



**DTS DIAGNÓSTICO
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
'RENACER CENTRO'**

Autores

Karen Viviana Gutiérrez Vargas

Arquitecta

Pablo Villalobos Sandoval - Abogado

Amaury Romero - Abogado

Director

César Augusto Henao Trujillo

Tutor

Andrés Bernal Bernal

**Tesis de grado presentada como requisito para optar por el título
de Magister en Derecho y Gestión Urbanística**

Facultad de Jurisprudencia

Facultad de Estudios Internacionales, Políticos y Urbanos

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Universidad del Rosario

Bogotá - Colombia

2024

Documento Técnico de Soporte - DTS

Diagnóstico

Plan Parcial Renacer

Centro

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística
Universidad del Rosario - Bogotá

Autores:

Karen Viviana Gutiérrez Vargas – Arquitecta
Pablo Villalobos Sandoval – Abogado
Amaury Romero- Abogado

Tutor:

Andrés Bernal Bernal– Arquitecto

Director de Trabajo de Grado:

César Henao – Arquitecto

Profesores y asesores:

Gabriela Niño Sicard – Arquitecta

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Facultad de Jurisprudencia
Facultad de Estudios Internacionales, Políticos y Urbanos
Universidad Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario
2024

Introducción

Desde la ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, se concibió la figura del plan parcial como un instrumento de planificación complementaria que se destina a desarrollar las disposiciones normativas del Plan de Ordenamiento Territorial para porciones de territorio como suelos de expansión, áreas que deban desarrollarse por actuaciones urbanísticas y macroproyectos, entre otras.¹

Es necesario entender la utilidad que tienen los planes parciales para el ordenamiento territorial, y es que este no solo está llamado a aterrizar las normas generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en porciones de suelo con condiciones específicas, sino que adicionalmente con este instrumento se busca garantizar el modelo de ocupación y de ciudad previsto en el POT, que se hace efectivo al exigir el reparto equitativo de cargas y beneficios mediante acciones concretas como el incremento de espacios públicos y equipamientos, mejoramiento de sistemas de movilidad entre otros beneficios que redundan en una mejor ciudad y mejor calidad de vida para sus habitantes y visitantes. Lo cual, resulta coherente con los principios mismos de la Ley de Ordenamiento Territorial: a) la prevalencia del interés general sobre el particular, b) la función social y ecológica de la propiedad y c) la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Bajo esta mirada es claro que los planes parciales, y particularmente los que se desarrollan en porciones de suelo a las que se aplica el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana, debieran garantizar también una reconfiguración integral de aquellas condiciones preexistentes, que a la luz de las dinámicas urbanas, sociales, y económicas actuales se perciban deprimidas y subutilizadas, para que mediante la utilización del instrumento; se aprovechen de manera efectiva los beneficios y oportunidades que presentan estos sectores, como la existencia de redes de servicios públicos, la ubicación y la accesibilidad. Volviéndose atractivos al inversionista para el desarrollo de productos inmobiliarios que garanticen la viabilidad y retorno; a la vez que permiten a la ciudad recuperar y mejorar las condiciones de vida de sectores y habitantes específicos, además de coadyuvar en generar mejor equilibrio en el desarrollo y transformación urbanística propia de las grandes ciudades.

Con el presente proyecto de tesis para optar al título de Magíster en Derecho y Gestión Urbanística de los integrantes del grupo de trabajo, se ha propuesto

¹ *En este sentido, el artículo 19 de la citada Ley prevé que los planes parciales “(...) son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)”*

desde el programa académico, realizar un Plan Parcial de Renovación Urbana para la ciudad de Bogotá Distrito Capital bajo el marco de la aplicación del Decreto 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*; realizando un ejercicio lo más cercano a la realidad posible y que a través de la aplicación de los conocimientos adquiridos durante la Maestría, permite analizar y tomar postura sobre su procedimiento y aplicabilidad.

En términos metodológicos y de orden del documento, se incluye en una primera parte, una contextualización general que explica la postura que como grupo de trabajo hemos tomado para entender y aplicar la renovación urbana como concepto urbanístico y como norma urbana en un territorio específico de la ciudad, para lo cual se hace un recuento rápido y muy general de diferentes autores y académicos que han desarrollado el concepto, seguido en segundo lugar, de una descripción general del marco normativo en el cual se asienta el presente trabajo de grado.

En un tercer momento, se realiza una descripción de las premisas y variables tenidas en cuenta para la selección del lugar de aplicación para el Plan Parcial ‘Renacer Centro’, dentro del cual se da la justificación y pertinencia del trabajo de grado y se plantean el objetivo general y los específicos del Plan Parcial; para lo cual se continúa en el cuarto capítulo, con el desarrollo del análisis de la primera escala (la más amplia) del ejercicio de análisis y diagnóstico desarrollados, que se basó principalmente en las estrategias territoriales también definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, compiladas en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Como quinto capítulo, se desarrolla el análisis y diagnóstico para la segunda escala que corresponde al área de delimitación del Plan Parcial; finalmente, se cierra el presente documento, con el sexto capítulo de conclusiones y síntesis del diagnóstico, cuya finalidad es compilar y resumir los aspectos más importantes encontrados y que se convierten en premisas para desarrollar la segunda parte del presente trabajo de grado, correspondiente a la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Renacer Centro’.

El presente documento, compila la primera parte del desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Renacer Centro’, específicamente en lo que refiere a la fase inicial de Diagnóstico de la zona seleccionada en la ciudad de Bogotá para realizar la aplicación del instrumento, que da lugar a las directrices principales para el planteamiento y formulación del mismo que se desarrollará en otro documento, complementario.

Resulta pertinente indicar que, como premisa para el grupo de trabajo, se tuvo en cuenta una metodología de acercamiento multiescalar, que permitiera identificar y estudiar desde diversos puntos de vista el área a intervenir, de modo que, permitiera su análisis más integral y objetivo posible, ciñéndose a lo estipulado en la normatividad nacional y distrital, respecto a los contenidos y desarrollo de un Plan Parcial.

Contenido.

Introducción.....	4
Contenido.....	6
1. Contextualización General.....	9
2. Marco normativo para el desarrollo del Plan Parcial.....	13
3. Premisas y variables tenidas en cuenta para la selección del ámbito de aplicación del Plan Parcial 'Renacer Centro'	16
4. Diagnóstico del Área de Influencia del Plan Parcial 'Renacer Centro'	24
4.1 Estructura Ecológica Principal.....	25
4.2 Estructura Integradora de Patrimonios.....	27
4.3 Estructura Funcional y del Cuidado:	31
4.3.1 Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro.....	31
4.3.2 Sistema de Movilidad.....	33
4.3.2.1 Malla Vial.....	34
4.3.3 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.....	44
4.3.4 Sistema de Servicios Públicos.....	46
5. Diagnóstico a escala puntual del Área de Delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro'.....	51
5.1 Delimitación y caracterización de las manzanas incluidas en la delimitación.....	51
5.2 Conformación predial	52
5.3 Análisis de Llenos y Vacíos - Comparación entre áreas libres y ocupadas al interior de las manzanas.....	55
5.4 Densidad de habitantes por hectárea.....	56
5.5 Estratificación socioeconómica y valor de referencia del suelo	56
5.6 Análisis de Alturas.....	57
5.7 Análisis de Usos del suelo	59
6. Conclusiones del diagnóstico multiescalar.....	61

Índice de imágenes.

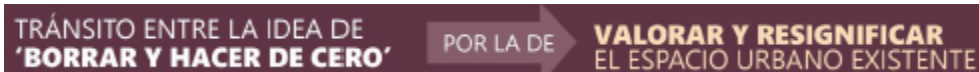
Imagen 1. Esquema marco de referencia conceptual.....	10
Imagen 2. Localización General.....	16
Imagen 3. Área de Actividad en la que se localiza el ámbito de aplicación	16
Imagen 4. Identificación de zonas con Tratamiento de Renovación Urbana.....	17
Imagen 5. Identificación de Actuaciones Estratégicas y cruce con vías de conectividad arterial.....	18
Imagen 6. Proceso de selección de la Actuación Estratégica para localizar el Plan Parcial.....	19
Imagen 7. Actuación Estratégica 12 – Pieza Reencuentro.....	20
Imagen 8. Lineamientos de formulación de la Actuación Estratégica 12. Pieza Reencuentro y su enlace con la formulación del Plan Parcial Renacer Centro.....	21
Imagen 9. Condiciones favorables en el entorno de localización del Plan Parcial	22
Imagen 10. Características del área circundante a la localización del Plan Parcial.	22
Imagen 11. Delimitación específica del Plan Parcial Renacer Centro.....	23
Imagen 12. Escalas establecidas para el análisis y diagnóstico del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	24
Imagen 13. Plano Diagnóstico EEP.....	25
Imagen 14. Diagnóstico de la EIP.....	27
Imagen 15. Fotografías de los oficios tradicionales de marmolería y sepultureros, que tienen lugar en inmediaciones del Complejo Funerario del Cementerio Central.....	28
Imagen 16. Fotografías de las condiciones de las Plazas de Mercado de Paloquemao (imagen costado izquierdo) y Samper Mendoza o Plaza Mercado Nacional de Hierbas (imagen a la derecha).....	29
Imagen 17. Diagnóstico de Espacio Público peatonal y para el encuentro.....	31
Imagen 18. Diagnóstico del Sistema de Movilidad.....	33
Imagen 19. Diagnóstico de la malla vial.....	36
Imagen 20. Perfil de la Avenida Calle 25.....	37
Imagen 21. Perfil de la Avenida Carrera 27.....	38
Imagen 22. Perfil de la Avenida Calle 26.....	39
Imagen 23. Perfil de la Transversal 28.....	39
Imagen 24. Diagnóstico de las redes de transporte público de pasajeros.....	41
Imagen 25. Diagnóstico de Equipamientos presentes en el área de influencia del Plan Parcial.....	44
Imagen 26. Diagnóstico de redes de acueducto y alcantarillado y redes de energía eléctrica.....	46
Imagen 27. Diagnóstico de redes de telecomunicaciones y tecnologías de la información.....	47
Imagen 28. Diagnóstico de la ESECI.....	48
Imagen 29. Esquema síntesis de estrategias de la ESECI que aplican en el área de influencia del Plan Parcial.....	50
Imagen 30. Plano de delimitación del Plan Parcial Renacer Centro.....	51

Imagen 31. Conformación predial de la delimitación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	52
Imagen 32. Torre de las Américas PH	53
Imagen 33. Edificios recientemente construidos en la manzana 10 de la delimitación del Plan Parcial.....	54
Imagen 34. Plano de identificación de unidades inmobiliarias.....	55
Imagen 35. Planos de análisis Llenos y vacíos.....	55
Imagen 36. Plano de identificación de densidad	56
Imagen 37. Planos de caracterización – Estratificación y valor de suelo a 2023. 56	
Imagen 38. Esquema síntesis de alturas promedio.....	57
Imagen 39. Plano de alturas dentro de la delimitación del Plan Parcial.....	58
Imagen 40. Plano de identificación de usos del suelo.....	59
Imagen 41. Relación de usos del suelo presentes por unidades prediales.	59
Imagen 42. Plano de identificación de usos del suelo desagregados.	60
Imagen 43. Matriz DOFA – Síntesis del diagnóstico multiescalar.....	61
Imagen 44. Conflictos urbanísticos evidentes en el área de delimitación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	62
Imagen 45. Oportunidades urbanísticas para la formulación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	63

Índice de tablas.

Tabla 1. Parques identificados en el área de influencia del Plan Parcial.....	26
Tabla 2. Relación de BIC identificados en el área de influencia del Plan Parcial Renacer Centro.....	29
Tabla 3. Elementos del Sistema Distrital de Espacio Público presentes en el área de influencia.....	32
Tabla 4. Perfil de la Avenida Calle 25.....	37
Tabla 5. Perfil de la Avenida Calle 26.....	38
Tabla 6. Relación de rutas urbanas de transporte público que pasan por el área de influencia del Plan Parcial.....	43
Tabla 7. Relación de equipamientos presentes en el área de influencia del Plan Parcial.....	45
Tabla 8. Condiciones iniciales de la delimitación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	52
Tabla 9. Identificación y caracterización predial.....	53
Tabla 10. Relación de alturas promedio por manzana.....	57

1. Contextualización General.



Al realizar una revisión rápida de lo que significa la Renovación Urbana, se encuentran conceptos y apuestas que buscan dar valor a lo preexistente que ha perdido valor o vitalidad con el paso del tiempo. La renovación urbana, vista así, implica, conocer y entender no solo el porqué de la aparición y ubicación de una pieza urbana dentro de una ciudad, sino los procesos de cambio y transformación que ha surtido a lo largo de su existencia, para poder identificar los momentos o las decisiones que dieron lugar a su detrimento; con lo anterior, es posible en un ejercicio sensible y consciente proyectar y reconfigurar una pieza urbana en función de la ciudad misma, sus habitantes y todos aquellos valores que aunque invisibilizados o subutilizados le han permitido mantenerse en el tiempo.

La renovación urbana, como concepto implica una reflexión muy alineada con el propósito mismo del ordenamiento territorial, en el cual **debe buscarse siempre un aporte al contexto y entorno urbano próximo y circundante**; implica pensar y proponer para el desarrollo de la pieza urbana y de la ciudad misma, para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes inmediatos y los impactos en los habitantes del contexto, implica una mirada multiescalar e integral que llame a múltiples actores en función de la ciudad y no de intereses particulares – (función social del ordenamiento territorial).

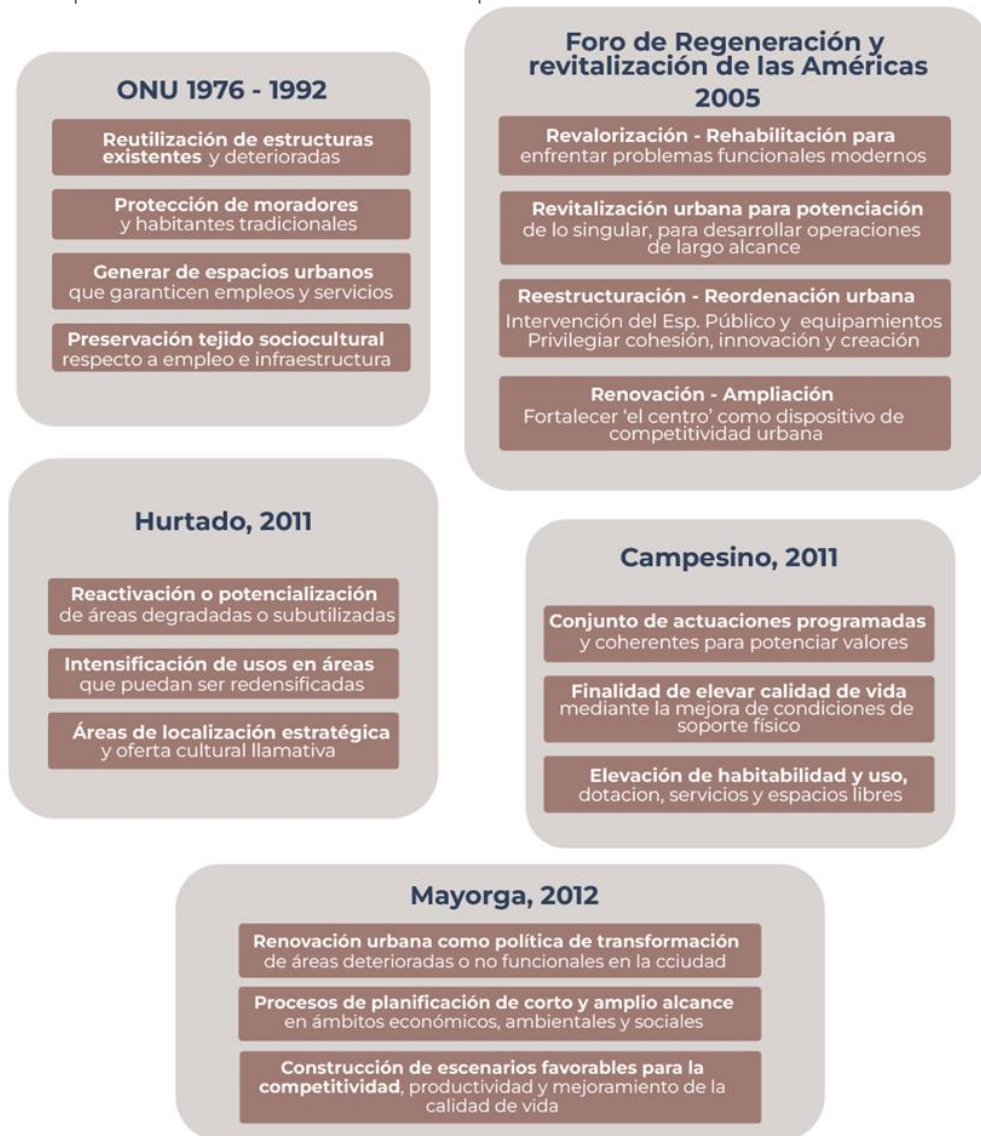
Curiosamente, en la aplicabilidad cotidiana o en la práctica, el entendimiento de la renovación urbana pareciera haberse enfocado únicamente en la parte inicial de su concepción: en que son áreas de ciudad deterioradas o subutilizadas y que requieren de acciones fuertes de cambio. Pareciera que, se ha dejado de lado, el hecho de que para que se puedan implementar acciones tendientes a la Renovación Urbana, no necesariamente un sector debe estar completamente en detrimento y en un estado de 'no retorno'.

Como grupo, hemos querido elevar la reflexión a la segunda parte de lo que, según varias fuentes consultadas, y postulados de diversos autores y urbanistas, se define como el sentido de la renovación urbana: la relevancia que tienen lugares o áreas de la ciudad que guardan potencial y esencia para elevar las condiciones y calidad de vida de la ciudad misma y que no han sido completamente aprovechados.

Como bien lo indicaba Grebler en 1964, la renovación urbana *“es un esfuerzo internacional, deliberado y de planeación de amplia escala – no solo en materia residencial- para modificar el ambiente urbano existente frente a los requerimientos del presente y futuro (...) El proceso involucra el replanteamiento y el redesarrollo comprensivo del suelo o la conservación y rehabilitación de áreas en deterioro que deben preservarse por su localización histórica y valor cultural”*.

La Renovación Urbana como concepto, desde principios del siglo XIX y desde varias fuentes y autores, invita a la reutilización y regeneración de áreas que con el paso del tiempo, o por decisiones administrativas; de planificación; o por falta de ellas; han visto sus características y condiciones urbanas, sociales, económicas, culturales y/o estéticas desmejoradas o con condiciones de deterioro; pero que guardan aún una esencia o un sentido de aporte y potencial en sí mismas, pero particularmente hacia su entorno más próximo.

Imagen 1. Esquema marco de referencia conceptual.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Ejemplos de algunas de las posturas revisadas como parte del ejercicio adelantado para el desarrollo del presente proyecto de tesis², ilustradas en la

² Contreras Ortiz, Y. (2019). *Renovación urbana en Bogotá. Incentivos, reglas y expresión territorial*. Editorial Universidad Nacional de Colombia

imagen superior permiten ver cómo desde el año 1976, instancias como la Organización de las Naciones Unidas - ONU, han llamado la atención sobre aspectos que deben ser tenidos en cuenta cuando se habla de Renovación Urbana, tales como: reutilizar estructuras deterioradas, protección de moradores, preservación del tejido sociocultural y empleabilidad y productividad asociada al retorno del dinamismo en áreas obsoletas.

Como aspectos relevantes, de las Conferencias ONU celebradas en 1976 y 1992, se expusieron postulados que resultan muy relevantes y pertinentes para el ejercicio actual como:

“La renovación urbana estaba encaminada a mejorar la calidad de vida, especialmente para los más necesitados, a integrar áreas periféricas y conservar el tejido social y económico”. Como es evidente, la renovación urbana, como herramienta de planificación, abre la posibilidad de tejer y reconfigurar partes de la ciudad que no son concordantes con la visión y modelo de ordenamiento de la misma, mediante acciones que parten no solo del deterioro, sino de la valoración de aquellos elementos existentes que la hacen relevante y que la dotan de oportunidades para su mejor aprovechamiento.

Este tipo de posturas, han seguido siendo replicadas en otros escenarios y por otros autores, por ejemplo, en el marco del Foro Internacional sobre Regeneración y Revitalización de las Américas en 2005, se analizó *“la significación de la renovación urbana para la gestión pública, la gobernabilidad, la sostenibilidad económica y el desarrollo social”*, es decir que la renovación urbana, es capaz de generar cambios más allá de un proyecto específico, sino que permea diferentes sistemas y componentes urbanos de una ciudad.

Para el año 2011, la autora Valeria Hurtado Muñoz expone: *“la renovación urbana como un tratamiento de gestión del suelo orientado a la reactivación o potencialización de áreas degradadas o subutilizadas de la ciudad, el cual promueve la intensificación de usos como la vivienda en áreas que puedan ser redensificadas, ya sea porque cuentan con redes de servicios consolidadas, una localización estratégica y en algunos casos una oferta cultural llamativa”*; recalcando la idea que, desde el grupo del presente trabajo de tesis se marca como una premisa importante a tener en cuenta durante todo el ejercicio y que está relacionada con entender que para que se active el tratamiento de renovación urbana no necesariamente el estado del lugar a intervenir debe ser de completa inactividad o deterioro, ya que, con algunos elementos de actividad y vitalidad aún presentes, se puede incluso garantizar que el proyecto a plantear se alinee y respete las preexistencias y cotidianidad de sus habitantes, y con ello minimice fenómenos como el desplazamiento interno, desarraigo y gentrificación.

A modo ilustrativo y complementario, se encuentra pertinente indicar la postura que también en 2011 Antonio José Campesino explicó, bajo el concepto de ‘Rehabilitación Integrada’ que se entiende como el: *“conjunto de actuaciones coherentes y programadas tendientes a potenciar los valores socioeconómicos,*

ambientales, edificatorios y funcionales de determinadas áreas urbanas (...) con la finalidad de elevar la calidad de vida de la población residente mediante alternativas para la mejora de las condiciones del soporte físico, la elevación de los niveles de habitabilidad y uso, la dotación de equipamientos comunitarios, servicios y espacios libres de disfrute público". Nuevamente, haciendo énfasis a las preexistencias, como insumo para elevar la pertinencia en la aplicación de herramientas de planificación complementaria como la Renovación Urbana, pero también en el retorno, entendido no sólo como un producto inmobiliario para venta, sino como una mejora integral en las condiciones de vida de los habitantes, que se hace efectiva no solo con vivienda, sino con usos mixtos, equipamientos y espacios públicos de calidad.

Finalmente, Jennifer Mayorga Lamouroux en 2012, define la renovación urbana como *"una política que promueve transformaciones importantes en áreas deterioradas o no funcionales en dimensiones ambientales, sociales y económicas, que se realiza a través de procesos de planificación de corto y amplio alcance"*; indicando con ello que los procesos que se requieren para devolverle la vida a sectores en los cuales el deterioro es evidente, requieren de instrumentos normativos con la capacidad de generar transformaciones integrales que van más allá de lo netamente físico; dentro de cuya postura la pertinencia y aplicación de los Planes Parciales es más que evidente, al ser el instrumento llamado a pensar y planificar integralmente la porción de suelo que se va a intervenir, e incluyendo con ello a los propietarios, residentes actuales, condiciones de vida, comercios activos, suelo, entre otros, que deben ser calculados y estructurados como parte del proyecto.

La misma autora indica que para ello se debe velar por *"la construcción de un escenario favorable a la competitividad, la productividad y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, con criterios de inclusión y equidad, particularmente con responsabilidad social"*, aspectos que solo son posibles de lograr con la aplicación de los principios del ordenamiento territorial, que llaman al equilibrio entre cargas y beneficios, a primar el bien común y a pensarse la propiedad del suelo bajo una función social y ecológica.

Al revisarse el Modelo de Ordenamiento Territorial propuesto por la más reciente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial -POT de la ciudad de Bogotá – Decreto 555 de 2021, es claro el enfoque de una ciudad que se planea y se piensa desde **la proximidad y el cuidado**. Bien podría deducirse entonces que la apuesta es, de una ciudad sensible, consciente y protectora; **una ciudad que busca reconciliar y reconectarse con aquellas cosas que son más importantes: el tiempo, la calidad de vida, sus habitantes, el medio ambiente y el patrimonio**.

Bajo esta mirada, incluso las acciones o intervenciones que impliquen decisiones de transformación profundas, deberían estar orientadas a dar valor, a cuidar, proteger y salvaguardar: A la esencia.

Así las cosas, en el ejercicio de diagnóstico y formulación del Plan Parcial 'Renacer Centro', como equipo se ha querido reforzar en dicho enfoque, que marca la

pauta y el rumbo del planteamiento, sus estrategias y su gestión, alineado con la visión de la ciudad y alimentado de preceptos y reflexiones que desde lo académico y conceptual han alimentado el concepto de Renovación Urbana, no como norma, sino como postura urbanística.

2. Marco normativo para el desarrollo del Plan Parcial

Los planes parciales como instrumento de planificación complementaria se encuentran previstos en la ley 388 de 1997 en su artículo 19 como: “(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.(...)”. De la misma forma, en este instrumento normativo se encuentran las previsiones mínimas de un Plan Parcial y el procedimiento para su adopción.

Por otro lado, en el artículo 2.2.1.1 del decreto 1077 de 2015 se prevé que el tratamiento de renovación urbana corresponde a *“las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.(...)”*

De conformidad con esta definición, advertimos que los Planes Parciales de Renovación urbana son instrumentos de planificación complementaria que buscan detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, todo de cara a un mejor aprovechamiento del suelo y su infraestructura de soporte urbano y adicionalmente, esto debe estar previsto en el Plan de Ordenamiento Distrital.

Ahora bien, el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) previsto en el artículo 6 del decreto 555 de 2021 – POT distrital establece que *“Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales; que responde a la emergencia climática y disminuye la vulnerabilidad territorial, que brinda soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propicia la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos.”*

En el POT del Distrito de Bogotá se han formulado 23 actuaciones estratégicas las cuales se encuentran definidas en el artículo 478 del POT distrital como *“(…) intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan.”*

El presente Plan Parcial de Renovación Urbana encuentra entonces cabida y justificación en la normatividad anteriormente citada, en objetivos a largo plazo como aquel previsto en el artículo 5 del mismo POT que establece que *“El Distrito Capital busca revitalizar y embellecer la ciudad, incentivando la producción de vivienda y soluciones habitacionales que promuevan la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio.”*. Finalmente encuentra también piso jurídico en el tratamiento de Renovación Urbana, el cual se encuentra previsto en el artículo 301 del decreto 555 de 2021, que lo describe como aquel que:

“Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de 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.

Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.

La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o a través de Plan Parcial.”

El Modelo de Ocupación del territorio propuesto desde el Decreto 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”* para el Distrito Capital está orientado a ofrecer *“(…) soportes de*

proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propicie la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos.” Lo anterior, corresponde a una clara visión de ciudad que se concibe lo suficientemente extensa y con un carácter de horizontalidad, pero que reconoce la carencia de soportes urbanos básicos para la vida de sus habitantes y turistas, dentro de los cuales se pueden nombrar como ejemplos: el déficit de vivienda, de equipamientos o de espacio público efectivo por habitante. Es por esto que el Modelo de Ocupación de la ciudad está orientado a una redensificación del territorio, propendiendo por aprovechar mejor el suelo que se encuentra subutilizado, mediante nuevos desarrollos en altura, enfocado, como el caso de estudio, en zonas consolidadas, las cuales, por el cambio de las dinámicas urbanas a su interior, han ido perdiendo con el paso del tiempo su vitalidad y entran en fases de evidente deterioro y han perdido de atractivo social, económico y urbanístico para bogotanos y foráneos, pero que cuentan con un potencial enorme para aterrizar la visión de ciudad que presenta el Decreto 555 de 2021.

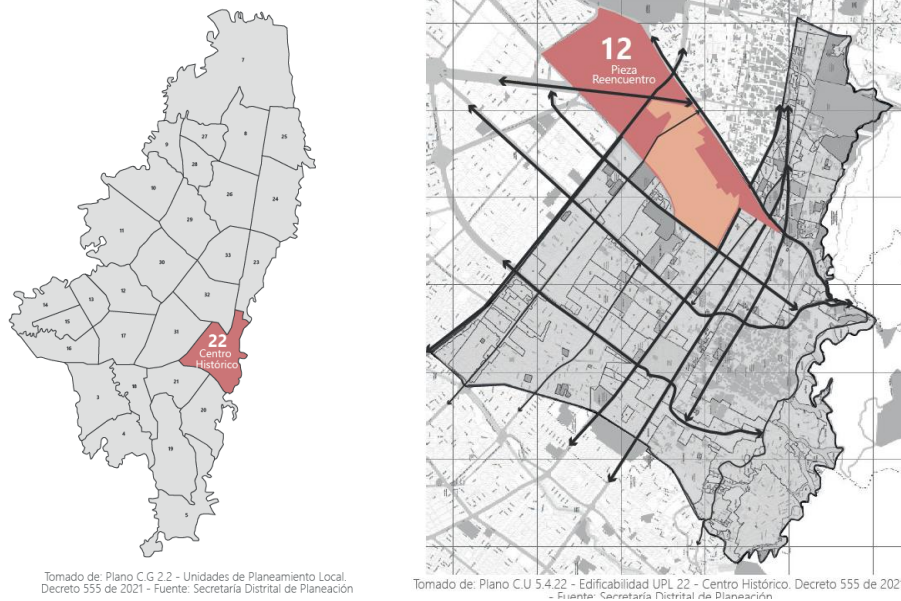
Finalmente, Desde el Documento técnico de Soporte del Decreto 555 de 2021 se concibe a la Renovación Urbana como un instrumento de revitalización de la ciudad en concordancia con el objetivo del ordenamiento del territorio del POT prescrito en el numeral 4 del artículo 5. Así pues, la implementación del Modelo de Ocupación busca “(...) la producción de vivienda y soluciones habitacionales que promuevan la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio. De esta forma, la Renovación Urbana se proyecta como uno de los mecanismos principales para lograr la anhelada revitalización del Distrito Capital, propendiendo por una redensificación de suelos subutilizados y una mixtura de usos que garantice la proximidad de los servicios urbanos impactando directamente en la vitalidad de la ciudad.

3. Premisas y variables tenidas en cuenta para la selección del ámbito de aplicación del Plan Parcial 'Renacer Centro'

3.1 Localización General

El Plan Parcial de Renovación Urbana 'Renacer Centro' se localiza en una zona central de la ciudad de Bogotá, y hace parte de la Unidad de Planeamiento Local -UPL Centro Histórico, y de la Actuación Estratégica 12 - Pieza Reencuentro:

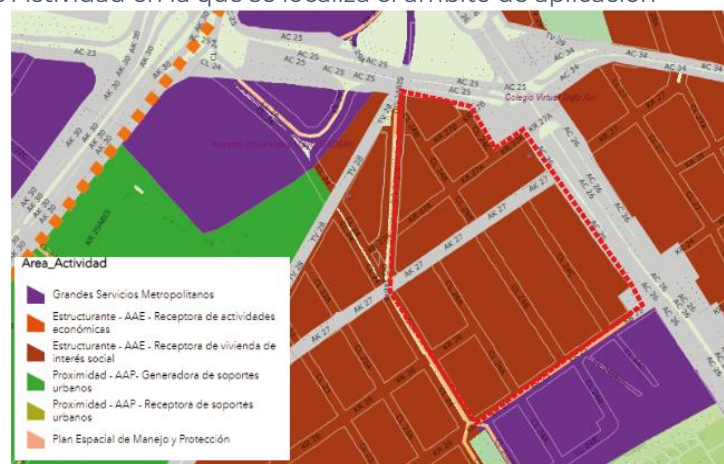
Imagen 2. Localización General



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Dicha zona de estudio, se encuentra clasificada como un Área de Actividad Estructurante, receptora de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 555 de 2021.

Imagen 3. Área de Actividad en la que se localiza el ámbito de aplicación

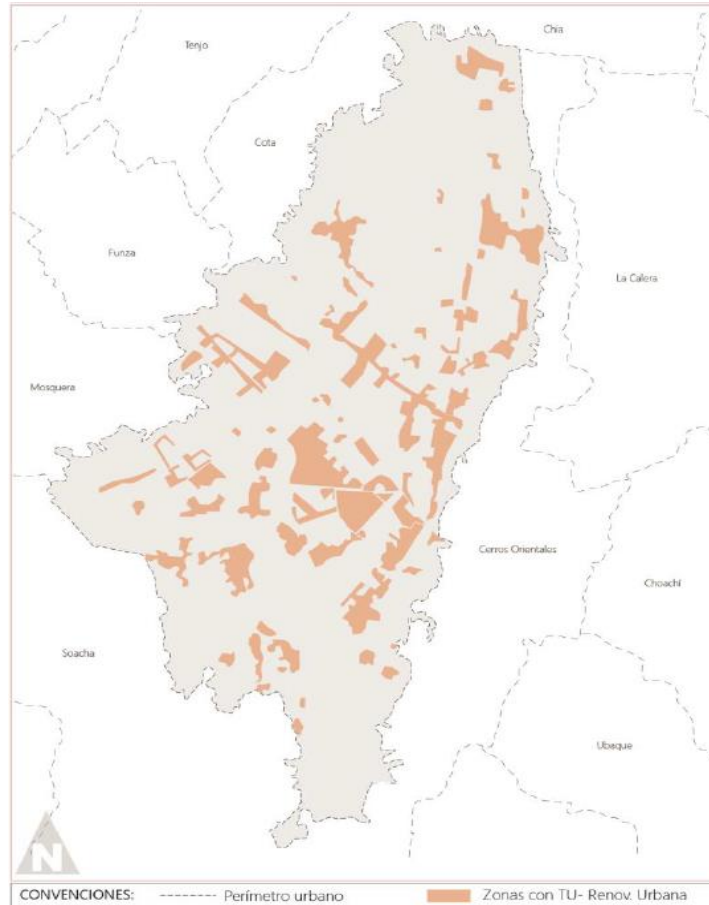


Fuente: Tomado del Plano de Áreas de Actividad, del micrositio de Mapas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Disponible en línea.

3.2 Localización Específica

Para la selección del ámbito de aplicación del Plan Parcial 'Renacer Centro', se partió de resaltar las porciones de suelo urbano al cual se asignó el Tratamiento de Renovación Urbana en el Plan de Ordenamiento Territorial, obteniendo el siguiente plano:

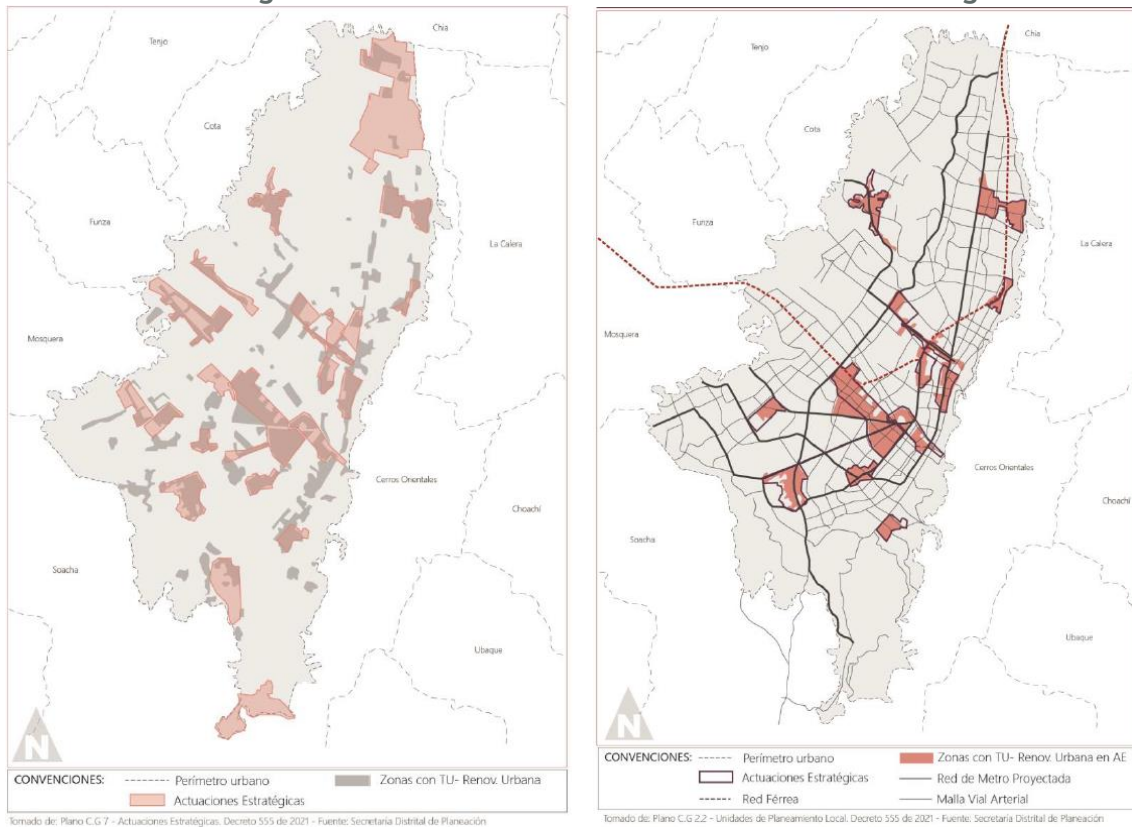
Imagen 4. Identificación de zonas con Tratamiento de Renovación Urbana.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Seguido a ello, y con base en las premisas identificadas en la revisión de referentes y del marco normativo, se decidió filtrar aquellas que se encuentren ubicadas dentro de Actuaciones Estratégicas definidas por el POT y que tengan cercanía con ejes de conectividad vial que garanticen su accesibilidad y desarrollo en altura sin afectar condiciones de movilidad.

Imagen 5. Identificación de Actuaciones Estratégicas y cruce con vías de conectividad arterial
Actuaciones Estratégicas - POT **Renov. Urbana + Act. Estratég. + Vías Arterias**



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Así las cosas, se tiene que, de las veinticuatro (24) Actuaciones Estratégicas planteadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá en el artículo 478, cinco (5) de ellas, cumplen con los criterios de filtro aplicados: Nodo Toberín, Ciudadela Educativa y del cuidado, Pieza Reencuentro, Zona Industrial y 20 de Julio.

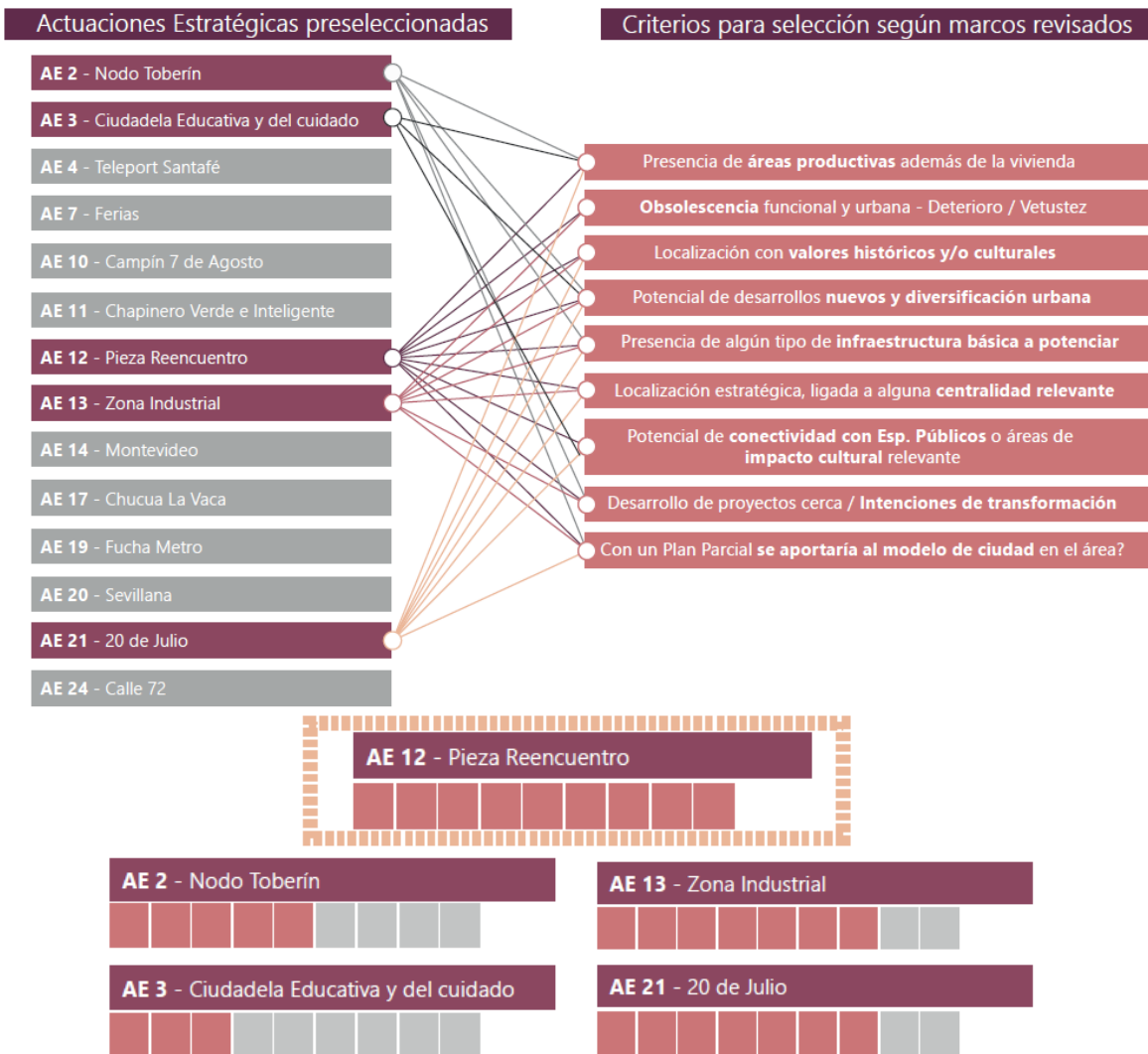
De allí que se abriera la necesidad de establecer unos criterios adicionales para reducir dicha selección a una sola Actuación Estratégica dentro de la cual se desarrollara el Plan Parcial, los criterios seleccionados, provienen de dos fuentes principales: la aplicación de principios y objetivos del POT y de la revisión del marco conceptual y normativo aplicable al ejercicio, con ello se definieron los siguientes criterios:

- a) Que tuviera presencia de áreas productivas además de la vivienda
- b) Que presente muestras de obsolescencia funcional y urbana (Deterioro y/o vetustez)
- c) Que en su localización se encuentren elementos de valor históricos o culturales
- d) Que sea evidente el potencial de nuevos desarrollos o mejor aprovechamiento urbanístico por las condiciones de su entorno
- e) Que tenga presencia de algún tipo de infraestructura a potenciar (usos, vías, equipamientos)

- f) Que su localización sea estratégica, y que esté ligada a alguna centralidad relevante de la ciudad
- g) Que tenga potencial de conectividad con espacios públicos o áreas de impacto cultural relevante
- h) Que se ubiquen proyectos o intenciones de transformación cerca

Una vez definidos los criterios y aplicados al ejercicio, se obtuvo como resultado que la única Actuación Estratégica que cumplía con todos ellos era la Actuación Estratégica 12 - Pieza Reencuentro, por lo cual, dentro de ella, se desarrollará el Plan Parcial 'Renacer Centro'.

Imagen 6. Proceso de selección de la Actuación Estratégica para localizar el Plan Parcial



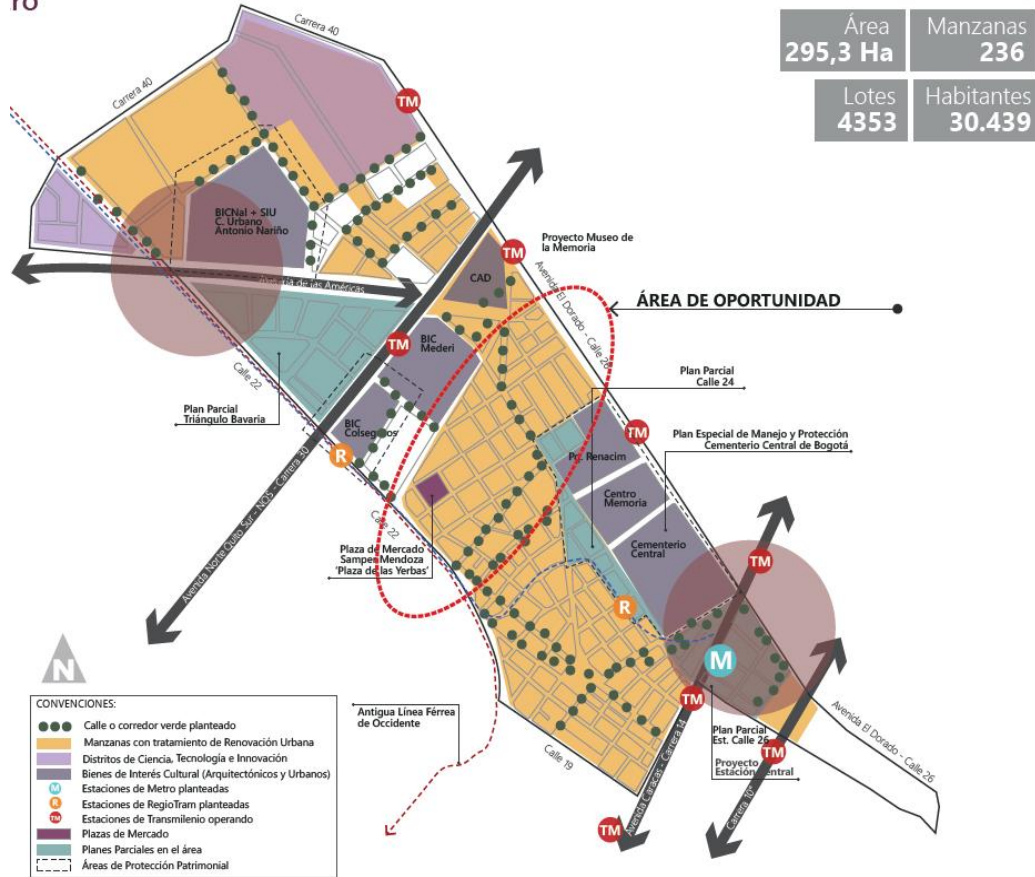
Fuente: Elaboración Propia. 2024

Adicionalmente, como estrategia para encaminar la ejecución hipotética del ejercicio, resulta pertinente indicar que la Actuación Estratégica 12 - Pieza Reencuentro, es definida en el Plan de Ordenamiento Territorial, como una de desarrollo prioritario, motivo por el cual, ya se encuentra incluida en el plan de

ejecución del POT, con recursos preliminarmente asignados y con la posibilidad de desarrollarse dentro de los seis (6) años siguientes a su entrada en vigencia, aspecto que, hace de esta Actuación Estratégica, una más atractiva y pertinente para el ejercicio académico desarrollado.

La Pieza Reencuentro, se convierte en una zona con amplio potencial de desarrollo, ligada a proyectos metropolitanos de ciudad, como el futuro desarrollo de la Estación Central en la Calle 26 con Avenida Caracas, el trazado planteado para el RegioTram, la localización cercana de Corferias, del Hospital Mederi, el Centro Administrativo Distrital -CAD y la Plaza de Mercado de Paloquemao y la del barrio Samper Mendoza, con ejes troncales de movilidad en TransMilenio por la Carrera 30, la Calle 26 y la Avenida Caracas y rutas urbanas de Sistema Integrado de Transporte Público SiTp en el resto del área.

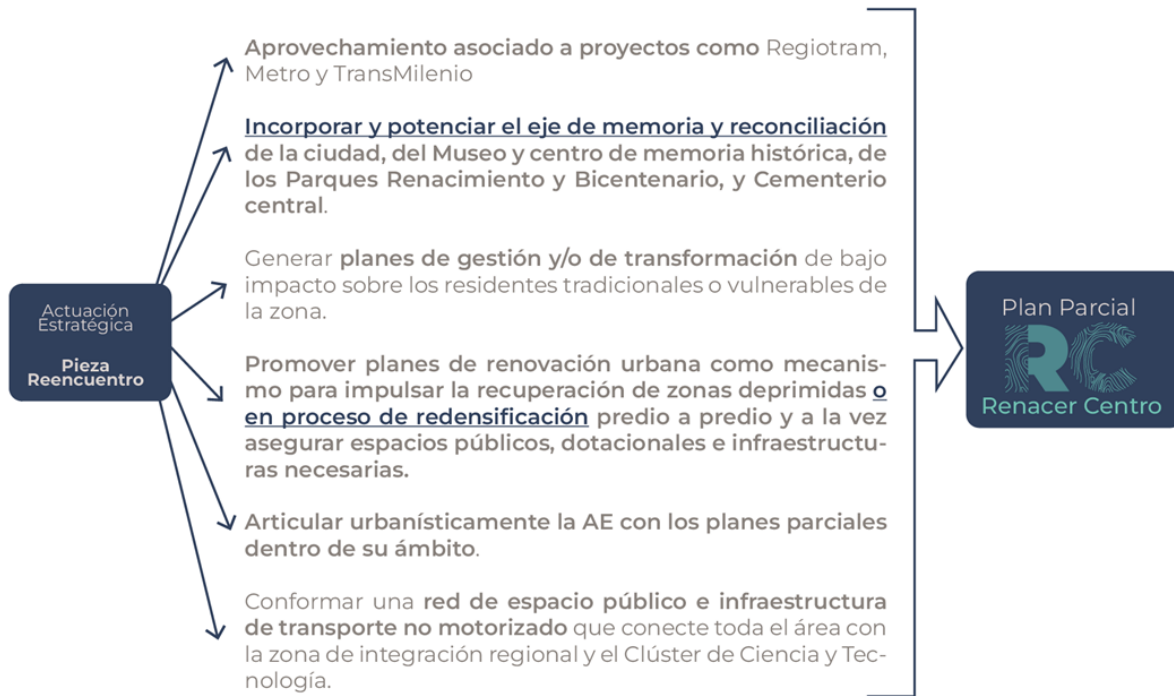
Imagen 7. Actuación Estratégica 12 – Pieza Reencuentro



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Tal como se observa en la imagen, el color amarillo representa las zonas a las que les fue asignado el tratamiento de Renovación Urbana dentro de la Actuación Estratégica, lo que representa cerca de un 80% del área y con ello abre la posibilidad de aplicación del ejercicio en varias manzanas a su interior. Como parte de los lineamientos que han sido planteados por la administración distrital para la formulación de la Pieza Reencuentro, se encuentran los siguientes:

Imagen 8. Lineamientos de formulación de la Actuación Estratégica 12. Pieza Reencuentro y su enlace con la formulación del Plan Parcial Renacer Centro.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Con base al esquema superior, el planteamiento del Plan Parcial Renacer Centro, busca cumplir y aplicar los lineamientos que, desde la formulación de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro, fueron planteados por la administración distrital, de modo que, su visión y objetivos irán encaminados justamente al cumplimiento y atención a los mismos; así como al cumplimiento del modelo de ordenamiento, objetivos estratégicos y demás contenido del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente.

3.3 ¿Qué hace de esta zona una estratégica para desarrollar un Plan Parcial de Renovación Urbana?

Podría decirse que, por las condiciones propias de la zona y su entorno inmediato, casi que se garantiza que el desarrollo de un producto inmobiliario ligado a la actividad residencial como principal uso sea exitoso, lo anterior, por cuenta de:

Imagen 9. Condiciones favorables en el entorno de localización del Plan Parcial



Dichas condiciones enunciadas previamente, en el territorio, se observan así:

Imagen 10. Características del área circundante a la localización del Plan Parcial.

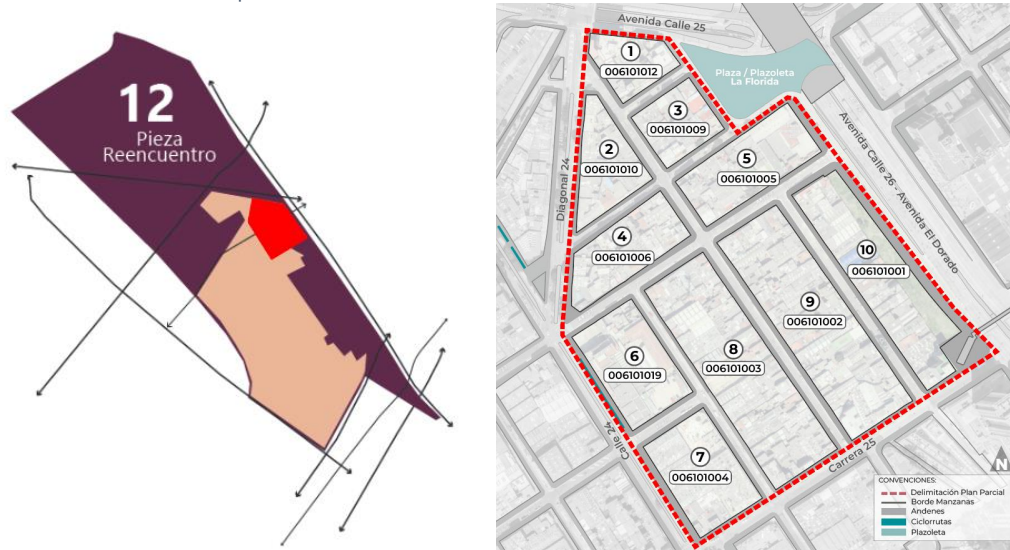


De forma preliminar es claro que es una zona con alto potencial de transformación, con una excelente conectividad y una serie de proyectos en ejecución o recientemente finalizados que garantiza su presencia activa en el mercado inmobiliario y con unas condiciones de ocupación y alturas bajas que permite evidenciar un desaprovechamiento de su potencial de explotación, en función de su localización estratégica en la ciudad.

Conforme a lo anterior, el polígono definido para desarrollar el Plan Parcial 'Renacer Centro' se ubica en la parte central de la actuación estratégica, delimitado de la siguiente manera:

- **Por el sur:** Calle 24 y Diagonal 24
- **Por el norte:** Avenida Calle 26
- **Por el oriente:** Avenida Calle 25
- **Por el occidente:** Carrera 25

Imagen 11. Delimitación específica del Plan Parcial Renacer Centro.

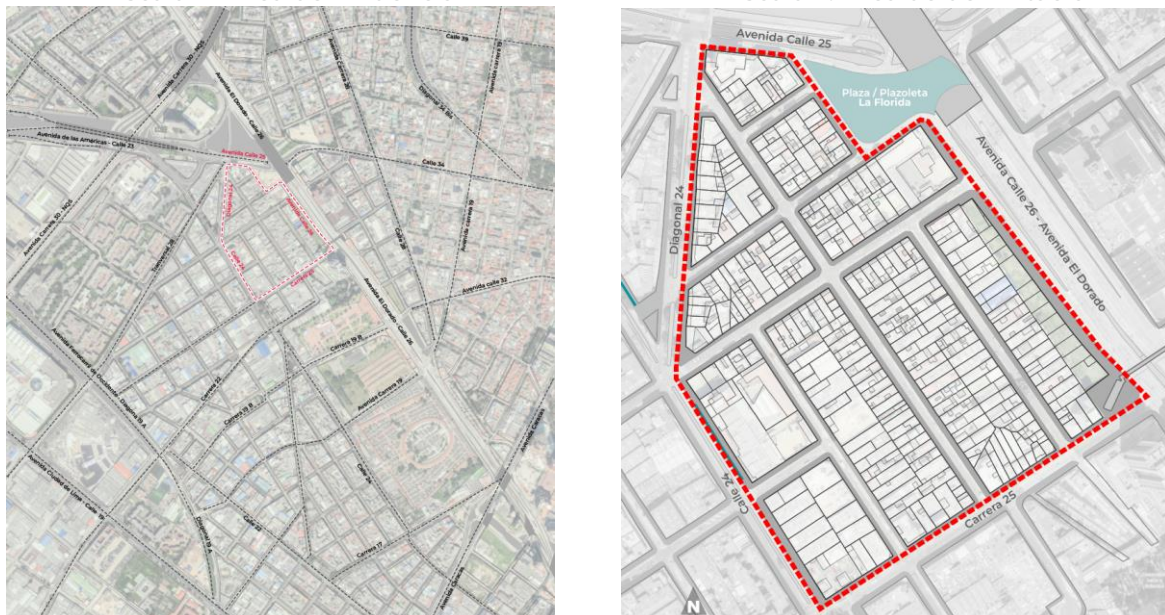


Fuente: Elaboración Propia. 2024

4. Diagnóstico del Área de Influencia del Plan Parcial 'Renacer Centro'

El análisis y diagnóstico que permita identificar las condiciones preexistentes de la porción de suelo a desarrollar, se trabajó en dos escalas. La primera de ella, desarrollada en el presente capítulo, corresponde al área de influencia del Plan Parcial, desde la cual se busca observar en una mirada más amplia todos aquellos elementos que puedan resultar en determinantes urbanísticas de mayor jerarquía para el planteamiento a desarrollar. La siguiente escala (cuya explicación se hará en el capítulo 5 del presente documento) será la que se circunscribe específicamente a las manzanas que se seleccionen para el ejercicio. A continuación, se ilustran las dos escalas utilizadas para el desarrollo del Diagnóstico Multiescalar del Plan Parcial 'Renacer Centro':

Imagen 12. Escalas establecidas para el análisis y diagnóstico del Plan Parcial 'Renacer Centro'



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Conforme a lo anterior, para el análisis y diagnóstico en la escala más amplia, se tomaron como referencia, las estrategias territoriales definidas en el artículo 6 del POT - Decreto 555 de 2021:

- a) Estructura Ecológica Principal
- b) Estructura Integradora de Patrimonios
- c) Estructura Funcional y del Cuidado
- d) Estructura Socioeconómica, creativa y de Innovación

En la primera escala, se hace referencia en paralelo tanto al área de influencia, como a la delimitación específica definida para el Plan Parcial 'Renacer Centro'

Con la revisión de lo establecido en la Estructura Ecológica Principal definida por el POT, en el área de influencia del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ solamente se cuenta con la presencia de **áreas complementarias para la conservación**, representadas en Parques urbanos, y específicamente en Parques estructurantes y contemplativos como los que se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 1. Parques identificados en el área de influencia del Plan Parcial

Tipo Parque	Nombre
Vecinal	Urbanización La Magdalena
Vecinal	La Estrella
Vecinal	Teusaquillo
Vecinal	Barrio Santafé III
De Bolsillo	Urbanización Santafé Sector III
Metropolitano	El Renacimiento - Calle 26
Metropolitano *proyectado*	La Reconciliación
De Bolsillo	Barrio Samper Mendoza
Vecinal	Barrio Santafé II
Vecinal	Urbanización Santafé Sector II
Vecinal	Barrio Santafé
Vecinal	Urbanización Armenia
Vecinal	Barrio Armenia
Vecinal	Ciudadela Residencial San Fason

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Con lo anterior, en el área de influencia del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ existe un total de 69.955 m² de parques urbanos, divididos entre parques de bolsillo, parques vecinales y parques metropolitanos. Mientras que en el área de delimitación específica del Plan Parcial **no existe ni un metro cuadrado de parques urbanos** haciendo muy atractivo para la ciudad la implementación de un plan parcial en el sector al abrir la posibilidad de generar una nueva distribución de zonas libres y ocupadas, pensadas las primeras en función de los habitantes del sector y de los potenciales nuevos desarrollos.

productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital.

(...)

Mediante esta estructura se reconocen y valoran las manifestaciones identitarias existentes y nuevas, así como la ancestralidad Muisca, que inciden en la caracterización del territorio y la identificación de oficios ancestrales y tradicionales e infraestructura y prácticas culturales, procurando su permanencia.”

En este mismo sentido entre los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios se encuentran, el Patrimonio material inmueble que incluye los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico; los elementos del patrimonio cultural inmaterial que son reconocidos como tal por parte de las comunidades; el patrimonio natural; arqueológico y paleontológico.

De acuerdo a la revisión efectuada de los planos oficiales del Decreto 555 de 2021 Plano CG-4 y CU-3 Estructura Integradora de Patrimonios, en el área de influencia del Plan Parcial hay presencia de dos (2) Bienes de Interés Cultural del grupo urbano, correspondientes a los Sectores de Interés Urbanístico de Teusaquillo (Desarrollo Individual) y la Unidad Residencial Colseguros (Conjuntos y Agrupaciones), adicionalmente, la presencia del Complejo Funerario del Cementerio Central, conformado por cuatro elementos con declaratorias nacional y distrital. También tienen lugar en la zona dos (2) actividades que bien podrían hacer parte del Patrimonio Cultural Inmaterial de la ciudad a pesar de no estar declarados: la primera es la actividad tradicional de mercado en la Plaza de Mercado Samper Mendoza y Paloquemao; y la segunda es la de los Marmoleros y Sepultureros que se desarrolla en inmediaciones del Complejo Funerario del Cementerio Central.

Imagen 15. Fotografías de los oficios tradicionales de marmolería y sepultureros, que tienen lugar en inmediaciones del Complejo Funerario del Cementerio Central.



Fuente: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC

Imagen 16. Fotografías de las condiciones de las Plazas de Mercado de Paloquemao (imagen costado izquierdo) y Samper Mendoza o Plaza Mercado Nacional de Hierbas (imagen a la derecha).



Fuente: Imágenes obtenidas en internet. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC

Dentro de la misma área también se encuentran setenta y cinco (75) Bienes de Interés Cultural del Grupo arquitectónico, en donde a 59 de ellos se les asigna una conservación del tipo arquitectónico y a 16 una conservación integral. A continuación, se presentan algunos de los BIC del grupo arquitectónico:

Tabla 2. Relación de BIC identificados en el área de influencia del Plan Parcial Renacer Centro.

Dirección	Tipo	Clasificación	Nombre
AK 30 25 90	N2	C. del Tipo Arquitectónico	Centro Administrativo Distrital
CL 24 29 45	N2	C. del Tipo Arquitectónico	Hospital Universitario Mayor - Mederi
AC 19 19 27	N1	Cons. Integral	Colegio San Fason
KR 26 22 B 53			
CL 22 C 26 35	N1	Cons. Integral	Casa San Vicente de Paul
AC 26 19 B 75	N2	C. del Tipo Arquitectónico	Cementerio Alemán
CL 22 B 31 43	N1	Cons. Integral	Cervecería Andina
AC 19 25 2	N2	C. del Tipo Arquitectónico	Plaza de Paloquemao
AC 26 17 91	N2	C. del Tipo Arquitectónico	Cementerio Inglés / Británico
AC 26 18 71	N1	Cons. Integral	Cementerio Central
KR 25 24 B 98	N2	C. del Tipo Arquitectónico	Cementerio Hebreo
KR 19 24 77	N2	C. del Tipo Arquitectónico	Parque de la Reconciliación
KR 19 B 22 A 34	N2	C. del Tipo Arquitectónico	
DG 23 BIS 19 A 11	N2	C. del Tipo Arquitectónico	
KR 19 A 23 32	N2	C. del Tipo Arquitectónico	
DG 23 BIS 19 25	N2	C. del Tipo Arquitectónico	
CL 22 C 18 B 92	N1	Cons. Integral	Edificio LYR

Fuente: Elaboración Propia. 2024

En metros cuadrados de suelo, se cuantifica un total de 654.027 m² pertenecientes a la Estructura Integradora de Patrimonios, y específicamente a Bienes de Interés Cultural que se localizan en el área de influencia del Plan Parcial, sin embargo **no existe un solo metro cuadrado de estos dentro de la delimitación del Plan Parcial**, por lo que no se presenta ninguna condición particular en términos de patrimonio cultural dentro del área en la cual se planteará el Plan Parcial 'Renacer Centro' como parte del desarrollo del ejercicio académico.

Como se vio en el capítulo 1 del presente documento, la importancia de contar con elementos particular relevancia histórica o atractivo cultural, representa un elemento a favor al momento de plantear el Plan Parcial, en tanto puede configurarse como un elemento de enlace y diversidad en usos y actividades que es atractivo para futuros residentes. En el caso particular del área de aplicación del Plan Parcial se tiene que alrededor hay una amplia presencia de elementos de relevancia cultural, arquitectónica e histórica, pero que dentro de la delimitación no representan una limitante o condicionante en términos de norma urbana patrimonial que impidan el aprovechamiento libre de condiciones como ocupación, volumetría o alturas.

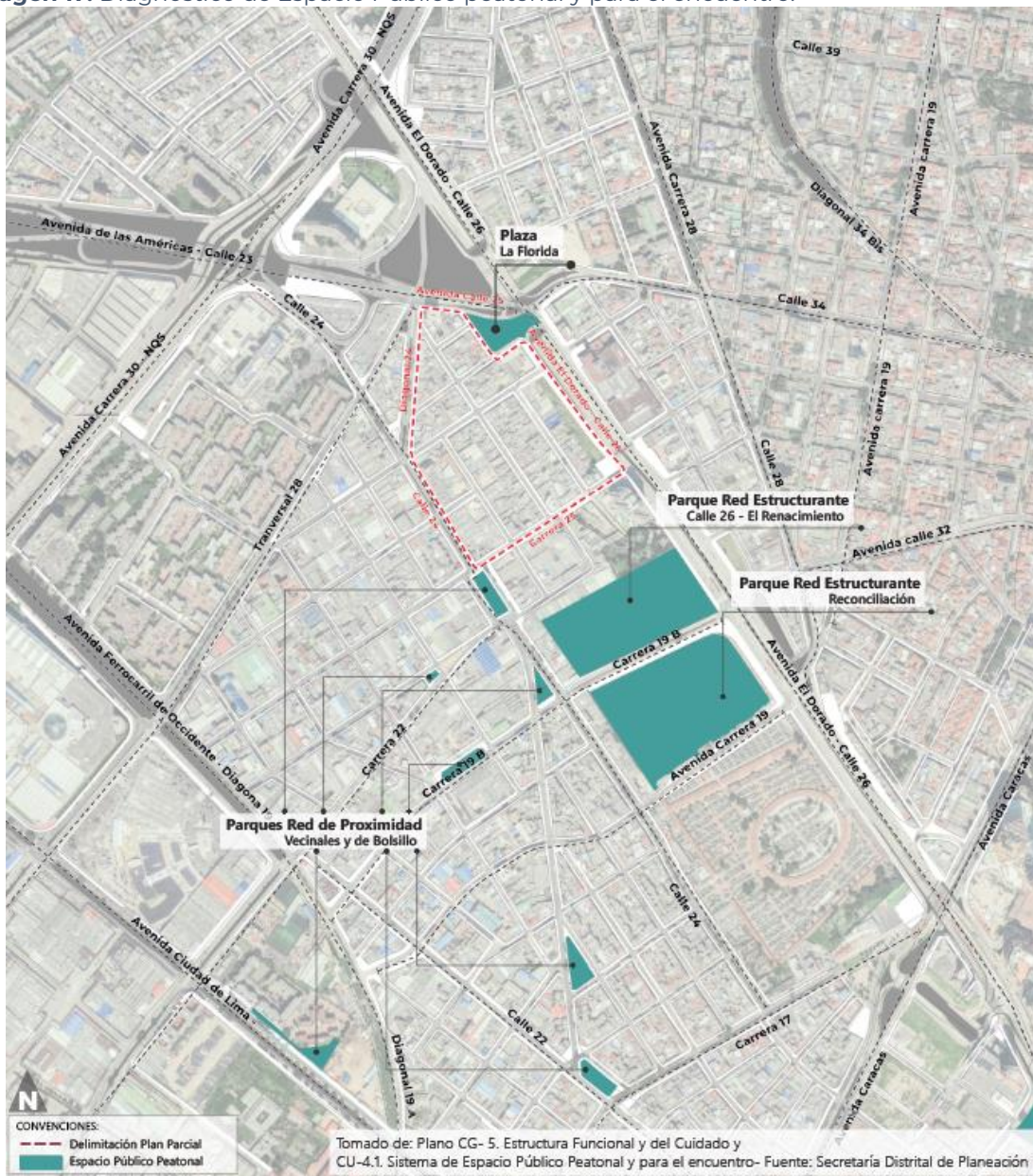
El planteamiento del Plan Parcial de Renovación Urbana “Renacer Centro” propenderá por generar un enlace entre los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico ubicados en su mayoría al oriente del área de delimitación con aquellos que se ubican al sur y occidente de nuestra área de delimitación. Adicionalmente será respetuoso de las actividades que sean consideradas patrimonio inmaterial asegurando una participación activa de estos actores.

4.3 Estructura Funcional y del Cuidado:

De conformidad con el artículo 88 del POT distrital, la Estructura Funcional y del Cuidado “es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público. (...)”

4.3.1 Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro.

Imagen 17. Diagnóstico de Espacio Público peatonal y para el encuentro.



De conformidad con el artículo 90 del Decreto 555 de 2021 el sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro *“Está constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo localizados en suelo urbano y rural cuyo propósito es el recorrido, el esparcimiento, la inclusión, el encuentro social, la recreación, el deporte, la cultura, la contemplación y el contacto con la naturaleza, que permiten garantizar una circulación y recorridos seguros, autónomos y confortables. Está conformado por franjas de circulación peatonal, franjas de paisajismo y calidad urbana, parques, plazas, plazoletas, elementos complementarios y elementos privados afectos al uso público.”*

Conforme a lo anterior, se tiene que en el área de influencia del Plan Parcial ‘Renacer Centro’, se cuenta con tres (3) de los ocho (8) elementos que conforman el Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro, así:

Tabla 3. Elementos del Sistema Distrital de Espacio Público presentes en el área de influencia.

Tipo	Escala	Nombre	Área
Parque	Red Estructurante	Calle 26 - El Renacimiento	2743,21
		Reconciliación	41216,41
	Red de Proximidad	Vecinal Barrio Santafé (3)	4654,79
		Bolsillo Urbanización Santafé Sector II	841,87
		Vecinal Urbanización Santafé Sector II	1778,61
		Vecinal Ciudadela Residencial San Fasón	2062,89
	Bolsillo Samper Mendoza	251,12	
Plazoleta	N/A	La Florida	4409,45
Total			57958,35

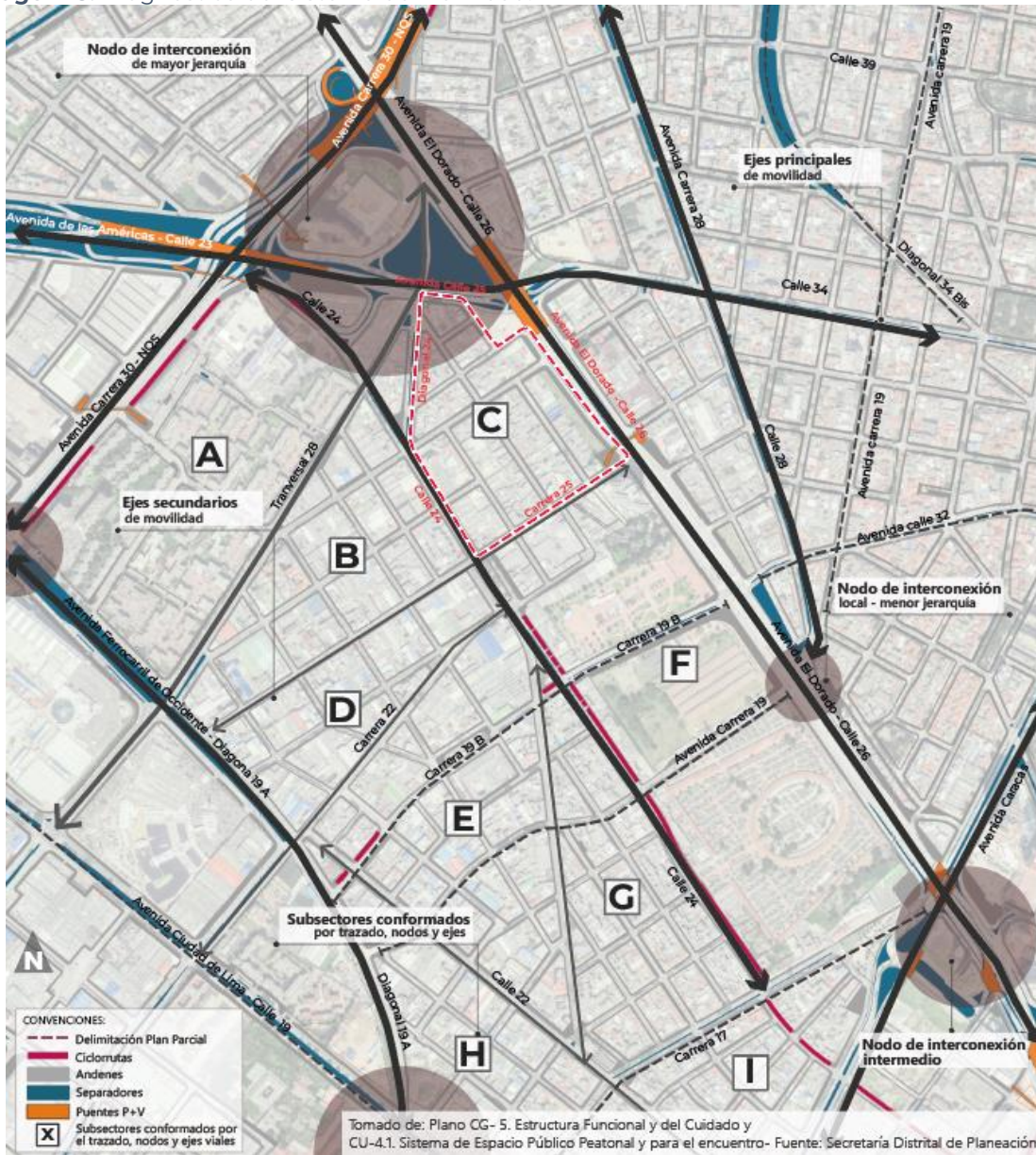
Fuente: Elaboración Propia. 2024

Con la suma de dichos elementos, se cuenta en el área de influencia del Plan Parcial “Renacer Centro” con 57.958,35m² del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro. Sin embargo, en la delimitación específica para el Plan Parcial, no se cuenta con metros cuadrados de Espacio Público Efectivo.

Lo anterior constituye una excelente oportunidad para cumplir con las políticas del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, incrementando el índice de espacio público efectivo de la ciudad, por lo menos en el sector e ineludiblemente en el área de verificación del plan parcial propuesto reverdeciendo el Distrito.

4.3.2 Sistema de Movilidad.

Imagen 18. Diagnóstico del Sistema de Movilidad.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

De conformidad con el artículo 92 del Decreto 555 de 2021, el Sistema de Movilidad “Es 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. 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.”

El área de influencia del Plan Parcial 'Renacer Centro', está conformado por ejes viales de diferente clasificación, definidas en el artículo 152 del Plan de Ordenamiento Territorial como 'Franjas de espacio público para la movilidad' que, en su desarrollo incluyen elementos como andenes, separadores, ciclorrutas y puentes peatonales o vehiculares.

En el área de influencia, se identifica una condición particular que, desde el trazado urbano del mismo y la conformación de sus manzanas generan 'subsectores' que encierran de cierta forma las actividades y función de los mismos dentro del área de influencia. Estos subsectores, hacen evidentes los momentos diferentes de desarrollo y crecimiento de la ciudad en que fueron apareciendo los barrios que se ubican en el área.

Dentro de dichos subsectores generados, se encuentra el de la delimitación específica del Plan Parcial 'Renacer Centro' que permite identificarlo en la imagen XX, con la letra 'C' como un área de características muy específicas en comparación con las manzanas de su entorno inmediato. En la delimitación específica del Plan Parcial se encuentran 14.832 m² de andenes ubicados al interior de la misma, que representan cerca de un 2.97% del total de infraestructura peatonal observada en el área de influencia.

4.3.2.1 Malla Vial

El Plan de Ordenamiento Territorial, define para la malla vial una clasificación específica, en relación a su escala. En el ámbito de aplicación del Plan Parcial 'Renacer Centro' se encuentran las siguientes:

a) Malla Vial Arterial

Definida en el numeral tercero del artículo 152 del POT de la siguiente manera: "Son las calles que permiten el desarrollo de viajes de alcance urbano, dan soporte a la operación de todos los modos y es el sustrato para la localización de infraestructuras de la red de transporte público de alta y media capacidad. Dentro de esta malla se encuentran las calles que conforman los anillos y corredores que conectan con la región, dan acceso a los flujos de transporte y permiten los viajes de largas distancias al igual que soportan la actividad logística en la ciudad."

En el área de influencia del Plan Parcial 'Renacer Centro', se encuentran:

- Avenida Calle 26 y/o Avenida el Dorado
- Avenida Calle 25 y Avenida Calle 34 - Avenida Teusaquillo
- Avenida Norte Quito Sur NQS - Avenida Carrera 30
- Transversal 28 A y Avenida Carrera 27 - Avenida General Santander
- Avenida Calle 19 - Avenida Ciudad de Lima
- Avenida Carrera 14 - Avenida Caracas

b) Malla Vial Intermedia

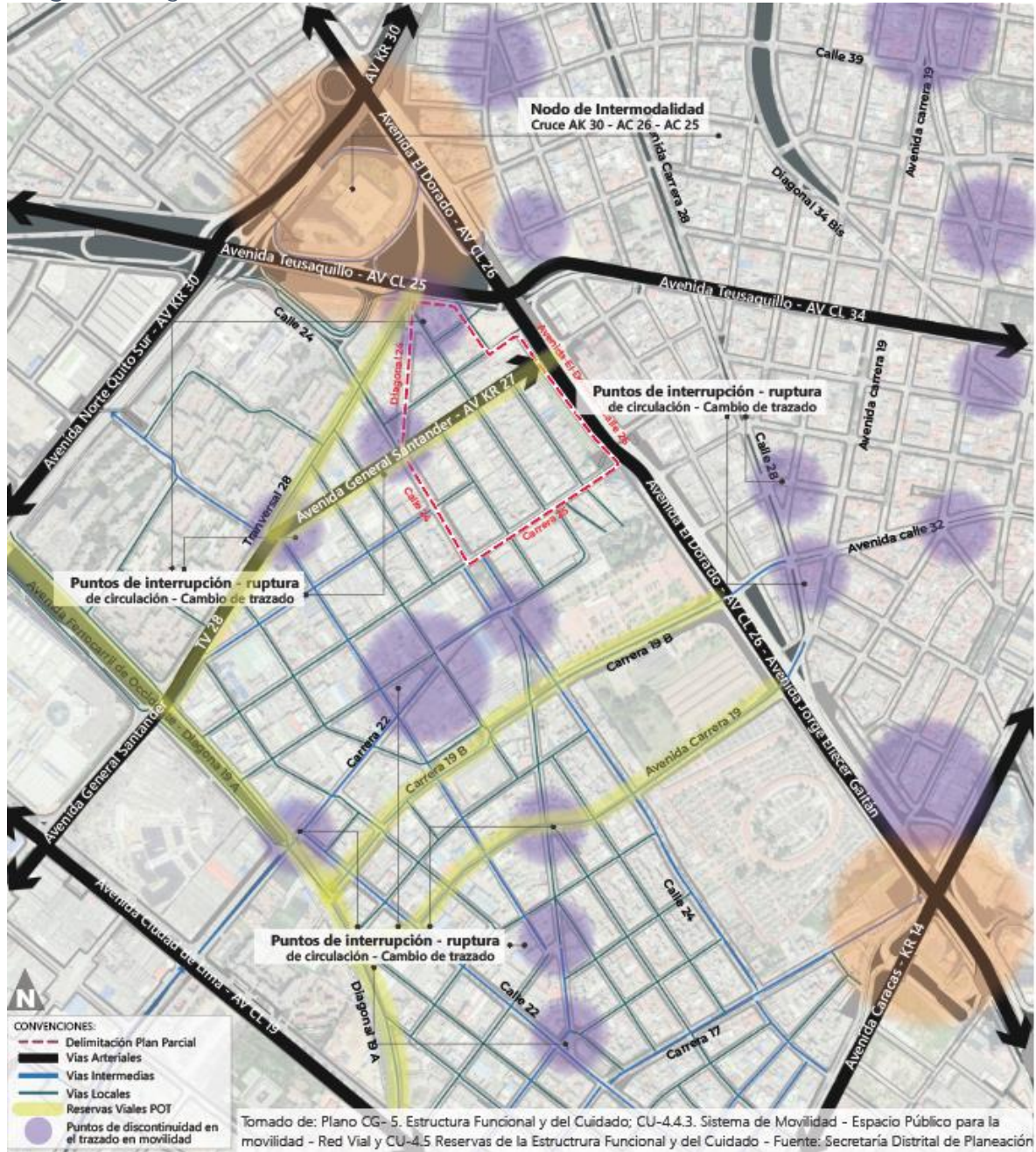
Definida en el numeral segundo del artículo 152 del POT de la siguiente manera: “Conformada por calles por las que circulan el componente flexible del sistema de transporte público y altos flujos de movilidad en las Unidades de Planeamiento Local, da soporte a la vida local y de proximidad y complementan la operación de las mallas arterial y de integración regional

La identificación y caracterización de la malla vial intermedia podrá ser precisada durante la formulación de las Unidades de Planeamiento Local, de acuerdo con la identificación que realice la Secretaría Distrital de Planeación o la priorización que resulte de los estudios técnicos que, para el efecto, realice la Secretaría Distrital de Movilidad durante los (24) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Las precisiones e incorporaciones producto de estos procesos serán agregadas a la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación para efectos de la aplicación de las normas contenidas en este.”

En el área de influencia del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ se encuentran:

- Diagonal 19 A - Avenida Ferrocarril de Occidente
- Calle y Diagonal 24
- Carrera 25
- Carrera 19 B
- Avenida Carrera 19
- Calle 22
- Avenida Carrera 28.

Imagen 19. Diagnóstico de la malla vial.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Las demás vías del área de influencia del Plan Parcial 'Renacer Centro' se clasifican como parte de la malla vial local.

Adicionalmente, se identificó la presencia de **cuatro (4) ejes viales demarcados como Reserva Vial por el POT** y ratificado en su cartografía oficial:

- Avenida Calle 25: Se define como una Vía Tipo A-3, la cual conforme al artículo 155 "Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles

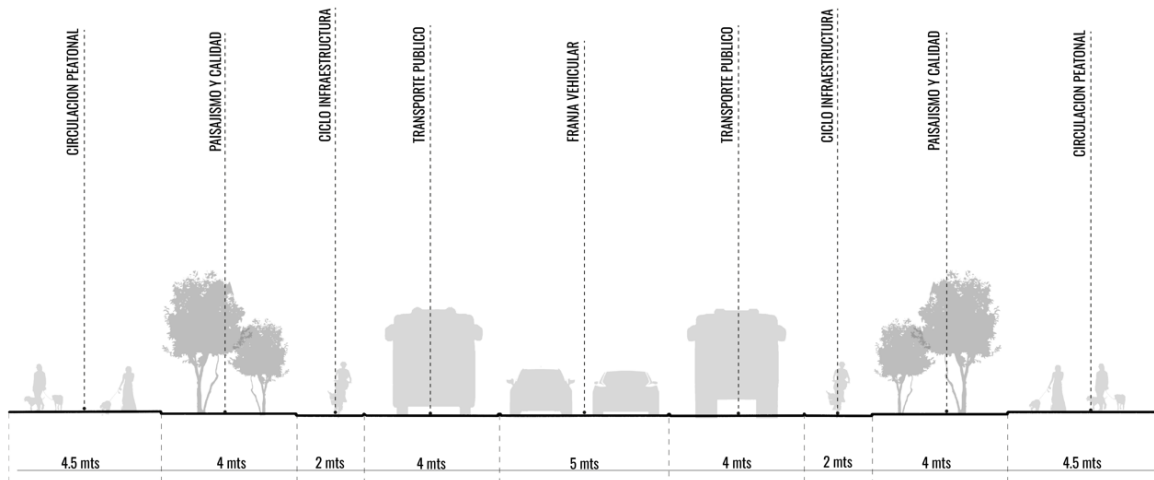
del espacio público para la movilidad” debiera cumplir con las siguientes características:

Tabla 4. Perfil de la Avenida Calle 25.

Rangos de referencia por Tipo de Calle (Medidas en metros)							
Perfil Completo			Franjas Funcionales - Anchos Mínimos				
Tipo de Calle	Ancho mínimo	Ancho máximo	Circulación Peatonal	Ciclo infraestructura	Transporte Público	Franja Vehicular	Paisajismo y Calidad
A-3	27	34	6	3	7	3	8

Si se hace un análisis sobre las condiciones actuales del perfil vial y del alto y constante flujo de vehículos que transitan por la Avenida Calle 25, podría decirse que es probable que para la consecución de dicha reserva podría usarse el ancho máximo permitido, lo cual daría lugar a un perfil vial como el que se ilustra a continuación:

Imagen 20. Perfil de la Avenida Calle 25.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

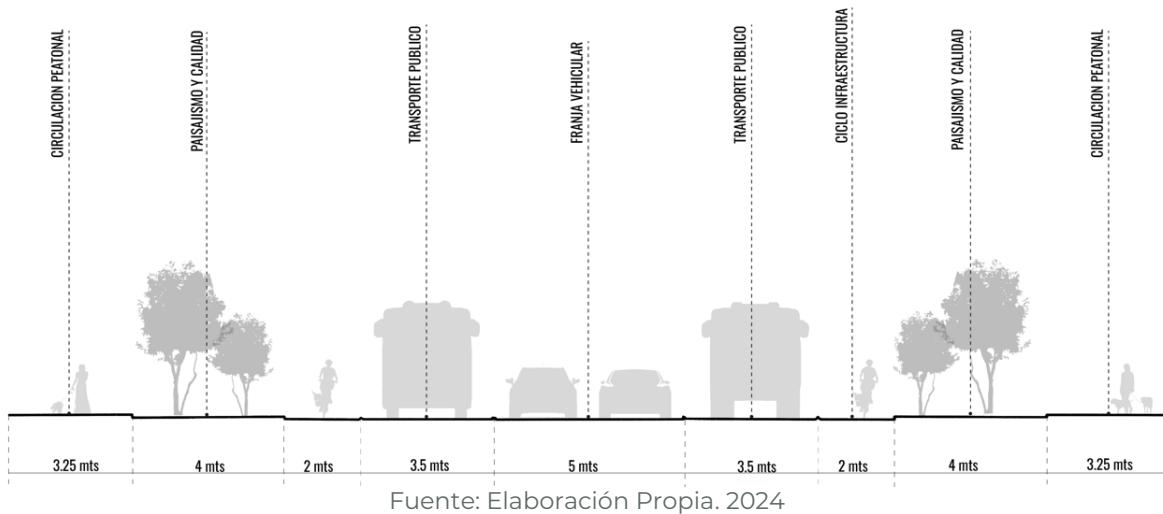
- Avenida General Santander - Carrera 27: Conforme a la cartografía del POT, se define como Reserva Vial, enfocada en su futura ampliación para llegar a ser una vía tipo A-3, la cual conforme al artículo 155 “Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad”, tendría medidas como las previamente referenciadas en la Tabla 4.

Por lo anterior, una vez realizado el análisis de la demarcación de la reserva, y que ésta no atraviesa la Avenida Calle 26, pareciera que con la reserva se busca generar una conexión y descongestión en sentido norte sur, por lo

que no se considera pertinente que para tal fin se fuera a utilizar el ancho máximo posible.

Para efectos del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ se asume que el ancho para desarrollar la Reserva Vial de la Avenida Carrera 27, sería el mínimo, correspondiente a 27 metros de ancho, generando un perfil vial como el siguiente:

Imagen 21. Perfil de la Avenida Carrera 27.



- Avenida Calle 26 - Avenida El Dorado: Relacionada con el proyecto de ampliación que fue terminado alrededor del año 2012 y que buscaba además de generar más carriles en la vía, incluir sobre el eje una nueva troncal de TransMilenio, que actualmente se conoce como la Troncal K, que inicia en el Centro Histórico y remata en el Portal El Dorado, cerca al Aeropuerto El Dorado.

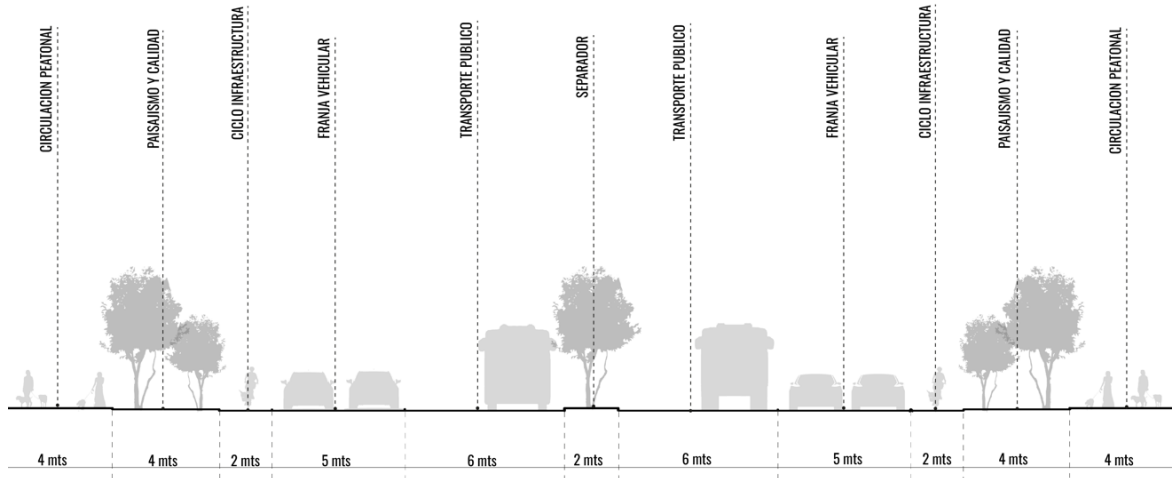
Conforme a lo establecido en la cartografía oficial del POT, la clasificación de la Avenida Calle 26 y/o Avenida El Dorado, corresponde a una tipo A-2, la cual conforme al artículo 155 “Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad” debiera cumplir con las siguientes características:

Tabla 5. Perfil de la Avenida Calle 26.

Rangos de referencia por Tipo de Calle (Medidas en metros)							
Perfil Completo			Franjas Funcionales - Anchos Mínimos				
Tipo de Calle	Ancho mínimo	Ancho máximo	Circulación Peatonal	Ciclo infraestructura	Transporte Público	Franja Vehicular	Paisajismo y Calidad
A-2	36	44	6	3	7	7	11

A pesar de que, el perfil vial de la Avenida Calle 26 ya se encuentra construido, para efectos del diagnóstico realizado, de este perfil vial, fue posible establecer que su ancho actual corresponde aproximadamente con el ancho máximo indicado en la tabla superior, que se evidencia con las siguientes características:

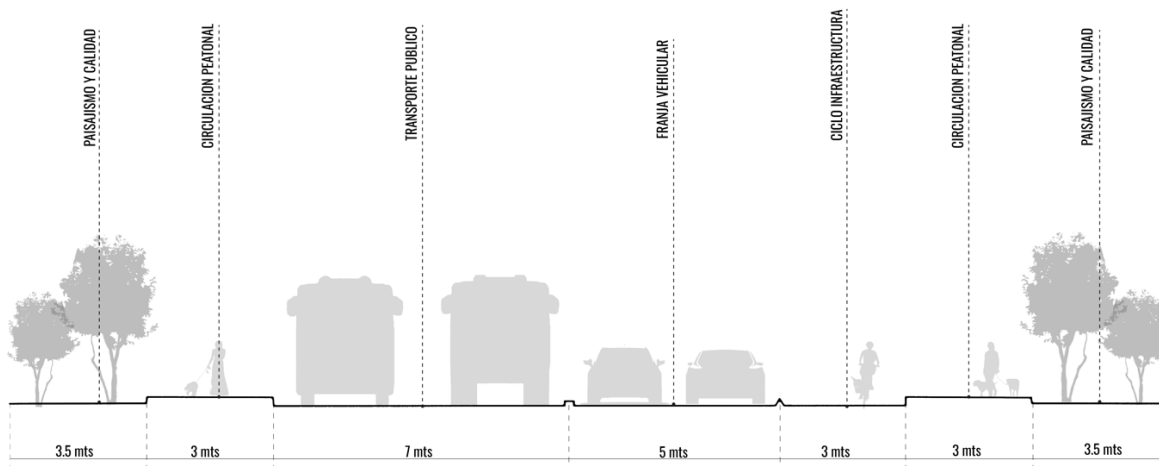
Imagen 22. Perfil de la Avenida Calle 26.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

- Transversal 28: Conforme a lo establecido en la cartografía oficial del Espacio Público para la Movilidad - Red Vial, se establece la definición de la Reserva por este eje vial, correspondiente con la ampliación del mismo para que llegue a ser una calle tipo A-3, para la cual, teniendo en cuenta su condición de desembocadura en sentido norte - sur desde la Avenida Calle 25 y Avenida de las Américas, podría fácilmente integrarse a las condiciones de su contexto con la medida de ancho mínimo definida en el POT para este tipo de Calle, lo cual daría lugar a un perfil como el que se ilustra a continuación:

Imagen 23. Perfil de la Transversal 28.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

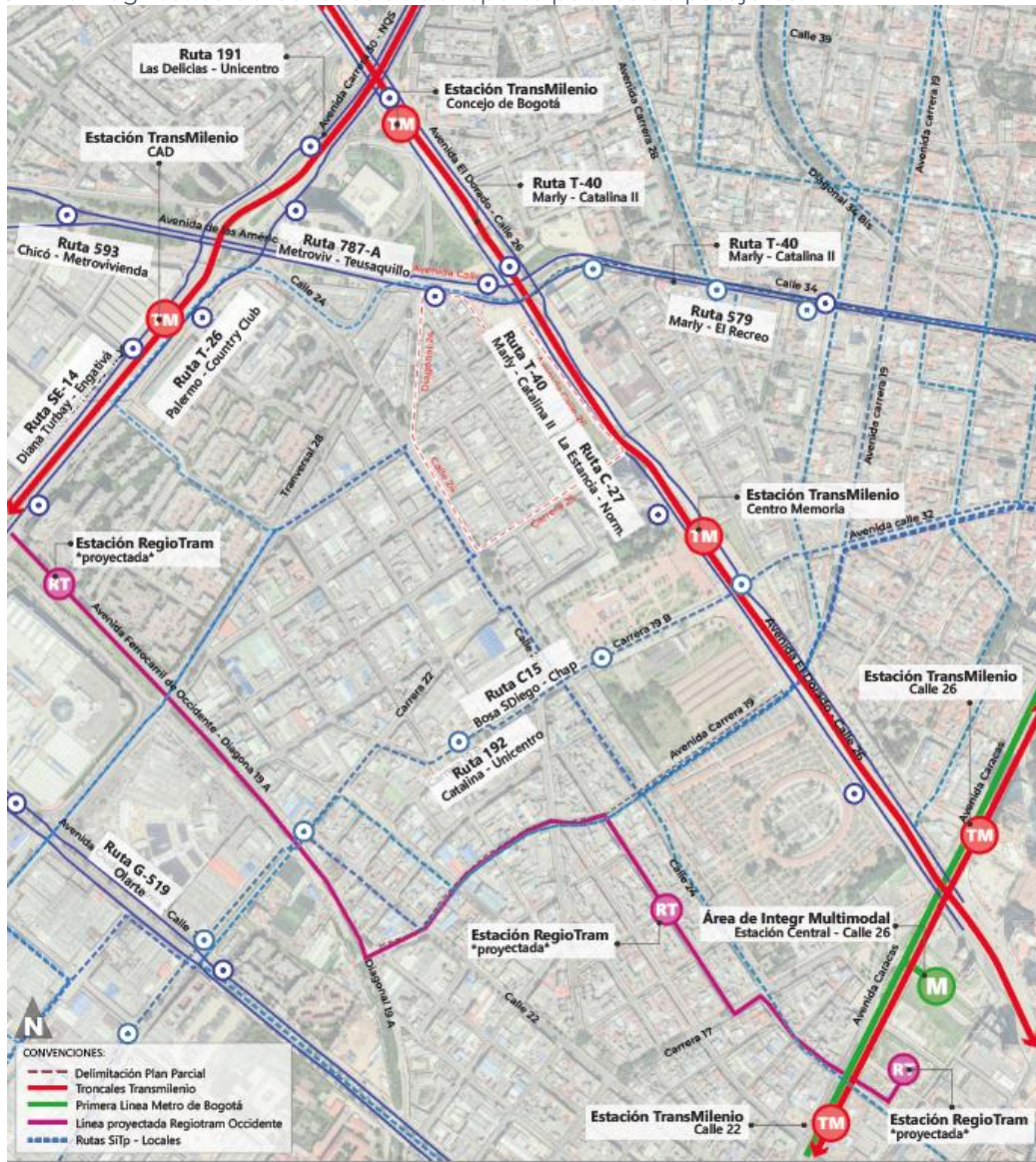
Finalmente, se considera pertinente indicar que muchas de las calzadas y andenes que conforman el área de influencia del Plan Parcial, se observaron en mal estado, las calzadas con fisuras o huecos sin reparar, condiciones y tipologías de andenes y ejes de circulación peatonal desiguales, con materiales, texturas y niveles diferentes.



Tomado de: Google Street View. Imágenes capturadas en abril de 2022.

c) Red de Transporte Público de Pasajeros.

Imagen 24. Diagnóstico de las redes de transporte público de pasajeros.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

De conformidad con el numeral segundo del artículo 92 del Decreto 555 de 2021 La “Red de Transporte Público de Pasajeros Urbano, Rural y Regional “Es el conjunto de infraestructuras de transporte que dan soporte territorial a la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, y permiten la integración y operación de los medios de transporte público en el ámbito urbano, rural y regional.

Comprende los corredores verdes de transporte público de alta y media capacidad y su infraestructura de soporte que incluyen las líneas de Metro, las líneas de RegioTram, los cables aéreos, los complejos de integración modal, las áreas de integración multimodal y los estacionamientos disuasorios, como

mecanismo para incentivar el uso de modos de movilidad sostenible y responsable.”

Dentro del área de influencia del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ se cuenta con tres (3) **corredores de alta capacidad**, que cuentan con troncales de TransMilenio como sistema de transporte público de alta capacidad, que se relacionan a continuación:

- Avenida Norte Quito Sur -NQS o Avenida Carrera 30
- Avenida El Dorado o Avenida Calle 26
- Avenida Caracas o Avenida Carrera 14

Como **corredores de media y baja capacidad**, entendidos como aquellos por los que transita el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá -SiTp y otras rutas temporales, además de los demás componentes del sistema de transporte público, se encuentran las demás vías incluidas dentro de la malla vial local e intermedia previamente descritas. Sin embargo, cobran particular relevancia las siguientes:

- Avenida Calle 34
- Avenida Calle 32
- Avenida Carrera 19
- Diagonal 34 Bis
- Avenida Carrera 28
- Carrera 19 B
- Carrera 19
- Calle y Diagonal 24
- Calle 22
- Transversal 28
- Carrera 22
- Avenida Ciudad de Lima o Avenida Calle 19

Su relevancia, está relacionada a que, por los ejes viales listados, transitan la mayor cantidad de rutas urbanas del SiTp que se listan a continuación:

Tabla 6. Relación de rutas urbanas de transporte público que pasan por el área de influencia del Plan Parcial.

Código Ruta	Tipo	Nombre
23	Urbana	Olarte - Chapinero
56A	Urbana	Boita - Porciúncula
107A	Urbana	Jacqueline - Chapinero
191	Urbana	Las Delicias - Unicentro
192	Urbana	Catalina - Unicentro
544A	Urbana	Bosa Islandia - Germania
579	Urbana	El Recreo - Centro Internacional
593	Urbana	Metrovivienda - Chica
599	Urbana	Bosa San Diego - Suba Gaitana
669	Urbana	Gran Granada - Galán
688	Urbana	La Magdalena Germania
731	Urbana	Bosa San José - Palermo
787A	Urbana	Metrovivienda - Teusaquillo
C15	Urbana	Bosa San Pedro - Chapinero
C27	Urbana	La Estancia - Normandía
E26A	Urbana	Boita - Porciúncula
SE14	Urbana	Diana Turbay Cultivos - Engativá Centro
T11	Urbana	Alpes - Calle 222
T26	Urbana	Palermo Sur - Unicentro
T40	Urbana	Catalina II - Marly
T163	Urbana	Perdomo - Calle 222
Total Rutas		21 Rutas SiTp

Fuente: Elaboración Propia. 2024

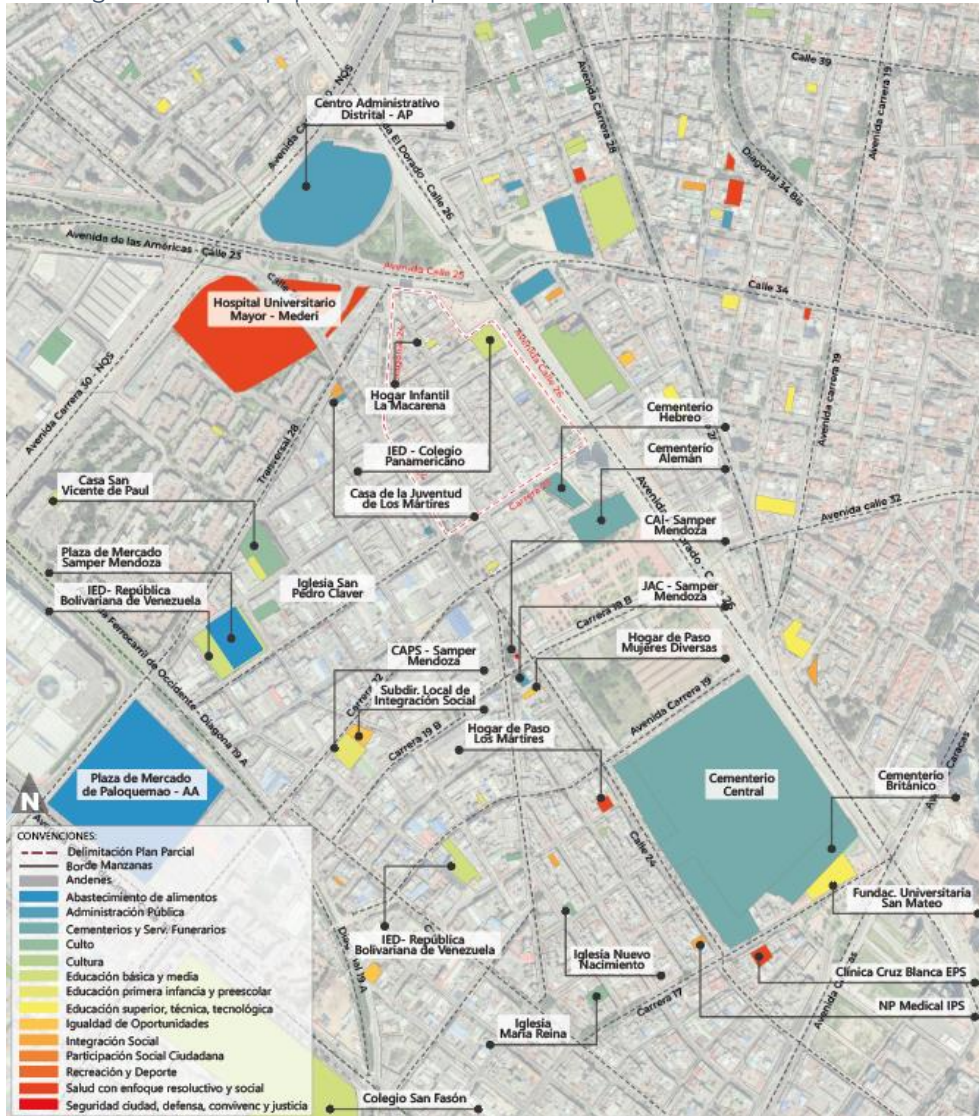
Finalmente, se encuentra pertinente resaltar que por la Diagonal 19 A o Avenida Ferrocarril de Occidente, se encuentra preliminarmente definido el trazado por el cual se espera que transite el **RegioTram de Occidente**, el cual llegaría a la **Estación Central** proyectada en la intersección de la Calle 26 con Avenida Caracas, y conectaría con municipios hacia el occidente en la Sabana de Bogotá. Ambos proyectos de infraestructura de gran relevancia metropolitana, que generarán atractivo y plusvalor en el sector.

Así las cosas, se tiene que, si bien en el área de delimitación del presente plan parcial no pasa ninguna ruta de Transmilenio o SiTp de manera específica, en su contexto inmediato y alrededores la oferta si es bastante amplia.

Lo anterior se observa como una condición a mejorar, sin embargo, con la ejecución de proyectos de movilidad distrital como la primera línea del metro la conectividad y accesibilidad a la pieza de ciudad seleccionada, está más que garantizada, lo cual puede representar seguridad para un inversionista.

4.3.3 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.

Imagen 25. Diagnóstico de Equipamientos presentes en el área de influencia del Plan Parcial



Fuente: Elaboración Propia. 2024

De conformidad con el artículo 94 del POT Distrital, el Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales “es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá. Resolución 1325 de 2023 Secretaría de Educación del Distrito – SED”

Adicionalmente, el artículo 170 del mismo Decreto 555 de 2021, define que como parte del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales, adicionalmente se cuentan “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 la Unidad de Planeamiento Local (UPL), unidades móviles en zonas rurales o urbanas o en equipamientos que, aunque dispersos, operan articuladamente”.

Conforme a lo anterior, en el área de influencia del Plan Parcial “Renacer Centro” encontramos que se cuenta con una amplia oferta de equipamientos, que llegan a un total de ochenta y nueve (89) equipamientos, relacionados a continuación:

Tabla 7. Relación de equipamientos presentes en el área de influencia del Plan Parcial.

Tipo	Clasificación	Cantidad
Servicios del Cuidado	Educación 1 Infancia / Preescolar / Básica y Media	8
	Educación Básica y Media	11
	Educación Superior	12
	Salud con enfoque social y resolutivo	6
	Integración Social	10
	Cultura	7
	Recreación y Deporte	0
Servicios Sociales	Culto	15
	Seguridad Ciudadana, defensa, convivencia y justicia	3
	Participación social ciudadana	1
	Administración Pública	8
	Abastecimiento de Alimentos	2
	Cementerios y Servicios Funerarios	6
	Servicios Ambientales	0
	Bienestar y cuidado Animal	0
TOTAL		89

Fuente: Elaboración Propia. 2024

De la relación anterior, sólo dos (2) se encuentran en el área de delimitación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’, los cuales son:

- a) Colegio Panamericano – Institución Educativa Distrital
- b) Hogar Infantil La Macarena - Del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

El planteamiento del Plan Parcial propenderá por mantener los equipamientos existentes en su área de delimitación toda vez que se trata de equipamientos destinados al goce y disfrute de derechos de menores de edad, en su mayoría niños, sujetos de especial protección constitucional, por lo que la interrupción de cualquier forma de estos derechos no es aceptable en la visión del proyecto.

Adicionalmente el sector donde se encuentra el área de delimitación del Plan Parcial, se encuentra bastante bien dotado de Equipamientos, por lo que dentro de las oportunidades que se presentan para la formulación del Plan Parcial se encuentra la de mantener y potenciar esa característica en buena proporción.

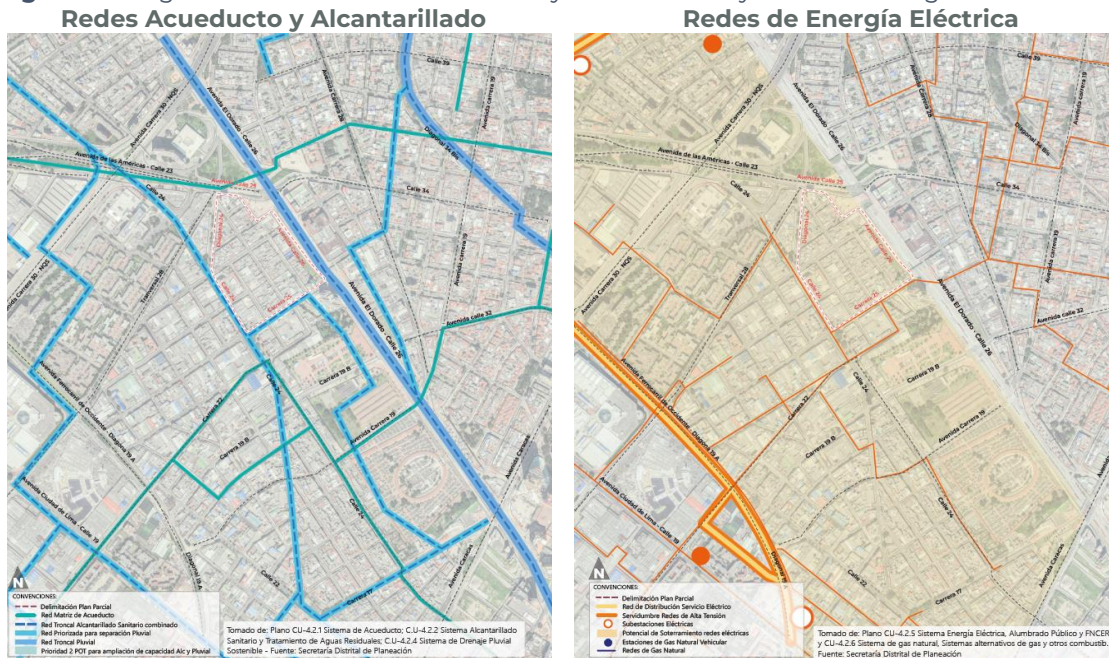
4.3.4 Sistema de Servicios Públicos.

Conforme a lo establecido en el Decreto 555 de 2021, el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios en la ciudad de Bogotá se encuentra compuesto por:

- Servicio de Acueducto
- Servicio de Alcantarillado
- Servicio de Aseo y Recolección de Residuos
- Servicio de Energía
- Servicio de Telecomunicaciones y
- Servicio de Gas Natural

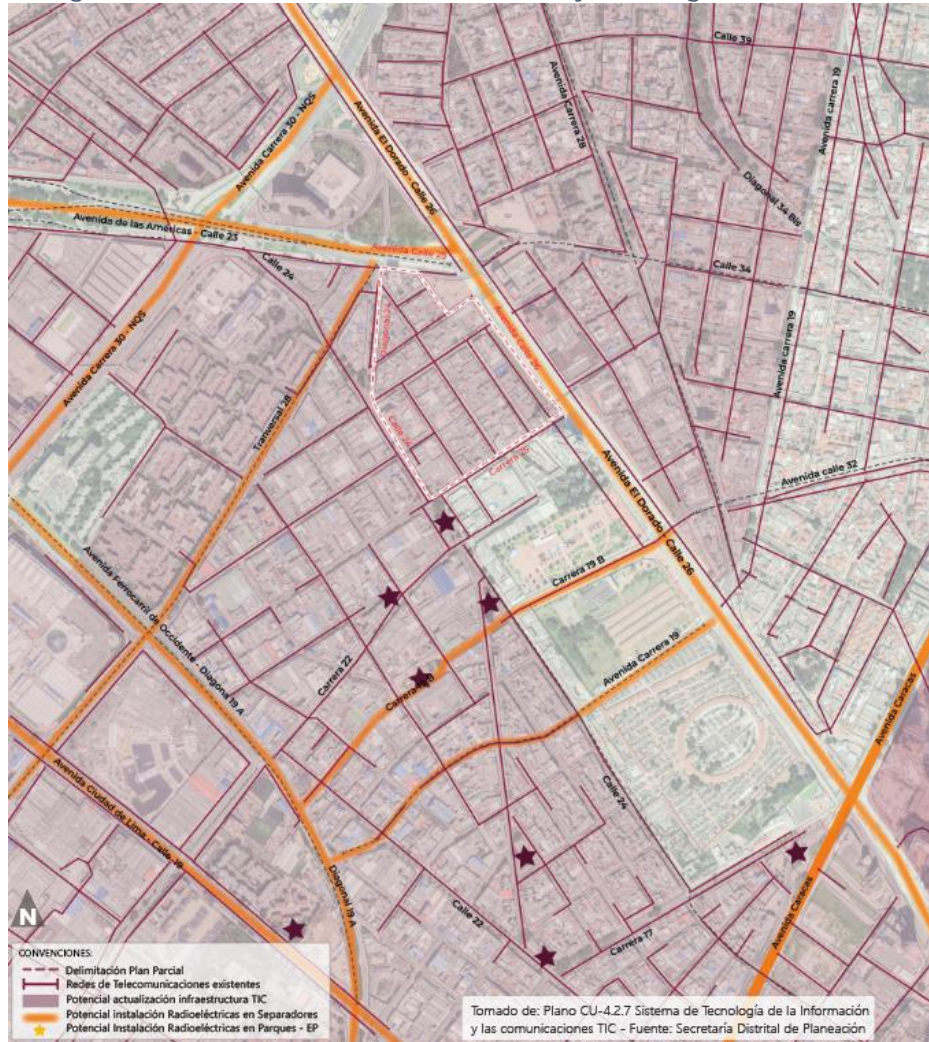
A continuación, se presentan los planos realizados para el diagnóstico de las condiciones actuales de los servicios de Acueducto; Alcantarillado y Drenaje Pluvial; Energía Eléctrica; Gas Natural y Tecnología de la Información y Comunicación, los cuales, en términos generales, permiten concluir que el área de influencia del Plan Parcial “Renacer Centro” se encuentra perfectamente dotado de todos los servicios públicos esenciales.

Imagen 26. Diagnóstico de redes de acueducto y alcantarillado y redes de energía eléctrica.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Imagen 27. Diagnóstico de redes de telecomunicaciones y tecnologías de la información.

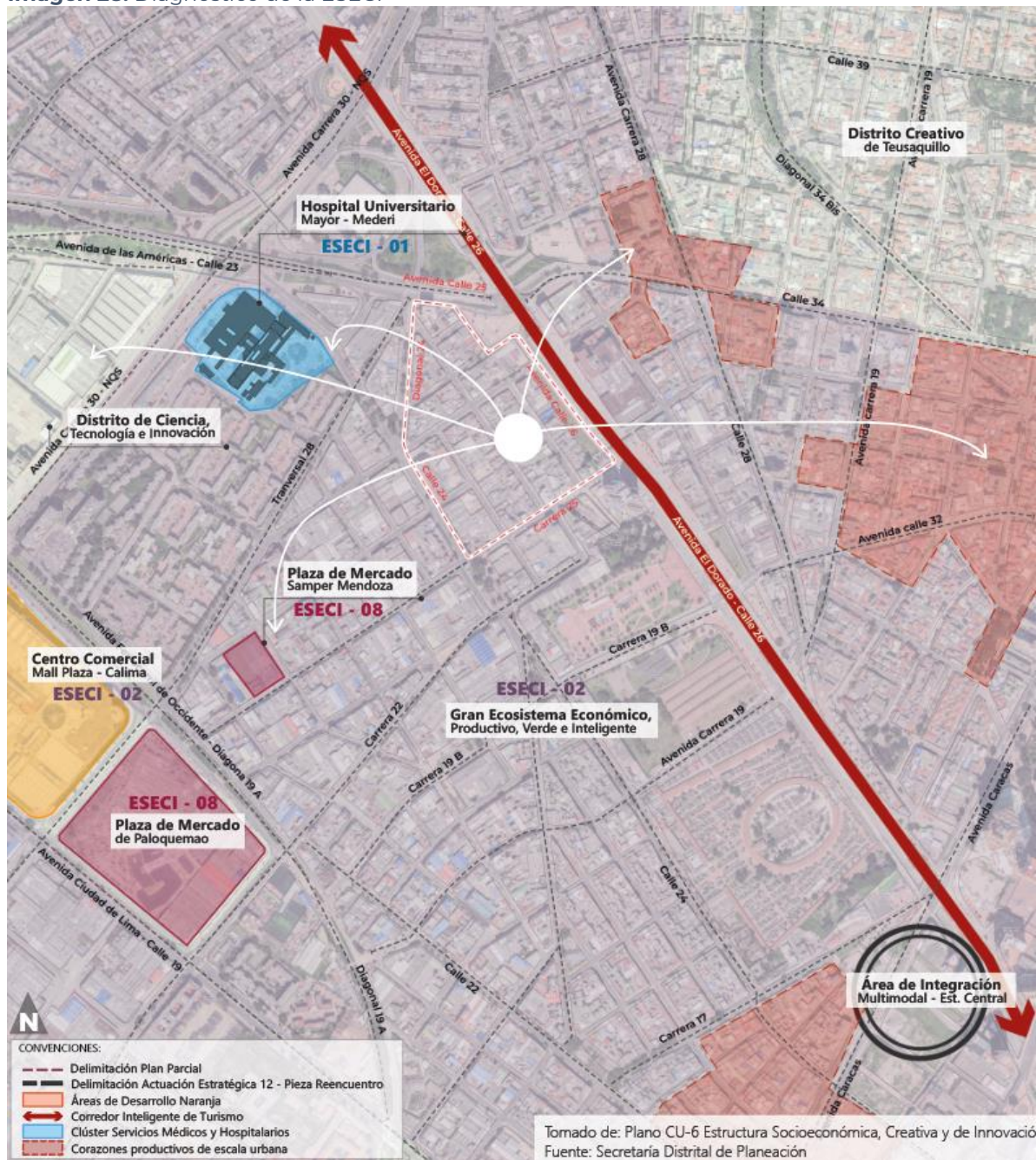


Fuente: Elaboración Propia. 2024

Adicionalmente, es pertinente indicar que en lo que respecta a los Servicios de Acueducto, Alcantarillado y Redes de Telecomunicaciones, en el POT se ha caracterizado la zona en la que se encuentra el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, como una en la que en el corto y mediano plazo serán ampliadas las redes, lo cual constituye una garantía para que con la ejecución hipotética del Plan Parcial, se contara con disponibilidad de todos los servicios con suficiencia.

4.4 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación

Imagen 28. Diagnóstico de la ESECI



Fuente: Elaboración Propia. 2024

De conformidad con el artículo 100 del Decreto 555 de 2021 la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación – ESECI “reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas.

(...)

Incluye todas aquellas áreas del Distrito que prestan Grandes Servicios Metropolitanos, las áreas de aglomeración especializada y diversificada, las

Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos y el resto de las áreas de producción tradicional que el presente Plan busca potenciar y cuya permanencia en el territorio contribuye a caracterizarlos y protegerlos. (...)”

Conforme a lo indicado en el POT, la Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación - ESECI, se clasifica según el área de actividad en que se localice, lo cual para el área de influencia del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ corresponde al Área de Actividad Estructurante, para la cual se indica:

Área de Actividad	Función en la ESECI
Estructurante	<p>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.</p> <p>Los elementos de esta área, estarán compuestos por:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proyectos Integrales de Vivienda. 2. Gran Ecosistema Económico y Productivo que contiene las economías de aglomeración diversificadas y especializadas consolidadas o por consolidar – Corazones Productivo de escala urbanas: <ol style="list-style-type: none"> a. Eje de servicios empresariales de la Avenida del Dorado. b. Los centros financieros y de servicios empresariales: Centro Internacional, Chapinero, Teleport y otros c. Áreas de Desarrollo Naranja - Distritos creativos, distritos culturales, Distrito en algún campo específico de las artes o la creatividad. 3. Economías de aglomeración con énfasis de especialización – Corazones productivos de escala urbana- compuestas por: <ol style="list-style-type: none"> a. Sectores de producción tradicional: El Restrepo, el 12 de octubre, el 7 de agosto, el Ricaurte b. Clusters de Tecnología: Unilago y otros a consolidar c. Clústers de comercio masivo (San Andresitos, San Victorino - Gran San, UniLago, La Alquería – Venecia, etc) d. Centros de Abasto Mayorista e. Grandes Centros Comerciales f. Clusterización de actividades relacionadas con la movilidad férrea, alrededor de los patio-talleres del metro y a lo largo de los corredores de Regiotram g. Cluster Hotelero y Zonas de Interés Turístico, incluyendo los Corredores inteligentes de turismo (COINT) y los elementos de las Estructuras Ecológica Principal e Integradora de Patrimonios, Cables, Plazas de Mercado y otras infraestructuras con especial vocación turística. 4. Centralidades económicas y de vivienda Lagos de Torca, Reverdecer del Sur y Tres Quebradas. 5. Actuaciones Estratégicas y Áreas de Integración Multimodal 6. Piezas Rurales.

Así mismo, en el POT, se establecen las estrategias de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación, de las cuales, se relacionan a continuación aquellas que inciden de forma directa y apreciable en el área de influencia del Plan Parcial “Renacer Centro” y por ende en su área de delimitación específica:

Imagen 29. Esquema síntesis de estrategias de la ESECI que aplican en el área de influencia del Plan Parcial.

ESECI - 01	<p>Fortalecimiento de las áreas de aglomeración diversificada de Bogotá, a través de estrategias de conectividad y tecnologías digitales</p> <p><u>Eje de servicios empresariales de la Avenida El Dorado</u> <u>Clúster de servicios Médicos y hospitalarios: Hospital Universitario Mayor - Mederi</u> <u>*Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación*</u></p>
ESECI - 02	<p>Fortalecimiento de las zonas de aglomeración especializada que constituyen nodos económicos fundamentales de sus entornos territoriales y le dan carácter y vocación productiva</p> <p><u>Grandes Centros Comerciales: Mall Plaza</u> <u>Corazones Productivos de escala urbana:</u> <u>Gran Ecosistema económico, productivo, verde e inteligente: Área de Influencia</u></p>
ESECI - 05	<p>Consolidación de distritos creativos espontáneos o inducidos que promuevan la confluencia de capital humano altamente especializado e innovador que generen nuevos modelos productivos, de negocio y de mercado</p> <p><u>Áreas de Desarrollo Naranja y Distritos Creativos: Teusaquillo y de Ciencia, Tecnología e Innovación</u></p>
ESECI - 06	<p>Promoción de la ciudad como destino turístico inteligente, sostenible y de salud y negocios que promueva el desarrollo económico, social y cultural y reconozca el patrimonio local</p> <p><u>Zonas de Interés Turístico: Corredor Inteligente de Turismo de la Calle 26</u></p>
ESECI - 07	<p>Promoción de actividades económicas en las áreas de actividad estructurante, alrededor de las AIM con particular énfasis en UPL deficitarias en empleos para aumentar la inclusión productiva y acceso a economías de aglomeración</p> <p><u>AIM: Estación Central</u></p>
ESECI - 08	<p>Fortalecimiento del tejido productivo local y tradicional en la proximidad de áreas residenciales para promover una mayor inclusión socioeconómica a partir de la desconcentración de servicios y el empleo cercano, en condiciones de equidad</p> <p><u>Plazas de Mercado: Samper Mendoza y Paloquemao</u></p>

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Como puede apreciarse, el área de influencia del Plan Parcial 'Renacer Centro' acoge una amplia selección de beneficios, en términos de oportunidad para articularse desde varios frentes relacionados con la estructura territorial analizada, su colindancia con la Avenida El Dorado, le permiten participar de un **corredor inteligente** donde confluyen tanto servicios empresariales como de turismo, su cercanía al Hospital Universitario Mayor Mederi le permiten participar del mercado de servicios médicos y complementarios a la salud, la cercanía a centros de comercio de grandes proporciones como la plaza de mercado Samper Mendoza o la de Paloquemao e incluso el Centro Comercial Mall Plaza, le permiten conectividad socioeconómica y apalancamiento con esos nodos comerciales. Igualmente se debe aprovechar **su cercanía a Áreas De Desarrollo Naranja y Distritos Creativos** pues esto dinamiza la oferta cultural y de emprendimientos ofertados en toda el área de influencia, aumentando la potencial demanda de inmuebles y uso residencial en el sector que busquen cercanía con los mismos. Lo cual también repercute de manera directa con el área de delimitación del Plan Parcial.

5. Diagnóstico a escala puntual del Área de Delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro'

El área de delimitación del Plan Parcial 'Renacer' Centro, se definió teniendo en cuenta los siguientes criterios:

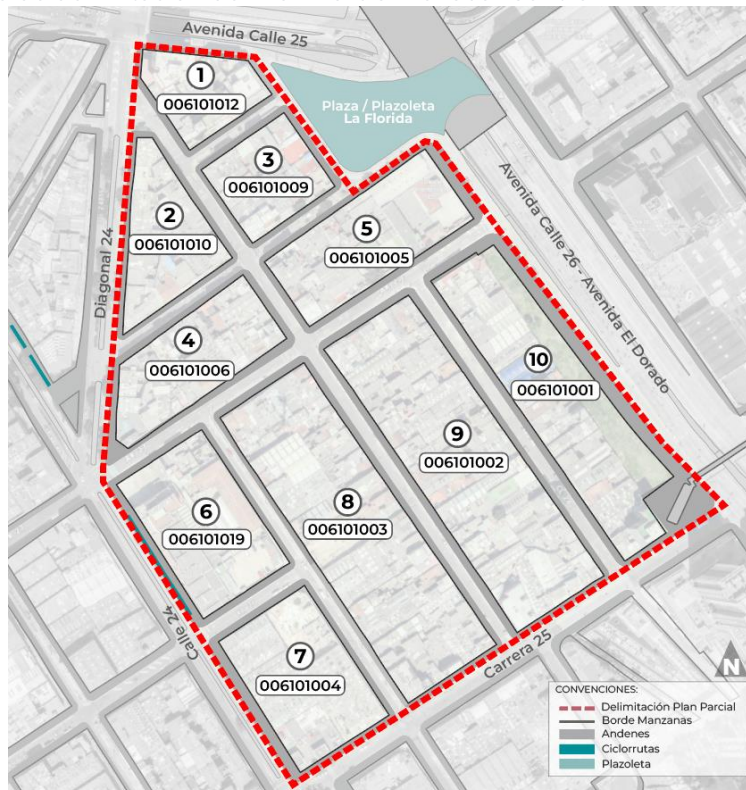
- a) Que fuera una pieza urbana completa: Que no rompiera o desarticulara con su ejecución el sector en el que se localiza.
- b) Que estuviera suficientemente conectada o delimitada con vías de la malla vial intermedia y local: para garantizar el menor impacto negativo posible con la inserción de nuevos habitantes con los desarrollos en altura esperados.

Con lo anterior, se llega a la delimitación que se compone de diez (10) manzanas, cuyos límites están definidos de la siguiente manera:

- **Por el Norte:** Avenida Calle 25
- **Por el Sur:** Carrera 25
- **Por el Oriente:** Avenida El Dorado - Calle 26
- **Por el Occidente:** Calle 24 y la Diagonal 24

5.1 Delimitación y caracterización de las manzanas incluidas en la delimitación

Imagen 30. Plano de delimitación del Plan Parcial Renacer Centro



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Las manzanas seleccionadas que suman un área bruta de 102.601,035m², con la que se iniciará el planteamiento y formulación del Plan Parcial 'Renacer Centro',

de dicha área bruta, 73.116,168m² corresponden a áreas de terreno ocupados y libres 29.484,867m² a áreas libres compuestas por andenes y vías locales preexistentes.

Tabla 8. Condiciones iniciales de la delimitación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’

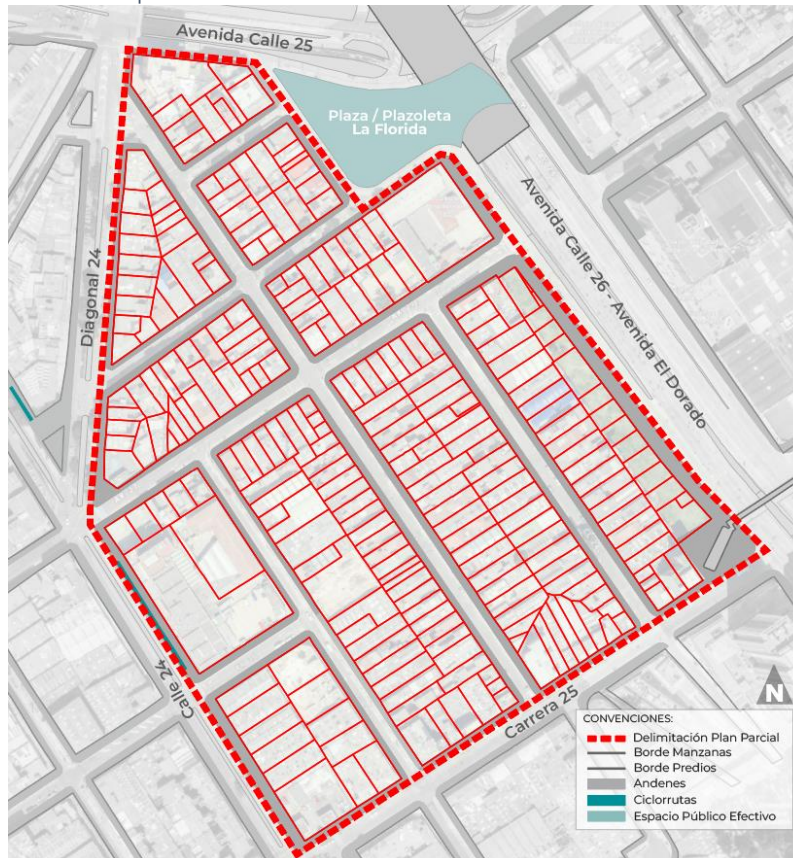
Descripción	Área en m ²	Porcentaje Representativo
Área Bruta	102.601,035	100%
Área de Terreno	73.116,118	71,26%
Área libre (andenes y vías preexistentes)	29.484,867	28,74%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.2 Conformación predial

Actualmente, el área de delimitación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ cuenta con 262 predios catastralmente identificados y un total aproximado de 637 construcciones, conforme a la información consultada en fuentes oficiales como el Sistema de Norma Urbana del POT - SINUPOT, la Ventanilla única de la construcción -VUC y cartografía oficial del POT mediante la verificación en GIS.

Imagen 31. Conformación predial de la delimitación del Plan Parcial ‘Renacer Centro’



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Tabla 9. Identificación y caracterización predial.

No. Manzana	Número de predios
1	9
2	19
3	17
4	28
5	17
6	7
7	12
8	54
9	56
10	42
Total	261

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Cabe aclarar que se puede apreciar que existe una franja de predios sin construcciones adyacentes a la Avenida El Dorado, esto se debe a que esos predios son propiedad del IDU producto de la Reserva Obligatoria de la Avenida El Dorado, esto constituye un beneficio a la hora de la compra o expropiación a favor de terceros de los predios y al momento de la ejecución, ambos escenarios se traducen en una reducción de los costos y una optimización del presupuesto.

En cuanto a la concentración de propietarios, se encuentra pertinente indicar que, del anterior análisis realizado, se obtienen las siguientes conclusiones:

- En la manzana 1, se encuentra un edificio de vivienda multifamiliar, constituido como propiedad horizontal de 14 pisos de altura, ubicado en el cruce de la diagonal 24 y la Avenida Calle 25. El cual representaría una condición particular al momento de plantear la política de moradores, este solo edificio puede concentrar aproximadamente un promedio de ciento cincuenta y seis (156) habitantes, si se establece que en los treinta y nueve (39) apartamentos, habitan cuatro (4) personas por unidad.

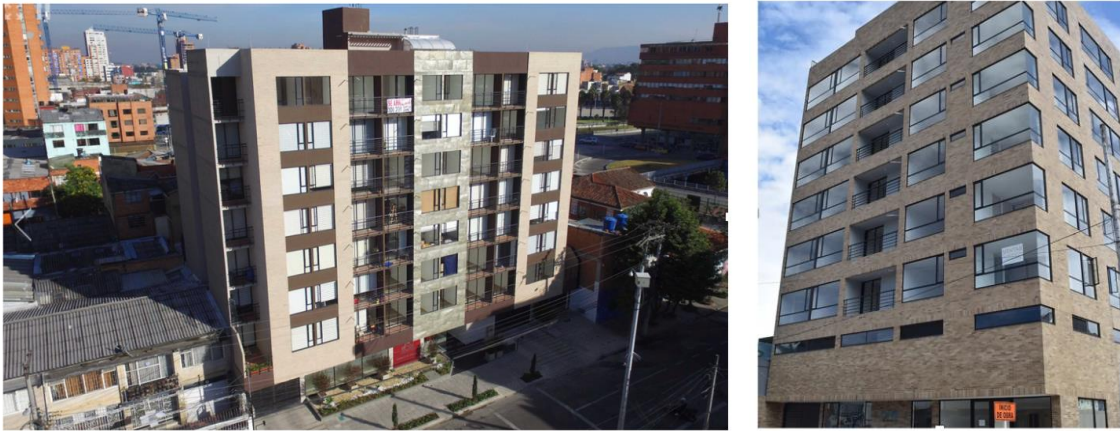
Imagen 32. Torre de las Américas PH



Fuente: Google Street View. Imagen registrada en octubre de 2023. Disponible en línea

- En la manzana 5, se construyó en el año 2021 un edificio de apartamentos bajo el régimen de propiedad horizontal de ocho (8) pisos de altura, que representa una condición particular al momento de presentar el negocio con los actuales residentes, que pueden estar en proceso de adquisición o pago de dichos inmuebles y en los que además ya pueden estar involucradas carteras de créditos hipotecarios con bancos. El mismo escenario sucede en la manzana 10, con un edificio también de ocho (8) pisos.

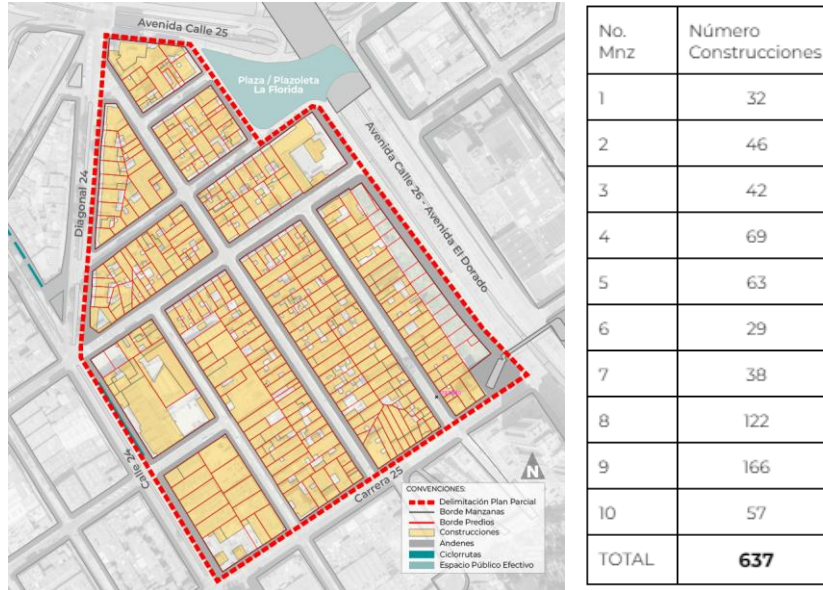
Imagen 33. Edificios recientemente construidos en la manzana 10 de la delimitación del Plan Parcial



Fuente: Google Street View. Imagen registrada en octubre de 2023. Disponible en línea

- En la manzana 6 solo 3 propietarios concentran entre sí, el 89% del suelo de la manzana, uno de los usos que allí tiene lugar, es una estación de servicio, que representa un punto importante a tener en cuenta al momento de plantear la negociación y el lucro cesante del propietario.
- En la manzana 7, solamente 3 propietarios concentran entre sí el 60% del suelo de la manzana, lo cual resulta favorable respecto a la negociación futura, en tanto representan más del porcentaje mínimo a estar de acuerdo para llevar a cabo la operación inmobiliaria
- En la manzana 10, el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, es propietaria de diecisiete (17) predios de los cuarenta y dos (42) que conforman el total de los que se ubican en la manzana, es decir un 40,48%, lo que implica que dicha entidad distrital también hará parte de los actores con los que se negociará la adquisición del suelo al momento de plantear el Plan Parcial.

Imagen 34. Plano de identificación de unidades inmobiliarias.

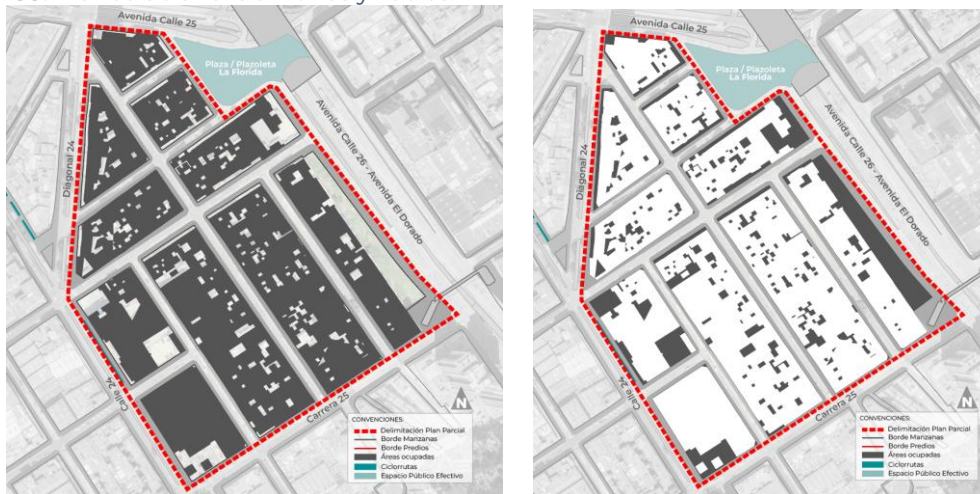


Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.3 Análisis de Llenos y Vacíos - Comparación entre áreas libres y ocupadas al interior de las manzanas

Si se hace un análisis Nolli del área de delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro', se encuentra que, en comparación, más del 85% del área al interior de las manzanas y predios que conforman la delimitación, corresponden a áreas ocupadas, dejando muy poco espacio libre al interior de cada una, lo que representa una densidad elevada en esta pieza de ciudad.

Imagen 35. Planos de análisis Llenos y vacíos.



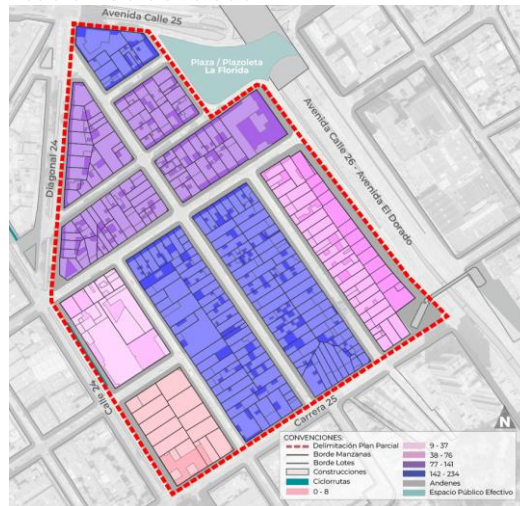
Fuente: Elaboración Propia. 2024

Un aspecto relevante a resaltar, consiste en la diferencia de tamaño de las manzanas 8, 9 y 10; que son las que tienen mayor cantidad de predios dentro del área de delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro', y en comparación, las

manzanas 6 y 7 que sumadas alcanzan casi el área de alguna de las manzanas más grandes, son las menos densas, y sus lotes tienden a ser de mayor área, por cuenta de sus usos de suelo (comercio y servicios) promovidos principalmente por su colindancia con la Carrera 25.

5.4 Densidad de habitantes por hectárea

Imagen 36. Plano de identificación de densidad

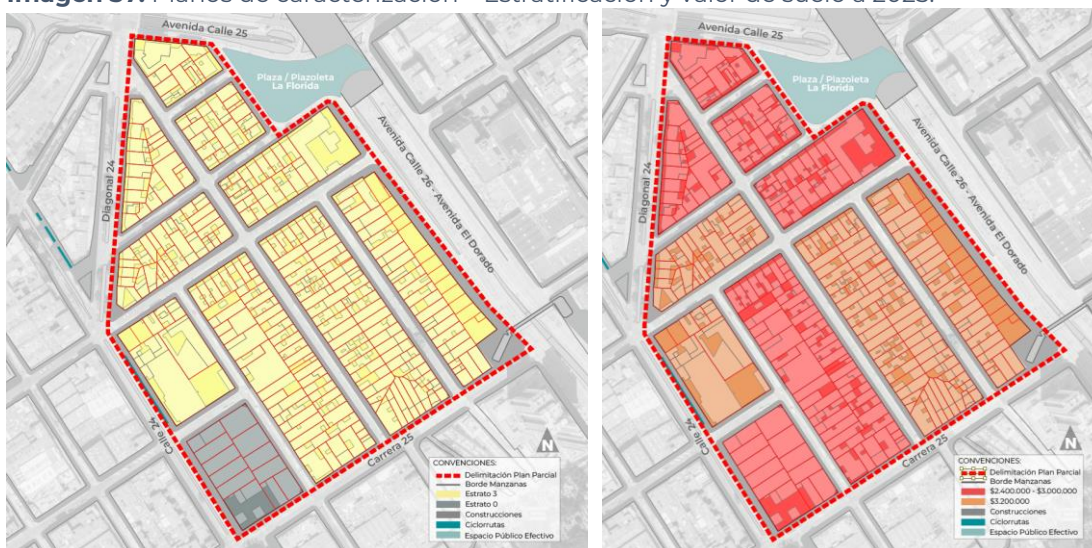


Fuente: Elaboración Propia. 2024

En la misma línea del análisis anterior, se tiene que en términos generales la cantidad de habitantes por manzana, oscila entre 120 y 200 en promedio, siendo las manzanas más densas, la 1, 8 y 9. En el caso de la manzana 1 la densidad tiene que ver con que en su interior cuenta con una Propiedad Horizontal -PH de 14 pisos de altura y 39 apartamentos, mientras que las manzanas 8 y 9 corresponden a las de mayor extensión y número de predios de toda la delimitación.

5.5 Estratificación socioeconómica y valor de referencia del suelo

Imagen 37. Planos de caracterización – Estratificación y valor de suelo a 2023.



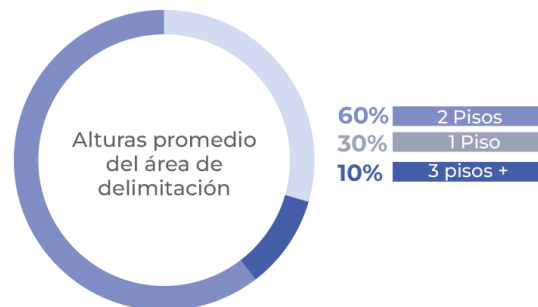
Fuente: Elaboración Propia. 2024

El estrato socioeconómico predominante es el 3 y el valor del metro cuadrado de suelo oscila entre los \$2.400.000 y los \$3.200.000, según lo consignado en el portal web Mapas Bogotá, demostrando una excelente oportunidad de valorización del suelo con una intervención urbanística pensada y direccionada a reverdecer y revitalizar la pieza de ciudad seleccionada, mediante la generación de espacios amenos y atractivos para todos pero también creando en el inversor la sensación de exclusividad dentro del mercado inmobiliario.

5.6 Análisis de Alturas

Dentro del área de delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro' se observa un bajo aprovechamiento en edificabilidad y alturas máximas alcanzadas, la altura promedio desarrollada en las diez (10) manzanas que componen la delimitación, es de dos pisos, teniendo únicamente dos construcciones que superan los seis pisos de altura.

Imagen 38. Esquema síntesis de alturas promedio.



En términos de distribución, podría decirse que el 60% de las construcciones que hacen parte del área de delimitación del plan parcial tiene 2 pisos de altura el 30% solo cuenta con 1 piso de altura y el 10% restante cuenta con 3 o más pisos de altura.

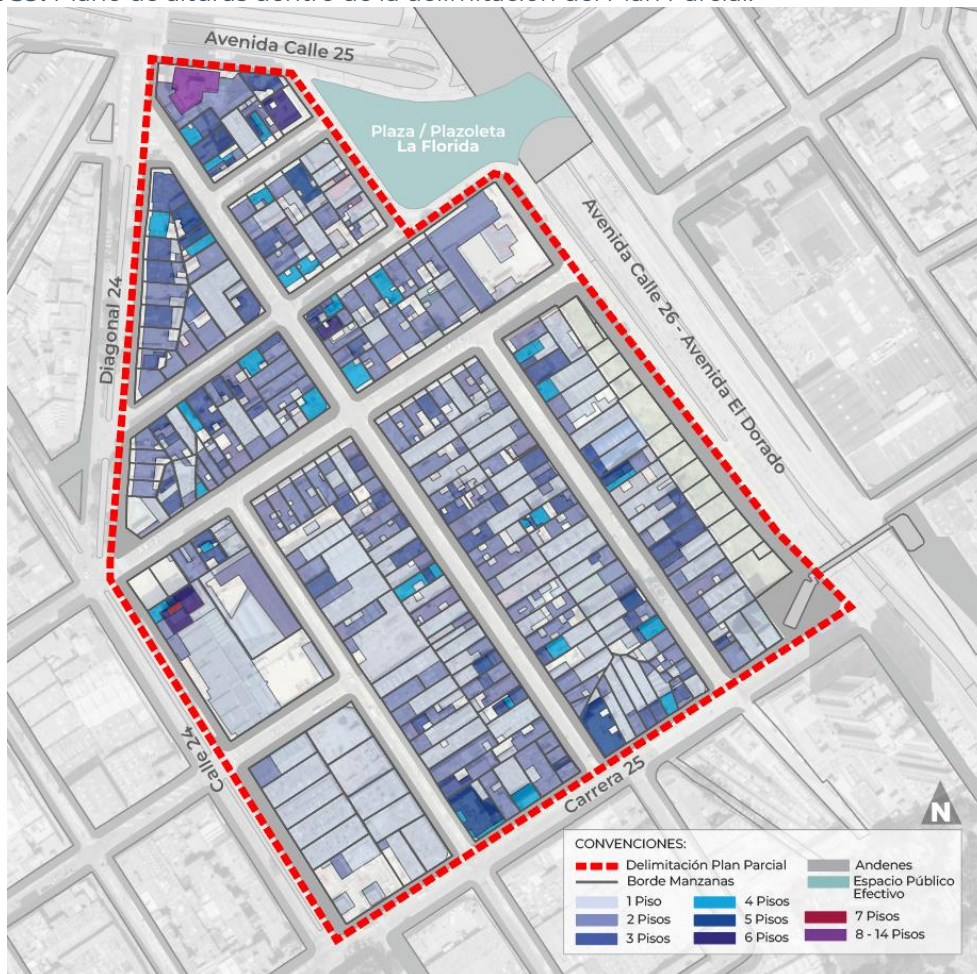
Esta condición preexistente de alturas y aprovechamiento de la zona, representa para el planteamiento financiero del Plan Parcial de Renovación Urbana, un aspecto positivo, en tanto que **los costos en la ejecución pueden no elevarse tanto como en un principio puede esperarse**, dado que al haber poca presencia de Propiedades Horizontales, la cantidad de metros cuadrados a adquirir para el desarrollo del proyecto es mucho menor e implica una menor complejidad al momento de presentar la negociación y vincular a los actuales moradores en el desarrollo inmobiliario. Sin embargo, las PH que sí están presentes (dos edificaciones una de 8 pisos y otra de 14), implican la necesidad de prestar especial atención a la posibilidad de renuentes.

Tabla 10. Relación de alturas promedio por manzana.

ID Manzana	No. Construcciones	Altura Promedio
1	32	3
2	47	2
3	42	1
4	69	2
5	53	2
6	29	1
7	20	1
8	122	2
9	166	2
10	57	2
TOTAL	637	Promedio: 2

Fuente: Elaboración Propia. 2024

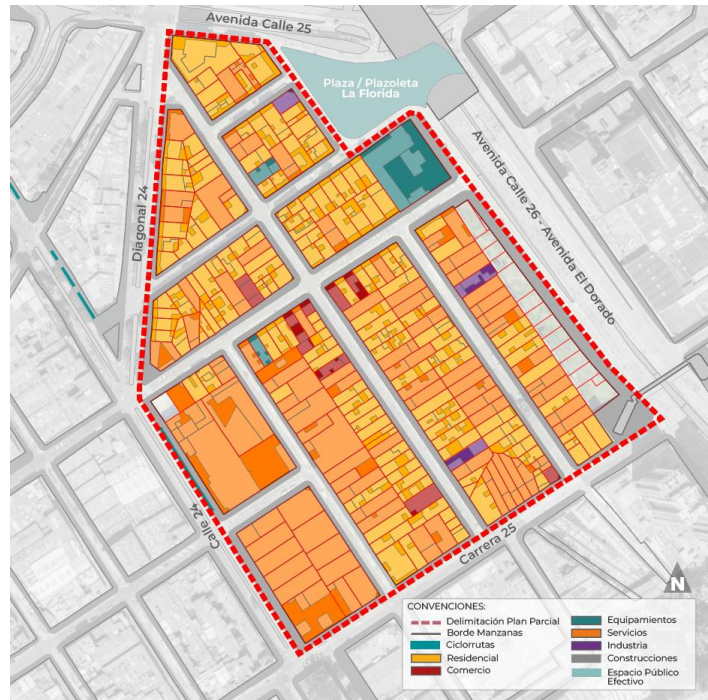
Imagen 39. Plano de alturas dentro de la delimitación del Plan Parcial.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.7 Análisis de Usos del suelo

Imagen 40. Plano de identificación de usos del suelo

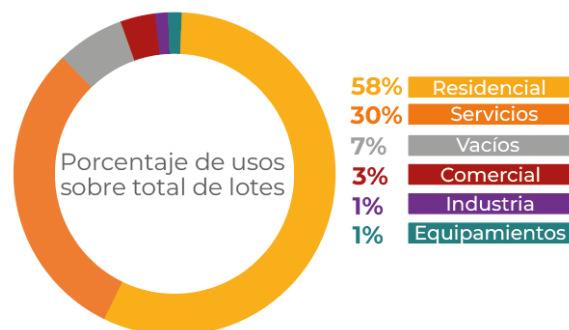


Fuente: Elaboración Propia. 2024

En cuanto a factores de economía urbana del área de delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro' se encuentra que, en lo referente a usos del suelo, el mayor porcentaje corresponde al uso residencial, seguido del de servicios y una importante cantidad de predios vacíos o sin uso actual, tal como se ilustra en los siguientes esquemas:

Imagen 41. Relación de usos del suelo presentes por unidades prediales.

Uso	Cantidad
Residencial	152
Servicios	79
Vacíos	17
Comercio	9
Industria	3
Equipamientos	1
TOTAL	261

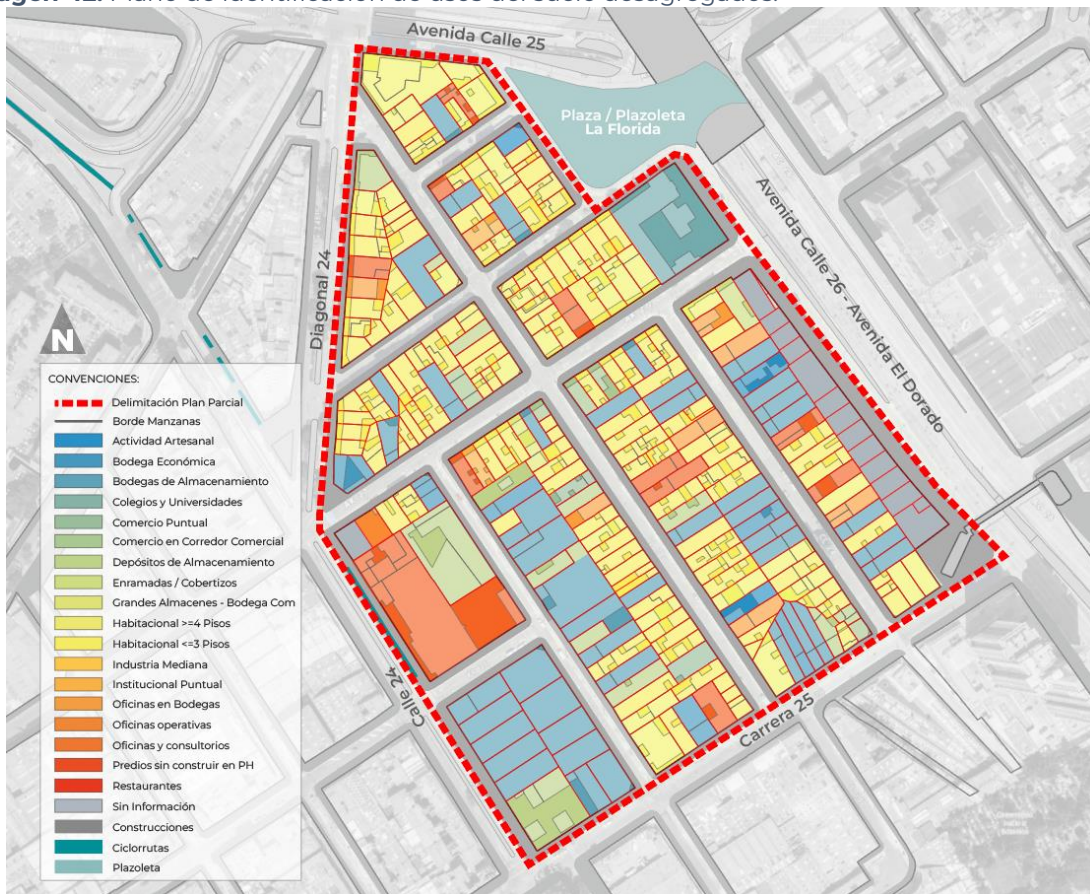


Fuente: Elaboración Propia. 2024

La zona, que además está clasificada en un estrato socioeconómico 3, tiene una particularidad respecto al uso residencial, y es que en un porcentaje cada vez más bajo, se desarrolla como uso exclusivo. Lo cual, si se mira en contraste con las condiciones actuales del sector, los usos de sus alrededores y su nivel de deterioro, permite ver que es coherente que, a su interior el uso residencial se mezcle con comercios pequeños, industrias, y en una cantidad considerable, depósitos y bodegas.

Conforme a la denominación de usos del suelo desagregados que fue usada en el Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial, se construyó el siguiente plano, que refleja el estado de los usos en el área de delimitación del Plan Parcial Renacer Centro:

Imagen 42. Plano de identificación de usos del suelo desagregados.

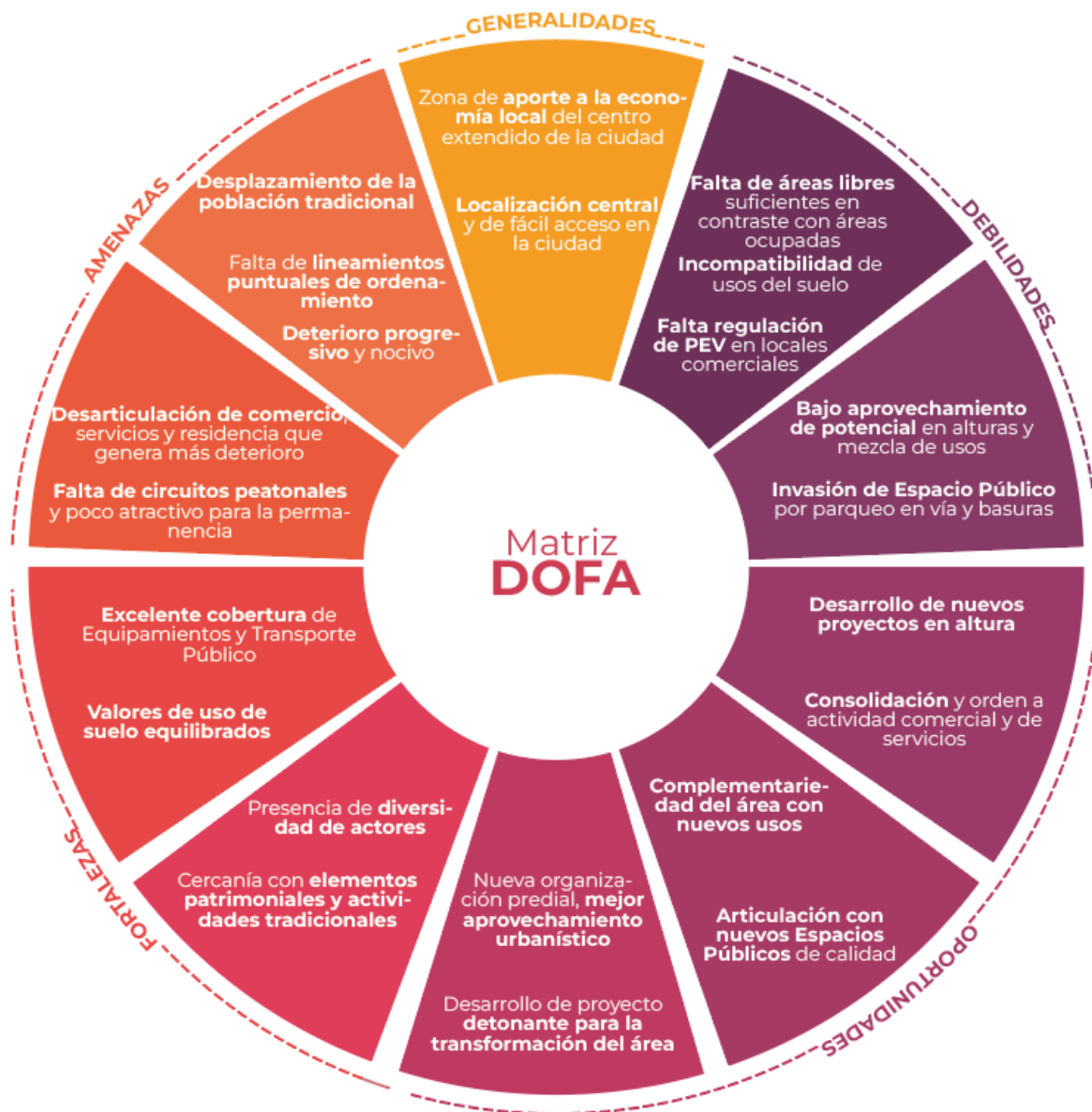


Fuente: Elaboración Propia. 2024

6. Conclusiones del diagnóstico multiescalar

Las conclusiones a las que se llegaron luego de analizar y diagnosticar tanto la escala del área de influencia del Plan Parcial 'Renacer Centro', como del área de delimitación específica, se han ilustrado en la siguiente matriz DOFA:

Imagen 43. Matriz DOFA – Síntesis del diagnóstico multiescalar.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

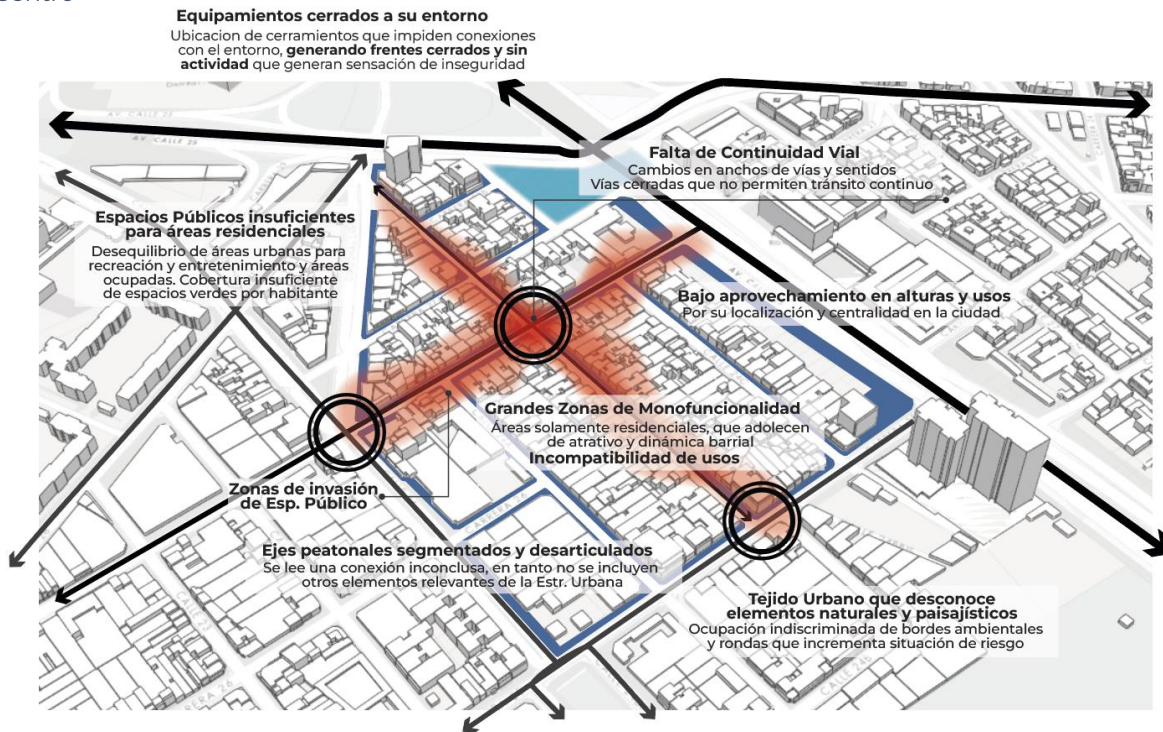
Dentro de las **debilidades**, se resaltan aspectos relacionados con la relación entre áreas ocupadas y libres y de la desarticulación de los usos que actualmente suceden en la zona, que posiblemente han sido parte de las causas de los procesos de deterioro y pérdida de habitantes tradicionales con el paso del tiempo; sus incompatibilidades generan conflictos de uso, rangos horarios de

funcionamiento y con ello dificultad en su actividad compartida en la misma zona.

Como **oportunidades**, se tiene que a pesar del proceso de deterioro que ha empezado a sufrir la zona recientemente, hay una gran posibilidad de lograr articulación y complementariedad con varios usos, dotacionales y áreas colectivas de escala metropolitana que se ubican alrededor de las diez (10) manzanas que conforman la delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro'. Dicha condición también se traduce en una oportunidad de finalmente planear y diseñar la pieza a detalle, aspecto que al parecer nunca se tuvo para esta zona del barrio Florida, que, con sus positivas condiciones de conectividad, accesibilidad y localización céntrica en la ciudad, sin duda alguna, resultará muy positiva para el sector y para la ciudad.

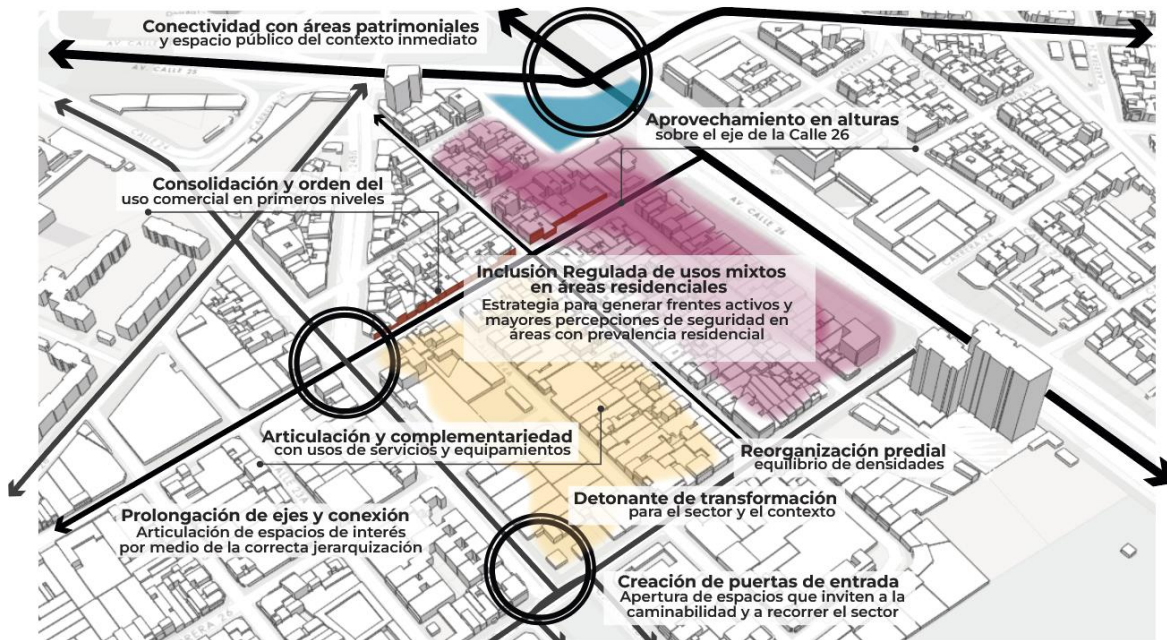
Si lo anterior, se especializa en cartografía urbanística, podemos identificar dos temas claves que guiarán la formulación del Plan Parcial 'Renacer Centro', su planteamiento urbanístico y postura frente al mejoramiento y revitalización de la zona:

Imagen 44. Conflictos urbanísticos evidentes en el área de delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro'



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Imagen 45. Oportunidades urbanísticas para la formulación del Plan Parcial 'Renacer Centro'



Fuente: Elaboración Propia. 2024

En definitiva, el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Renacer Centro' representa un atractivo natural para todos los actores que confluyen en su planteamiento, puesto que la ciudad obtendrá con éste, resultados positivos en cuanto a la ejecución de sus políticas de reverdecer el Distrito aumentando necesariamente los índices de espacio público por habitante, y sin mencionar la empleabilidad que viene de la ejecución de proyectos de esta envergadura que al final actúan como polos de desarrollo.

El o los inversionistas que participen de su implementación, encontrarán también una oportunidad de generar rentabilidad en su patrimonio, además de la seguridad de que el capital invertido estará correctamente resguardado, al hacer parte de un proyecto pensado en la transformación integral del área, respaldado por entes bancarios, lo cual minimiza el riesgo por falta de efectividad o ejecución. El sector en el que se localizará el Plan Parcial 'Renacer Centro' representa excelentes oportunidades no solo para el desarrollo inmobiliario esperado, sino que mejorará radicalmente las condiciones de habitabilidad también, así que si incluso, el inversor busca más que un buen negocio para sacar utilidad, un lugar para vivir, se sentirá tranquilo de saber que vivirá en un sector exclusivo y bastante bien ubicado, conectado de forma excepcional con otras zonas de interés de la ciudad de Bogotá.

Por último, los moradores que permanezcan en la zona luego de la ejecución del nuevo proyecto inmobiliario, como aquellos que harán parte del proceso de negociación para su implementación, también verán y sentirán que han hecho un trato justo y que el equilibrio de lo pactado está garantizado con el mismo tratamiento que se dará en todas las etapas a un inversor exógeno.