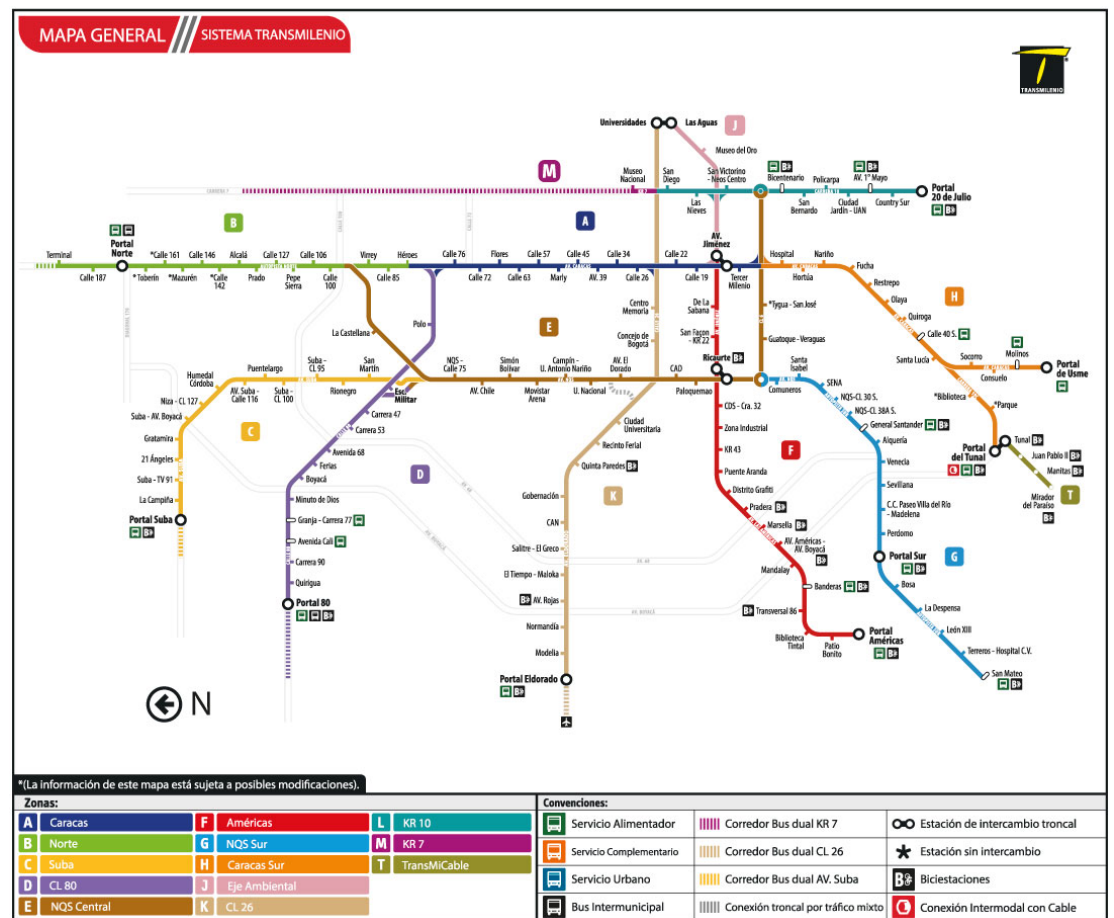


Imagen No. 23: Mapa general sistema transmilenio
 Fuente: Portal Web Transmilenio: https://www.transmilenio.gov.co/plano_de_estaciones_y_portales_de_transmilenio.

Por su parte, en el área de influencia se cuenta con disponibilidad de varias rutas alimentadoras SITP, las cuales tienen los siguientes paraderos dentro de la zona:

- Los Ejidos
- Salesiano León XII
- Estación Industrial Centenario

Red de transporte de carga y para la actividad logística:

Conjunto de infraestructuras de transporte y zonas de actividad logística, necesarias para la movilización, almacenamiento y distribución de mercancías de larga distancia y de último kilómetro.

De acuerdo al plano CU-4.4.4 "Sistema de Movilidad Red de Transporte Carga y para la Actividad Logística, del Decreto 555 de 2021, se tiene proyectada una red de carga proyectada la cual conecta con una de las áreas de integración multimodal que se encuentra dentro de la Actuación Estratégica, llegando esta conexión a la calle 13 con Avenida Américas.

4. Sistema general de servicios públicos

En la actuación estratégica Zona Industrial se evidencia una alta cobertura y factibilidad de servicios públicos, a través del reporte técnico de indicadores de espacio público (2016, DADEP) se muestra que hay una cobertura promedio del 99,02% en todos los sistemas de servicios públicos, a excepción del acceso a internet de los hogares, cuyo porcentaje de acceso en la localidad en la que se encuentra ubicada la actuación estratégica es del 72,1%. Pese a que no hay una cobertura total, la actuación cuenta con redes de telecomunicación públicas existentes, y su malla arterial está dispuesta para la implantación de estación de comunicaciones radioeléctricas en los separadores viales de dos metro de ancho. Asimismo, se encuentra como una zona priorizada para la localización y desarrollo de infraestructura tic de última generación

En el sistema de acueducto se tiene una cobertura del 99.99% contando con redes matrices de acueducto en la zona de la actuación estratégica, es por esto que no es un área priorizada para la ampliación de capacidades. El sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales se tiene un cobertura de 99.99% contando con una red troncal de alcantarillado sanitario, esta red en la actuación estratégica cuenta con una clasificación de segunda prioridad de ampliación de capacidades. El sistema de residuos sólidos tiene una cobertura del 99% teniendo dentro de la actuación una estación de clasificación y aprovechamiento. El sistema de energía eléctrica tiene una cobertura del 99.98%, consideran-

do esta zona con un potencial de soterramiento de redes, asimismo, se cuenta con una subestación eléctrica, y el borde de la actuación se tiene servidumbre de alta tensión y redes de distribución de energía.

En cuanto al sistema de gas natural este tiene una cobertura del 95.25% contando con alrededor de ocho estaciones de gas natural vehicular, tres estaciones reguladoras de presión, y redes de gas natural. En esta actuación no se encuentran redes de gas proyectadas en el POT, se tiene prioridad ampliación de ampliación capacidades nivel tres, y no cuenta con regulación de puerta de ciudad. En cuanto al sistema de drenaje pluvial, no se cuenta con los datos de medición, pero se tiene una red troncal sanitaria combinada con una priorización de nivel dos para ampliación de capacidades.

Si bien toda la actuación cuenta con redes de servicios disponibles y con la factibilidad para el desarrollo territorial en términos de servicios públicos, la infraestructura de estas redes se encuentra en condición de deterioro, teniendo tuberías antiguas y redes de cableado e iluminado deteriorada, lo anterior indica que se requieren nuevas y mejores infraestructuras que viabilicen la prestación efectiva del servicio.

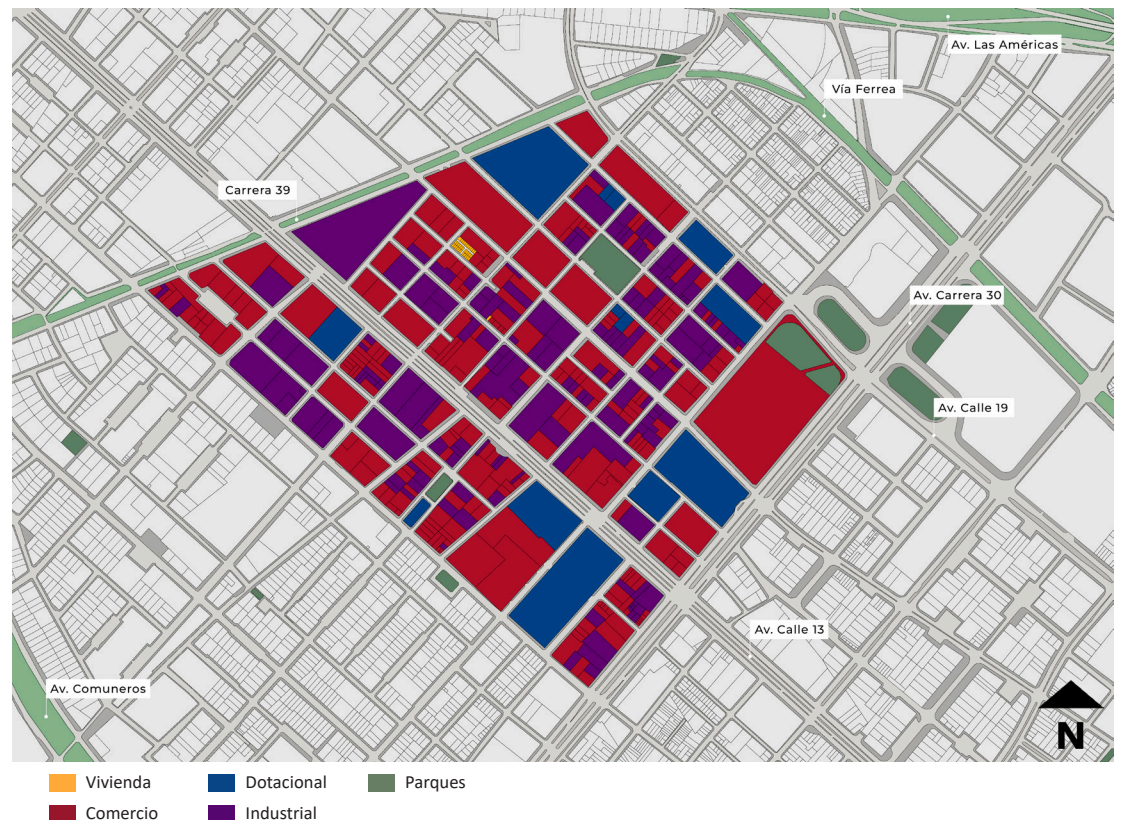
5. Estructura socioeconómica

La ciudad de Bogotá contaba con un modelo de ordenamiento territorial policéntrico que se basaba en la consolidación de centralidades que articularan las diferentes actividades en sus respectivas escalas con el fin de alcanzar un desarrollo económico y un equilibrio territorial. En este sentido, el área de influencia del Plan Parcial se caracteriza por ser una zona industrial siendo este el uso predominante tanto a nivel urbanístico como socio económico, configurándose como una zona con vocación de producción de materias primas para generar bienes o productos materiales que son comercializados posteriormente.

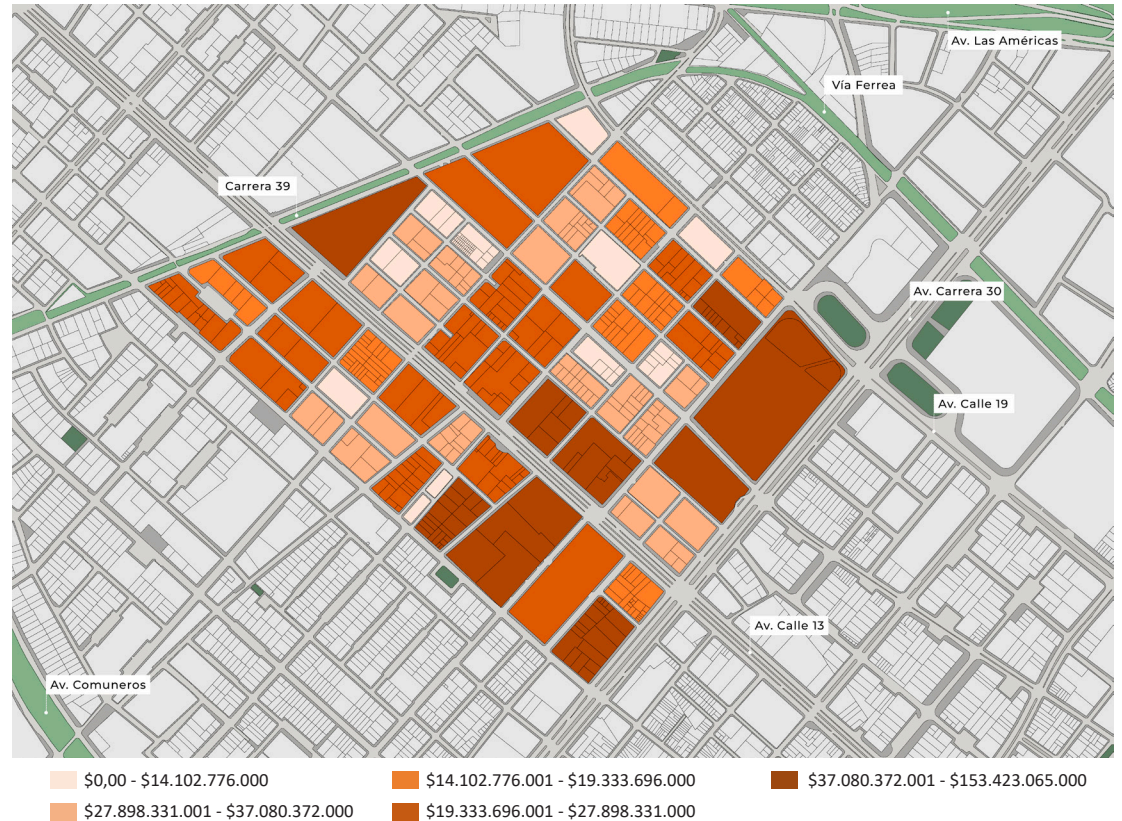
El área de influencia de la zona de intervención se definirá con base a los criterios de división administrativa planteados por el nuevo plan de ordenamiento territorial, en donde se genera un cambio de unidades de

planificación zonal a unidades de planeamiento local, y adicionalmente se generan criterios territoriales para la conformación de unidades de actuación estratégicas a través de la cuales se pretende la configuración de intervenciones urbanas integrales que abarquen todas las dimensiones del desarrollo.

La actuación estratégica número 13 ZIBO tiene una vocación económica volcada hacia los usos industriales y comerciales de escala urbana y regional la cuales generan grandes retos en materia de desarrollo económico y territorial. En este sentido, la actuación en el ámbito socioeconómico propende garantizar la transformación productiva de estas áreas, garantizando la sostenibilidad financiera, ambiental y social. En el aspecto social, se encuentran una serie de proyectos que potencializan la empleabilidad y la mezcla de usos de modo que se genere una articulación urbana y funcional con el resto de la ciudad.



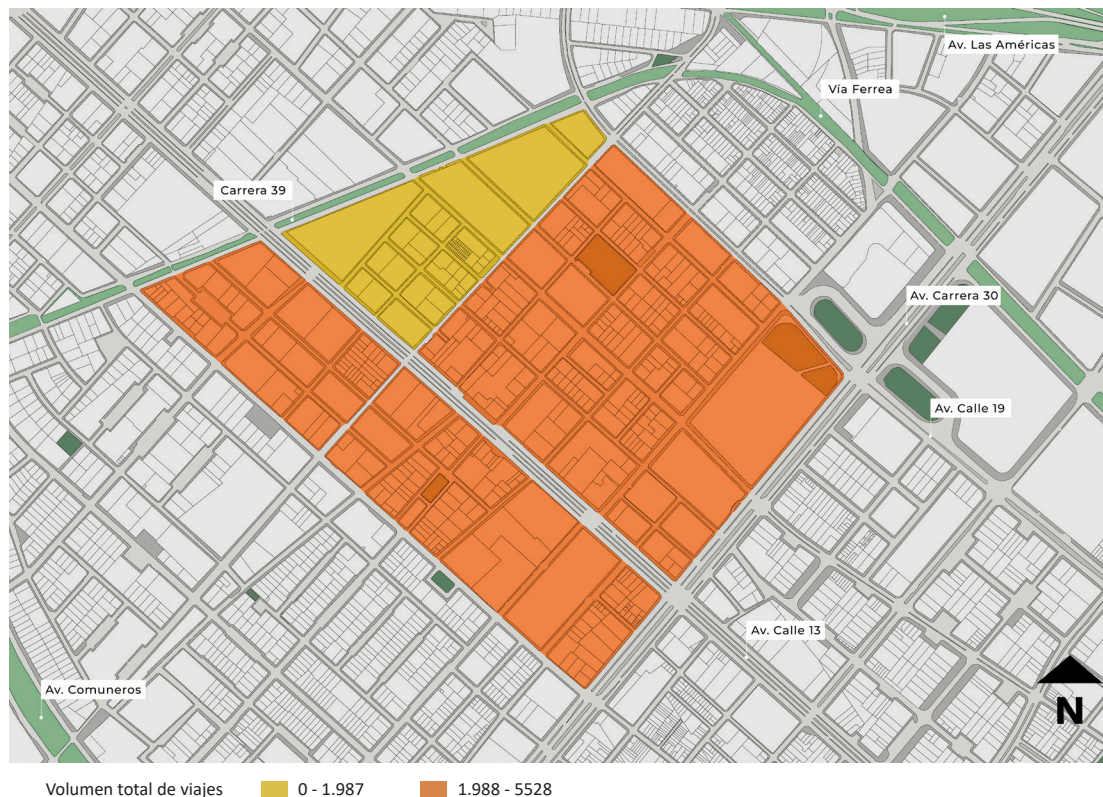
Plano No. 5: Identificación usos del suelo en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, base de datos Catastro Distrital - 2021.



Plano No. 6: Identificación avalúo catastral por manzanas en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, base de datos Catastro Distrital - 2021.

En este apartado se hablará en primer lugar de la composición y características poblacionales de la actuación estratégica hoy en día, y posteriormente de la estructura económica que soporta los usos y actividades del territorio, y que convierten esta pieza de ciudad en un eje de desarrollo económico clave para la consolidación del modelo de ordenamiento territorial.

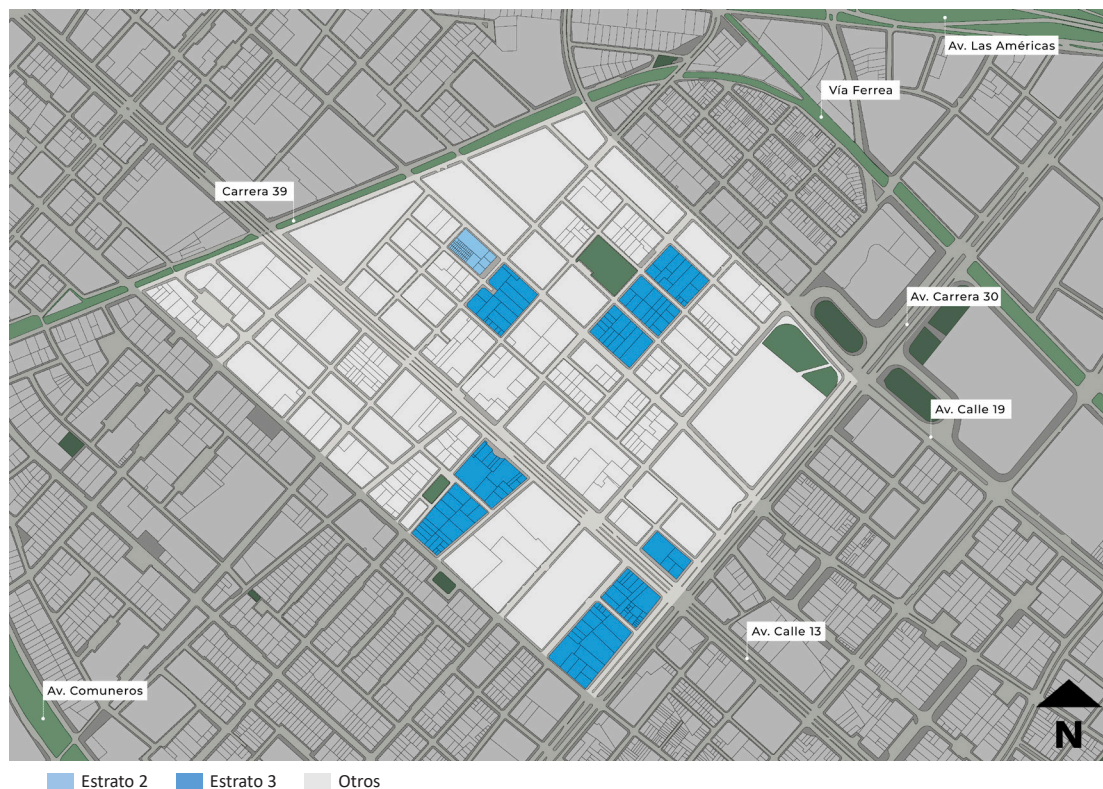
La población de la actuación estratégica asciende según la caracterización del POT a apenas 5.863 habitantes, en un área de 395 hectáreas lo que indica que hay una densidad poblacional de aproximadamente 14 habitantes por hectárea, debido a la concentración del uso industrial. Según el documento de análisis de condiciones de calidad de vida expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá entre 2016 y 2018, se documenta que la UPZ, cuya área es en un 95% similar, tuvo un decrecimiento de la población en un 12% y para el 2020 se estimaba una reducción adicional de un 18% especialmente en la población entre 20 y 30 años.



Plano No. 7: Identificación población flotante por volumen total de viajes en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, información Secretaría Distrital de Planeación - 2022.

Los actores de mayor relevancia en el sector son los industriales y los actores comerciantes, esto teniendo en cuenta la concentración de usos que se tienen en la actuación estratégica. En toda la actuación estratégica hay una concentración de uso industrial, seguido comercio y almacenamiento cada uso con una participación del 25%, el porcentaje restante se divide en 10% de vivienda, 8% de equipamientos, y 7% de parques. En cuenta al sistema de llenos y vacíos el 88% de la actuación se encuentra llena, y el 12% vacía. Las densidades de la actuación estratégica se ven afectadas también por el promedio de altura de las edificaciones, en donde el 63% de la actuación cuenta con un solo piso, el 24% entre 2 y 3 piso, el 10% entre 4 y 5 pisos, y tan solo el 3% tiene 6 pisos (ver plano No. 5).

La actuación estratégica frente a la estratificación urbana se encuentra en el rango máximo de estrato 3, sin embargo, al tener un uso predominantemente industrial y medianamente comercial, el 64% no tiene un estrato definido, el 22% se encuentra en estrato 1, el 10% en estrato 2 y apenas el 4% en estrato 3. Esto da cuenta de las condiciones territoriales de la zona, en la que es importante generar nuevas dinámicas.



Plano No. 8: Identificación estratificación urbana en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, información SINUPOT - 2022.

En la zona de la actuación estratégica es donde más empresas se encuentran ubicadas de toda la localidad, sin embargo, según el plan de gestión social centenario, en la actuación estratégica las empresas que se encuentran registradas, con matrícula activa en Cámara de Comercio alcanza el 19,2%. Se encuentra también, a partir del censo, que dentro del porcentaje de hogares que residen en la localidad el 8,7% cuenta con alguna actividad económica al interior de su hogar.

El comercio es el segundo uso más común en la actuación estratégica, lo cual guarda relación con el número de establecimiento de comercio que proporcionalmente en la localidad la actuación estratégica representa el 53% con aproximadamente 6.236 comercios ubicados al interior de la zona.

En cuanto a las intervenciones que se tienen proyectadas por el plan de ordenamiento territorial se encuentra en primer lugar que es una actuación estratégica con vocación económica enfocada en el dinamismo, la reactivación y el desarrollo económico. Es por esto que se plantean

una serie de proyectos estratégicos dentro de la actuación que buscan consolidar su vocación, y de igual forma, es una de las actuaciones que tienen priorización para su desarrollo por ser una pieza de ciudad que representa una alta importancia económica.

En primer lugar, toda la actuación estratégica está dentro del gran ecosistema económico, productivo, verde e inteligente, de allí se desprenden los corazones productivos a escala urbana sobre el corredor de la carrera 30 y sobre la avenida de los comuneros prioritariamente, con alrededor de 40 manzanas del total de manzanas de la actuación. De igual forma, se busca la consolidación de las áreas de desarrollo naranja en por lo menos el 60% de la actuación estratégica del territorio total de la actuación.

En segundo lugar, en cuanto a programas y proyectos se tienen proyectados tres distritos de ciencia, tecnología e innovación ubicados estratégicamente sobre los corredores principales atractores de flujos que: la Av. Carrera 50, y la Calle 13, la Carrera 30. Estos distritos buscan consolidar las actividades económicas fortaleciendo las capacidades de la población que tienen actividades dentro de la actuación estratégico, esto quiere decir que se busca la atracción de capital humano especializado e innovador que pueda generar nuevos modelos de productividad. De igual forma, se tienen previstas dos zonas de usos industriales de gran escala dentro de la actuación, sin desconocer, que toda la actuación se cataloga con vocación industrial y comercial, por lo cual se encuentra dentro de la clasificación de la zona industrial de Puente Aranda.

Como ejes articuladores de la estrategia de productividad e innovación de la actuación estratégica se encuentran dos ecosistemas de educación superior ubicados cerca al corredor de la Carrera 30, los cuales son: el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, y la sede administrativa de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Estas instituciones complementar la tarea de brindar formación técnica y profesional con metodologías innovadoras que apunten a generar cambios positivos en los sectores socioeconómicos de la ciudad y por supuesto de la actuación estratégica. La actuación estratégica se encuentra cerca a grandes hitos económicos

que atraen una gran cantidad de población y que generan un alto índice de competitividad económica, algunos de ellos son: la plaza de mercado de Paloquemao, el almacén Jumbo, el centro comercial Carrera, y el Centro comercial Mall Plaza.

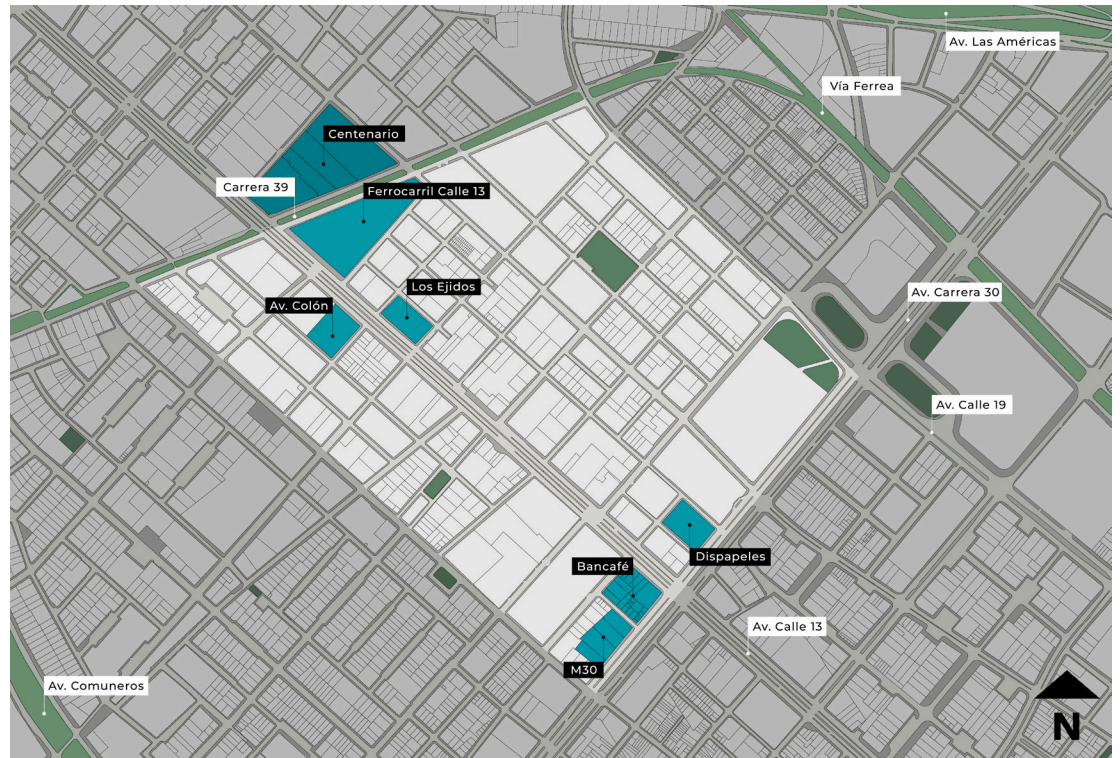
Por último, dentro de la actuación estratégica, se encuentra previsto la consolidación de zonas de interés turístico: corredores inteligentes de turismo sobre la avenida carrera 19 y sobre las Américas utilizando aproximadamente 100 hectáreas de la actuación estratégica, esta disposición de la ciudad se complementa con la actuaciones estratégicas y proyectos colindantes.

Lo anterior, reafirma la necesidad de generar una revitalización del espacio a nivel socioeconómico y productivo en la zona industrial de Puente Aranda, en donde, se genere un reconocimiento de los valores territoriales instaurados hasta el día de hoy y a su vez se generen nuevas actividades de innovación que permita potencializar el área como un eje de atracción económica.

6. Planes parciales de renovación urbana

El contexto inmediato es una zona que se encuentra en transformación en la actualidad, prueba de ello son los diferentes planes parciales que se encuentran en trámite, los cuales buscan una nueva reconfiguración de la ciudad pasando de usos industriales a vivienda, comercio y servicios.

A partir de la revisión de los documentos que hacen parte los 7 planes parciales (i.e. decretos y documentos técnicos de soporte correspondientes), hemos encontrado 7 planes parciales aledaños, de los cuales 2 están adoptados y 5 en proceso de formulación. Los planes parciales adoptados suman un más de 28.000 metros cuadrados de intervención y por su parte, los planes parciales aprobados suman más de 58.000 metros cuadrados de intervención, para estos casos, predominan principalmente los usos de vivienda multifamiliar y comercios hasta de escala zonal, así como índices de construcción que oscilan entre los 3,1 y 9,0 e índices de ocupación desde 0,55 hasta los resultantes según el caso y alturas máximas entre 20 y 30 pisos.



Planes parciales de Renovación Urbana

Plano No. 9: Identificación planes parciales de renovación urbana en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, información decretos y documentos técnicos de soporte correspondientes.

Nombre	Estado	Número predios originales	Área Bruta		Área Util m2	Número unidades de gestión	Usos propuestos	I.C	I.O	Altura máxima
			m2	ha.						
Centenario	Formulación	4	32.394,03	3,24	21.552,86	3	Vivienda multifamiliar y Comercio vecinal	4,1	0,7	20
Ferrocarril Calle 13	Adoptado	1	22.767,55	2,28	17.798,36	1	Vivienda multifamiliar y Comercio vecinal	3,1	Resultante	20
Los Ejidos	Formulación	2	4.914,73	0,49	3.196,56	1	Vivienda multifamiliar y Comercio zonal	8,1	0,7	25
Dispapeles	Adoptado	1	5.796,65	0,58	4.637,32	1	Vivienda multifamiliar y Comercio zonal	8,3	Resultante	25
Bancafé	Formulación	22	7.689,89	0,77	6.151,91	4	Vivienda multifamiliar	9,0	Resultante	30
M30	Formulación	4	7.083,05	0,71	5.640,96	4	Vivienda multifamiliar	7,3	0,6	20
Av. Colon	Formulación	1	6.546,43	0,65	5.237,15	1	Vivienda multifamiliar y Comercio	7,3	0,6	24

Tabla No. 4: Identificación planes parciales de renovación urbana en el contexto inmediato Plan Parcial.

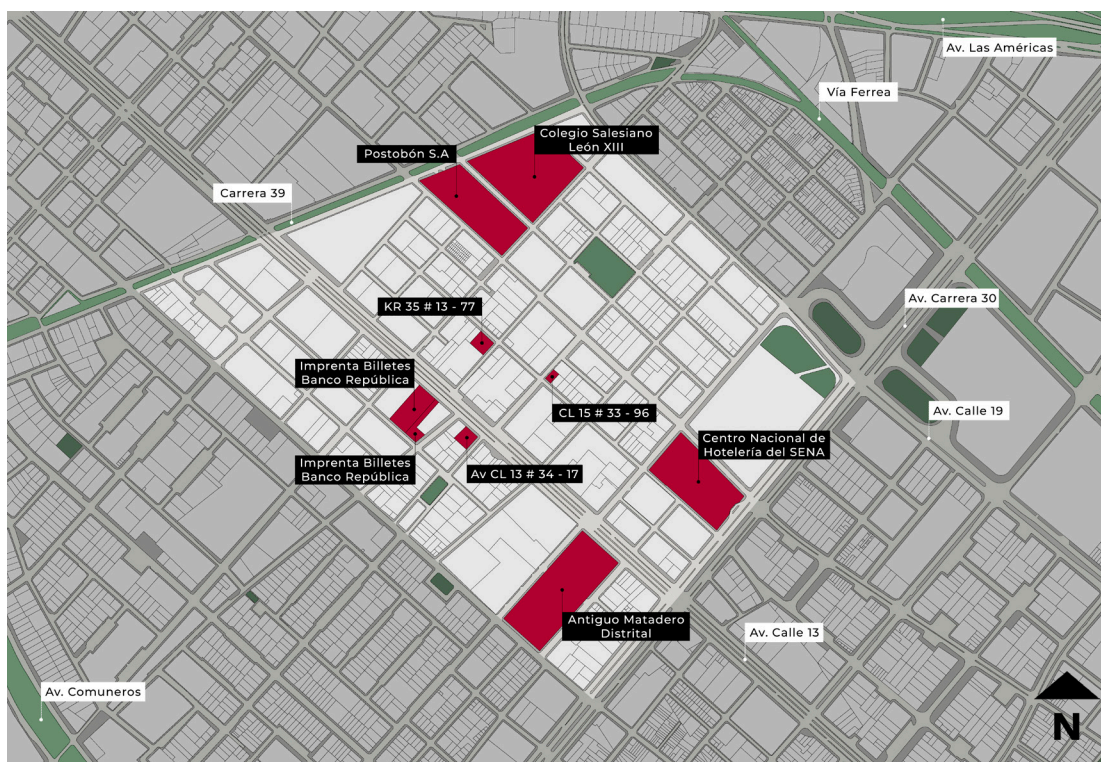
Fuente: Elaboración propia datos de:

1. Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "Centenario" – Formulación Ajustada Viernes 3 diciembre 2021
2. Decreto 800 del 20 de diciembre de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril - Calle 13" ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones"
3. Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos" - Formulación Miércoles 17 noviembre 2021
4. Decreto Distrital 651 de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan parcial de Renovación Urbana "Dispapeles", ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones"
5. Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "Bancafé" - Formulación Jueves 9 diciembre 2021
6. Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "M30" - Formulación Miércoles 29 septiembre 2021
7. Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "Av. Colon " Formulación. Lunes 9 noviembre 2020

7. Patrimonio material inmueble

Los primeros barrios que empezaron a construirse en Puente Aranda, antigua Hacienda de Aranda o del Techo de los Jorges, se caracterizaban por el uso residencial para la clase obrera, hacia la década de 1940 con la construcción de la Avenida de Las Américas se empezaron a establecer pequeñas empresas manufactureras, en 1950 por su proximidad a la Avenida Calle 13 se evidenciaron procesos de urbanización industrial, por lo que en 1960 y 1970 se consolidó como sector industrial de la ciudad. En las décadas siguientes debido a la economía de apertura, las industrias nacionales disminuyeron y por lo tanto su presencia en el sector⁴.

En el contexto inmediato contamos con los siguientes predios declarados como Bienes de Interés Cultural de ámbito distrital mediante el Decreto Distrital 606 del 2001 incorporados al Decreto 560 de 2018 "Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones".



■ Bienes de Interés Cultural

Plano No. 10: Identificación Bienes de Interés Cultural en el contexto inmediato Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia, inventario Bienes de Interés Cultural decreto distrital 606 del 2001.

⁴ Datos tomados de la resaña histórica de las fichas de caracterización Sectores de Interés Cultural, IDPC, 2020



Imagen No.24: Planta de Aguas Postobón S.A, costado Kr 36.
Fuente: Google Earth, abril 2022.

Postobón S.A

Dirección:
Av. KR 39 No. 17 - 40

Categoría:
Conservación Integral



Imagen No.25: Colegio Salesiano Leon XIII, costado Kr 36.
Fuente: Google Earth, abril 2022.

Colegio Salesiano León XIII

Dirección:
Av. Kr 36 No. 17B - 33

Categoría:
Conservación tipológica



Imagen No.26: Imprenta Billetes Banco República, costado Av. Cll 13.
Fuente: Google Earth, abril 2022.

Imprenta Billetes Banco República

Dirección:
Av. Cll 13 No. 35 - 51

Categoría:
Conservación Integral



Imprenta Billetes Banco República

Dirección:
KR 35 No. 12B - 15

Categoría:
Conservación Integral

Imagen No. 27: Imprenta Billetes Banco República, costado CII 12B.
Fuente: Google Earth, abril 2022.



Dirección:
KR 35 No. 13 - 77

Categoría:
Conservación Integral

Imagen No. 28: Predio KR 35 No. 13 - 77, esquina Kr 35 con CII 15
Fuente: Google Earth, abril 2022.



Dirección:
CII 15 No. 33 - 96

Categoría:
Conservación Integral

Imagen No. 29: Predio CII 15 No. 33 - 96, esquina Kr 34 con CII 15
Fuente: Google Earth, abril 2022.

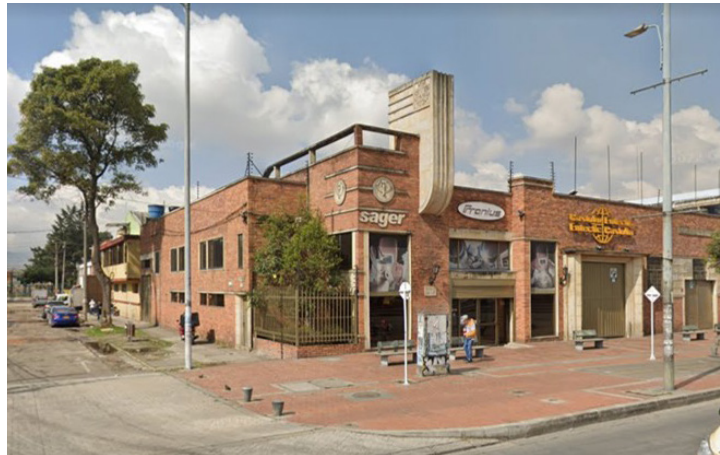


Imagen No. 30: Predio CII 15 No. 33 - 96, esquina Kr 34 con Av. CII 13
Fuente: Google Earth, abril 2022.

Dirección:
CII 15 No. 33 - 96

Categoría:
Conservación Integral



Imagen No. 31: Universidad Distrital Francisco José de Caldas sede Aduanilla de Paiba, antiguo matadero distrital
Fuente: Google Earth, abril 2022.

**Antiguo Matadero
Distrital**

Dirección:
KR 32 No. 12 - 70

Categoría:
Conservación Integral



Imagen No. 32: Centro Nacional de Hotelería del SENA
Fuente: Google Earth, enero 2022.

SENA

Dirección:
AK 30 15 53

Categoría:
Conservación Integral

Conclusiones del diagnóstico

1. El Plan Parcial se encuentra localizado en la Actuación Estratégica ZIBO la cual, de conformidad con el POT (artículo 480), corresponde a una de las áreas de desarrollo priorizado situación que implica que para el periodo constitucional actual se encuentran dentro del programa de ejecución, con la finalidad de garantizar los recursos necesarios para su adopción.
2. La localización del Plan Parcial en el tratamiento de renovación urbana, evidencia que se trata de un sector que tiene como finalidad la potencialización de su ocupación con la finalidad de aprovechar la infraestructura existente y detener los procesos de deterioro físico y subutilización que se han venido presentando en esta zona.
3. El Plan Parcial se encuentra clasificado dentro de las “Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos”, por lo tanto, los desarrollos propuestos deben garantizar la integración metropolitana y regional a partir de la garantía de prestación de servicios y actividades económicas con impactos.
4. En relación con el sistema de vial circundante al área objeto de plan parcial se evidencia una buena articulación contando con vías de alto tráfico, sistemas de transporte integrados, y conectividad vial. En consecuencia, se trata de un sector privilegiado en relación con la infraestructura vial y de transporte, resaltando su cercanía con vías de importancia como lo son la calle 13 y 19 (troncal de Transmilenio), carrera 30 y 39.
5. En la zona de influencia del Plan Parcial, se evidencian planes parciales adoptados y en formulación que responden a las dinámicas de transformación del sector reconfigurando los usos existentes (predominantemente industriales y de almacenamiento) por usos residenciales, comerciales y de servicios.

6. Como respuesta a la nueva dinámica de usos del suelo propuestos, los planes parciales establecen una propuesta complementaria de espacio público con nuevas infraestructuras que dan mayor capacidad de soporte al territorio.

7. La mayoría de las edificaciones localizadas en la zona de influencia del Plan Parcial se construyeron entre los años 60's y 70's, contando con un trazado urbano homogéneo. Adicionalmente, al tratarse en su mayoría de construcciones desarrolladas para usos de comercio e industria el sector presenta una infraestructura óptima para la renovación.

Determinantes para la formulación

Se seleccionaron dos manzanas, con 21 predios, delimitadas por la Av. Calle 13 y la Calle 15, entre las Carreras 36 y 34, se caracterizan por tener una altura promedio de dos pisos, usos de comerciales e industriales, en promedio tiene un índice de ocupación de 0,75 y un índice de construcción de 1,36.



Plan Parcial Fábrica Franco

Plano No. 11: Identificación delimitación polígono Plan Parcial en el contexto inmediato.
Fuente: Elaboración propia.

1. Estructura ecológica principal

Como se advirtió en la identificación de las determinantes de la Actuación Estratégica, la zona en la cual se localiza el Plan Parcial, no cuenta con elementos relevantes en relación con la estructura ecológica principal, que requieran protección especial. No obstante, el desarrollo del proyecto deberá tener en cuenta las actuaciones que permitan su desarrollo sostenible.

Adicionalmente, y teniendo en cuenta que dentro del área actualmente se localizan actividades predominantemente industriales, dentro de la ejecución del proyecto se tendrá en cuenta lo relacionado con la mitigación y saneamiento de los pasivos ambientales que se constituye como una de las cargas urbanísticas de carácter local del proyecto (artículo 265 del POT).

Sobre el particular, el artículo 247 del POT señala que: *“Los predios potencialmente contaminados, sitios contaminados y pasivos ambientales, implican la existencia de sustancias químicas de origen antrópico en el suelo y agua subterránea del acuífero somero en concentraciones que pueden representar un riesgo inaceptable a la salud pública y el medio ambiente. Por lo cual se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos: (...) Todos los predios en que se haya desarrollado actividad industrial o de comercio y servicios, que incluyan almacenamiento de sustancias peligrosas y en los cuales se pretenda realizar un cambio de actividad, traslado, cese o abandono de la misma deberán contar con pronunciamiento de la Secretaría Distrital de Ambiente, previo al proceso de licenciamiento urbanístico” (se subraya).*

En ese sentido, dentro del planteamiento urbanístico y el reparto de cargas y beneficios se tendrán en cuenta los costos asociados con la obtención de permisos requeridos ante las autoridades ambientales y los derivados de las acciones de remediación impuestas para la descontaminación del suelo. La caracterización específica de las empresas e industrias que actualmente se localizan en el área objeto del plan parcial se indican en el capítulo de “Estructura socioeconómica” siguiente.

2. Estructura funcional y del cuidado y equipamientos

En relación con la estructura funcional y del cuidado se evidencia que de conformidad con el plano "Condiciones de hábitat y ambiente actuación estratégica 13 – Zona Industrial – ZIBO" del Anexo 7 (ver imagen 6), se identifica un equipamiento público dentro del ámbito del Plan Parcial. No obstante, al realizar una verificación de la localización del inmueble identificado como equipamiento y que, de conformidad con lo señalado en los planos del Sistema de Transporte Público de Pasajeros, correspondería a un Helipuerto de la Aerocivil, se evidencia que su ubicación corresponde a la Avenida Carrera 36 No. 13 – 38, inmueble privado identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-622135, CHIP AAA0073RYKC. y cuyo propietario actual correspondería a Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso AGP Colombia.

En línea con lo anterior, se evidencia que la localización de un Helipuerto que haría parte de la Secretaría de Salud localizada en la dirección Carrera 32 No. 12 - 81 (ver ubicación en el plano No. 3), el cual no se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial. En consecuencia, dentro del ámbito del Plan Parcial no se identifica la existencia de elementos de la estructura funcional y del cuidado o de equipamientos públicos actuales.

3. Sistema de espacio público

El sistema de espacio público de las dos manzanas se encuentra delimitado de las vías como se indica en el sistema de movilidad. Adicionalmente, encontramos escasas circulaciones peatonales en mal estado, no se encuentra otro tipo de espacio público en la delimitación del Plan Parcial.

4. Sistema de movilidad

Tal como señalamos en el diagnóstico de la actuación estratégica, el área a intervenir cuenta con un excelente sistema de movilidad. Las manzanas escogidas, bordean con la Calle 13, la cual como ha dicho cubre diferentes sistemas de movilidad, al contar con la troncal de Transmilenio, ciclorruta, y vías para tráfico mixto. No obstante lo anterior, las vías que delimitan con el área del plan parcial escogido se encuentran en el siguiente estado:



Imagen No. 33: Kr 36 desde la esquina suroccidental de la Cll 15
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.

1. Kr 36 con Cll 15

Categoría:
A-3

Estado:
Bueno



Imagen No. 34: Cll 15 al oriente de la Kr 36
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.

2. Cll 15 con Kr 36

Categoría:
Malla vial interna

Estado:
Grave



Imagen No. 35: Kr 35 desde la Cll 15
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.

3. Kr 35 con Cll 15

Categoría:
Malla vial interna

Estado:
Satisfactorio



4. CII 15 con Kr 35

Categoría:
Malla vial interna

Estado:
Grave

Imagen No. 36: CII 15 al oriente de la Kr 36
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.



5. Kr 34 con CII 15

Categoría:
Malla vial interna

Estado:
Satisfactorio

Imagen No. 37: Kr 34 desde la CII 15
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.



6. Kr 34

Categoría:
Malla vial interna

Estado:
Satisfactorio

Imagen No. 38: Kr 34 vista al sur
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.



Imagen No. 39: Av. Cll 13 al occidente desde la Kr 34
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.

7. Av. Cll 13 con Kr 34

Categoría:
A-2

Estado:
Bueno



Imagen No. 40: Kr 34 desde la Cll 15
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.

8. Av. Cll 13 con Kr 35

Categoría:
A-2

Estado:
Bueno

Como podemos observar, la única vía en excelente estado es la Av. Calle 13, por donde pasa la troncal de Transmilenio. Por su parte, la calle 15 se encuentran en estado grave y muy pobre, especialmente entre la carrera 35 y 34, de acuerdo a los indicadores reportados por la UMV. En el caso de las carreras 36 y 35 tienen un estado satisfactorio pero en la carrera 34 igualmente se ve un deterioro grave.

Con nuestro Plan Parcial se hará una recuperación de estas vías deterioradas, llevando a que los ciudadanos puedan contar unas nuevas vías y espacios públicos que puedan disfrutar.

Datos de categoría de las vías tomados tomados del CU-4.4.3 Sistema de Movilidad - espacio público para la movilidad - Red vial, Decreto distrital No. 555 de 2021 y datos de estado de las vías tomados del Plano No. 4: Identificación estado vías en el contexto inmediato Plan Parcial.

5. Sistema General de servicios públicos

Como se evidencio en el diagnostico general de la actuación estratégica, esta cuenta con grandes redes de todos los servicios públicos, pero alguna están priorizadas para la ampliación de capacidades teniendo en cuenta las condiciones y proyecciones de la zona. En cuanto a las manzanas del plan parcial, se encuentran redes de alcantarillado y drenaje pluvial que pasan sobre calle 13 y se encuentra priorización para ampliación de capacidades. En cuanto al acueducto la red de este se ubica sobre calle 36 que es uno de los bordes del plan parcial. El gas natural cuenta con redes sobre el costado de la calle 15 y tiene prioridad nivel tres de ampliación de capacidad. En el sistema de tecnologías de la información, la zona se encuentra priorizada para la localización y desarrollo de infraestructura tic de última generación y cuenta con redes de telecomunicación publica existentes que rodean las dos manzanas. Por último, en el sistema de residuos sólidos y de energía no se encuentra ningún tipo de red o proyecto sobre el plan parcial.

6. Estructura socioeconómica

El área de intervención se encuentra dentro de la zona industrial de puente Aranda lo cual la convierte en una zona de potencial desarrollo económico, es por esto que dentro de las dos manzanas escogidas se encuentran una serie de empresas comerciales, industriales y de servicios que son el mayor atractor de flujos a la zona.

La mayor parte del área tiene uso industrial seguido del uso comercial, una pequeña porción con uso de almacenamiento, y solo un predio con uso residencial. El estado actual de ocupación del suelo es casi total, solo hay una pequeña proporción de lotes vacíos. Los usos industriales tienen precios del suelo significativamente más bajos que los demás usos, según el estudio de dinámica urbana de la secretaria distrital de planeación el valor de referencia del suelo industrial era \$978.166 mientras que el comercial o residencial fluctuaba entre \$1.000.000 y \$1.300.000.

Al estar ubicada sobre la calle 13 y tener la intensidad de usos industriales y comerciales tan marcados, la zona de intervención se constituye como

un corredor logístico. En el mismo sentido, la estratificación de la zona de intervención no cuenta con estrato socioeconómico definido según la metodología de Bogotá, esto debido al alto índice de usos industriales.

Como zona industrial, cuenta con grandes empresas consolidadas, es por esto que la tasa de informalidad laboral es la más baja existente en la clasificación establecida en la encuesta multipropósito de Bogotá, oscilando entre el 14 y 26%. Algunas de las empresas que se pueden encontrar allí son: la harinera del valle, Copcon, Vahitruck, AGP Colombia, y QATAR 90. De igual forma, en menor medida, se encuentran restaurantes sobre la calle 13 como: Sambos o Restaurante Brostizado.

El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de la estructura socioeconómica, creativa y de innovación tiene en cuenta los diferentes factores de desarrollo económico para cada una de las actuaciones estratégicas propuestas. Dichas actuaciones tienen una vocación específica, y como se mencionó anteriormente, la actuación de la zona industrial de Puente Aranda guarda una especial relación con el ámbito socio económico. Es por esto que en la zona de intervención tiene proyectado la consolidación de una de las áreas de desarrollo naranja en donde delimitan dicho espacio para que haya una convergencia económica de área de innovación, emprendimiento, creatividad y cultura, potencializando la zona como para de desarrollo económica y social en un escenario de renovación urbana.

Se prevé que la consolidación de las actuaciones estratégicas genere mayor empleabilidad, productividad, capacidad de distribución y consumo de bienes, es por esto que la zona de intervención también se encuentra dentro de uno de los distritos de ciencia, tecnología e innovación. Las manzanas de intervención como se mencionó en el diagnóstico de la actuación estratégica forman parte del gran ecosistema económico, productivo, verde e inteligente, sin embargo, no se encuentran clasificadas dentro de los predios de la zona industrial de Puente Aranda, lo que deja un amplio margen de acción en la actuación estratégica, definiendo proyectos de acuerdo con la vocación.

7. Estructura integradora de patrimonios

En el área de intervención se encuentra dentro de la zona industrial el predio identificado con la dirección Carrera 35 No. 13 - 77, ubicado en la manzana 1 en la esquina nororiental, el cual está declarado como Bien de Interés Cultural de ámbito distrital con categoría de intervención de *Conservación Integral* según tres criterios de calificación:

1. Representar una época de la historia de la ciudad en el desarrollo de la arquitectura o el urbanismo.
2. Ser testimonio importante en el proceso histórico de planificación o formación de la estructura física de la ciudad.
3. Ser un ejemplo cultural importante de un tipo de edificación.

El inmueble es un ejemplo representativo de la arquitectura industrial a mediados del siglo XX y es un exponente de lo que fue la época industrial en el sector.



Imagen No. 41: BIC Carrera 35 No. 13 - 77
Fuente: Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.

Desde el año 1953 al 2011 el inmueble perteneció a la empresa *FRANCO HERMANOS Y CIA LTDA* "Primera empresa de origen Colombiano que inició la venta y servicio de equipos para topografía con el objetivo de aportar al desarrollo de nuestro país"⁵



Imagen No. 42: Franco Hermanos y CIA LTDA es nombrado como Representante Exclusivo de la marca SOKKISHA de Japón, 1972. Fuente: Página web oficial de la empresa Franco Hermanos y Compañía LTDA <https://www.franconhermanos.com/empresa>





Imagen No. 43: BIC Carrera 35 No. 13 - 77
Fuente: Google Earth, enero 2022.

⁵ Página web oficial de la empresa Franco Hermanos y Compañía LTDA, <https://www.franconhermanos.com/empresa>

 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION BIENES DE INTERÉS CULTURAL BOGOTÁ, D.C.		FICHA IDENTIFICACION INDIVIDUAL INMUEBLE 6204-31-11	
FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE 		LOCALIZACION 	
FOTOGRAFIA DE CONTEXTO 		CRITERIOS DE CALIFICACION <ul style="list-style-type: none"> X 1. Representar una o más épocas de la historia de la ciudad o una o más etapas en el desarrollo de la arquitectura y/o urbanismo en el país; X 2. Ser un testimonio o documento importante, en el proceso histórico de planificación o formación de la estructura física de la ciudad; X 3. Ser un ejemplo culturalmente importante de un tipo de edificación o conjunto. 4. Ser un testimonio importante de la conformación del hábitat de un grupo social determinado. 5. Constituir un hito o punto de referencia urbana culturalmente significativo en la ciudad. 6. Ser un ejemplo destacado de la obra de un arquitecto, urbanista, artista o un grupo de ellos de trayectoria reconocida a nivel nacional o internacional. 7. Estar relacionado con personajes o hechos significativos de la historia de la ciudad o del país. 	
Fecha de elaboración: Viernes, 27 de mayo de 2016y		CLASIFICACION Arquitectónica: _____ Popular: _____ IIC: <input type="checkbox"/> CI, CONSERVACIÓN INTEGRAL Modalidad: _____ Categoría: _____ PUENTE ARANDA - 16 Localidad: _____ Zona Industrial - 108 Unidad de Planeamiento Zonal: _____ Estación Central 6204 31 11 Barrio - Código: AAA0073RYPA Manzana: _____ Predio: _____ Industrial CHIP: _____ Uso: _____ Propietario: _____ Carrera 35 No. 13-77 / 87 / 97 Dirección declaratoria: _____ Carrera 35 No. 13-77 / 87 / 97 Dirección actual: _____ Código Catastral: _____ 50C - 220913 Matricula inmobiliaria: _____ 2 pisos Fecha construcción: _____ Altura: _____ OBSERVACIONES _____	

Imagen No. 44: Ficha de identificación individual inmueble 6204-31-11.
 Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2016.

 BOGOTÁ		INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL		FICHA DE IDENTIFICACIÓN BÁSICA BIENES DE INTERÉS CULTURAL		INMUEBLE No 006204 MZ PR 031 011	
1. DENOMINACIÓN 1.1. Nombre del Bien: No registra 1.2. Otros nombres: No registra 1.3. Perteneció a valoración colectiva: No registra 1.4. Nombre: No registra				7. LOCALIZACIÓN 			
2. CLASIFICACIÓN POR USO DE ORIGEN 2.1. Grupo Patrimonial: Material 2.2. Subgrupo Patrimonial: _____ 2.3. Grupo: No registra 2.4. Subgrupo: Inmueble 2.5. Categoría: Conservación integral 2.6. Subcategoría: No registra				8. FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE NO DISPONIBLE			
3. LOCALIZACIÓN 3.1. Departamento: Bogotá D.C. 3.2. Municipio: Bogotá D.C. 3.3. Dirección oficial: KR 35 13 77 3.4. Otras direcciones: Carrera 35 No. 13-77/8797 3.5. Direcciones anteriores: ESTACION CENTRAL 3.6. Dirección declaratoria: ESTACION CENTRAL 3.7. Código sector: 008204 3.8. Sector catastral: 031 3.9. Barrio: ESTACION CENTRAL 3.10. No. de manzana: 011 3.11. CHIP: AAA0073RYPA 3.12. No. de predio: 011 3.13. Tipo de suelo: URBANO 3.14. Localidad: 16 - PUENTE ARANDA 3.15. UPZ /UPR: 108 - Zona Industrial 3.16. Sector de interés cultural: No Aplica				9. FOTOGRAFÍA DEL CONTEXTO NO DISPONIBLE			
4. INFORMACIÓN CATASTRAL 4.1. Cédula catastral: 13 35 10 4.2. Matricula inmobiliaria: _____ 4.3. Clase de predio: NPH 4.4. Tipo de propiedad: Oficial 4.5. Destino económico: 03 - Industrial				10. FOTOGRAFÍA ANTIGUA NO DISPONIBLE			
5. NORMATIVIDAD VIGENTE 5.1. POT: Decreto 190 de 2004 5.2. Normativa distrital BIC: Decreto distrital 580 de 2018 5.3. Otras reglamentaciones: No Registra 5.4. Acto admin Distrital que declara: Decreto 606 de 2001 incorporado al Decreto 580 de 2018 5.5. Acto admin Nacional que declara: No registra 5.6. Ambito máximo declaratoria: Distrital 5.7. Zona de influencia BICNAL: Decreto distrital 580 de 2018 5.8. Área afectada BICNAL: _____ 5.9. Otros actos admin: _____ 5.10. Categoría-Nivel de Intervención: _____ 5.11. Código Normativo: No Registra 5.12. Normativas anteriores declaratoria distrital: _____ 5.13. Normativas anteriores declaratoria nacional: _____ 5.14. Solicitudes de cambio de categoría, inclusiones, exclusiones u otros: Sin Registro				6. UNIDAD ARQUITECTÓNICA Fuente: _____			
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____	
Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente: _____		Fuente:	

2 | PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Referentes

Proyectos de renovación urbana en Bogotá



Imagen No. 44: Proyecto City U en Bogotá.

Fuente: <https://www.radionacional.co/actualidad/covid-19-residencias-universitarias-buscan-sobrevivir-la-pandemia>

City U

Barrio Las Aguas.

3 torres de viviendas estudiantiles de 30, 26 y 20 pisos sobre una plataforma comercial de 3 pisos que conforman una plazoleta de espacio público.



Imagen No. 45: Proyecto 72 Hub en Bogotá.

Fuente: <https://jalo.com.co/72hub/>

72 Hub

Barrio Alcázares.

2 torres de viviendas de 13 pisos sobre una plataforma comercial de 3 pisos que conforman una plazoleta de espacio público.



Imagen No. 46: Proyecto Torre Estación en Bogotá.

Fuente: <https://blog.constructoracapital.com/proyectos-de-vivienda-torre-estacion-bogota>

Torre Estación

Barrio San Victorino.

2 torres de viviendas de 37 y 40 pisos sobre una plataforma comercial y de parqueaderos de 3 pisos que conforman una plazoleta de espacio público.

Intervención del espacio público



Imagen No. 47: Plazoleta principal de la Universidad Jorge Tadeo Lozano en Bogotá.
Fuente: <https://www.utadeo.edu.co/es/espacios-fisicos/campus/plazoleta-principal>

Universidad Tadeo
Bogotá, Colombia.
Busca integrar la Universidad con el centro de Bogotá, revitalizando y convirtiendo en campus abierto y público.

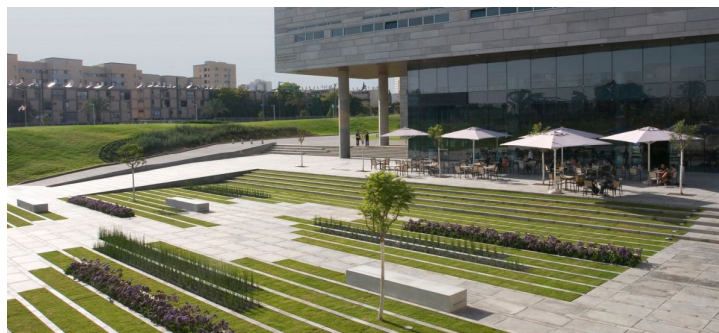


Imagen No. 48: Plaza Deichmann y la Galería Negev de la Universidad de Ben-Gurion en Be'er Sheva.
Fuente: https://www.archdaily.co/co/02-71033/plaza-deichmann-chyutin-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Plaza Deichmann
Be'er Sheva, Israel.
La plaza ofrece un espacio exterior para las actividades culturales y sociales de los estudiantes y de la ciudad.



Imagen No. 49: Plaza de los Mártires en Bogotá.
Fuente: Google Earth, mayo 2021.

Plaza de los Mártires
Bogotá, Colombia.
La plaza se caracteriza por tener una centralidad histórica la cual la convierte en un área estratégica de la ciudad.



Imagen No. 50: Proyecto Echo, edificio interfacultativo generador de energía de la Universidad Tecnológica de Delft.
Fuente: https://www.archdaily.co/co/985498/edificio-interfacultativo-generador-de-energia-unstudio?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Edificio Echo
Delft, Países Bajos.
El proyecto crea una conexión visual con el campus más amplio y con la naturaleza circundante.

Proyectos de arquitectura contemporánea en bienes patrimoniales



Centro Tai Kwun para el Patrimonio y el Arte Hong Kong, China.

Preservar el carácter distintivo de la antigua Estación Central de la Policía y reactivarla para el uso público como un nuevo tipo de espacio urbano.

Imagen No. 51: Centro Tai Kwun para el Patrimonio y el Arte en Hong Kong.

Fuente: https://www.archdaily.co/co/901686/centro-tai-kwun-para-el-patrimonio-y-el-arte-herzog-and-de-meuron?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

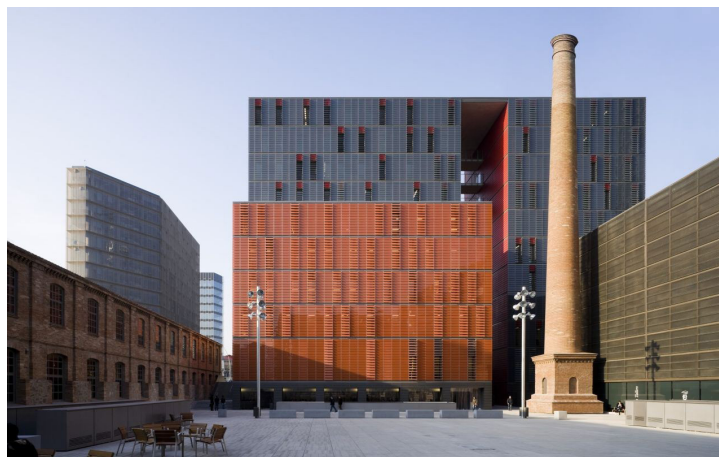


Taller de Carpintería Roterma Tallinn, Estonia.

La restauración de varios edificios industriales del siglo XIX dan como resultado un compacto barrio peatonal con tiendas, restaurantes, oficinas, alojamiento y apartamentos.

Imagen No. 52: Taller de Carpintería Roterma en Tallinn

Fuente: https://www.archdaily.co/co/781401/taller-de-carpinteria-roterma-koko?ad_source=search&ad_medium=projects_tab



Campus De La Comunicació Poblenou Barcelona, España.

El complejo está integrado por edificios patrimoniales restaurados y adecuados a nuevos usos, y edificios contemporáneos para configurar la manzana completa.

Imagen No. 53: Campus De La Comunicació Poblenou en Barcelona

Fuente: https://www.archdaily.co/co/02-309971/campus-de-la-comunicacio-poblenou-rqp-arquitectura?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Marco normativo aplicable

Tratamiento Urbanístico: Renovación Urbana

Carga urbanística para espacio público

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial se encuentra localizado en un tratamiento de renovación urbana y un área de actividad de grandes servicios metropolitanos, se ha definido que las normas aplicables a la actuación estratégica en relación con las cargas, corresponderán a las generales señaladas para esta área de actividad calculadas a partir de los índices efectivos de construcción, según se indica a continuación (artículo 327 del POT):

RENOVACIÓN URBANA	
IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 6	20%
IC > 6	25%

Imagen No. 54: Cuadro numeral 1 del Artículo 327. Condiciones para el desarrollo de proyectos en áreas de actividad en grandes servicios metropolitanos.

Fuente: Decreto distrital No. 555 de 2021, páginas 375 y 376.

A pesar de esta norma especial para proyectos localizados en un área de grandes servicios metropolitanos, hemos realizado el estudio de obligaciones urbanísticas a partir del artículo 328 del POT, esto en razón a que el desarrollo del proyecto lo estamos planteando a través de un plan parcial. En este sentido, nuestro estudio de la obligación de cesión de suelo, se basó en la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV = Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

Imagen No. 55: Fórmula Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial.

Fuente: Decreto distrital No. 555 de 2021, páginas 377.

En la medida en que el Plan Parcial cuenta con un área de terreno bruta superior a 10.000 m² la obligación total en cesión se plantea en sitio. (Nota 3 artículo 317)

Adicionalmente, al comprender un área bruta de terreno de 20.000 m² se generará la obligación urbanística para equipamiento público correspondiente al 3% del área neta de terreno o el 3% del área total construida. Esta obligación comprenderá la destinación del suelo, sin implicar la construcción del equipamiento.

- El cumplimiento de la obligación de equipamientos se podrá realizar a través de bienes de interés cultural que se encuentren al interior del proyecto, entregándola restaurada y adecuada para el uso dotacional, requiriendo la aceptación por parte de la autoridad competente.
- Se establece la posibilidad de contabilizar dentro de la obligación las áreas construidas que se destinen al sistema de cuidado y servicios sociales bajo las siguientes condiciones: (i) de más de 4.000 m² y hasta 15.000 m² que se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, y (ii) de más de 15.000 m² con acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.

Obligación urbanística por redes locales

Se deberá cumplir con la obligación urbanística de redes locales e infraestructura y obras relacionadas para el drenaje pluvial, las cuales se pagarán en dinero a partir de la aplicación de la siguiente fórmula (artículo 320 del POT):

OSP: CS * Vref * 0,064

Donde:

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS: Área a ceder en m² de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Imagen No. 56: Información numeral 1 Artículo 320. Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

Fuente: Decreto distrital No. 555 de 2021, páginas 367 y 368.

En la medida en que el proyecto no prevé superar el índice de construcción del 6 no se requerirá la presentación de consultas a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y tampoco implicará el desarrollo de las obras requeridas.

Adicionalmente, sobre el área del proyecto se establecen zonas estratégicas priorizadas para la ampliación de capacidades de prestación de servicios públicos. En ese sentido, los valores entregados en virtud de esta obligación deberían utilizarse para el desarrollo de este tipo de proyectos, de conformidad con lo señalado en el artículo 182 del POT.

Obligación urbanística Vivienda de Interés Social - VIS

En relación con la obligación VIP el artículo 322 del POT establece que para el tratamiento de renovación urbana se establecen unos porcentajes de transición hasta el 31 de diciembre de 2027 que para el índice que pretende desarrollarse en el Plan Parcial (entre 4 y 5) corresponden a un 3% en VIP y un 6% en VIS. Adicionalmente, dentro de las alternativas para hacer efectivo su cumplimiento en el numeral 3 del artículo 323 del POT prevé la posibilidad de compensarla mediante compra de derechos fiduciarios aplicando la fórmula allí señalada.

Obligaciones derivadas de la política de moradores

El POT plantea una política de permanencia y protección de las actividades productivas con localización en el área previo el desarrollo de instrumentos urbanísticos y por lo tanto la protección a moradores, para este fin resulta necesario:

1. Caracterizar a los moradores y actividades productivas existentes.
2. Establecer medidas de mitigación a impactos económicos.
3. Definir medidas de reemplazo de inmuebles o compensación.
4. Crear bancos de oferta de inmuebles.

En el marco de esta política de moradores y teniendo en cuenta el planteamiento de cambios de uso del suelo que propone el Plan Parcial, se han previsto las siguientes medidas para dar cumplimiento a la política de moradores del POT:

1. Los propietarios, poseedores y usufructuarios que realicen el aporte voluntario del inmueble, podrán optar por el reemplazo en el proyecto, en actividades económicas relacionadas con servicios logísticos o con oficinas. Este reemplazo preverá como fórmula los metros cuadrados construidos en proporción con el valor o área construida del inmueble, y considerando los factores de vetustez del mismo.
2. Si bien de la revisión de estudio de títulos y visitas de campo, no se evidencia existencia de arrendatarios en la zona, en el evento en que se demuestre la existencia de un contrato de arrendamiento, previo a la adopción del Plan Parcial, se realizará el pago de la indemnización correspondiente del inmueble por hasta 6 meses.
3. Para aquellos propietarios que opten por no permanecer en el proyecto se adelantaran las siguientes acciones:
 - a. Se prestará apoyo en la relocalización de la actividad productiva en una nueva localización dentro de las áreas de la actuación estratégica previstas para el desarrollo de actividades industriales.
 - b. Se ofrecerán hasta 2 alternativas de relocalización, un mes antes de la entrega de los inmuebles para el desarrollo del proyecto.
 - c. A partir del recibo de la oferta el beneficiario tendrá un plazo de máximo de 30 días calendario para aceptar o rechazar la oferta por escrito. En el evento de ser rechazada o de no dar respuesta, se entenderá cumplida la obligación de restablecer el inmueble en las condiciones originales.

Aun cuando el POT establece la necesidad de desarrollo de los proyectos a través de operadores urbanos, en la medida en que no se encuentra reglamentado, no se dará aplicación a esta disposición.

Área de Actividad: grandes servicios metropolitanos (AAGSM)

La clasificación de las áreas de actividad determina los usos permitidos que a su vez deberán garantizar las medidas de mitigación señaladas en los artículos 243, 245 y 248 del POT. Sobre el particular, a continuación, presentamos el cuadro de usos propuestos, los cuales se encuentran permitidos para el área de actividad de grandes servicios metropolitanos, en la cual se encuentra localizado el Plan Parcial:

Uso	Tipo	Código/Descripción
Vivienda	Urbanísticas (artículo 248)	MU2 - Andenes: adecuación, rehabilitación o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga los accesos. MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Servicios logísticos - Tipo 1: menor a 500 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	No indica
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Servicios logísticos - Tipo 2: entre 500 m ² y 4000 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Servicios logísticos - Tipo 3: mayor a 4000 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	MU2 - Andenes: adecuación, rehabilitación o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga los accesos. MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Comercio - Tipo 1: menor a 500 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	No indica
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Comercio - Tipo 2: entre 500 m ² y 4000 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	MU1 - Zonas de transición: construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado destinado al tránsito y permanencia de peatones. MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Comercio - Tipo 3: mayor a 4000 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	MU1 - Zonas de transición: construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado destinado al tránsito y permanencia de peatones. MU2 - Andenes: adecuación, rehabilitación o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga los accesos. MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Oficinas - Tipo 1: menos de 500 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	No indica
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Oficinas - Tipo 2: entre 500 m ² y 4000 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Oficinas - Tipo 3: mayor a 4000 m ²	Urbanísticas (artículo 248)	MU2 - Andenes: adecuación, rehabilitación o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga los accesos. MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Servicios del cuidado Dotacionales - Tipo 1 (área menor o igual a 4000 m ²)	Urbanísticas (artículo 248)	No indica
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Servicios del cuidado Dotacionales - Tipo 2 (área entre 4000 m ² y 15000 m ²)	Urbanísticas (artículo 248)	MU1 - Zonas de transición: construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado destinado al tránsito y permanencia de peatones. MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.
Servicios del cuidado Dotacionales - Tipo 1 (área menor o igual a 4000 m ²)	Urbanísticas (artículo 248)	MU1 - Zonas de transición: construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado destinado al tránsito y permanencia de peatones. MU2 - Andenes: adecuación, rehabilitación o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga los accesos. MU3 - Operación completa al interior: destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular.
	Ambientales (artículo 245)	MA1 - Control de ruido: Espacios deberán cumplir con estándares de ruido máximo permitido. MA8 - Áreas de amortiguamiento: usos que colindan con EP deberán localizar prioritariamente cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público y desarrollar estrategias paisajísticas.

Tabla 5: Información tomada del Artículo.243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, Artículo 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y Artículo 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MI).

Fuente: Elaboración propia, articulado del Decreto distrital No. 555 de 2021.

Altura de las edificaciones

Las limitantes generales de altura para toda edificación en el área urbana se calculan en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá, el proyecto se localiza en una zona de altura máxima de 85 metros.

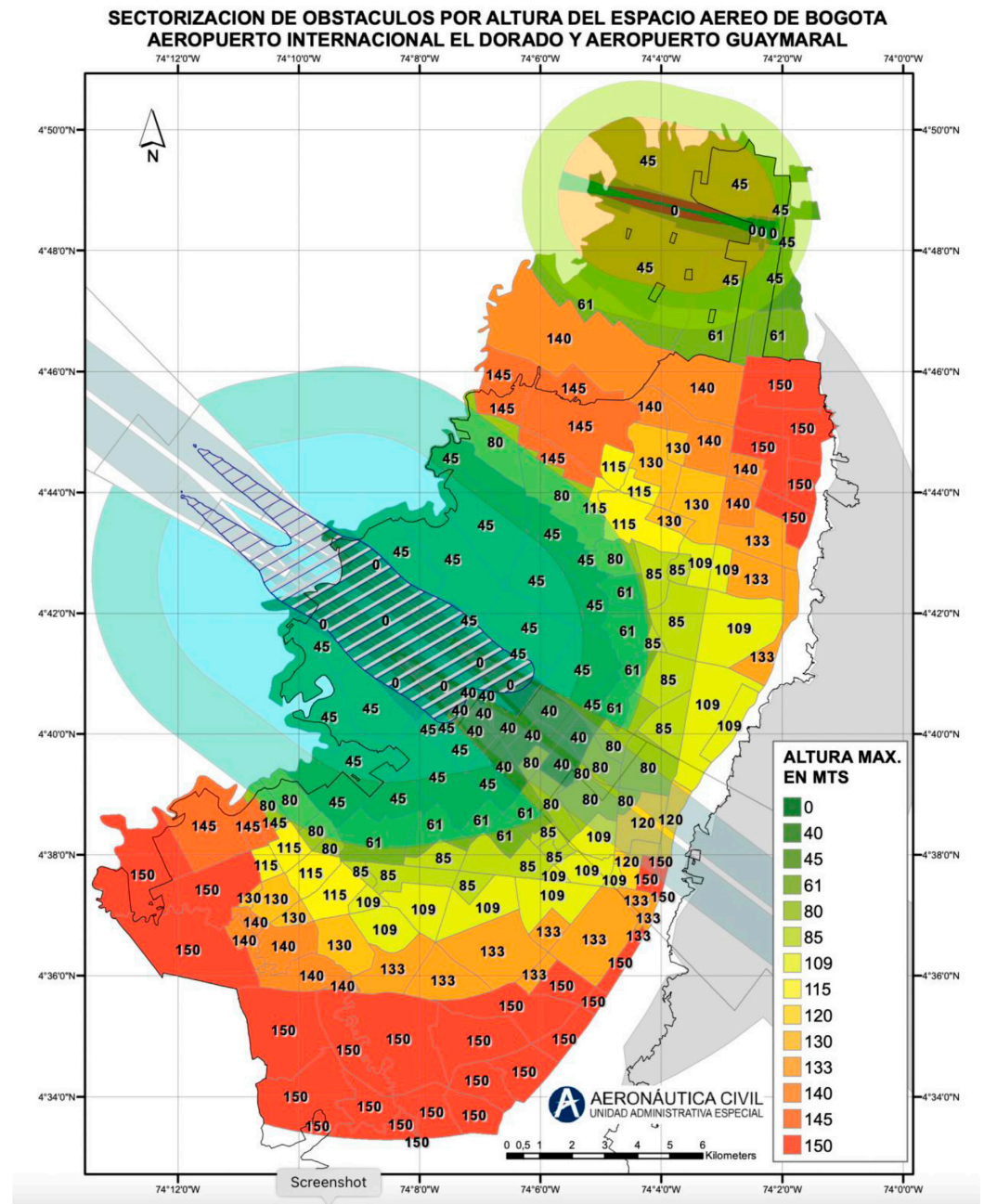


Imagen No. 57: Mapa sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá, Aerocivil.
Fuente: Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos - Página 5, Decreto distrital No. 555 de 2021.

Reglamentación patrimonial: BIC KR 35 13 77

Respecto al predio identificado con la dirección KR 35 13 77, ubicado en la manzana 1, esquina nororiental, fue declarado como Bien de Interés Cultural (“BIC”) de ámbito distrital con categoría de intervención de conservación integral correspondiente a Nivel 1 (Artículo 345, parágrafo 1, numeral 1), según el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 artículo 2.4.1.1.7 las obras permitidas para el nivel 1 son: Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.



■ BIC Fábrica Franco

Plano No. 12: Localización BIC Fábrica Franco en el polígono Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia.

Según el numeral 2 del artículo 256 del POT, que remite al Anexo 6: “Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de conservación” las normas urbanísticas comunes para los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico y de conformidad con la categoría de conservación se encuentran las siguientes disposiciones particulares que deben tenerse en cuenta para el desarrollo de las obras requeridas:

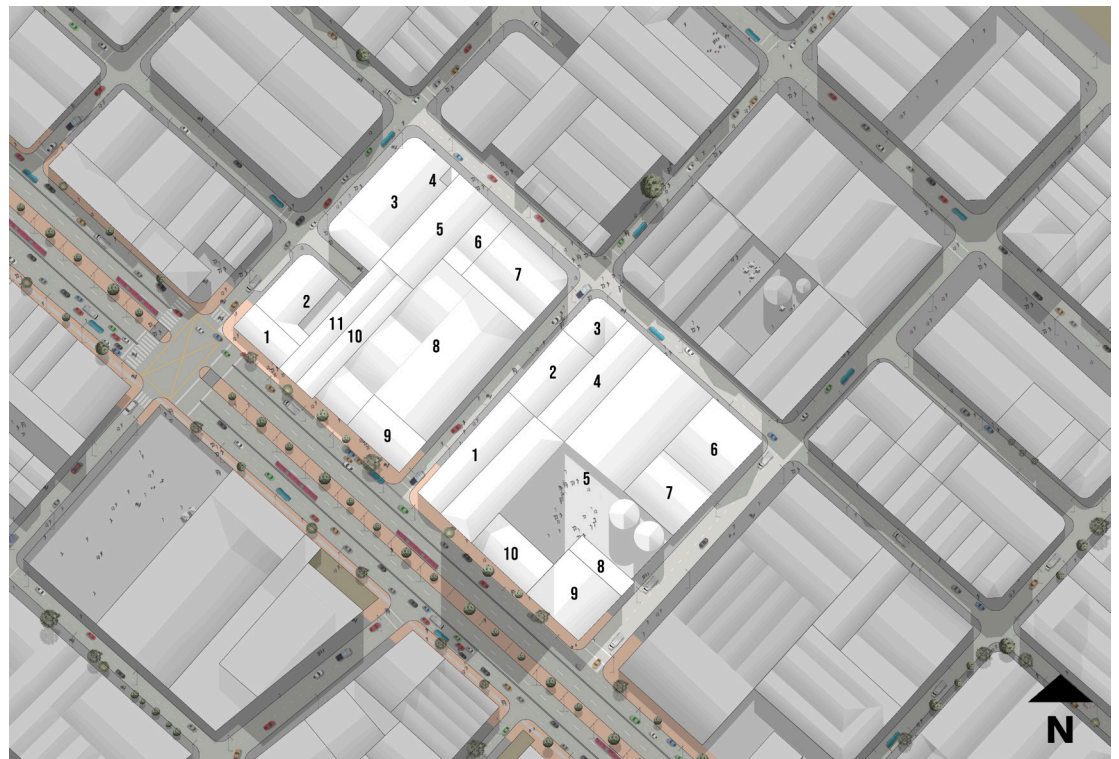
- La disposición de las cubiertas, materiales, vanos y ritmos en fachada, así como ornamentaciones, son elementos de estricta conservación.
- La intervención en cubierta deberá propender por la conservación de los materiales constructivos originales mediante su restauración.
- Las modificaciones internas se permiten, siempre y cuando se conserven los elementos tipológicos y se mantenga la distribución espacial como accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales. Se deberá preservar los materiales y técnicas constructivas.
- Los predios colindantes al BIC deben adoptar el paramento de este, En caso de colindar por los dos costados deberá empatarse con ambos.
- El empate estricto con Bienes de Interés Cultural debe existir coincidencia volumétrica entre las dos edificaciones que se empatan.
- Las edificaciones que se desarrollen en predios colindantes lateralmente con el BIC se deberán optar por el empate cuando el BIC no deje aislamiento lateral. El proyecto deberá empatarse de manera estricta y, luego aislarse.
- Deberán evitarse las culatas contra los Bienes de Interés Cultural.
- En relación con los sótanos para predios colindantes para BIC con sistema constructivo de arcillas y ladrillos se tendrá una dimensión mínima de aislamiento de 2m o lo que para efecto defina la garantía del ingeniero estructural.

Por último, vale la pena resaltar que todas las obras que sean propuestas para el BIC o para sus inmuebles colindantes requerirán de la aprobación previa del anteproyecto por parte del IDPC, para su desarrollo.

Localización del proyecto

Configuración predial actual

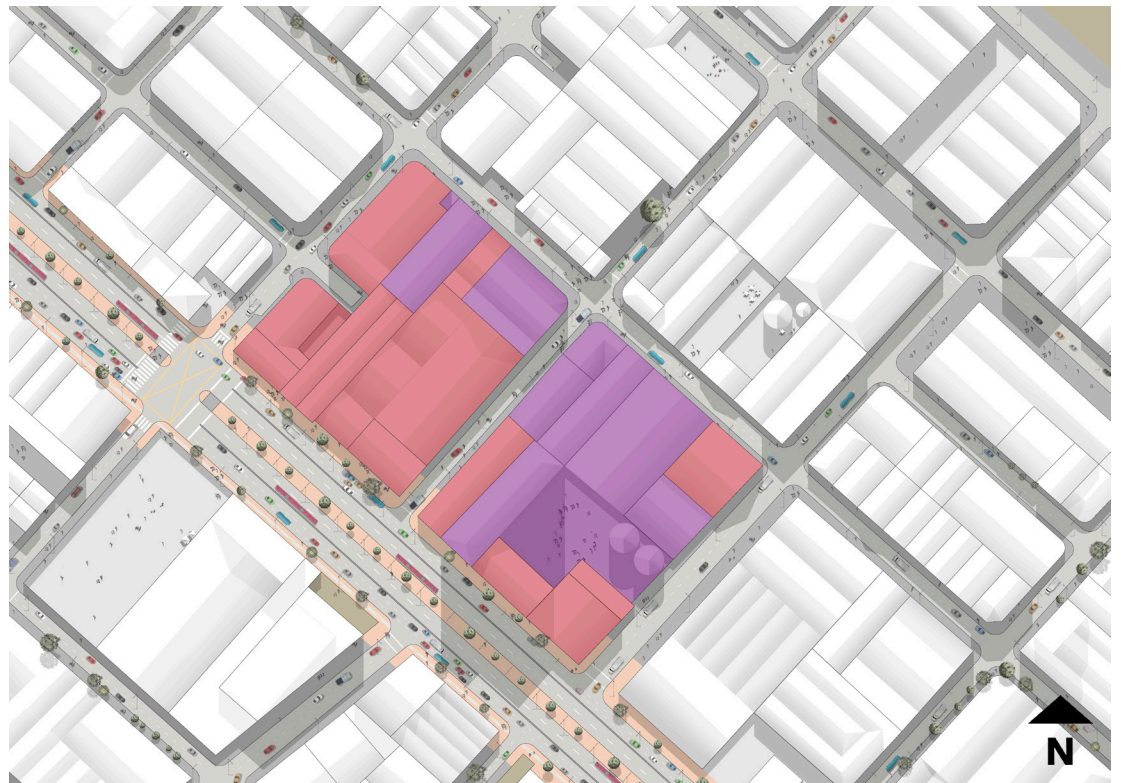
Las dos manzanas que se seleccionaron para el Plan Parcial actualmente se configuran con 21 predios, a continuación descritos:



Plano No. 13: Configuración predial actual polígono Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia, información base de datos Catastro Distrital - 2021.

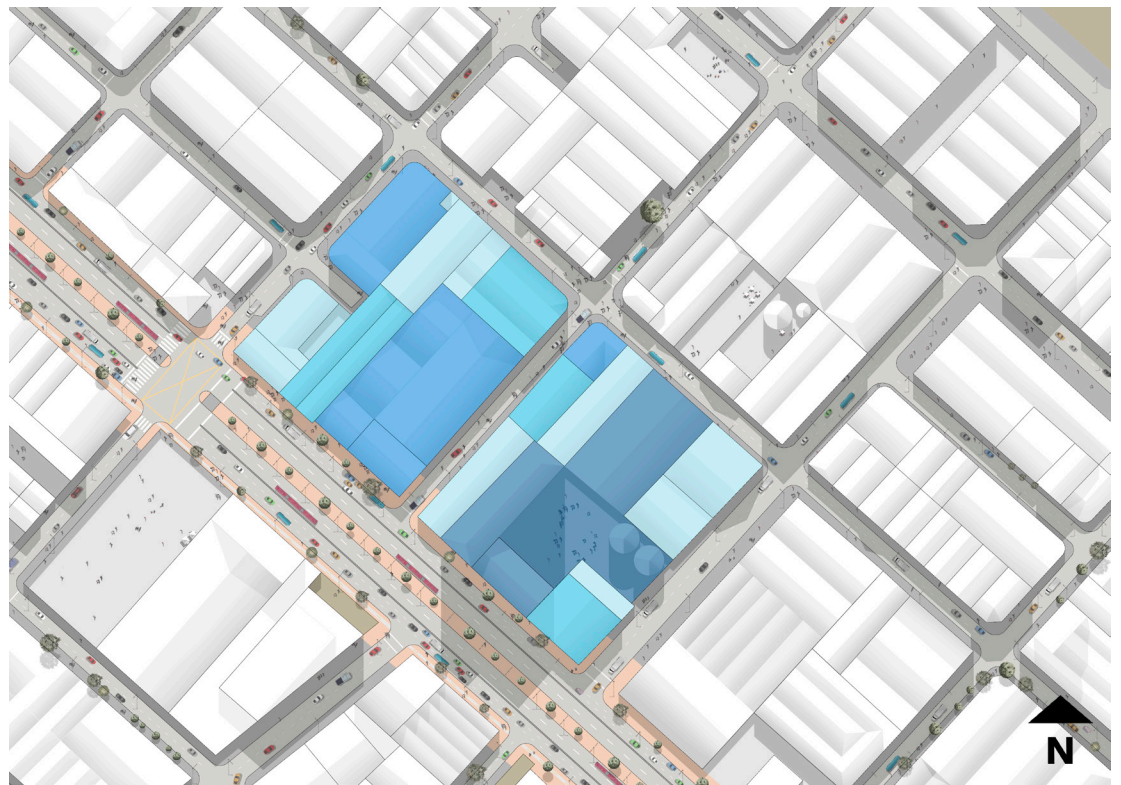
Manzana	No.	Dirección	CHIP	Área terreno m ²	Área construida m ²	Altura (pisos)	I.O	I.C	Valor catastral	Valor comercial aprox.	Valor comercial m ²	Uso
Manzana 1	1	AC 13 35 90	AAA0073RYIZ	400,97	398,23	1	0,99	0,99	\$ 1.133.802.000	\$ 1.360.562.400	\$ 3.393.148	Comercio
	2	AK 36 13 38	AAA0073RYKC	947,89	724,23	1	0,76	0,76	\$ 2.400.452.000	\$ 2.880.542.400	\$ 3.038.890	Comercio
	3	AK 36 13 92	AAA0073RYLF	1.635,36	1.983,52	3	0,40	1,21	\$ 5.272.336.000	\$ 6.326.803.200	\$ 3.868.747	Comercio
	4	CL 15 35 79	AAA0073RYMR	38,48	41,57	1	1,08	1,08	\$ 97.003.000	\$ 116.403.600	\$ 3.024.656	Industrial
	5	CL 15 35 59	AAA0073RYNX	1.072,62	1.016,58	1	0,95	0,95	\$ 2.920.152.000	\$ 3.504.182.400	\$ 3.266.942	Industrial
	6	CL 15 35 41	AAA0073RYOM	429,11	430,49	1	1,00	1,00	\$ 1.052.805.000	\$ 1.263.366.000	\$ 2.944.164	Comercio
	7	KR 35 13 77	AAA0073RYPA	1.218,53	2.437,06	2	1,00	2,00	\$ 3.600.419.000	\$ 4.320.502.800	\$ 3.545.663	Industrial
	8	AC 13 35 38	AAA0073RYEP	3.739,32	5.530,46	3	0,49	1,48	\$ 10.938.657.000	\$ 13.126.388.400	\$ 3.510.368	Comercio
	9	KR 35 13 13	AAA0073RYDE	599,11	1.267,21	3	0,71	2,12	\$ 2.332.989.000	\$ 2.799.586.800	\$ 4.672.942	Comercio
	10	AC 13 35 52	AAA0073RYFZ	690,92	953,74	2	0,69	1,38	\$ 2.041.309.000	\$ 2.449.570.800	\$ 3.545.378	Comercio
	11	AC 13 35 60	AAA0073RYHK	685,68	765,75	2	0,56	1,12	\$ 2.323.720.000	\$ 2.788.464.000	\$ 4.066.734	Comercio
TOTAL Manzana 1				11.457,99	15.549				\$ 34.113.644.000	\$ 40.936.372.800	\$ 3.534.330	
Manzana 2	1	KR 35 13 20	AAA0073RWMR	932,69	1.032,74	1	1,11	1,11	\$ 2.966.038.000	\$ 3.559.245.600	\$ 3.816.102	Comercio
	2	KR 35 13 62	AAA0160AORJ	673,10	955,31	2	0,71	1,42	\$ 1.824.366.000	\$ 2.189.239.200	\$ 3.252.450	Industrial
	3	KR 35 13 84	AAA0073RWOM	408,16	1.225,80	3	1,00	3,00	\$ 1.131.087.000	\$ 1.357.304.400	\$ 3.325.398	Industrial
	4	CL 15 34 73	AAA0160AOSY	977,75	998,79	1	1,02	1,02	\$ 2.429.359.000	\$ 2.915.230.800	\$ 2.981.560	Industrial
	5	CL 15 34 35	AAA0073RWLF	5.630,36	7.330,71	5	0,26	1,30	\$ 13.471.974.000	\$ 16.166.368.800	\$ 2.871.283	Industrial
	6	KR 34 13 97	AAA0073RWPA	988,09	994,72	1	1,01	1,01	\$ 2.774.790.000	\$ 3.329.748.000	\$ 3.369.886	Comercio
	7	KR 34 13 61	AAA0073RWRI	782,56	798,97	1	1,02	1,02	\$ 2.005.977.000	\$ 2.407.172.400	\$ 3.076.027	Industrial
	8	KR 34 13 35	AAA0073RWTD	280,90	10,11	1	0,04	0,04	\$ 557.344.000	\$ 668.812.800	\$ 2.381.000	Comercio
	9	AC 13 34 10	AAA0073RWSY	888,08	1.027,64	2	0,58	1,16	\$ 2.205.364.000	\$ 2.646.436.800	\$ 2.979.955	Comercio
	10	AC 13 34 54	AAA0073RWKC	613,54	3.247,76	5	1,06	5,29	\$ 1.815.186.000	\$ 2.178.223.200	\$ 3.550.241	Comercio
TOTAL Manzana 2				12.175,24	17.623				\$ 31.181.485.000	\$ 37.417.782.000	\$ 3.160.390	
TOTAL				23.633,24	33.171,39				\$ 65.295.129.000	\$ 78.354.154.800	\$ 3.356.263	

Tabla No 6: Datos predios actuales polígono Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia, información base de datos Catastro Distrital - 2021.



■ Comercio ■ Industria

Plano No. 14: Identificación usos del suelo actuales en el polígono del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia, información base de datos Catastro Distrital - 2021.



■ 1 Piso ■ 2 Pisos ■ 3 Pisos ■ 5 Pisos

Plano No. 15: Identificación alturas actuales en el polígono del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia, información base de datos Catastro Distrital - 2021.

Situación jurídica de los predios

El área de planificación se encuentra conformada por 21 predios delimitados de la siguiente manera en cada una de las 2 manzanas:

Manzana	No.	Dirección	CHIP	Folio de matrícula	Propietario	Comentarios
Manzana 1	1	AC 13 35 90	AAA0073RYJZ	50C-200925	Adolfo Patiño Osorio	N.A
	2	AK 36 13 38	AAA0073RYKC	50C-622135	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	N.A
	3	AK 36 13 92	AAA0073RYLF	50C-1215315	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	N.A
	4	CL 15 35 79	AAA0073RYMR	50C-472098	Codensa S.A.	N.A
	5	CL 15 35 59	AAA0073RYNX	50C-50147	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	N.A
	6	CL 15 35 41	AAA0073RYOM	50C-287629	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	N.A
	7	KR 35 13 77	AAA0073RYPA	50C-220913	BBVA Colombia	Declaración de bien de interés cultural
	8	AC 13 35 38	AAA0073RYEP	50C-26009	SOCIEDAD DE FABRICACION DE AUTOMOTORES S.A SOFASA	N.A
	9	KR 35 13 13	AAA0073RYDE	50C-849	IMPORTADORA SANCHEZ Y CIA	N.A
	10	AC 13 35 52	AAA0073RYFZ	50C-33979	TECNOLOGIA INMOBILIARIA S.A	N.A
	11	AC 13 35 60	AAA0073RYHK	50C-733764	TECNOLOGIA INMOBILIARIA S.A.	N.A
Manzana 2	1	KR 35 13 20	AAA0073RWMR	50C-275694	Inversiones JP Constructora S.A.S.	N.A
	2	KR 35 13 62	AAA0160AORJ	50C-54066	SDC Inversiones S.A.	N.A
	3	KR 35 13 84	AAA0073RWOM	50C-520179	Excedentes Industriales LTDA	N.A
	4	CL 15 34 73	AAA0160AOSY	50C-59420	SDC Inversiones S.A.	N.A
	5	CL 15 34 35	AAA0073RWLF	50C-1505597	Harinera del Valle S.A.	N.A
	6	KR 34 13 97	AAA0073RWPA	50C-928284	Harinera del Valle S.A.	Inscripción de contrato de arrendamiento con Empresas Unidas de Energía Eléctrica de Bogotá de 2009
	7	KR 34 13 61	AAA0073RWRJ	50C-691051	Ana Isabel De Botton Child	N.A
	8	KR 34 13 35	AAA0073RWTD	50C-1500975	Harinera del Valle S.A.	N.A
	9	AC 13 34 10	AAA0073RWSY	50C-1500974	Harinera del Valle S.A.	N.A
	10	AC 13 34 54	AAA0073RWKC	50C-1258877	Inmobiliaria Santa Teresita LTDA	EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO SOBRE LA CUAL SE EXTINGUIÓ EL 65,34% a favor del Fondo para la Rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado-Frisco

Tabla No. 7: Datos situación jurídica inmuebles actuales polígono Plan Parcial.

Fuente: Elaboración propia, información folios de matrícula correspondientes -Junio 2022.

Para efectos de buena diligencia, hemos analizado la situación jurídica de los inmuebles, en los cuales pudimos evidenciar la existencia de los siguientes hallazgos, que de ninguna manera impiden el desarrollo del plan parcial, pero consideramos relevantes sanear durante la ejecución del plan parcial:

Hallazgos	Medida de mitigación
Declaración de bien de interés cultural	Ninguna. Se conservará el bien de interés cultural, con una adecuación funcional.
Inscripción de una anotación de extinción del derecho de dominio privado sobre la cual se extinguió un porcentaje de propiedad equivalente al 65.34% a favor del Fondo para la Rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado-Frisco, hoy sociedad de Activos Especiales SAE.	Se deberá negociar con la Sociedad de Activos Especiales – SAE para la adquisición de la cuota de propiedad correspondiente.

Tabla No. 8: Hallazgos y medidas de mitigación situación jurídica inmuebles actuales polígono Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia, información folios de matrícula correspondientes -Junio 2022.

Relación entre Actuación Estratégica y el Plan Parcial

Como señalamos en la fase de diagnóstico, nuestra propuesta se ubica en un área de Grandes Servicios Metropolitanos dentro de la zona industrial. Teniendo en cuenta los usos permitidos en esta zona hemos planteado un cambio del uso actual y hemos realizado la propuesta de productos inmobiliarios, considerando así mismo el mercado y las necesidades que se requieren satisfacer para los nuevos residentes de esta zona.

Igualmente, es de precisar que estos usos se encuentran alineados con los lineamientos generales de la actuación estratégica zona industrial ZIBO, en este sentido buscamos con el cambio de usos propuesto los siguientes objetivos:

- 1.** Recuperar físicamente el entorno y los inmuebles, garantizando transformación productiva de las áreas industriales existentes garantizando su sostenibilidad.

El sector cuenta con potencial a desarrollarse mediante planes parciales de renovación urbana orientados a la recuperación del sector por medio de la mezcla de usos y demás estrategias urbana.

Con nuestro planteamiento urbanística buscamos contribuir en la recuperación de esta zona deteriorada cambiando su uso industrial, mejorando el espacio público, realizando un mejoramiento de las vías existentes, algunas de las cuales se encuentran en grave estado de acuerdo al diagnóstico realizado. Adicionalmente, con la mezcla de usos propuesta, especialmente con la propuesta de los usos comercial y logístico se busca garantizar la transformación productiva de estas áreas garantizando su sostenibilidad.

- 2.** Articular urbanística y funcionalmente con al Área de Desarrollo Naranja ADN; Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación DCTI. Dentro de nuestro planeamiento urbanístico se encuentra un equipamiento de ciencia y tecnología concertado con la Universidad Distrital y con el SENA, con el fin que los estudiantes puedan tener un espacio para realizar sus investigaciones, proyectos contribuyendo a optimizar

su utilidad y mejorar la competitividad del país en todos los ámbitos científicos, tecnológicos e innovación.

Buscamos así no solo apuntar a este objetivo de la actuación estratégica relacionado con la articulación del Distrito de Ciencia Tecnología e Innovación sino a satisfacer una necesidad ciudadana frente al déficit existente en esta clase de equipamientos en la ciudad.

3. Formulación y creación de una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado dentro de la zona, que facilite el acceso de los empleados a estas zonas usando modos sostenibles de transporte, o que les brinde una adecuada cantidad o calidad de espacios para sus necesidades de esparcimiento y que, adicionalmente permita una mejor inserción y articulación del Regiotram con esta AE.

Desde nuestra propuesta se busca incentivar el uso del transporte público y de la movilidad activa por las siguientes razones:

1. El proyecto se encuentra frente al actual corredor de la Calle 13 por el cual pasa Transmilenio. Es así como nuestro proyecto se encuentra en medio de 2 estaciones incentivando que los nuevos habitantes usen el transporte público.
2. El proyecto se encuentra articulado con la ciclovía de la Calle 13, por lo cual nuestros residentes, moradores contarán con esta infraestructura de carriles para llegar a su vivienda o trabajo mediante modos de movilidad activos, como la bicicleta y la patineta.
3. En nuestro proyecto se hará un aumento de espacio público lo cual creará un ambiente más seguro y renovado fomentando la caminabilidad.
4. Dadas las facilidades de acceso y localización estratégica de nuestro proyecto, proponemos espacios para servicios logísticos. Estos serán espacios para el almacenamiento y distribución final de mercancías con enfoque 24 horas al cual se podrá acceder mediante una plataforma de bici cargas. Con esta propuesta estaremos mejorando igualmente la movilidad del sector por las siguientes razones: a) Evitamos que los

camiones de carga sigan distribuyendo al consumidor final, reduciendo así la congestión y contaminación y b) Con las bici de carga se pueden eliminar más de la mitad de todos los viajes en auto y camioneta que transportan mercancías en las ciudades según estudios de Dirk Janssen.

5. Nuestro proyecto contará con ciclo parqueaderos y con cargadores eléctricos como otra forma de fomentar la movilidad activa y eléctrica.

4. Integrar los conjuntos arquitectónicos industriales y protección de los Bienes de Interés Cultural del territorio.

Entendiendo la importancia de conservar los valores históricos y simbólicos para la ciudad, nuestro proyecto integrará un Bien de Interés Cultural, el cual será entregado al Distrito como equipamiento debidamente adecuado, conforme lo señalado en el Decreto 555 de 2021.

5. Revitalizar y redensificar el entorno de los corredores del Metro NQS, RegioTram y TransMilenio Américas, con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.

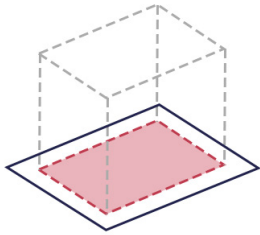
Estamos revitalizando y resiniificando una zona que actualmente se encuentra deteriorará y la cual se encuentra frente a uno de los corredores de TMSA. Igualmente, por estar frente a estas estaciones de TMSA, nuestro proyecto ofrece el desarrollo de comercio en primer piso, mediante fachadas activas, lo cual ofrecerá mayor seguridad a los residentes, comerciantes y transeúntes de la zona.

6. Articular urbanísticamente la AE con los planes parciales adoptados de su ámbito.

Nuestro proyecto se encuentra articulado con el uso residencial que es el adoptado en los planes parciales estudiados alrededor de la zona, tal como lo señalamos en la etapa del diagnóstico. Igualmente, hemos revisado las nuevas necesidades que tendrán los nuevos residentes del sector, por lo cual hemos planteado el comercio local así como los servicios logísticos., los cuales como más adelante se explicará en detalle son una necesidad requerida por la ciudad.

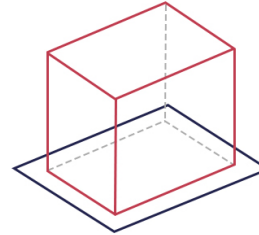
Resumen norma urbanística aplicable

Índice de Ocupación:



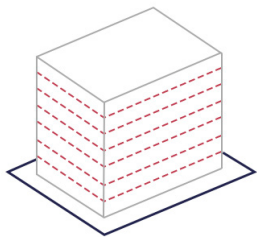
RESULTANTE
Por aplicación de
normas urbanísticas
I.O: 0,70
(Anexo 5)

Índice de Construcción:



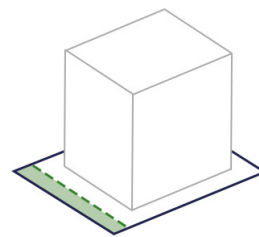
MÁXIMA
Mayor a 7 por plan parcial
y 65% de cesiones
I.C: 4,78
(Artículo 328)

Altura máxima:



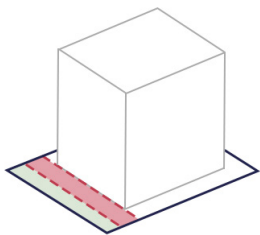
MÁXIMA
Límite de Aerocivil
85 metros
(Anexo 5 numeral 1.1)

Antejardín:



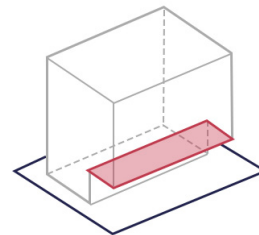
NO SE EXIGE
Exigencia derivada de
UPZ – No establece
(Anexo 5 numeral 3)

Retrocesos:



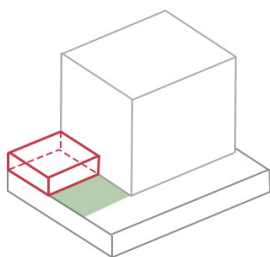
**CONTRA ESPACIO
PÚBLICO**
Mínimo 4 metros
(Anexo 5)

Voladizo:



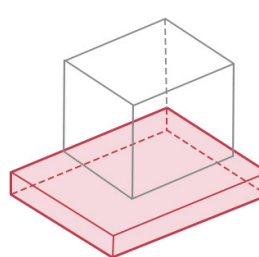
PERMITIDO
Vías con ancho mayor a
6 metros sobre APAUP
(Anexo 5)

Equipamiento comunal privado:



- **Proyecto VIS/VIP:** hasta 150 viviendas 6 m² por unidad más de 150 viviendas 8.5 m² por unidad de vivienda que exceda las 150.
- **No VIS/VIP:** 10 m² por cada 80 m² de área construida.
- **Otros usos:** 10 m² por cada 120 m² de área construida.
(Anexo 5 numeral 6.2)

Estacionamientos:



- **Uso residencial:** (i) 1 estacionamiento por cada vivienda hasta 80 m², (ii) 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 hasta 120 m², y (iii) 3 estacionamientos por vivienda de más de 120 m².
- **Otros usos:** 1 cupo por cada 100 m² de área construida.
- El 2% de unidades deberá destinarse a PMR y 2% para 0 emisiones.
- **Bicicleteros:** 1 por cada 100m²
(Anexo 5 numeral 9)

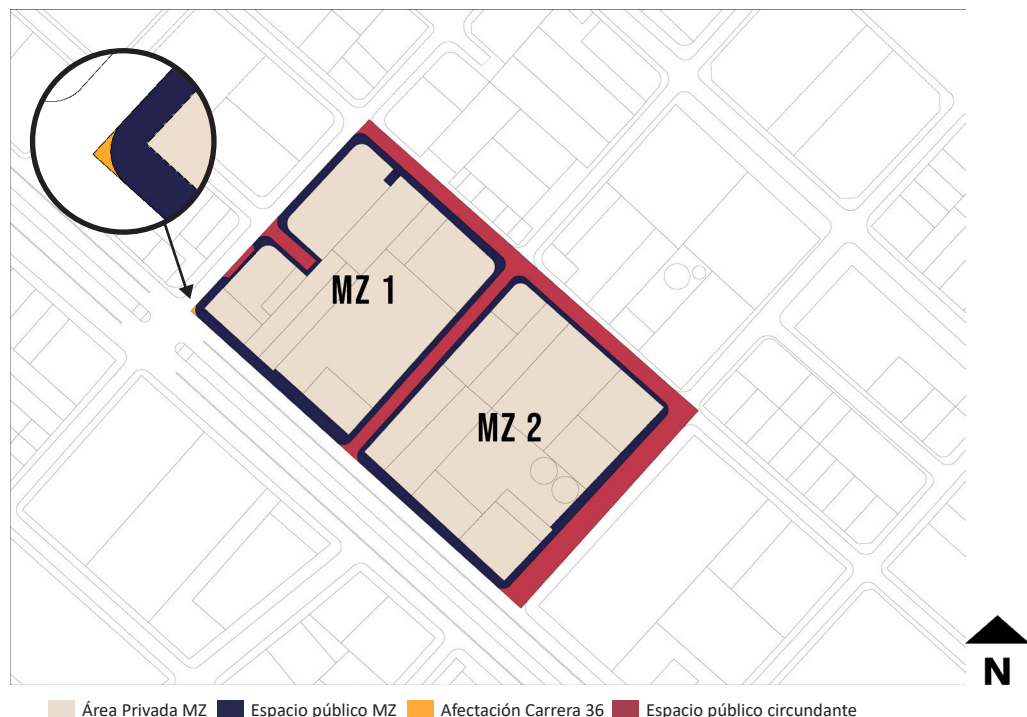
Planteamiento urbanístico propuesta Plan Parcial

El área de nuestro plan parcial tiene 31.802.98 m² (3,18 hectáreas), del cual corresponden 3.770.01 m² a espacio público en las 2 manzanas y un área privada de 23.633 m². Como habíamos señalado en el diagnóstico de este documento, el espacio público corresponde a vías y andenes los cuales se encuentran en estado de deterioro. Igualmente en nuestra área tenemos una afectación vial por la carrera 36, la cual se encuentra ubicada en la manzana 1 y corresponde a 6.51 m², la cual no afecta el área privada de las manzanas. En este sentido tenemos actualmente las siguientes áreas:

Cuadro de áreas

	Area m ²			Porcentaje
	Mz 1	Mz 2	Total	
Delimitación Plan Parcial			31.802,98	100%
Espacio público manzanas	2.059,31	1.710,71	3.770,01	12%
Área Privada manzanas	11.457,99	12.175,24	23.633,24	74%
Área total manzanas	13.517,30	13.885,95	27.403,25	86%
Afectación carrera 36	6,51	0,00	6,51	0%
Espacio público circundante			4.393,22	14%

Tabla No. 10: Cuadro de áreas originales delimitación Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

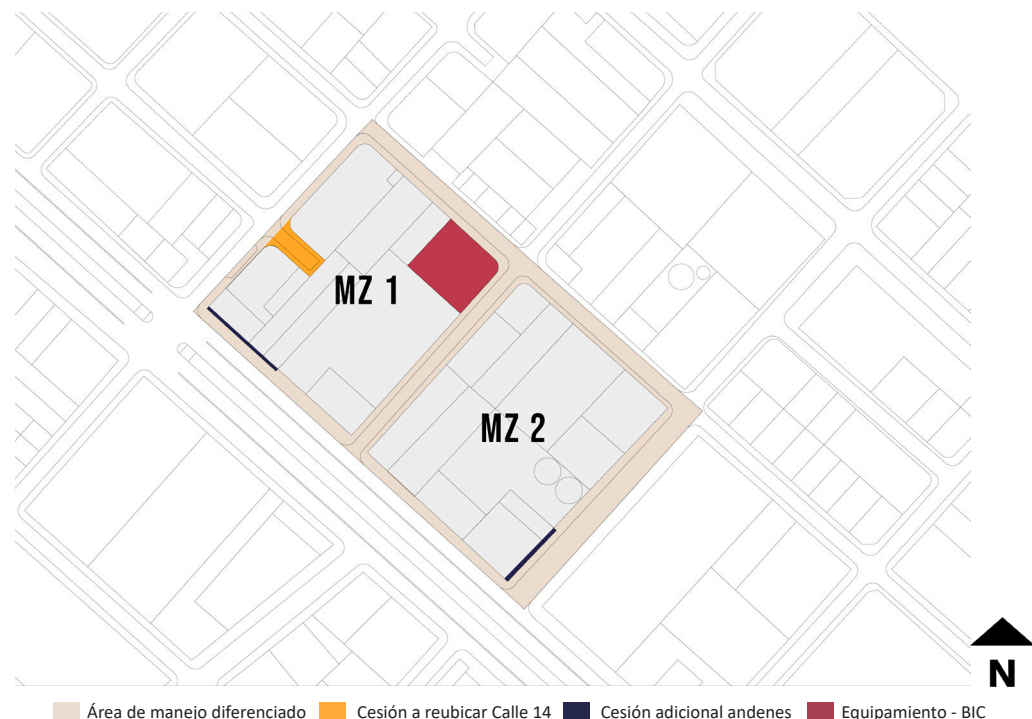


Plano No. 16: Áreas originales delimitación Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

Se determinó un área de manejo diferenciado de 7.825,54 m², la cual se define como las áreas incluidas en la delimitación de un Plan Parcial, que puedan tener un manejo especial como el espacio público existente que pueda permanecer en el presente Plan (Artículo 498 del POT). Lo cual nos da como resultado el área neta urbanizable de 23.977,44 m² sobre el cual se hace el cálculo de cesiones.

	Área m ²			Porcentaje
	Mz 1	Mz 2	Total	
Delimitación Plan Parcial			31.802,98	100%
Área Bruta de la urbanización			31.802,98	100%
Afectaciones	0,00	0,00	0,00	0%
Área de manejo diferenciado			7.825,54	25%
Área neta urbanizable	11.802,20	12.175,24	23.977,44	75%
Cesión a reubicar Calle 14	393,26	0,00	393,26	2%
Cesión adicional andenes	73,35	72,24	145,59	1%
Equipamiento - BIC (área ocupada)	1.218,53	0,00	1.218,53	5%
Equipamiento Servicios del cuidado (área ocupada)	0,00	1.235,86	1.235,86	5%
Cesión espacio público efectivo	5.389,29	5.715,60	11.104,89	46%
Total cargas área ocupada	7.074,43	7.023,70	14.098,14	59%
Área Útil	4.924,35	4.954,96	9.879,31	41%

Tabla No. 11: Cuadro de áreas definición área neta urbanizable y área útil.
Fuente: Elaboración propia.



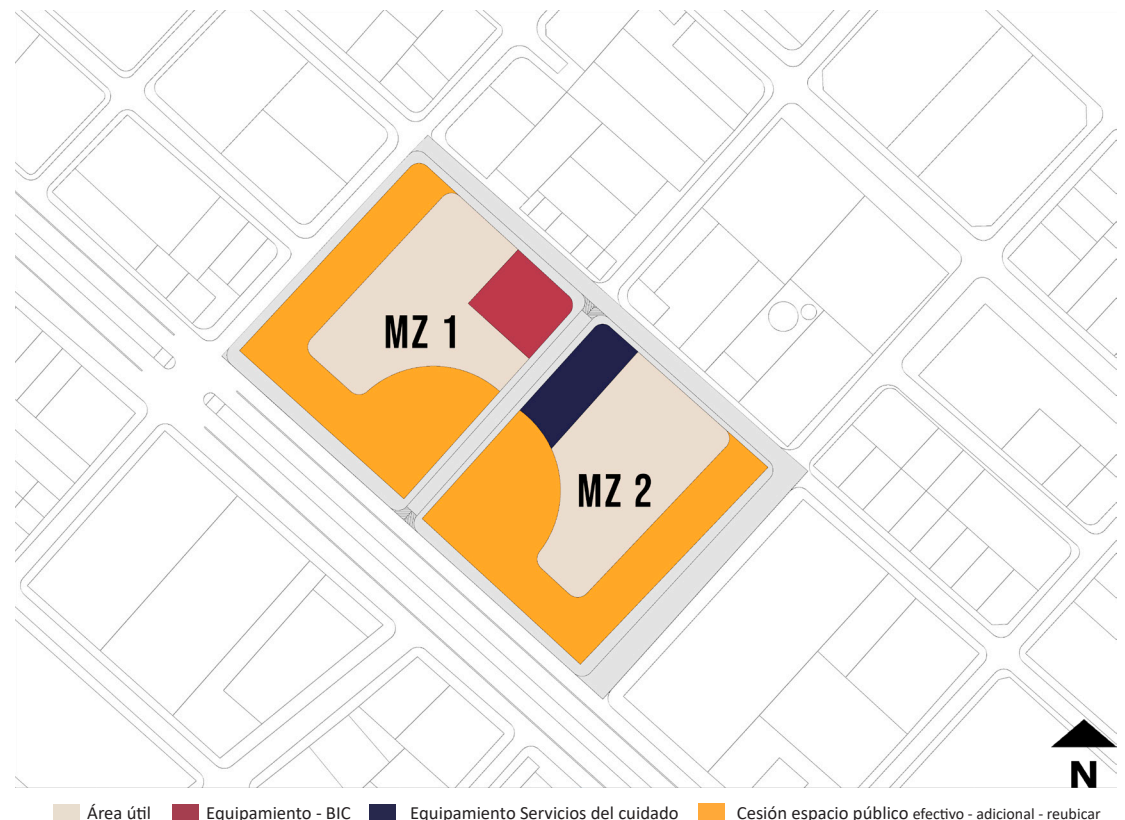
Plano No. 17: Cesiones y determinantes del contexto original.
Fuente: Elaboración propia.

Nuestra propuesta urbanística plantea una redefinición del espacio público, el cual pasaría de 3.770,01 m² a 11.463,74 m², esto teniendo en cuenta la cesión a reubicar de la calle 14, el espacio público existente y el propuesto.

En este sentido, tenemos un área útil de 9.879 m². También proponemos dos equipamientos, uno el cual corresponde al BIC que se entregara adecuado y otro que corresponde a una Obra Nueva adicional como se muestra a continuación:

	Área m ²			Porcentaje
	Mz 1	Mz 2	Total	
Equipamiento - BIC (área construida)	2.437,06	0,00	2.437,06	10%
Equipamiento Servicios del cuidado (área construida)	0,00	2.775,16	2.775,16	12%
Cesión espacio público efectivo - adicional - reubicar	5.855,90	5.787,84	11.643,74	49%
Total cargas área construida	8.292,96	8.563,00	16.855,97	70%

Tabla No. 12: Cuadro de áreas cesiones.
Fuente: Elaboración propia.



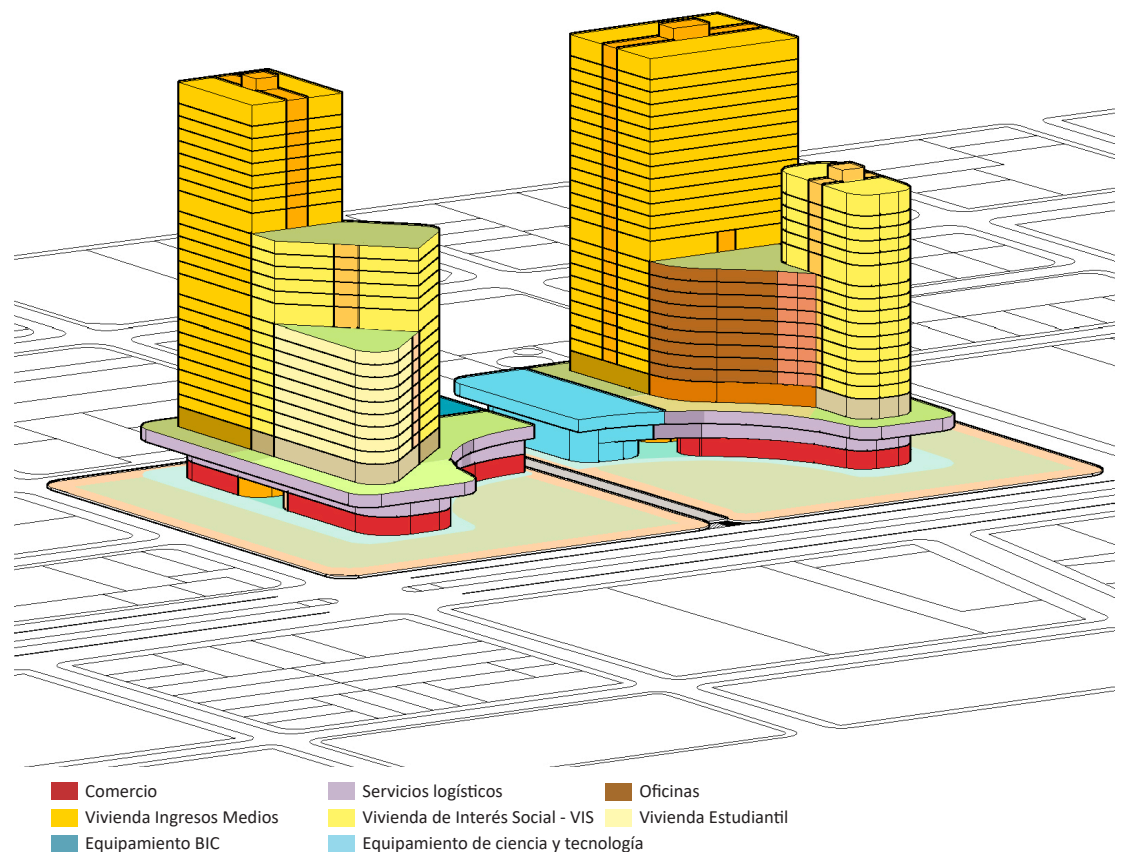
Plano No. 18: Cesiones y área útil del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia.

Usos propuestos

De acuerdo a lo anterior, encontramos que nuestro proyecto tendrá los siguientes usos:

	Área Construida m ²			Porcentaje	Área Vendible m ²		
	Mz 1	Mz 2	Total		Mz 1	Mz 2	Total
Áreas totales por usos	51.279,50	63.281,60	114.561,10	100%	39.678,11	48.846,52	88.524,63
Comercio	3.184,98	2.914,91	6.099,89	5%	2.319,04	2.100,73	4.419,77
Servicios logísticos	8.340,69	8.129,90	16.470,59	14%	7.531,80	6.227,64	13.759,44
Oficinas		6.906,54	6.906,54	6%		5.251,26	5.251,26
Vivienda Estudiantil	5.416,12		5.416,12	5%	3.590,99		3.590,99
Vivienda Interes Social - VIS	14.153,66	9.801,23	23.954,89	21%	11.572,42	7.553,84	19.126,25
Vivienda ingresos medios	20.184,05	35.529,03	55.713,08	49%	14.663,87	27.713,05	42.376,92

Tabla No. 13: Cuadro de áreas totales por usos
Fuente: Elaboración propia.



Plano No.19: Volumetría usos Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

i. Residencial:

El uso residencial se plantea en nuestra propuesta teniendo en cuenta la ubicación estratégica de la zona, el fácil acceso al sistema de transporte público y a la ciclorruta de la Calle 13. Esta zona céntrica le permitirá a la nueva población tener acceso a bienes y servicios de forma fácil y rápida, así mismo se contribuirá a la ciudad de la proximidad, pues es una locación que por su facilidad al sistema de transporte de la ciudad facilitara los viajes de los nuevos habitantes desde y hacia sus trabajos.

Igualmente, es importante anotar que de acuerdo a la Encuesta Multipropósito realizada por la Secretaria Distrital de Planeación en conjunto con el DANE hay un déficit de vivienda en la ciudad, lo que ha llevado a aumentos en los precios en la ciudad y en consecuencia a que la población de mejores ingresos se vaya a vivir a las zonas periféricas de la ciudad.

De otra parte, es importante anotar que esta zona ha venido siendo renovada, lo cual se evidencia con los planes parciales que se han venido formulando y adoptando en la misma, como son Ferrocarril, Centenario, Avenida Colón, en los cuales se ha venido buscando una transformación del uso industrial al uso residencial como principal para la zona, tal como se muestra a continuación:

PLAN PARCIAL	VIVIENDA	COMERCIO
Centenario	19.657 m ²	1.895 m ²
Los Ejidos	32.225 m ²	820 m ²
Avenida Colón	29.864 m ²	1.382 m ²

Tabla No. 14: Identificación áreas de vivienda planes parciales de renovación urbana en el contexto inmediato Plan Parcial.

Fuente: Elaboración propia datos de:

- Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "Centenario" – Formulación Ajustada Viernes 3 diciembre 2021
- Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos" - Formulación Miércoles 17 noviembre 2021
- Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana "Av. Colon " Formulación. Lunes 9 noviembre 2020

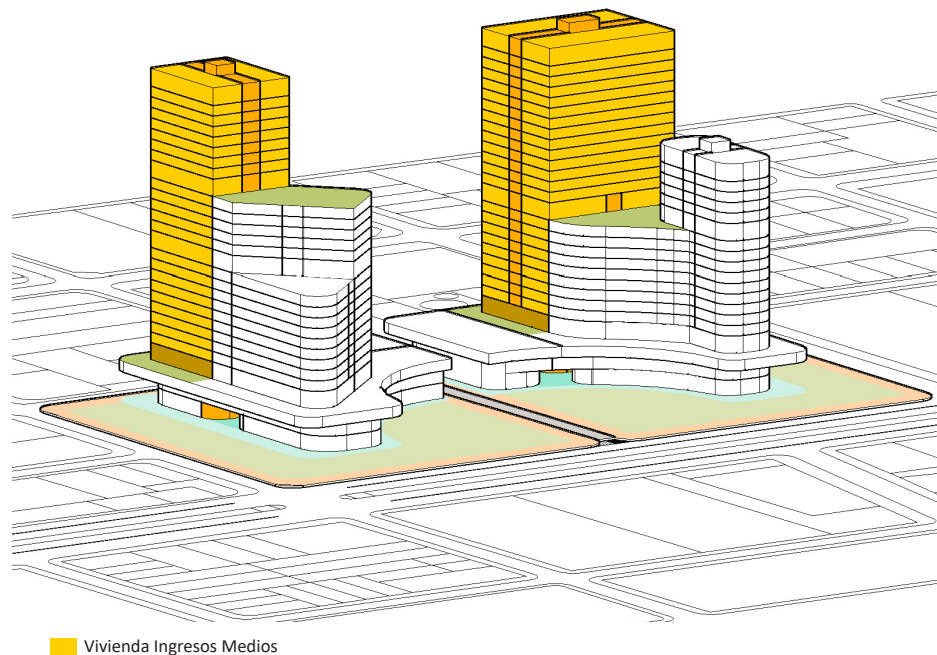
Con la inclusión de este uso residencial en estas zonas se busca una transformación y renovación de la zona industrial, respondiendo así al déficit de acceso a vivienda en zonas centrales de Bogotá, buscando igualmente que los ciudadanos cuenten con un área con gran localización en un entorno con total cobertura de servicios públicos, infraestructura y excelentes conexiones de transporte público.

En nuestro proyecto estamos proponiendo vivienda multifamiliar de estrato 3, vivienda de interés social – VIS y vivienda estudiantil. En relación con la obligación VIS hemos dado aplicación a la norma nacional (artículo 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015), así como los porcentajes establecidos en el artículo 322 del Decreto 555 de 2021.

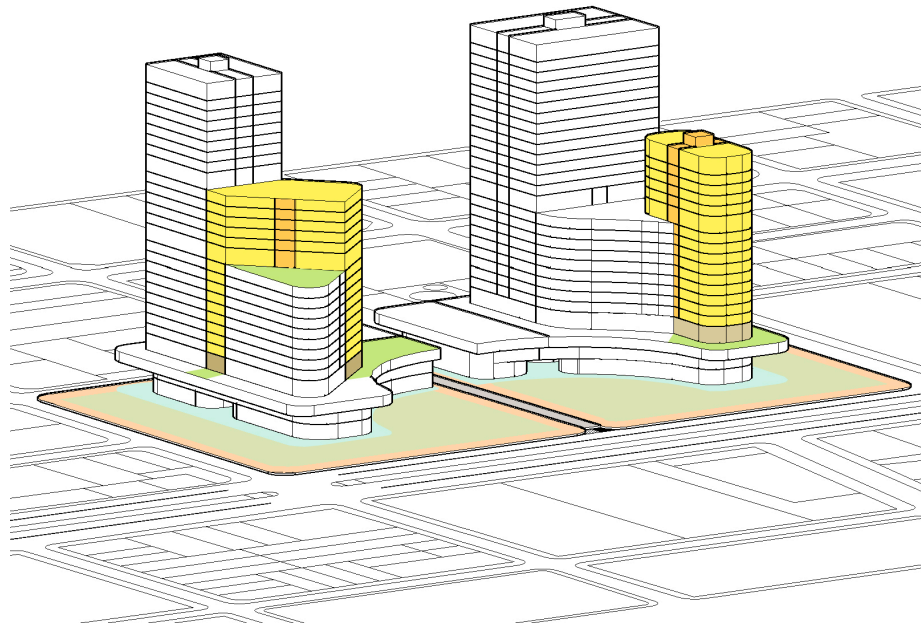
	Exigido		Propuesto	
	%	Área (m ²)	%	Área (m ²)
Obligación VIS	6%	6.873,67	21%	23.954,89
Obligación VIP	3%	434,34	0%	0,00

Tabla No. 15: Cuadro de Áreas obligación VIS y VIP.
Fuente: Elaboración propia.

Nuestro proyecto contempla 530 viviendas ingresos medios y 443 de viviendas de interés social. Igualmente, se contempla 85 unidades de vivienda estudiantil, teniendo en cuenta los 2 equipamientos propuestos, uno en ciencia y tecnología y el BIC que se entregará a la ciudad, así como la cercanía con la biblioteca de la Universidad Distrital, el SENA y la Universidad Nacional, buscando así disminuir el déficit de este tipo de vivienda para la población estudiantil, la cual requiere de una vivienda en zonas céntricas de la ciudad. Igualmente es importante indicar que en la zona encontramos proyectos similares como Paseo del Parque, el cual se encuentra en la zona y ofrece productos similares.

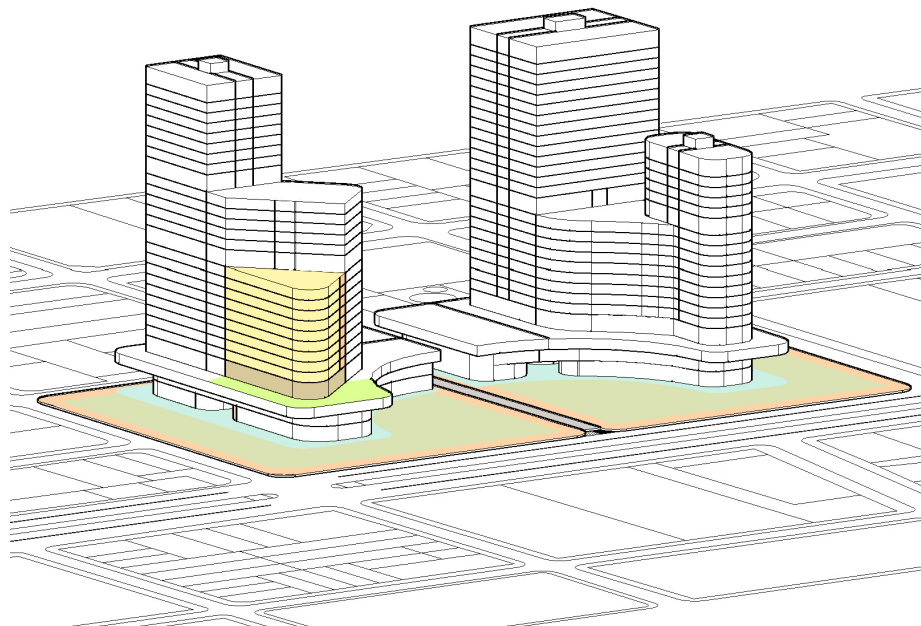


Plano No. 20: Volumetría uso residencial No VIS Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.



■ Vivienda de Interés Social - VIS

Plano No.21: Volumetria uso residencial VIS Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.



■ Vivienda Estudiantil

Plano No. 22: Volumetria uso residencial vivienda estudiantil Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

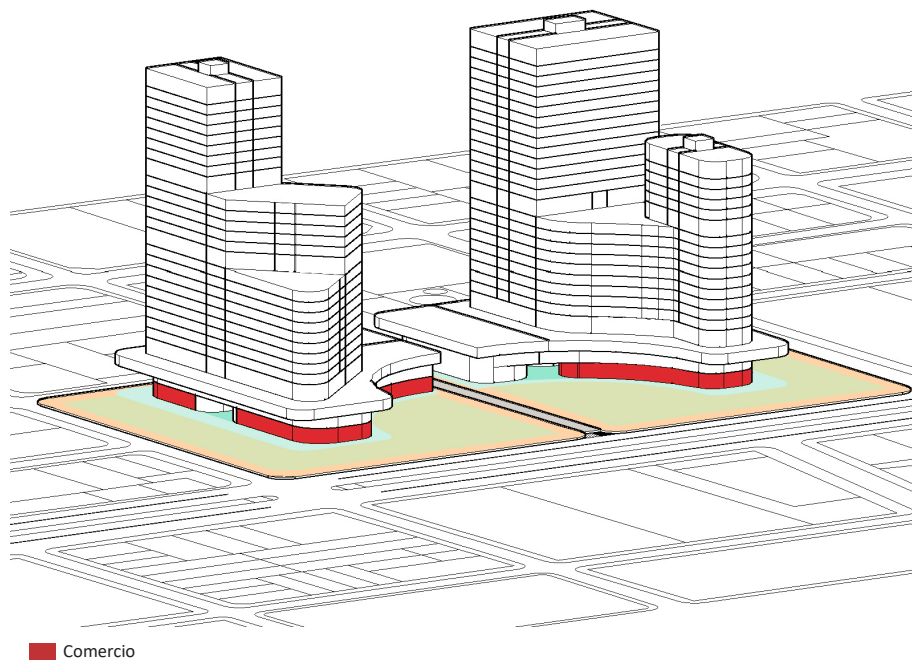
ii. Comercial:

El uso comercial corresponde a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela. El comercio propuesto es tipo 3 , con un área de 450 mts por cada local comercial.

Este uso es requerido para la nueva población residente de la zona, pues como veíamos en los planes parciales adoptados se ha dado mayor preponderancia al uso residencial, dejando un déficit de comercio local para la nueva población residente de la zona. Además se ha tenido en cuenta la población flotante de la zona, pues es una zona en la cual hay entidades del sector público, como la Secretaría Distrital de Salud, Secretaría Distrital de Movilidad, Biblioteca Universidad Distrital, SuperCade, entre otras, cuyos trabajadores se verán beneficiados con este uso en proyectos como este, que le darán una completa transformación a la zona.

Adicionalmente, con la incorporación de este uso buscamos satisfacer las necesidades de comercio local a los nuevos residentes en un entorno de proximidad, buscando un mejor aprovechamiento del suelo e incentivando que los nuevos residentes del sector encuentren productos y servicios en desplazamientos a través de medios de movilidad activa como la caminabilidad y la bicicleta.

En concordancia con lo señalado, para nuestro proyecto estamos proponiendo 10 locales comerciales , los cuales estarán ubicados en la plataforma del primer piso como fachadas activas con accesos y ventanas translúcidas, que permitan la integración visual entre el espacio público y los predios privado, lo que además contribuirá a mejorar la seguridad del sector.



Plano No. 23: Volumetría uso comercial Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

iii. Servicios logísticos:

Corresponden a establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza o distribución de carga y mercancía. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico. Nuestra propuesta abarca servicios logísticos tipo 3, ofreciendo 138 bodegas de 100 metros cuadrados cada una. La propuesta de servicios logísticos en nuestro proyecto se sustenta en las siguientes razones:

Buscamos que nuestro proyecto se articule con el Distrito de Desarrollo Naranja, en los cuales se busca que se promueva la confluencia de capital humano que genere nuevos modelos productivos, de negocio y de mercado. (Artículo 101 POT)

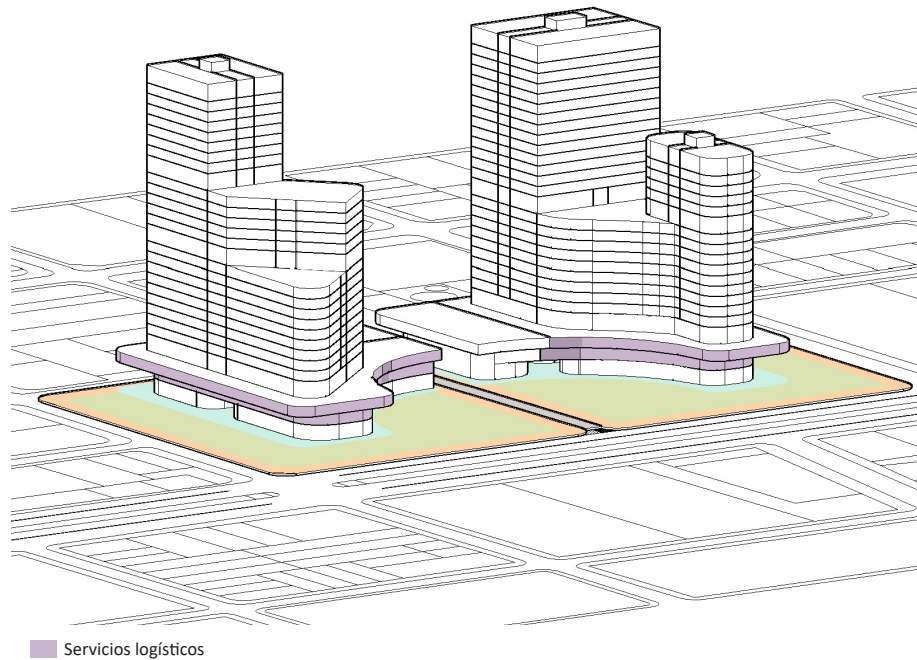
El proyecto se encuentra ubicado en una localización estratégica con facilidades de acceso y salida para las mercancías.

De acuerdo a estudios de la Secretaría Distrital de Movilidad, las grandes empresas que se encuentran ubicadas en la periferia o a las afueras de Bogotá tienen una necesidad de contar con bodegas de almacenamiento en las cuales puedan tener sus productos disponibles para la entrega de los mismos al consumidor final. Esto les ahorra a las empresas costos de desplazamiento desde sus sedes principales y garantiza una mayor eficiencia en las respectivas entregas.

De acuerdo a un estudio de mercado realizado en la zona hay un déficit de este tipo de bodegas, lo cual ha hecho incrementar los valores de las mismas.

Nuestra plataforma logística, además contribuirá a la movilidad de transporte no motorizado ya que se buscará fomentar que la distribución final se realice mediante Bici carga, promoviendo así alternativas para resolver las necesidades actuales de distribución final de carga en la ciudad, mediante el uso de bicicletas eléctricas, lo cual se alinea a los objetivos de la actuación estratégica especialmente al que busca fomentar los modos de movilidad activa. Igualmente, se podrá hacer la entrega a través de drones por su fácil localización una vez se encuentre esta modalidad reglamentada por las autoridades competentes.

De acuerdo al plano CU-4.4.4 "Sistema de Movilidad Red de Transporte Carga y para la Actividad Logística, del Decreto 555 de 2021, se tiene proyectada una red de carga proyectada la cual conecta con una de las áreas de integración multimodal que se encuentra dentro de la Actuación Estratégica, llegando esta conexión a la calle 13 con Avenida Américas, lo cual propicia un gran conector que beneficiará a quienes adquieran las bodegas propuestas.



Plano No. 24: Volumetría uso servicios logísticos Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

iv. Servicios del cuidado:

De acuerdo a lo señalado en el artículo 94 del POT, los servicios del cuidado son conformados por el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado, dentro de los cuales se encuentran servicios de educación primera infancia, preescolar, básica y media, educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación; Salud con enfoque social y resolutivo; servicios de recreación y deporte, entre otros.

Teniendo en cuenta la ciudad de proximidad y la importancia de estos servicios del cuidado para la nueva población residente en la zona, estamos proponiendo los siguientes equipamientos:

Equipamiento de ciencia y tecnología: Dentro de nuestro planeamiento urbanístico se encuentra un equipamiento de ciencia y tecnología concertado con la Universidad Distrital, con el fin que los estudiantes puedan te-

ner un espacio para realizar sus investigaciones, proyectos contribuyendo a optimizar su utilidad y mejorar la competitividad del país en todos los ámbitos científicos, tecnológicos e innovación.

Como hemos señalado en la parte del diagnóstico, estamos ubicados en un Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación por lo cual queremos contribuir a este objetivo y a satisfacer las necesidades de los estudiantes de las instituciones educativas de la zona, en especial de la Universidad Distrital.

Esta necesidad que se requiere satisfacer nace del déficit de infraestructura física y equipamientos de laboratorios que tienen en general este tipo de instituciones en Colombia, déficit que ha quedado planteado en el documento CONPES 4069 de 2021, en el cual se indicó:

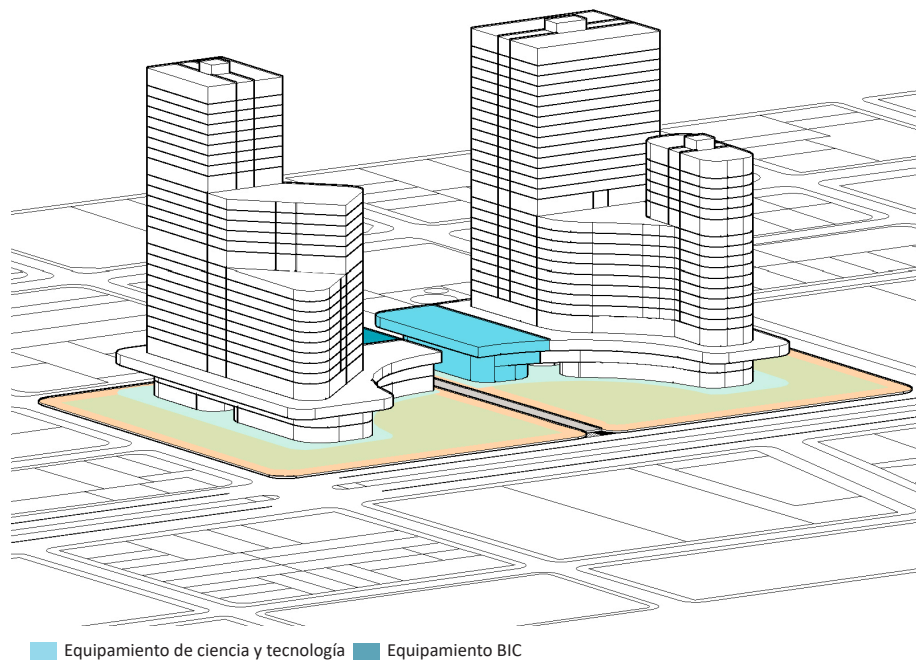
“Los investigadores colombianos cuentan con una infraestructura inferior para realizar investigación respecto a sus pares. Colombia ha descendido a nivel internacional respecto a la infraestructura para la CTI²⁴, en 2013 superaba al 74,6% de los países medidos mientras que en 2018 superó al 68,3% (Cornell University, INSEAD, & WIPO, 2019)

Además, de acuerdo con el ONAC, en 2015 solamente el 10% de los laboratorios se encontraba acreditados para realizar ensayos y calibraciones²⁵. Por otro lado, el estudio realizado en 2006 por la Asociación Colombiana de Facultades de Ciencias (ACOFACIEN) sobre la infraestructura para CTI en Colombia, identificó un alto riesgo de obsolescencia ya que el 47% de los equipos robustos inventariados tenían más de 5 años y un 19% más de 10 años de antigüedad (ACOFACIEN, 2006)”

De otra parte, es importante precisar que el parágrafo 3 del artículo 329 del Decreto 555 de 2021, señala que se podrá contabilizar dentro de la obligación urbanística para equipamiento público, las áreas construidas que se destinen a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales a las que se refiere la condición del artículo “usos del suelo permitidos por área de actividad.

Equipamiento en el Bien de Interés Cultural: Dentro de nuestro proyecto incluimos un BIC, el cual se encuentra ubicado en la Kr 35 13 77 , ubicado en la manzana 1 , el cual tiene la categoría de conservación integral. El párrafo 1 del artículo 325 señala que para el cumplimiento de la obligación de equipamiento, se podrán entregar bienes de interés cultural que se encuentren al interior del proyecto, siempre y cuando la edificación (es) objeto de conservación se entregue restaurada y adecuada para el uso dotacional y, previa manifestación de interés de aceptación por parte de una entidad pública correspondiente.

De acuerdo con lo anterior en nuestra propuesta estamos costeando los costos de restauración y adecuación para entregarlo al Distrito para el uso dotacional que se requiera por las entidades distritales.



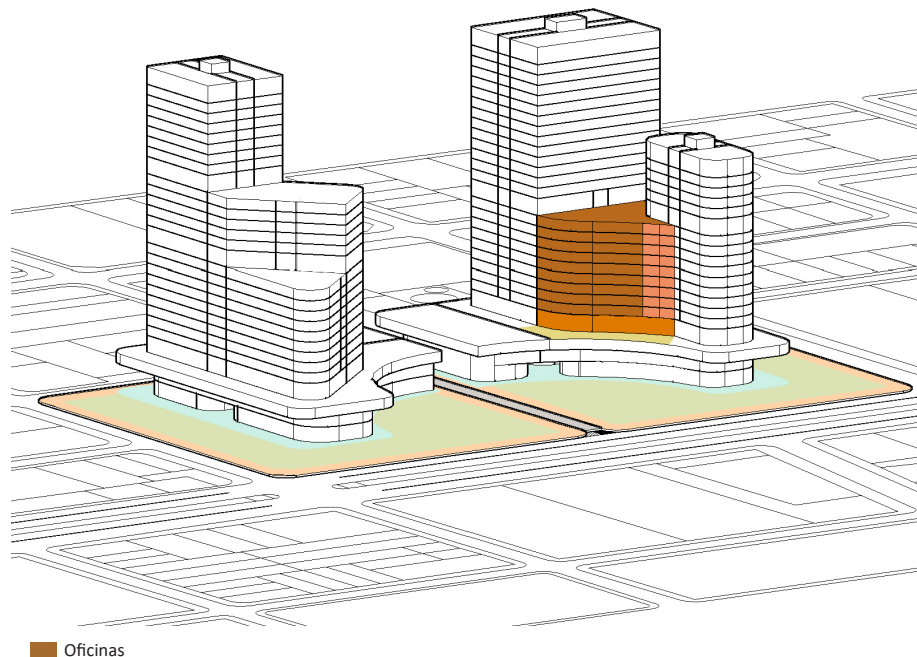
Plano No. 25: Volumetría servicios del cuidado Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

v. Oficinas:

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 555, estas son establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados,

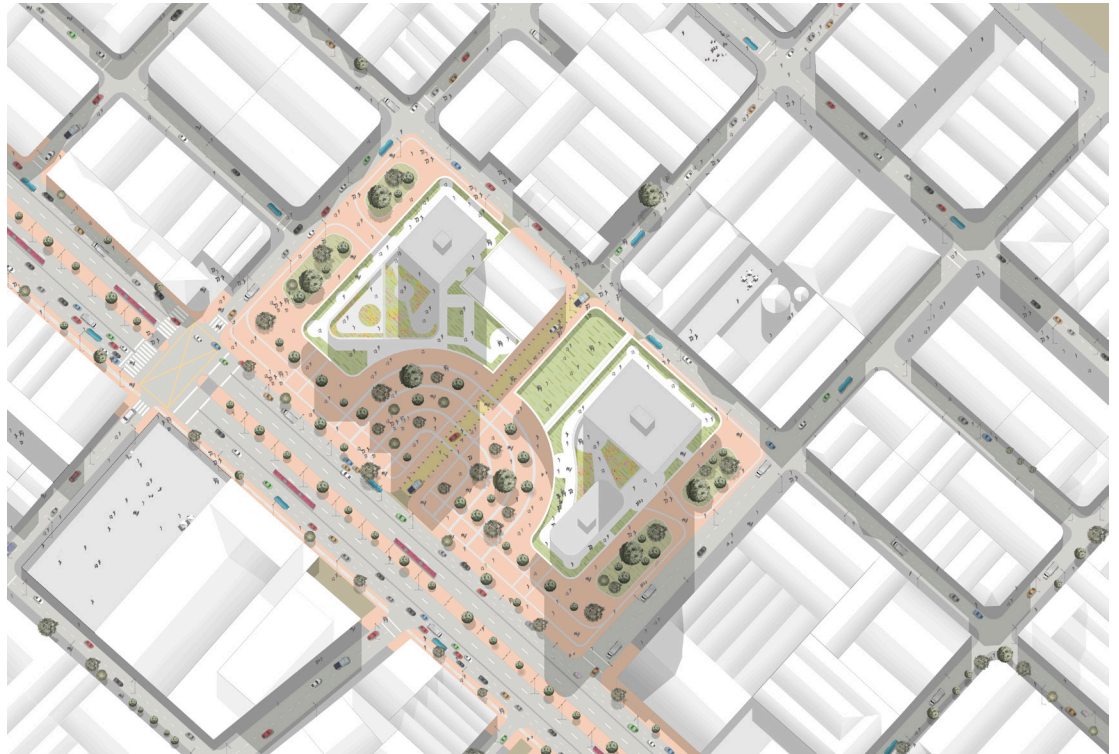
técnicos y/o administrativos. Es importante indicar que el mercado de oficinas ha venido recuperándose después de la pandemia, de acuerdo a lo señalado por Valora en una publicación realizada el 02 de marzo de 2022 se indicó que al cierre del cuarto trimestre, Bogotá presentó un inventario acumulado de oficinas de 2'370.189 m², creciendo 2,7% frente al cierre de 2020. (Valora. Publicación 2 de marzo de 2022- Mercado de oficinas en Bogotá volvería a niveles pre-pandemia a finales de 2022).

Teniendo en cuenta los usos planteados referentes a servicios logísticos hemos considerado necesario complementar este uso con 175 unidades de oficinas para las empresas que utilicen estos servicios, igualmente serán ofertadas para las diferentes necesidades de la zona como son: call centers, oficinas de abogados, inmobiliarias, entre otras. Es importante resaltar que en un estudio realizado en la zona, muchas de estas oficinas se han visto desplazadas por los nuevos planes parciales adoptados en la zona, y los cuales no han contemplado este uso, es por ello que buscamos reducir ese déficit que se está generando, buscando que dichas empresas permanezcan en la zona y en consecuencia proteger los trabajadores de dichas oficinas. Estas 175 unidades se ubicarán en la torre 5 de la manzana 2:



Plano No.26: Volumetría uso oficinas Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

Planteamiento urbanístico



Plano No. 27: Planta de cubiertas Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

Nuestro planteamiento urbanístico cumple con las especificaciones dadas en el Anexo No. 5. El mismo se estructuró teniendo en cuenta nuestro determinante, el cual es un BIC ejemplo representativo de la arquitectura industrial del siglo XX y exponente de la industria de la época. Asimismo, se estructuró sobre el eje vial de la calle 13, la cual es una vía arterial que tiene conexión en la ciudad y hacia la región.

En el planteamiento urbanístico proyectamos una plataforma en cada manzana la cual hace empate con el BIC. Este, tiene una altura de 2 pisos, sin embargo, es preciso anotar que como tenía uso industrial su altura es un poco mayor. Esta plataforma tendrá comercio en el primer piso y usos logísticos en los pisos 2 y 3.

Respecto al BIC realizamos un empate estricto y un aislamiento. El equipamiento de servicios del cuidado destinado al centro de ciencia y tecnología está frente al BIC, buscando una armonización de las 2 manzanas.

Nuestra plataforma estará rodeada de espacio público, para estos efectos tenemos un aislamiento de 20 mts por el sur, oriente y occidente. Por el norte continuo con el paramento original del BIC.

En este sentido, estamos dejando mas de los 1.000 m² de espacio público exigidos en el Anexo 5.

Teniendo en cuenta que en el plan parcial se desarrollarán 1.093 viviendas, en las cuales se proyecta que habiten 3.040 personas, las cuales disfrutarán de 18.712,92 m², generando un índice de espacio público efectivo por habitante de 6,15 m² por habitante.

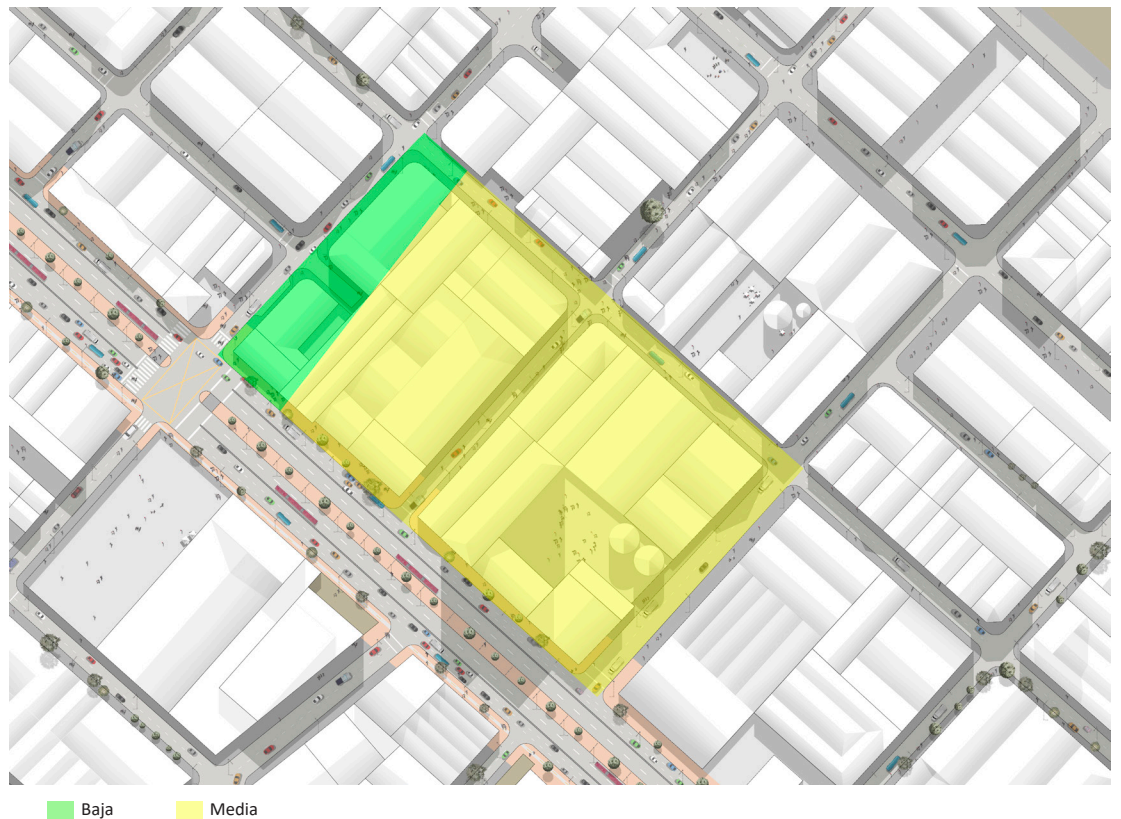


Plano No. 28: Volumetría Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

3 | CARGAS Y BENEFICIOS

Carga por pasivos ambientales

Según del artículo 265 del POT en el numeral 1, literal F "Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales". En la medida en que el Plan Parcial se encuentra localizado en una zona industrial se han identificado algunos pasivos ambientales que se derivarían los predios registrados como industriales correspondientes a 11.197,57 metros cuadrados en las áreas según el plano a continuación:



Plano No. 29: Puntos críticos de arrojado clandestino de residuos polígono del Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

No obstante, de la identificación en sitio se evidencia que, dentro de las empresas clasificadas como usos industriales, únicamente se encuentran tres empresas con un área total de 6.077,01 m² y que se indican a continuación:

Predios con usos industriales activos				
Manzana	No.	Dirección	Propietario	Area m ²
Manzana 1	4	AAA0073RYMR	Codensa S.A.	38,48
Manzana 2	3	AAA0073RWOM	Excedentes Industriales LTDA	408,16
	5	AAA0073RWLF	Harinera del Valle S.A.	5.630,36
TOTAL m²				6.077,01

Tabla No. 16: Listado de predios usos industriales activos.

Fuente: Elaboración propia, información base de datos Catastro Distrital - 2021.

Estas empresas cuentan con equipos instalados en las áreas de desarrollo de actividades industriales que generan residuos contaminantes para el territorio de impacto bajo y mediano impacto ambiental. Y que requieren ser reubicados en otras zonas de la actuación estratégica (según se indica en el capítulo siguiente de política de moradores) y adicionalmente saneamiento de los pasivos ambientales generados por dicha actividad. Teniendo en cuenta que en el POT bajo el cual se está formulando el planteamiento urbanístico no establece una fórmula para el cálculo, con el fin de determinar los costos promedio que se derivarían del saneamiento de estos inmuebles, se realizó una revisión integral de los planes parciales de renovación urbana que han planteado propuestas de transformación del territorio y cambio de usos y actividades, con el fin de establecer un valor promedio del costo de saneamiento ambiental. De esta revisión se determinó que el valor por metro cuadrado de pasivos ambientales y control ambiental para zonas industriales se encuentra en un costo aproximado de \$17.000 pesos por metro cuadrado:

Tipo de Carga	Area m ²	Costo total
Pasivos Ambientales – control ambiental	6.077,01	\$ 103.309.204
Estudios de impactos ambientales	23.633,24	\$ 20.000.000

Tabla No. 17: Costos por concepto de estudios de impactos ambientales y pasivos ambientales.

Fuente: Elaboración propia.

Adicionalmente, estos costos tienen en cuenta el valor relacionado con el análisis de riesgos ambientales que deberá desarrollarse con base en las características de los suelos y estructuras físicas de las instalaciones de las industrias, y de igual forma costea la calidad de los residuos almacenados y dispuestos en el área del plan parcial.

Carga por política de moradores⁹

El POT plantea una política de permanencia y protección de las actividades productivas con localización en el área previo el desarrollo de instrumentos urbanísticos y por lo tanto la protección a moradores generando la necesidad de caracterizarlos y establecer las medidas de mitigación de impactos.

- Identificación de moradores:

Manzana	No.	Dirección	CHIP	Propietario	Arrendatario	Uso
Manzana 1	1	AC 13 35 90	AAA0073RYJZ	Adolfo Patiño Osorio	No	Comercio
	2	AK 36 13 38	AAA0073RYKC	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	Si	Comercio
	3	AK 36 13 92	AAA0073RYLF	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	Si	Comercio
	4	CL 15 35 79	AAA0073RYMR	Codensa S.A.	No	Industrial
	5	CL 15 35 59	AAA0073RYNX	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	No	Industrial
	6	CL 15 35 41	AAA0073RYOM	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	Si	Comercio
	7	KR 35 13 77	AAA0073RYPA	BBVA Colombia	No	Industrial
	8	AC 13 35 38	AAA0073RYEP	SOCIEDAD DE FABRICACION DE AUTOMOTORES S.A SOFASA	No	Comercio
	9	KR 35 13 13	AAA0073RYDE	IMPORTADORA SANCHEZ Y CIA	No	Comercio
	10	AC 13 35 52	AAA0073RYFZ	TECNOLOGIA INMIBILIAARIA S.A	No	Comercio
	11	AC 13 35 60	AAA0073RYHK	TECNOLOGIA INMIBILIAARIA S.A.	No	Comercio
Manzana 2	1	KR 35 13 20	AAA0073RWMR	Inversiones JP Constructora S.A.S.	No	Comercio
	2	KR 35 13 62	AAA0160AORJ	SDC Inversiones S.A.	No	Industrial
	3	KR 35 13 84	AAA0073RWOM	Excedentes Industriales LTDA	No	Industrial
	4	CL 15 34 73	AAA0160AOSY	SDC Inversiones S.A.	No	Industrial
	5	CL 15 34 35	AAA0073RWLF	Harinera del Valle S.A.	No	Industrial
	6	KR 34 13 97	AAA0073RWPA	Harinera del Valle S.A.	No	Comercio
	7	KR 34 13 61	AAA0073RWRJ	Ana Isabel De Botton Child	No	Industrial
	8	KR 34 13 35	AAA0073RWTD	Harinera del Valle S.A.	No	Comercio
	9	AC 13 34 10	AAA0073RWSY	Harinera del Valle S.A.	No	Comercio
	10	AC 13 34 54	AAA0073RWKC	Inmobiliaria Santa Teresita LTDA	Si	Comercio

Tabla No. 18: Identificación moradores, arrendatarios.

Fuente: Elaboración propia.

De la identificación de moradores evidenciamos lo siguiente:

⁹ Por concepto de carga por política de moradores se tomaron como valores de referencia los cálculos realizados en el Plan Parcial Triángulo de Fenicia y Simesa.



■ Remplazo en Servicios Logísticos ■ Remplazo en comercio ■ Industriales activos ■ Industriales inactivos

Plano No. 30: Identificación de moradores.
Fuente: Elaboración propia.

- Ocho predios cuentan actualmente con un uso industrial registrado, no obstante, de la identificación en sitio únicamente evidenciamos que tres empresas se encuentran activas para el uso industrial como se evidencia continuación:

Manzana	No.	Dirección	CHIP	Propietario	Estado	Uso
Manzana 1	4	CL 15 35 79	AAA0073RYMR	Codensa S.A.	Activo	Industrial
	5	CL 15 35 59	AAA0073RYNX	Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso AGP Colombia	Inactivo	Industrial
	7	KR 35 13 77	AAA0073RYPA	BBVA Colombia	Inactivo	Industrial
Manzana 2	2	KR 35 13 62	AAA0160AORJ	SDC Inversiones S.A.	Inactivo	Industrial
	3	KR 35 13 84	AAA0073RWOM	Excedentes Industriales LTDA	Activo	Industrial
	4	CL 15 34 73	AAA0160AOSY	SDC Inversiones S.A.	Inactivo	Industrial
	5	CL 15 34 35	AAA0073RWLF	Harinera del Valle S.A.	Activo	Industrial
	7	KR 34 13 61	AAA0073RWRJ	Ana Isabel De Botton Child	Inactivo	Industrial

Tabla No. 19: Estado industrias.
Fuente: Elaboración propia.

La totalidad los inmuebles industriales activos se encuentran siendo operados por su titular y no se evidencian arrendatarios. En la medida en que nuestro plan parcial no establece dentro los usos propuestos usos industriales a las empresas activas se les ofrecerá como primera opción un lote reemplazo dentro de las zonas industriales de la actuación estratégica. Los costos por este concepto para industrias activas se indican a continuación:

COMPENSACIÓN PARA INDUSTRIALES ACTIVOS					
IDENTIFICACIÓN	Área construida m ²	Área terreno m ²	TOTAL SUELO	COMPENSACIÓN VALOR DESMONTES INDUSTRIAL	COMPENSACIÓN DE REUBICACIÓN (CONSTRUCCIÓN + NUEVOS TERRENOS)
Comercio	41,57	38,48	\$ 116.403.600	\$ 11.640.360	\$ 32.427.734
Comercio	1.225,80	408,16	\$ 1.357.304.400	\$ 135.730.440	\$ 748.628.063
Comercio	7.330,71	5.630,36	\$ 16.166.368.800	\$ 1.616.636.880	\$ 5.281.994.069
TOTALES	6.077,01	6.077,01	\$ 17.640.076.800	\$ 1.764.007.680	\$ 6.063.049.866
TOTALES SUELO			\$ 17.640.076.800		
TOTALES CARGA					\$ 7.827.057.546

Tabla No. 20: Identificación de industrias activas por predios actuales.
Fuente: Elaboración propia.

- Ahora bien, se evidencian cinco empresas con uso industrial que actualmente se encuentran inactivas, y no cuentan con arrendamientos, a estas empresas se les compensará con valor de remplazo en usos de servicios logísticos, en este remplazo se reconocerán por cada dos m² de industria un m² de servicios logísticos en la media en que el metro cuadrado del proyecto aumentara su valor (\$9.000.000).

INDUSTRIALES INACTIVOS							
Manzana	No.	IDENTIFICACIÓN	Área construida m ²	Área terreno m ²	TOTAL SUELO	m ² por bodega	Valor final del suelo
1	5	AAA0073RYMX	1.016,58	1.072,62	\$ 3.504.182.400	536,31	\$ 4.826.783.700
1	7	AAA0073RYPFA	2.437,06	1.218,53	\$ 4.320.502.800	609,27	\$ 5.488.392.650
2	2	AAA0160AORI	955,31	673,10	\$ 2.189.239.200	336,55	\$ 3.028.970.700
2	4	AAA0160AOSY	998,79	977,75	\$ 2.915.230.800	488,88	\$ 4.399.891.200
2	7	AAA0073RWUJ	798,97	782,56	\$ 2.407.172.400	391,28	\$ 3.521.515.500
TOTAL					\$ 15.336.327.600	2.362,28	\$ 21.260.553.750

Tabla No. 21: Identificación de industrias inactivas por predios actuales.
Fuente: Elaboración propia.

- Trece inmuebles cuentan con un uso de comercio y de servicios relacionados con bodegaje. En relación con los propietarios de los inmuebles se les reconocerá un inmueble de reemplazo de comercio o de servicios logísticos según la actividad que desarrollan actualmente. Los usos de servicios logísticos se compensarán en los mismos términos del numeral anterior; los usos de comercio se reconocerán por cada tres m² de uso original un m² de comercio en la media en que el metro cuadrado del proyecto aumentara su valor (\$12.000.000).

Manzana	No.	IDENTIFICACIÓN	Área terreno m ²	VALOR SUELO m ²	TOTAL A INDEMNIZAR	m ² por uso	Valor final del suelo
REEMPLAZO EN COMERCIO							
1	3	AAA0073RYLF	1.635,36	\$ 3.868.747	\$ 6.326.803.200	545,12	\$ 6.541.449.200
1	8	AAA0073RYEP	3.739,32	\$ 3.510.368	\$ 13.126.388.400	1.246,44	\$ 14.957.279.200
2	1	AAA0073RWMR	932,69	\$ 3.816.102	\$ 3.559.245.600	310,90	\$ 3.730.765.600
2	6	AAA0073RWPA	988,09	\$ 3.369.886	\$ 3.329.748.000	329,36	\$ 3.952.356.400
2	8	AAA0073RWTD	280,90	\$ 2.381.000	\$ 668.812.800	93,63	\$ 1.123.583.200
2	9	AAA0073RWSY	888,08	\$ 2.979.955	\$ 2.646.436.800	296,03	\$ 3.552.318.000
2	10	AAA0073RWKC	613,54	\$ 3.550.241	\$ 2.178.223.200	204,51	\$ 2.454.169.600
TOTAL					\$ 31.835.658.000	3.025,99	\$ 36.311.921.200
REEMPLAZO EN LOGÍSTICOS							
1	1	AAA0073RYJZ	400,97	\$ 3.393.148	\$ 1.360.562.400	200,49	\$ 1.804.380.750
1	2	AAA0073RYKC	947,89	\$ 3.038.890	\$ 2.880.542.400	473,95	\$ 4.265.518.950
1	6	AAA0073RYOM	429,11	\$ 2.944.164	\$ 1.263.366.000	214,55	\$ 1.930.988.250
1	10	AAA0073RYFZ	690,92	\$ 3.545.378	\$ 2.449.570.800	345,46	\$ 3.109.137.750
1	11	AAA0073RYHK	685,68	\$ 4.066.734	\$ 2.788.464.000	342,84	\$ 3.085.544.700
1	9	AAA0073RYDE	599,11	\$ 4.672.942	\$ 2.799.586.800	299,55	\$ 2.695.976.100
TOTAL					\$ 13.542.092.400	1.876,84	\$ 16.891.546.500

Tabla No. 22: Identificación predios actuales por reemplazar.

Fuente: Elaboración propia.

- En consecuencia, dentro del plan parcial por concepto de inmuebles de reemplazo se entregará un total de 3.025,99 m² de usos de comercio y 4.239,12 m² en servicios logísticos.
- Con el fin de mitigar los impactos de los propietarios actuales en relación con su actividad económica se plantea el reconocimiento del lucro cesante correspondiente a las sumas que dejarían de percibir durante el tiempo aproximado de la ejecución del proyecto, esta suma se calcula en \$4.000.000 que se reconocerán a los servicios logístico y el comercio activo por un término de 12 meses a partir de la solicitud de traslado según el requerimiento de los inmuebles.
- Adicionalmente, se evidencia que cuatro de los inmuebles con uso comercial se encuentran arrendados. Teniendo en cuenta que dentro de la política de moradores del POT se establece la necesidad de indemnizar a los arrendatarios, se les reconocerá un valor por el lucro cesante, las actividades que se desarrollan en estos inmuebles corresponden a venta de elementos de primera necesidad por lo que se ha calculado como valor de referencia mensual por lucro cesante el de \$4.000.000. El valor determinado se reconocerá a la totalidad de arrendatarios en la medida en que desarrollan la misma tipología dentro de la actividad comercial.

Así mismo, se establece como término promedio para que los arrendatarios puedan conseguir un nuevo inmueble a arrendar el de seis meses, lo anterior en la medida en que este es el término proyectado en el plan parcial para iniciar obras de demolición y solicitar la entrega formal de los predios. En consecuencia, por concepto de perjuicios para arrendatarios se reconocerá un valor total de \$96.000.000.

Unidad única de Actuación Urbanística - UAU

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Unidad de Actuación Urbanística está conformada por uno o varios inmuebles, que debe ser urbanizado o construido como una unidad de planeamiento promoviendo el uso racional del suelo, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando la dotación con cargo a sus propietarios mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

De acuerdo con esta definición, formulamos una única unidad de actuación urbanística, según se indica a continuación:



■ Unidad de Actuación urbanística

Plano No. 31: Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia.

La determinación de una única unidad de actuación urbanística se plantea teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Sobre la manzana 2 se evidencia la existencia de una industria consolidada (Harinera del Valle) situación que puede presentar dificultades para la transferencia de los inmuebles de su propiedad, en consecuencia, con el fin de prever futuros escenarios de gestión predial (incluida la necesidad de inicio de un trámite de adquisición predial), se plantea el desarrollo en una única UAU, que garantice el cumplimiento de los porcentajes requeridos en estos escenarios.
2. En la medida en el proyecto se plantea en una zona industrial, con pasivos en ambas manzanas, el planteamiento de una única unidad de actuación permite que las medidas de mitigación requeridas se apliquen de manera concomitante y sin afectar el licenciamiento de la respectiva unidad.
3. Por último, el planteamiento de una única unidad de actuación no impide la posibilidad del reparto equitativo de cargas y beneficios entre las manzanas que resulten con menor aprovechamiento y por ende desbalanceadas, la compensación anterior se logra a través del planteamiento de traslado de unidades de reemplazo en la manzana urbanística con menos aprovechamiento, como se explica con mayor detalle en el capítulo de reparto.

Adicionalmente, para la gestión predial se prevé el desarrollo mediante la figura de integración inmobiliaria (artículo 513 del POT) que resultará en el englobe de los predios para realizar la reconfiguración propuesta por el proyecto.

Descripción de la Unidad de Actuación

Está conformada por los 11 predios ubicados en la manzana 1 y los 10 predios ubicados en la manzana 2.

- **Manzana 1:** Sobre esta manzana la mayoría de los predios que la conforman desarrollan un uso comercial o se encuentran desocupados. Adicionalmente, 3 de los inmuebles cuentan con un uso industrial registrado, no obstante, únicamente se cuenta con 1 industria activa, respecto del cual se hará el respectivo pago de pasivos ambientales para su saneamiento.

En relación con la situación jurídica de estos predios, encontramos que no tienen gravámenes o limitaciones de dominio que nos dificulten su adquisición.

En esta manzana encontramos un Bien de Interés Cultural, el cual será restaurado y adecuado para su entrega como dotacional al Distrito.

- **Manzana 2:** Esta manzana cuenta con 5 predios con uso comercial y 5 inmuebles con uso industrial registrado. No obstante, únicamente 2 de ellos cuentan con industrial activa, sobre los cuales se realizarán las compensaciones por pasivos ambientales.

En relación con la situación jurídica de estos predios, encontramos que uno cuenta con un gravamen de extinción de dominio, por lo que se adelantarán los trámites pertinentes para su adquisición ante la SAE (Sociedad de Activos Especiales).



Imagen No. 58: Estado actual costado Calle 13 Unidad única de Actuación Urbanística
Fuente: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, 2020.

Reparto equitativo de cargas y beneficios

Resumen cuadro de áreas

Manzanas (MZ)	% AU	Área Útil (AU)	Área Neta Urbanizable (ANU)	m ² construcción	I.C (ANU)	I.O (ANU)	Área ocupada	Pisos (prom)
MZ 1	49,85%	4.924,35	11.802,20	51.279,50	4,34	0,71	3.501,15	14,65
MZ 2	50,15%	4.954,96	12.175,24	63.281,60	5,20	0,68	3.367,86	18,79
Total	100%	9.879,31	23.977,44	114.561,10	4,78	0,70	6.869,01	16,68

Tabla No. 23: Identificación participación en el Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia.

Reparto equitativo

ANALISIS POR TOTAL VENTAS	MZ 1	MZ 2	Total
% participación suelo m ² inicial	48%	52%	100%
Beneficio por total ventas segun participación suelo m ²	\$ 250.390.116.754	\$ 266.064.051.986	\$ 516.454.168.740
% ingresos por ventas segun propuesta urbanistica	40%	60%	100%
Beneficio por por ventas segun propuesta urbanistica	\$ 207.923.651.550	\$ 308.530.517.190	\$ 516.454.168.740
Diferencia a balancear %	-8%	8%	
Diferencia a balancear \$	-\$ 42.466.465.204	\$ 42.466.465.204	

ANALISIS POR CARGAS	MZ 1	MZ 2	Total
% participación suelo m ² inicial	48%	52%	100%
Cargas según % de participación suelo m ²	\$ 37.376.289.621	\$ 39.715.972.794	\$ 77.092.262.415
% carga propuesta urbanistica	44%	56%	100%
Cargas UAU propuesta propuesta urbanistica	\$ 33.761.150.122	\$ 43.331.112.293	\$ 77.092.262.415
Diferencia a balancear %	5%	-5%	
Diferencia a balancear \$	\$ 3.615.139.500	-\$ 3.615.139.500	

Tabla No. 24: Identificación participación en el Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia.

Uso de reemplazo adicional	MZ 1	MZ 2	Total	Valor por m ²	% m ² de reemplazo adicional m ²	m ² cuadrados de reemplazo adicionales
Comercio	3.022,41	1.216,71	4.239,12	\$ 38.152.100.250,00	9%	401,68

Tabla No. 25: Reparto cargas y beneficios UAU.
Fuente: Elaboración propia.

Balance General

	MZ 1	MZ 2	Total	
Valor total ingresos por ventas	\$ 207.923.651.550	\$ 308.530.517.190	\$ 516.454.168.740	
Costos directos de construcción	\$ 121.025.290.810	\$ 164.554.257.245	\$ 285.579.548.055	55%
Costos indirectos de construcción	\$ 33.267.784.248	\$ 49.364.882.750	\$ 82.632.666.998	16%
Costos total cargas	\$ 33.761.150.122	\$ 43.331.112.293	\$ 77.092.262.415	15%
Pago suelo condiciones politica de moradores	\$ 116.403.600	\$ 17.523.673.200	\$ 17.640.076.800	3%
Utilidad	\$ 19.753.022.770	\$ 33.756.591.701	\$ 53.509.614.472	10%

100%

Tabla No. 26: Balance general Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

4 | GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Instrumentos de gestión y financiación

Hemos identificado la existencia de instrumentos de financiación y gestión para cumplir con los objetivos y desarrollo del plan parcial, garantizando los recursos y el aseguramiento predial, para lo cual, hemos resumido los instrumentos de esta categoría que usaremos para tal fin:

1. Integración inmobiliaria

Se utiliza este mecanismo de integración inmobiliaria para la reconfiguración predial mediante el englobe de todos los predios para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial. Consiste en implementar los mismos supuestos y condiciones del reajuste de terrenos en zonas que han sido previamente urbanizadas y edificadas, donde se engloban varios inmuebles, para mejorar las condiciones de espacio público, vías o acceso a sistemas de transporte masivo y de actualización de las redes de servicios públicos domiciliarios requeridas por los procesos de densificación. En la integración inmobiliaria se hará énfasis en los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas, cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente Plan.

2. Unidades de actuación urbanística

Se utiliza el mecanismo en el plan parcial de la reconfiguración predial por medio de englobe predio, que permitirá la creación de dos unidades de actuación urbanística, las cuales atienden a la facilidad para la ejecución de las cargas planteadas en el Plan Parcial y a la adquisición predial por parte de los desarrolladores. Corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles, que conforme con las disposiciones de los respectivos planes parciales, debe ser urbanizada y/o construida como una única unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a-sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. Constituyen la base para la implementación de los reajustes de terrenos o las integraciones inmobiliarias.

El procedimiento para la delimitación y ejecución de las unidades de actuación urbanística está contemplado en los artículos 44 y siguientes de Ley 388 de 1997 y en la reglamentación establecida para el efecto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. El acto de delimitación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

3. Obligaciones urbanísticas

Se aplican conforme a lo indicado en este documento, las obligaciones urbanísticas que serán objeto de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios son:

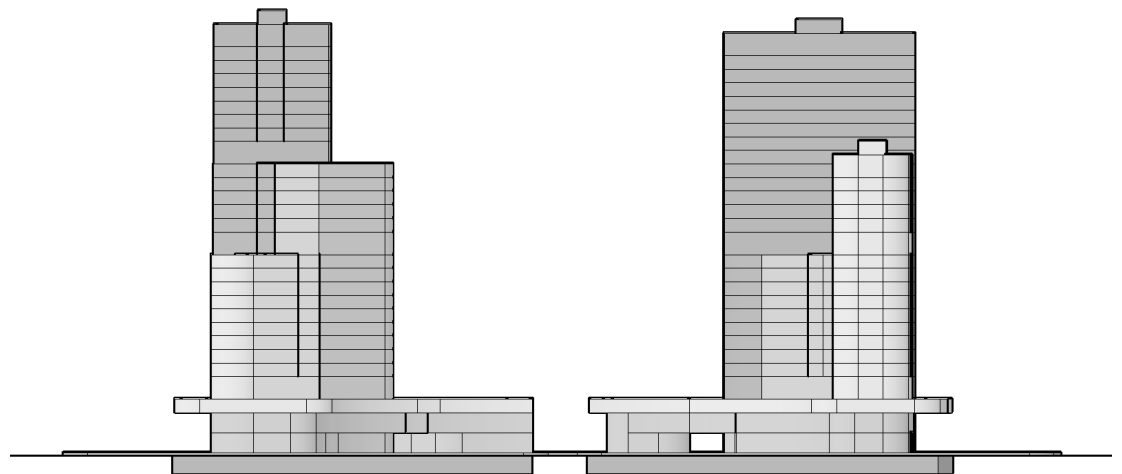
- 1.** De carácter local intermedio, secundario y domiciliario, entendidas como aquellas asociadas a los procesos de desarrollo y densificación, y que son objeto de reparto entre los propietarios del suelo como contraprestación por los mayores beneficios urbanísticos generados por las normas de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.
- 2.** De carácter general, principal, arterial, matriz, primarias y troncales: se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Parágrafo. En el marco de las Actuaciones Estratégicas se podrá definir la proporción de la obligación urbanística asociada al cambio de uso como mecanismo alternativo para la recuperación de plusvalías. Los recursos recaudados por este concepto se destinarán a financiar los soportes urbanos que se establezcan en cada Actuación Estratégica.

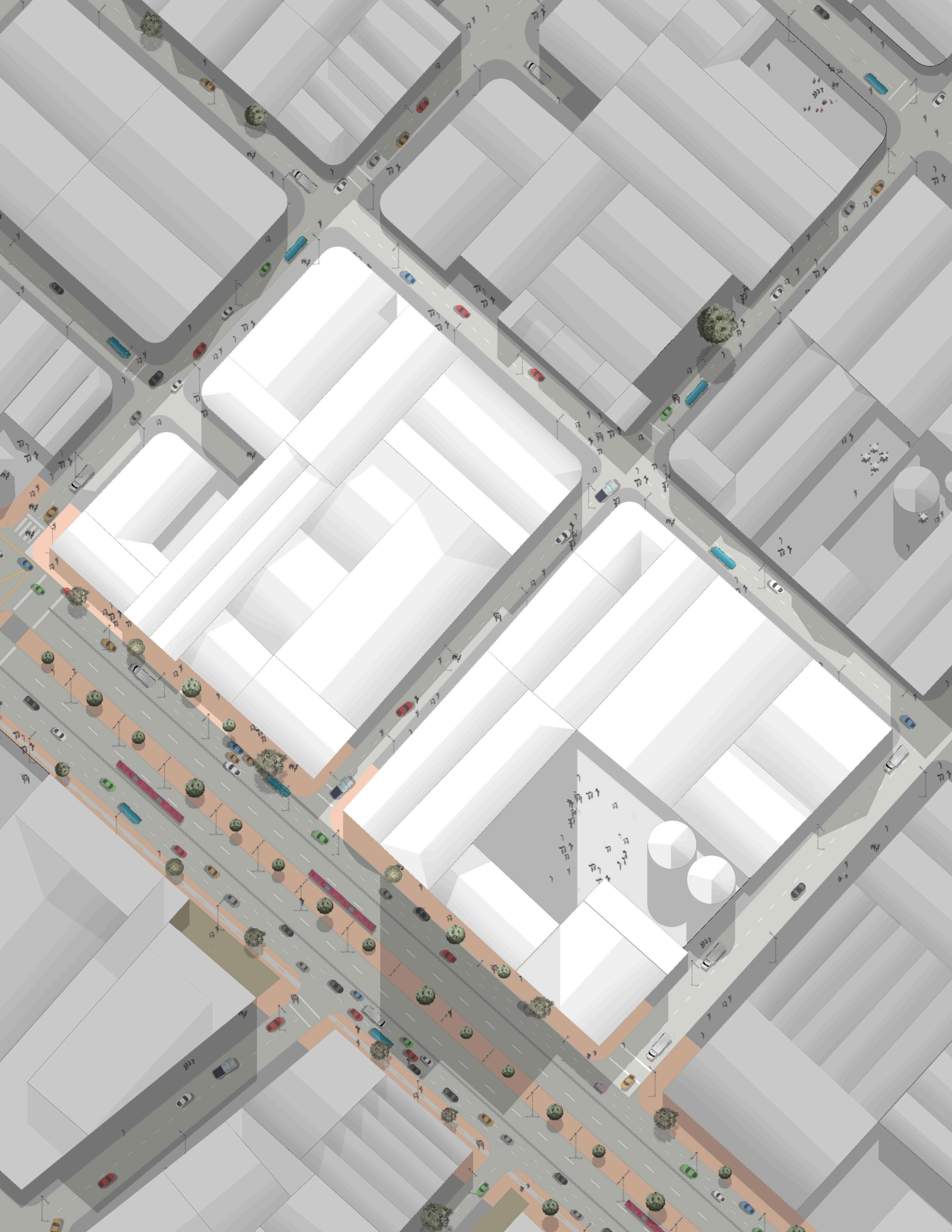
4. Obligación de destinar porciones de suelo a construcción de VIS o VIP o su equivalente en metros cuadrados de construcción

Se aplican conforme a lo indicado en este documento. Con base en el cálculo de las necesidades de vivienda de interés social y prioritario en la ciudad y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, en este Plan se establecen porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés prioritario y de vivienda de interés social en suelo con tratamiento de desarrollo, de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades y de consolidación. Estos porcentajes podrán ser aumentados en los Planes de Desarrollo Económico y Social que se expidan durante la vigencia de este Plan.

La obligación de destinar un porcentaje de suelo para vivienda de interés social y prioritario podrá ser expresada en metros cuadrados de construcción dentro del respectivo proyecto, tal como se indica en las normas correspondientes a los distintos tratamientos urbanísticos.



Plano No. 32: Fachada norte planteamiento urbanístico Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 1.** El proceso de renovación urbana planteado en el POT cumple con la finalidad de generar una mayor cantidad de espacio público con una mejor calidad para la ciudad.
 - 2.** Con la posibilidad de adecuar los Bienes de Interés Cultural para entregarlos como cesiones destinadas a equipamientos se genera una mayor apropiación de estos bienes garantizando una mejor conservación.
 - 3.** El proyecto planteado con el Plan Parcial busca una revitalización del sector, mejorando las condiciones urbanísticas de la zona, a través del planteamiento de una mixtura de usos residenciales, comerciales, de servicios logísticos, y equipamientos que suplan las necesidades de la ciudad. Este planteamiento tiene como finalidad generar una mayor apropiación de la zona, reactivándola con habitantes permanentes y cambiando sus condiciones actuales que se centran en una activación únicamente en días hábiles con la población flotante.
 - 4.** El POT exige una cesión de espacio público del 65% para proyectos que requieren plan parcial adicionales a otras cargas como moradores y pasivos ambientales. En consecuencia, se podría replantear el cálculo de zonas de cesión en planes parciales dependiendo del índice de construcción, en la medida en que este instrumento también se requiere en escenarios que necesiten gestión del suelo y financiación. En todo caso se resalta que con la política de moradores se busca garantizar el mantenimiento de las actividades, empleo y residentes de la zona.
-

- 5.** El diseño normativo del POT busca generar desarrollos a través de procesos de licenciamiento urbanístico en vez de hacer plan parcial dejando este último únicamente para proyectos que superen índices de construcción del 6. Lo anterior desconoce que los planes parciales también se requieren en escenarios que necesiten gestión del suelo y financiación.
 - 6.** La actuación estratégica establece unos objetivos específicos que dan lineamientos para la estructuración de los proyectos, sin embargo, es importante precisar que el mercado y las necesidades de la ciudad pueden llevar a estructurar los proyectos con unos usos diferentes a los preponderantes que podría llegar a requerir la dinámica de la actuación.
 - 7.** Nuestro proyecto se articula con uno de los ejes viales más importantes para Bogotá y la Región que corresponde a la red vial de la calle 13, lo cual genera unas condiciones de movilidad excelentes para el desarrollo y su articulación.
 - 8.** Nuestra propuesta plantea una plataforma comercial en el primer piso que tiene como finalidad el cumplimiento de los lineamientos y objetivos generales del POT como lo son la garantía y mejora de la seguridad y actividad en el sector.
-

ANEXOS

1

Bitácora de planos

Archivo en formato PDF con la planimetría de la caracterización del contexto Inmediato y del planteamiento urbanístico.

2

Tablas caracterización predial actual y reparto de cargas y beneficios

Archivo en formato Excel.

3

Presentación resumen

Archivo en formato PDF con la síntesis del presente Documento Técnico de Soporte.

AUTORES



Jenny Alexandra Abril Forero

Abogada egresada de la Universidad Externado de Colombia, especialista en Derecho Contractual y Jurídico Negociables de la misma universidad y en Derecho Urbano de la Universidad del Rosario. Con experiencia en derecho contractual, administrativo en el sector público y privado. En el sector público ha asesorado grandes proyectos de infraestructura, transporte, contratos de APP, concesiones, así como en la asesoría para la formulación de políticas públicas.

Ana María del Pilar Monroy Patiño

Politóloga y gestora urbana egresada de la Universidad del Rosario, especialista en derecho urbano de la misma universidad, con estudios en sistemas de información geográfica en la Universidad Distrital. Experiencia en formulación de política pública relacionada con temas de vivienda y planificación urbana y regional.



Paola Andrea Soler González

Abogada egresada de la Universidad del Rosario, especialista en Derecho Urbano de la misma universidad. Su práctica profesional se concentra en derecho urbanístico e inmobiliario. Con experiencia en asesoría relacionada con instrumentos de gestión y planeación, estudios de norma urbana, procedimientos de licenciamiento urbanístico, estructuración de proyectos urbanísticos, trámites de adquisición predial y proyectos de construcción.

Diana Sophia Rayo Torres

Arquitecta egresada de la Universidad de La Salle, especialista en Derecho Urbano de Universidad del Rosario. Con experiencia en el sector privado en la realización de estudios de mercado, resúmenes de norma, pre factibilidad financiera para la estructuración de proyectos inmobiliarios y en el sector público en la gestión de diferentes proyectos patrimoniales en bienes inmuebles y sectores de interés cultural.



Luis David Pupo Hernández

Abogado egresado de la Universidad del Rosario, especialista en Derecho Urbano de la misma universidad. Experto en transacciones y consultorías asesorando clientes nacionales y extranjeros en negocios inmobiliarios, estudios de títulos, adquisición predial, operaciones urbanísticas de alta complejidad, obtención de instrumentos de planeación y licencias urbanísticas, así como en negociación de contratos inmobiliarios.

