

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DTS**

**PLAN PARCIAL LA PATRIA NATURAL:**

**“Una Ciudad Sostenible”**

Andrea Catalina Guerrero Malagón

Pamela Julieth Carranza Silva

Trabajo Final

Director. PhD Juan Eduardo Chica Mejía

Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano

Facultad de Artes y Diseño

Especialización en Diseño Urbano

Bogotá - 2025



## RESUMEN

El Plan Parcial *La Patria Natural* propone un modelo de consolidación y renovación urbana orientado a fortalecer el espacio público, mejorar las condiciones ambientales y optimizar la estructura funcional del sector, ubicado en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 33 en Bogotá. El proyecto parte del diagnóstico morfológico, ambiental y social del barrio La Patria, identificando sus déficits de espacio público, la fragmentación de la movilidad peatonal, los altos niveles de ruido hacia las vías arteriales, la presencia del canal del Río Negro y la necesidad de incorporar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

La propuesta articula cinco hitos principales dentro del polígono, orientados a consolidar zonas de encuentro, circuitos ecológicos, frentes activos sobre la Avenida Carrera 50 y Avenida Suba, y áreas de recreación y conectividad ambiental. Además, plantea lineamientos normativos coherentes con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente, estrategias de gestión del suelo, indicadores de espacio público y criterios de sostenibilidad urbana. El plan busca mejorar la calidad de vida de los habitantes, incrementar la estructura ecológica urbana, promover nuevas tipologías de vivienda y comercio, y garantizar una integración efectiva con el sistema de movilidad de la ciudad.

### PALABRAS CLAVE

Plan Parcial; Renovación Urbana; Consolidación Urbanística; Espacio Público; Barrio La Patria.

## **Abstract**

The La Patria Natural Partial Plan proposes a model of urban consolidation and renewal aimed at strengthening public space, improving environmental conditions, and optimizing the functional and morphological structure of the sector located in Planning Unit (UPL) 33 in Bogotá. The proposal is based on a comprehensive morphological, environmental, and social diagnosis of the La Patria neighborhood, which identifies deficits in public space, fragmentation of pedestrian mobility, high noise exposure along arterial roads, the presence of the Río Negro canal, and the need to incorporate Sustainable Urban Drainage Systems (SUDS).

The plan articulates five main urban landmarks within the intervention area, oriented toward the consolidation of meeting spaces, ecological circuits, active frontages along Avenida Carrera 50 and Avenida Suba, and recreational and environmental connectivity areas. It establishes regulatory guidelines aligned with the current Land Use Plan (POT), along with land management strategies, public space indicators, and urban sustainability criteria. Through an integrated approach, the proposal seeks to enhance residents' quality of life, strengthen the urban ecological structure, promote new residential and commercial typologies, and ensure effective integration with the city's mobility system, consolidating a balanced and sustainable urban model.

### **Keywords**

Urban Renewal; Partial Plan; Green Infrastructure; Public Space; Sustainable Urban Development

## TABLA DE CONTENIDO

<b>01. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
1.1 JUSTIFICACIÓN.....	7
1.2 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	8
1.3 CONDICIONES NORMATIVAS.....	12
1.4 CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	18
1.4.1 Manzanas de Renovación .....	19
1.4.2 Manzanas de Consolidación .....	20
1.4.3 Intervención en la Subestación Eléctrica y su Aislamiento.....	22
1.4.4 Cambios en el Polígono de Intervención.....	23
<b>02. DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>25</b>
2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	25
2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO.....	27
2.3 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS.....	30
2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN.....	32
<i>Demografía</i> .....	32
<i>Morfología</i> .....	35
2.5 CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO.....	39
<b>03. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>41</b>
3.1 OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECIFICOS .....	41
<i>ESTRUCTURA ECOLÓGICA Y AMBIENTAL</i> .....	45
<b>04. NORMA URBANA.....</b>	<b>58</b>
<b>05. GESTION.....</b>	<b>72</b>
<b>06. CONCLUSIONES.....</b>	<b>85</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>87</b>

## ÍNDICE DE IMAGENES

Imagen 1. UPL 33 BARRIOS UNIDOS.....	9
Imagen 2 Polígono Barrio La Patria .....	10
Imagen 3 Clasificación del tratamiento urbanístico del Barrio La Patria (Renovación y Consolidación) .....	14
Imagen 4. Corredor Ecológico Virrey-Chico.....	18
Imagen 5. Manzana Renovación.....	19
Imagen 6 Manzanas de Consolidación.....	21
Imagen 7 Polígono actual-Zonas verdes .....	24
Imagen 8 Propuesta Polígono zona verde .....	24
Imagen 9 Diagnóstico Ambiental .....	26
Imagen 11. Equipamientos existentes .....	28
Imagen 12. Vías Principales .....	36
Imagen 12 Usos del Suelo.....	37
Imagen 13. Conclusión Diagnóstico .....	39
Imagen 14. Conclusiones generales .....	40
Imagen 15. Ejemplo para propuesta de diseño .....	46
Imagen 16. Espacio público Parque Lineal Río Negro .....	46
Imagen 17 Espacio Público Av. Carrera 50.....	47
Imagen 18 Franja de infiltración.....	49
Imagen 19. Detalle Alcorque .....	50
Imagen 20 Ficha Concreto permeable .....	51
Imagen 21 Elementos de propuesta .....	53
Imagen 22 Ficha UAU Tratamiento Renovación .....	67
Imagen 23 Ficha Técnica UAU 2 Consolidación .....	70
Imagen 24 Ficha Técnica UAU Consolidación .....	71
Imagen 25 Diseño de circuito-Propuesta .....	75
Imagen 26 Cargas y Beneficios del plan parcial.....	78

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Datos demográficos y socioeconómicos del Barrio La Patria con fuentes y metodología asociada.....	34
Tabla 2 Áreas del polígono.....	42
Tabla 3 Plan Parcial La Patria – Áreas Propuestas.....	45
Tabla 4 Estrategias generales circuito.....	53
Tabla 5 Normativa UAU Tratamiento de Renovación.....	62
Tabla 6 Área útil por manzanas.....	63
Tabla 7 Índice de Ocupación e índice de construcción.....	64
Tabla 8 Metros cuadrados de construcción definidos por el Proyecto.....	65
Tabla 9 Área ocupada definida por el proyecto.....	66
Tabla 10 Usos U.A.U.....	68
Tabla 11 Condición actual área de estudio Plan Parcial.....	74
Tabla 12 Estudio de mercado predios Barrio La Patria.....	76
Tabla 13 Cargas Urbanísticas.....	77
Tabla 14 Cargas y Beneficios.....	80
Tabla 15 Estudio de mercado viviendo sobre planos.....	81
Tabla 16 Estudio de mercado locales comerciales.....	82
Tabla 17 Costos construcción y venta.....	83

## 01. INTRODUCCIÓN

### 1.1 JUSTIFICACIÓN.

El polígono de intervención se ubica en el Barrio La Patria, dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 33 de Bogotá D.C. Se halla delimitado por el Canal del Río Negro, la Avenida Carrera 50, la Avenida Carrera 30 y la Calle 80. Esta localización presenta un valor estratégico destacado por su conexión con el tejido urbano y la accesibilidad que ofrece a diversos modos de transporte. La cercanía con vías arteriales, como la Calle 80, facilita la integración del sector con el resto de la ciudad, lo que contribuye a su potencial para el desarrollo urbano y social.

Adicionalmente, la zona cuenta con estaciones de Transmilenio en su entorno inmediato, lo que refuerza su conexión con el sistema de transporte público y facilita el acceso a otros puntos clave de Bogotá. La presencia de una red estructural de ciclovías que acompañan las vías principales complementa esta conectividad, promoviendo una movilidad sostenible en el área.

Cabe resaltar que el Barrio La Patria se encuentra dentro del corredor ecosistémico del Virrey-Chico, según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente (Decreto 555 de 2021), lo que otorga un gran potencial para el desarrollo ecológico y la preservación del medio ambiente en la zona. Aunque el barrio no cuenta con una conexión directa al Metro de Bogotá en sus primeras y segundas líneas, su proximidad a áreas clave de movilidad y su integración con la infraestructura verde, hacen de esta una zona con un alto grado de accesibilidad y oportunidad para la renovación urbana.

Un aspecto relevante para el desarrollo de este proyecto es la cercanía a la Manzana del Cuidado María Goretti, área que ha sido objeto de estrategias de ecourbanismo y fortalecimiento de la infraestructura verde por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, lo que favorece el bienestar de la comunidad y refuerza el enfoque sostenible del proyecto.

Finalmente, el área donde se localiza el Barrio La Patria forma parte del Centro Ampliado, definido en el Artículo 28 del Decreto 555 de 2021 (POT) como el territorio de consolidación estructural y funcional que articula centralidades, servicios urbanos, renovación y sistemas de movilidad sostenible. El Centro Ampliado constituye un eje estratégico para los procesos de renovación urbana y transformación territorial, orientados a revitalizar sectores con potencial de densificación y conectividad. En este sentido, el presente proyecto se alinea con los lineamientos establecidos por el POT para este ámbito, respondiendo a la necesidad de consolidar y fortalecer proyectos integrales de renovación que promuevan la integración urbana, la sostenibilidad y la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

## 1.2 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

El ámbito de intervención del Plan Parcial Barrio La Patria se localiza dentro de la UPL 33 en la localidad de Barrios Unidos en Bogotá D.C (Imagen 1). Este sector es una de las áreas estratégicas de la ciudad, dada su proximidad a importantes corredores viales, zonas residenciales, y su cercanía con el canal Río Negro, un componente clave del corredor ecológico de la ciudad, que conecta espacios de alta relevancia ambiental y recreativa.

*Imagen 1. UPL 33 BARRIOS UNIDOS*

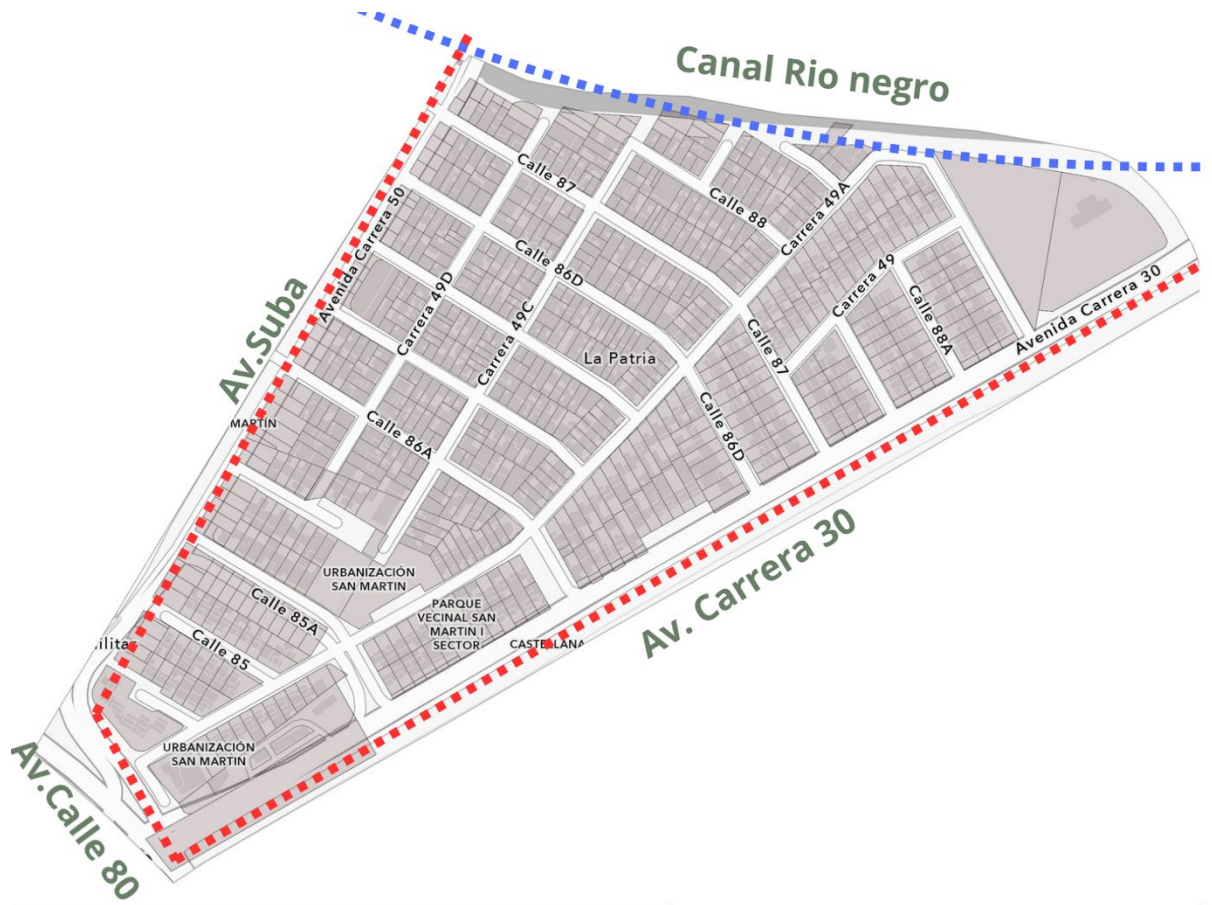


*Fuente: Elaboración propia*

### *Delimitación Geográfica*

El área de intervención está claramente definida por los siguientes límites como se muestra en la imagen 2:

Imagen 2 Polígono Barrio La Patria



Fuente: Elaboración propia

Al norte y al occidente: La Calle 80, la cual conecta el oriente con el centro de la ciudad. Este límite también se encuentra cerca del borde del Canal Río Negro, que define el acceso directo a los espacios públicos propuestos y la infraestructura verde del proyecto. Al sur: la Av. Carrera 30, una vía arteria que conecta el norte con el sur de Bogotá, y que sirve como una de las principales conexiones de transporte público en el área. La Av. Carrera 30 actúa como una de las fronteras del polígono de intervención y un eje importante para las futuras conexiones de movilidad. Al oriente: la Av. Carrera 50, una de las principales arterias de tráfico, que conecta diversos sectores de la ciudad. Este corredor vehicular es esencial para la distribución del tráfico y la accesibilidad a los centros urbanos circundantes.

### *Importancia del Canal del Río Negro*

El Canal del Río Negro actúa como un eje estructurante de gran relevancia dentro de la intervención. Este canal ha sido históricamente uno de los principales cuerpos de agua que atraviesa la ciudad, y su recuperación es clave no solo para la gestión sostenible de aguas en la zona, sino también para la creación de espacios recreativos y ambientales que contribuyan a la calidad de vida de los habitantes de La Patria. A través de la propuesta de un parque lineal a lo largo del canal, se busca conectar diferentes áreas urbanas con una red ecológica que favorezca la biodiversidad y la integración de espacios verdes en el tejido urbano.

El parque lineal será diseñado como un espacio multifuncional que incluirá zonas de descanso, juegos infantiles, senderos peatonales y de ciclovías, y espacios culturales. Además, el canal será descanalizado parcialmente para permitir una mayor interacción de la comunidad con el espacio natural, mejorando la calidad del agua y reduciendo el riesgo de inundaciones, al tiempo que contribuye al desarrollo sostenible del área.

### *Área Total del Polígono de Intervención*

El área total del polígono de intervención es de 208,825 m<sup>2</sup>. Este polígono es amplio y permite una intervención integral que, por un lado, respeta las áreas de preservación ecológica y, por otro lado, integra los usos urbanos necesarios para el desarrollo de un barrio sostenible. El Canal del Río Negro y sus alrededores conforman un área de alto valor ambiental y social, lo que hace que el desarrollo urbano de este polígono esté estrechamente vinculado a criterios ecológicos y de movilidad sostenible.

El POT de Bogotá establece que las áreas de intervención situadas en los corredores ecológicos, como el Canal del Río Negro, deben considerar medidas para preservar los ecosistemas urbanos, mientras se fomenta el uso adecuado del suelo para actividades humanas.

En este contexto, las políticas de renovación urbana y consolidación deben adaptarse a un modelo de ciudad sostenible, promoviendo la integración de zonas verdes, la creación de espacios públicos accesibles y la mejora de la infraestructura de movilidad.

El Plan Parcial busca que las intervenciones respeten las directrices del POT en cuanto a la densificación controlada, el uso de la vegetación para mitigar los impactos ambientales de la infraestructura urbana, y la conectividad entre el espacio público y el sistema ecológico del Río Negro.

### 1.3 CONDICIONES NORMATIVAS.

Las condiciones normativas para el desarrollo del proyecto en el Barrio La Patria están regidas principalmente por las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá (Decreto 555 de 2021), que establece las pautas para el uso del suelo, la intensidad de aprovechamiento urbanístico, y las condiciones de intervención en este sector de la ciudad. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes para el ámbito de intervención, incluyendo las normativas de renovación urbana y consolidación.

#### *Tratamiento del Suelo*

De acuerdo con el POT, el tratamiento del suelo en el Barrio La Patria está regido por la normativa que permite la renovación y consolidación urbana en la zona. Esto implica que el uso del suelo debe adaptarse a las políticas de intervención en áreas de renovación, lo que posibilita un grado de intervención más flexible para optimizar la calidad de vida y la funcionalidad del espacio urbano.

El suelo está categorizado principalmente para residencia (zona de densidad media) y comercio barrial. Esta mixtura de usos refleja una consolidación que promueve la integración de viviendas y comercios dentro de la estructura urbana, con una orientación hacia el uso sostenible del suelo y la optimización de los espacios.

#### *Tratamiento del suelo de Renovación Urbana*

El Barrio La Patria está comprendido dentro de un área estratégica de renovación urbana, tal como está dispuesto en el POT para el sector Centro Ampliado. La renovación urbana en esta área tiene como objetivo revitalizar y consolidar las infraestructuras existentes, mejorando la calidad urbana sin perder la identidad barrial.

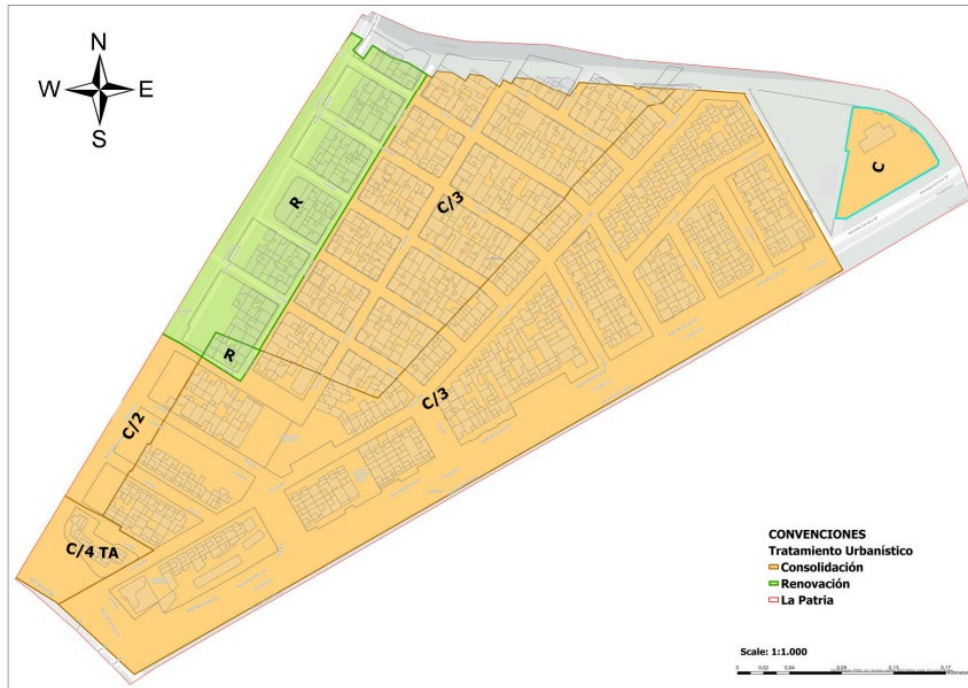
En este sentido, el área de intervención se encuentra dentro de un proceso de transformación parcial, donde las construcciones existentes pueden ser reemplazadas o rehabilitadas para dar lugar a nuevas edificaciones o espacios públicos que mejoren la habitabilidad del barrio. Esta renovación se aplica principalmente a las áreas de uso residencial, comercio barrial y espacio público.

*Objetivos de renovación.* El objetivo de la renovación urbana es mejorar la infraestructura vial, los espacios públicos, y la conectividad del barrio, alineándose con los principios de la movilidad sostenible y la inclusión social. Esto incluye la integración de ciclovías, la mejora de la accesibilidad, y la creación de espacios verdes.

*Aprovechamiento del suelo.* De acuerdo con los lineamientos del Decreto 555 de 2021 (POT), el tratamiento de Renovación Urbana permite incrementar la edificabilidad por encima de la tipología original del sector, con el fin de promover la revitalización y la densificación sostenible en zonas estratégicas de la ciudad. En el caso del Barrio La Patria, el plano oficial de clasificación del POT (*ver Imagen 3.*) identifica sectores bajo tratamiento de Renovación

Urbana y sectores bajo Consolidación Urbana, los cuales orientan la transformación morfológica del área.

*Imagen 3 Clasificación del tratamiento urbanístico del Barrio La Patria (Renovación y Consolidación)*



*Fuente: Elaboración propia*

En el caso del Barrio La Patria, cuyas edificaciones tradicionales no superaban los 3 pisos, la normativa vigente permite duplicar la altura base en suelos de Consolidación, alcanzando edificaciones de hasta 6 pisos, al aplicar los parámetros establecidos en el Artículo 338 y Artículo 339 del POT, relacionados con el índice de construcción y la reconfiguración tipológica en manzanas consolidadas.

Para las áreas clasificadas bajo Renovación, el POT permite aumentos adicionales de edificabilidad, especialmente en sectores que colindan con vías arteriales como la Avenida Suba y la Avenida Carrera 50, y que cuentan con cercanía a corredores de transporte masivo. Según los criterios del Artículo 340 y Artículo 341, estos sectores pueden justificar alturas entre 10 y 12 pisos, siempre que se cumplan condiciones como:

- Mejoramiento del espacio público mediante retrocesos y ampliación de andenes.
- Inclusión de VIS/VIP según Art. 314.
- Provisión de equipamientos y cesiones de espacio público.
- Cumplimiento del índice de construcción para renovaciones integrales.
- Criterios de sostenibilidad ambiental (SUDS, arborización, manejo del riesgo).

Estas disposiciones permiten que los proyectos de renovación del Barrio La Patria pasen de un tejido de baja altura a un modelo de densificación controlada, sustentada y acorde con el POT 2021.

#### Tratamiento del suelo de Consolidación Urbana

La consolidación urbana en el Barrio La Patria está enfocada en fortalecer los usos actuales del suelo (residencial y comercial), promoviendo el desarrollo vertical en ciertas áreas y la optimización del espacio público. A diferencia de la renovación, la consolidación no implica grandes transformaciones, sino más bien una mejora en la infraestructura y la adaptabilidad de los espacios.

*Condiciones para la consolidación.* Las normas de consolidación apuntan a preservar la estructura urbana del barrio mientras se mejoran las condiciones de vida de los residentes. Esto se logra a través de la rehabilitación de viviendas existentes y la optimización de los espacios públicos, sin alterar el carácter del barrio.

*Aprovechamiento en áreas de consolidación.* En las áreas designadas para consolidación, se permite un aumento moderado en la densificación, promoviendo el desarrollo

de viviendas multifamiliares y la expansión de comercios de bajo impacto. Sin embargo, las alturas de las edificaciones están reguladas y deben mantener un respeto por el entorno circundante.

### *Índice de Ocupación del Suelo (ICOS)*

El índice de ocupación del suelo (ICOS) en el Barrio La Patria es moderado, lo que permite una ocupación eficiente del terreno mientras se mantiene un equilibrio con los espacios libres y de circulación. El ICOS varía según el tipo de uso de suelo:

*Zonas residenciales.* El Índice de Ocupación para las zonas residenciales (R-M) no debe superar el 50% en lotes de vivienda unifamiliar. En el caso de los edificios multifamiliares o de mediana altura, el ICOS puede llegar hasta el 60%.

*Comercio barrial.* En las zonas de comercio barrial (CB), el ICOS puede ser más flexible, permitiendo la ocupación de los primeros pisos de las edificaciones para actividades comerciales. Sin embargo, se mantiene un límite de 80% de ocupación en las áreas comerciales de los predios.

### *Índice de Construcción (IC)*

El índice de construcción (IC) regula la intensidad de la construcción en el área y está directamente relacionado con la altura máxima permitida de las edificaciones. Este índice establece límites para la densificación y la altura de las edificaciones en las zonas de intervención:

*Zonas residenciales.* Para las zonas residenciales, se permite una intensidad de construcción moderada, con una altura máxima de 6 pisos para el caso de tratamiento urbanístico de consolidación y 12 pisos máximo para el tratamiento urbanístico de Renovación,

siempre que se cumpla la característica de aislamientos y los predios se encuentren ubicados sobre las vías principales. Este índice busca asegurar que las edificaciones no superen la capacidad de los servicios públicos y la infraestructura vial existente.

*Áreas de renovación y consolidación.* En las áreas de renovación urbana, se contempla un aumento en la densificación de hasta 12 pisos, lo que permite una mayor intensidad de construcción en ciertos sectores. No obstante, se debe garantizar que el diseño respete la identidad barrial y la configuración de las calles y espacios públicos.

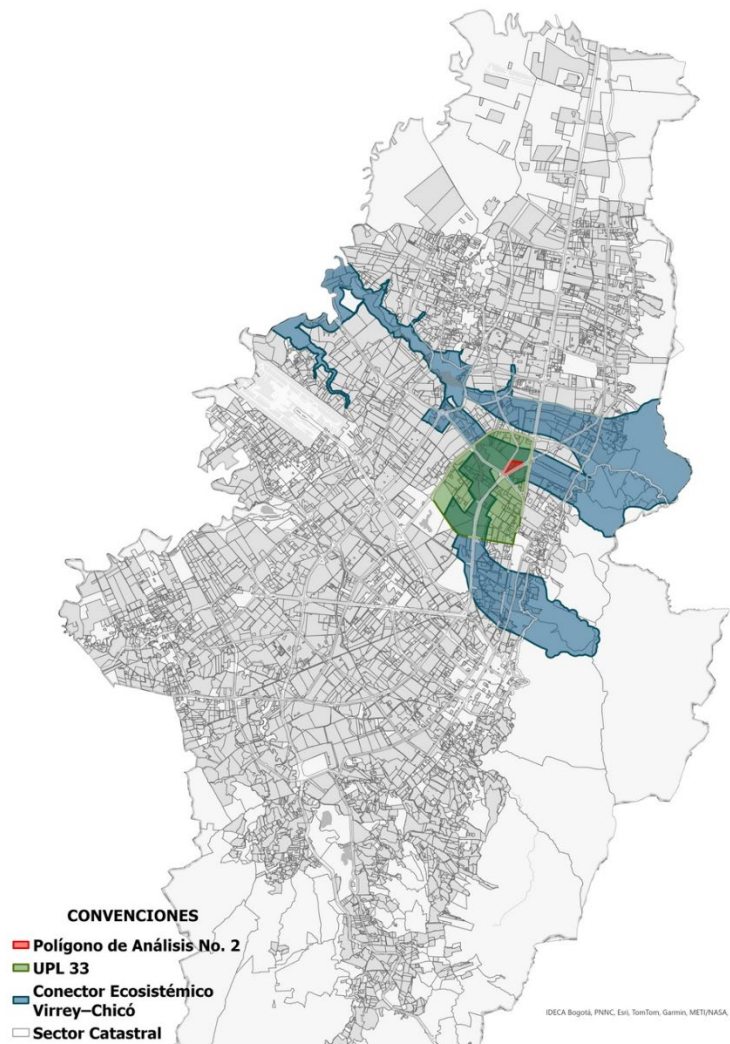
#### *Aprovechamiento Urbanístico Sostenible*

El aprovechamiento urbanístico en La Patria debe alinearse con los principios de sostenibilidad y ecourbanismo que establece el POT, promoviendo una gestión eficiente de los recursos naturales y la preservación de los ecosistemas urbanos.

*Movilidad sostenible.* Como parte de la renovación y consolidación, se contempla la ampliación de la infraestructura de movilidad sostenible, incluyendo la creación de ciclovías y la mejora de los accesos peatonales, favoreciendo una integración con el sistema de transporte público existente, como las estaciones de Transmilenio cercanas.

*Corredor Ecológico del Virrey-Chico (Imagen 4.).* El área se encuentra dentro de un corredor ecológico, lo que implica que las intervenciones deben respetar los lineamientos para la conservación de la biodiversidad y la gestión adecuada de aguas pluviales. Esto se traducirá en la incorporación de jardines de lluvia, áreas verdes y sistemas de drenaje sostenible (SUDS) que contribuirán a la mejora del entorno ambiental del barrio.

*Imagen 4. Corredor Ecológico Virrey-Chico*



*Fuente: Elaboración propia*

#### 1.4 CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

La configuración predial del ámbito de intervención del Plan Parcial Barrio La Patria está definida por una mezcla de manzanas de renovación y manzanas de consolidación, lo que permite una intervención flexible y adecuada a las características urbanas del área. Este enfoque responde a las directrices del POT (Decreto 555 de 2021) y las necesidades de fortalecimiento urbano y preservación ambiental.

### 1.4.1 Manzanas de Renovación

Las manzanas de renovación son aquellas áreas que presentan una estructura urbana deteriorada o subutilizada, y que deben transformarse para mejorar su funcionalidad y la calidad del entorno urbano (Imagen 5). Estas manzanas se localizan principalmente a lo largo de la Av. Carrera 50, que es un eje vial de gran importancia en la ciudad. La intervención en estas manzanas busca promover usos mixtos y revitalizar la zona, integrando comercio, oficinas, y vivienda con espacios públicos accesibles y sostenibles.

*Imagen 5. Manzana Renovación*



*Fuente: Elaboración propia*

#### *Características del tratamiento urbanístico:*

*Usos mixtos.* En las manzanas de renovación se promoverán usos comerciales en primer piso, con oficinas y vivienda multifamiliar de hasta 12 pisos en los niveles superiores. Esto

permitirá la densificación controlada y la mezcla de funciones urbanas, favoreciendo la movilidad sostenible y la vitalidad urbana.

*Intervención en el espacio público.* Se priorizará la expansión del espacio público mediante la incorporación de terrazas verdes y zonas recreativas que actúen como extensiones del espacio público en altura, creando un ambiente más accesible y sostenible.

*Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).* Se incorporarán en la intervención estrategias de gestión de aguas pluviales, como pavimentos permeables, jardines de lluvia y zanjas de infiltración para mitigar los efectos de las lluvias y promover la infiltración natural del agua.

*Propuesta de uso:*

El comercio en primer piso ofrecerá un espacio dinámico para el desarrollo de comercio local y servicios que atenderán tanto a los residentes como a los visitantes del sector.

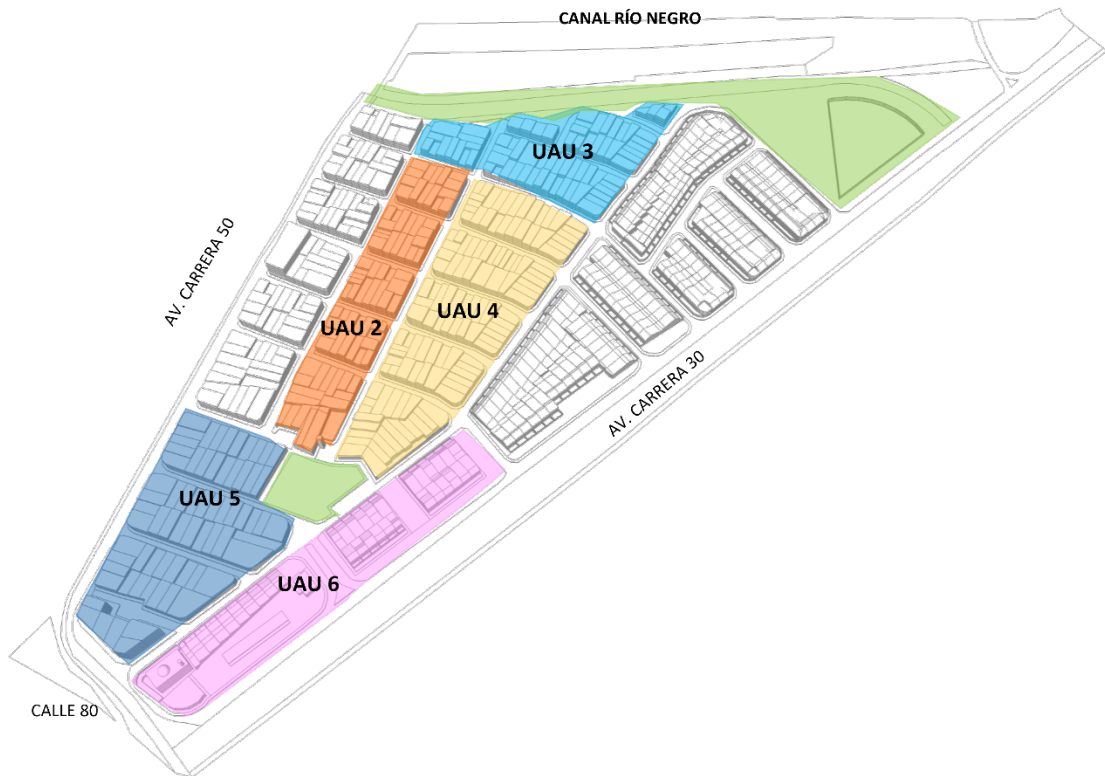
Las viviendas estarán distribuidas en edificios de baja altura (máximo 6 pisos-Tratamiento Urbanístico de consolidación y 12 pisos máximo sobre vías principales en el tratamiento urbanístico de renovación), permitiendo un equilibrio adecuado entre la densificación urbana y la calidad de vida de los habitantes.

#### 1.4.2 Manzanas de Consolidación

Las manzanas de consolidación (Imagen 6.) corresponden a aquellas áreas que ya han sido desarrolladas urbanísticamente, pero requieren un proceso de rehabilitación y actualización en términos de infraestructura, servicios públicos y espacios públicos. Estas

manzanas están ubicadas principalmente a lo largo de la Av. Carrera 30, una vía de gran importancia en la estructura vial del sector.

*Imagen 6 Manzanas de Consolidación*



*Fuente: Elaboración propia*

*Características del tratamiento urbanístico:*

*Mantenimiento de usos actuales.* En las manzanas de consolidación, se mantendrán los usos residenciales y comerciales de escala barrial en la planta baja. Las edificaciones existentes en estas áreas, principalmente de dos pisos, se renovarán o rehabilitarán, preservando su identidad sin modificar radicalmente el carácter del barrio.

*Mejoramiento de la infraestructura urbana.* Se mejorarán los andenes, la red vial secundaria y las ciclovías que conectan las manzanas con los ejes principales, promoviendo la movilidad sostenible y la accesibilidad universal.

*Integración de vegetación.* Se incluirán espacios verdes y jardines comunitarios en los patios internos de las manzanas de consolidación, promoviendo la sostenibilidad ecológica en áreas densamente urbanizadas.

*Propuesta de uso:*

Las viviendas multifamiliares de baja altura (máximo 6 pisos) seguirán siendo predominantemente residenciales, pero se potenciarán las zonas comerciales de primer piso para generar un entorno más vibrante y funcional.

Se fomentará el uso de patios centrales como espacios comunitarios que favorezcan la interacción social y el mejoramiento del bienestar de los residentes.

#### 1.4.3 Intervención en la Subestación Eléctrica y su Aislamiento

El polígono de intervención incluye una subestación de media tensión que se encuentra en una de las áreas claves del proyecto. De acuerdo con la normativa, este tipo de instalaciones requiere de un aislamiento obligatorio para mitigar los posibles efectos de la radiación.

*Estrategia de intervención:*

Se diseñará un borde verde alrededor de la subestación mediante vegetación densa que ayudará a mitigar la radiación y proporcionar una barrera natural que proteja tanto a los residentes como al entorno.

Además de la protección ambiental, la vegetación en esta área servirá como un elemento paisajístico que mejorará la calidad visual del barrio y contribuirá a la biodiversidad local.

#### 1.4.4 Cambios en el Polígono de Intervención

Durante el proceso de desarrollo del Plan Parcial, se realizarán algunas adiciones y sustracciones dentro del polígono de intervención, con el fin de optimizar el uso del suelo y fomentar un desarrollo equilibrado entre la urbanización y la preservación ambiental. A continuación, se detallan los cambios clave:

##### *Adiciones:*

Se agregarán áreas de espacio público, especialmente a lo largo del Canal del Río Negro, para promover la creación de un parque lineal que conecte diversas zonas del barrio y la ciudad.

La conexión entre las manzanas de renovación y el Río Negro fortalecerá el vínculo entre la urbanización y el medio ambiente, creando un espacio de recreación y esparcimiento para los residentes.

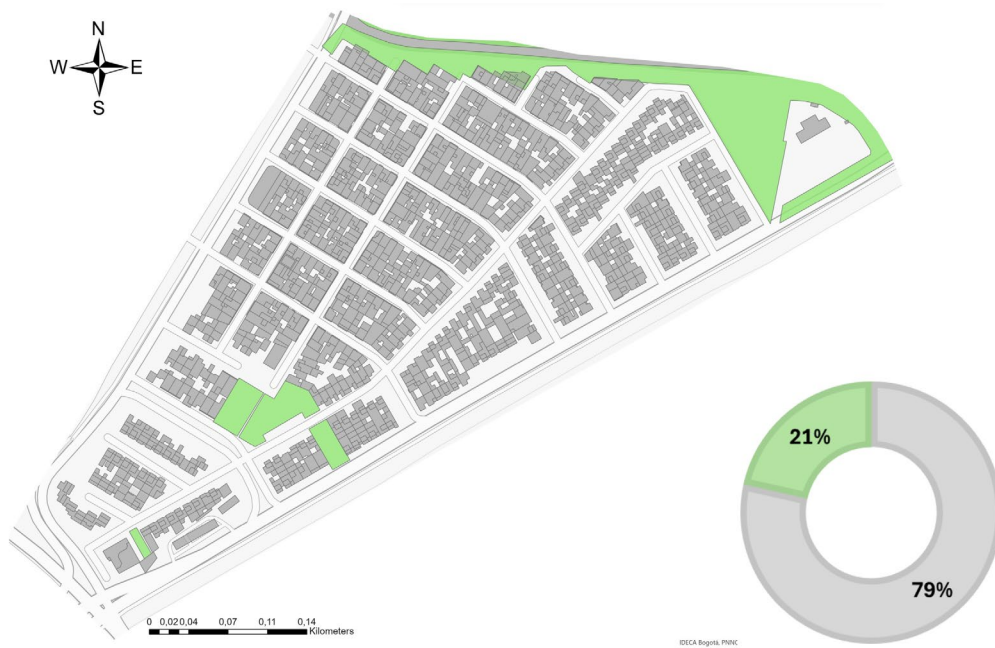
##### *Sustracciones:*

Se excluirán algunas áreas cercanas a la subestación de media tensión, donde el tratamiento de aislamiento ambiental limitará la intervención urbanística directa.

Las zonas de conservación ecológica alrededor del Canal Río Negro se mantendrán como espacios naturales no urbanizables, respetando la normativa ecológica.

En la imagen 7 se observa el polígono como se encuentra actualmente:

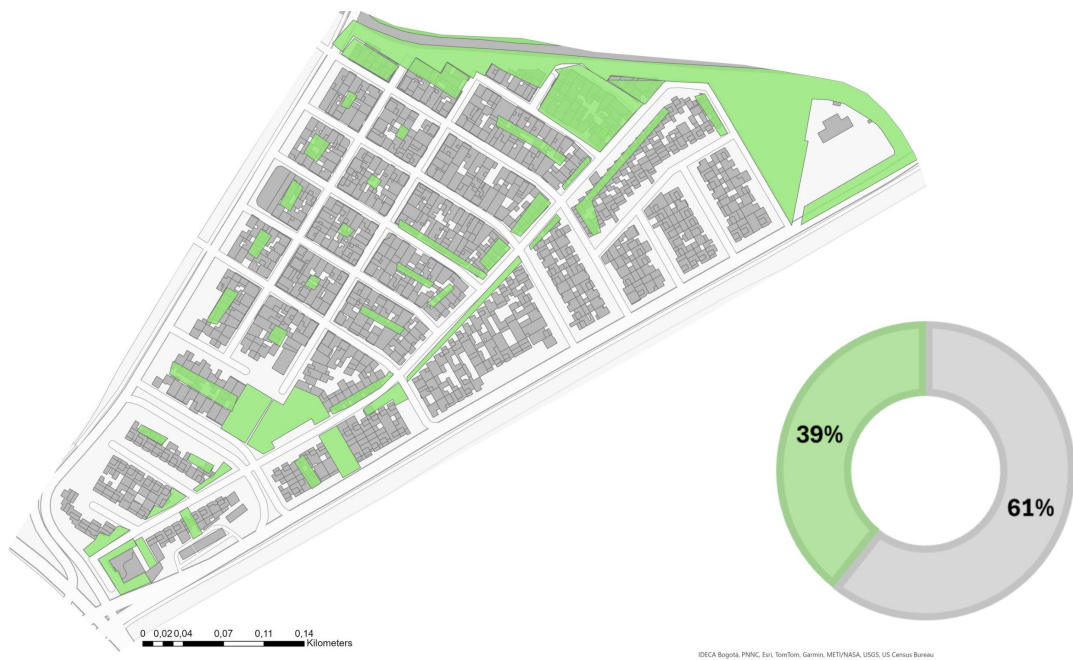
*Imagen 7 Polígono actual-Zonas verdes*



*Fuente: Elaboración propia*

Con la intervención como propuesta urbanística, se amplía las zonas verdes, lo que permite mayor equilibrio entre lo construido y las zonas verdes (Imagen 8).

*Imagen 8 Propuesta Polígono zona verde*



*Fuente: Elaboración propia*

*Manzanas de renovación.* Intervención para promover el desarrollo urbano de usos mixtos con comercio y viviendas multifamiliares, integrando espacios verdes y SUDS en la infraestructura. Se incluye ilustración para identificación de manzanas de renovación.

*Manzanas de consolidación.* Mantenimiento de los usos barriales y la renovación de la infraestructura, mejorando el espacio público y las zonas de comercio.

*Intervención en la subestación eléctrica.* Borde verde para mitigar radiación, integrando la vegetación para mejorar la calidad ambiental y paisajística.

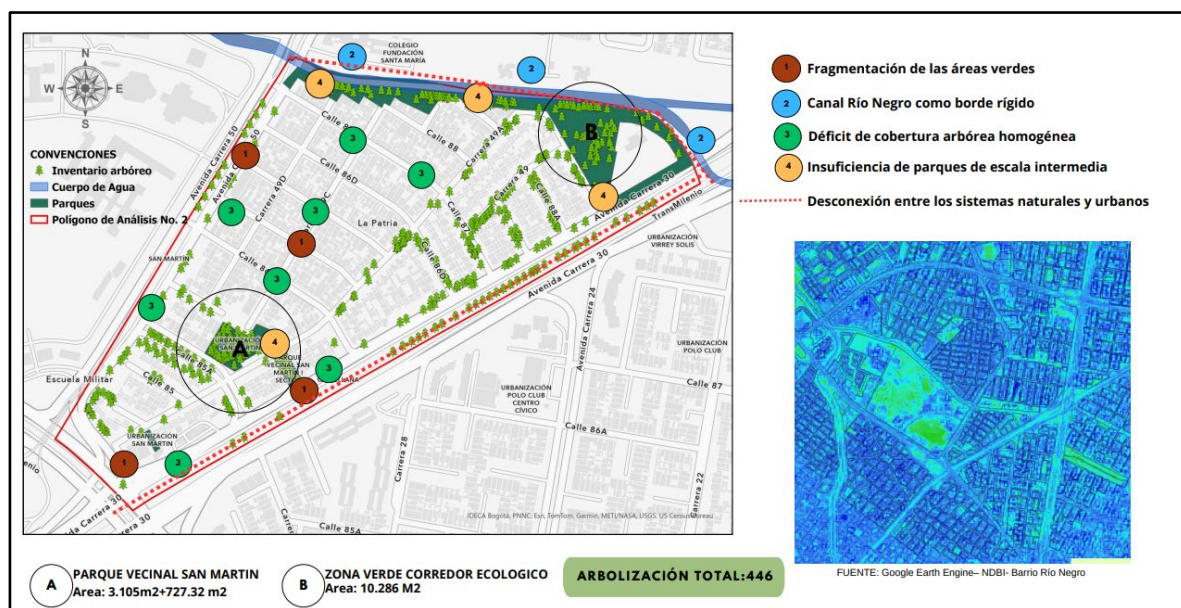
## **02. DIAGNÓSTICO**

El diagnóstico del Barrio La Patria se ha realizado utilizando sistemas de información geográfica (SIG), cartografía urbana y datos de organismos públicos, como la Secretaría Distrital de Planeación y el DANE. A continuación, se detallan los aspectos clave del diagnóstico, abordado desde el análisis de las diferentes estructuras del territorio.

### **2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.**

La estructura ecológica principal del Barrio La Patria y sus alrededores está vinculada principalmente a los corredores ecológicos establecidos en el POT de Bogotá. Esta estructura ecológica es clave para el desarrollo del proyecto, ya que incide directamente en la planificación de los espacios públicos, zonas verdes, y la integración de la infraestructura ambiental ( imagen 9).

### Imagen 9 Diagnóstico Ambiental



Fuente: Elaboración Propia

*Corredores ecológicos del Virrey-Chico.* El Barrio La Patria se encuentra en proximidad a este corredor ecológico, lo que genera una conexión con áreas verdes y ecosistemas urbanos, como los parques y áreas verdes cercanas. Este corredor tiene como objetivo preservar la biodiversidad y actuar como un sistema de drenaje natural. El caño Río Negro, que colinda con el barrio, también forma parte de la red hidrográfica urbana, sirviendo como una zona de protección ambiental.

*Espacios verdes existentes.* A pesar de que la cantidad de parques y áreas verdes dentro del barrio es limitada, existen algunos espacios en su entorno inmediato que pueden ser aprovechados para la consolidación y el refuerzo ecológico. La proximidad al corredor ecológico permite integrar soluciones de infraestructura verde como jardines de lluvia y sistemas de drenaje sostenible (SUDS).

*Zonas de riesgo ambiental.* Es importante señalar que el Barrio La Patria se encuentra dentro de una zona de riesgo de inundación relacionada con el canal Río Negro. Esto implica

que el proyecto debe cumplir con las normas ambientales para evitar daños al ecosistema y mejorar la resiliencia de la zona ante eventos climáticos.

*Potencial de desarrollo ecológico.* El área ofrece un alto potencial para el desarrollo de jardines verticales, tejados verdes y la revitalización de espacios públicos bajo un enfoque de ecourbanismo. La integración de la biodiversidad urbana es clave para mitigar los efectos del cambio climático y promover un ambiente saludable para los habitantes.

## 2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO.

La estructura funcional del Barrio La Patria incluye tres sistemas clave: el sistema de movilidad y conectividad, el sistema de equipamientos, y el sistema de espacio público. Estos sistemas deben estar interconectados y alineados con los principios de movilidad sostenible y accesibilidad universal, contemplados en el POT.

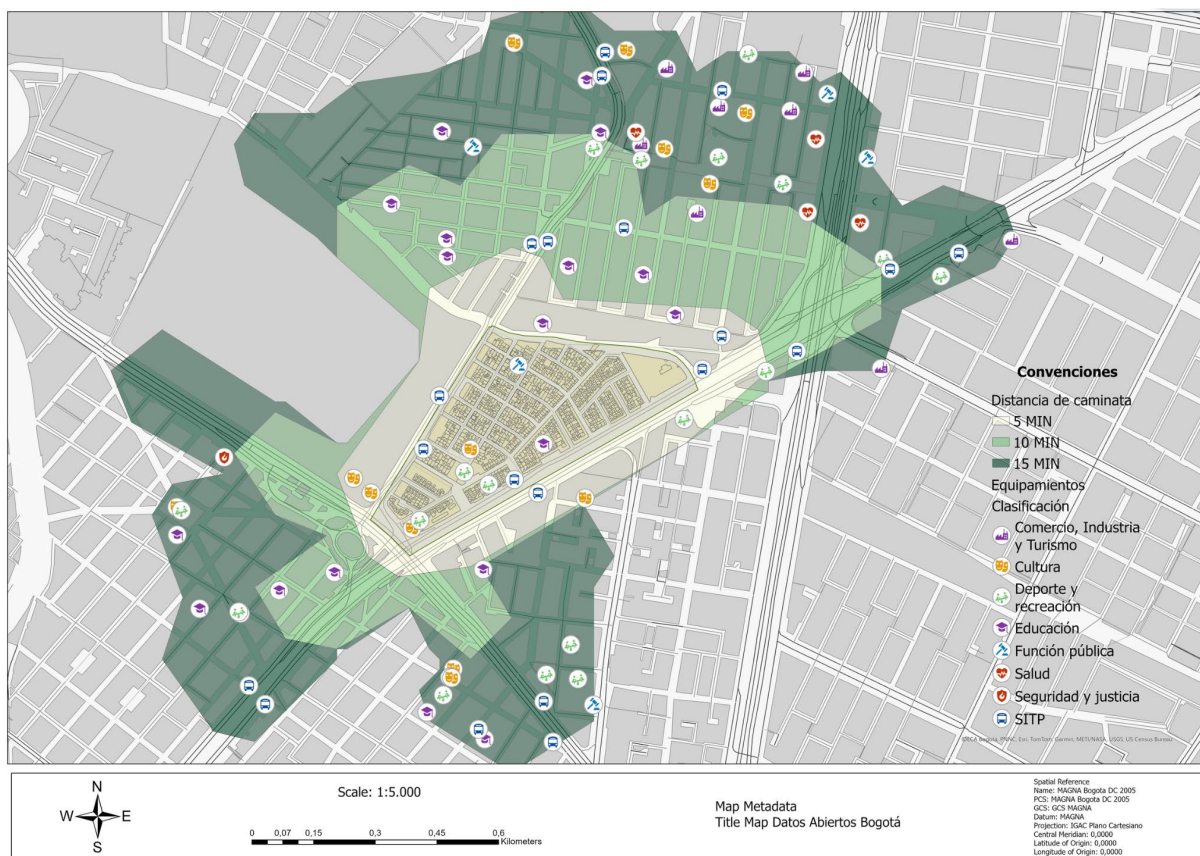
### *SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD*

El Barrio La Patria presenta una localización estratégica dentro de la ciudad, al encontrarse próximo a corredores arteriales como la Avenida Carrera 50, la Avenida NQS (Carrera 30) y la Avenida Calle 80, identificados por el POT como parte de la red de movilidad metropolitana (Secretaría Distrital de Planeación, 2021). Estos ejes facilitan la conectividad interzonal, aunque las condiciones internas del barrio limitan la eficiencia del desplazamiento diario.

## Transporte público

El barrio cuenta con cercanía a varias estaciones del sistema TransMilenio, especialmente sobre la NQS y la Calle 80. No obstante, el acceso peatonal a estas estaciones se ve restringido debido a la estrechez de andenes y la discontinuidad del espacio público, problemática señalada en la cartografía de movilidad del POT (Secretaría Distrital de Planeación, 2021). Se recomienda mejorar los corredores peatonales de acceso para reducir los tiempos de caminata y mejorar la seguridad vial. Como se observa en la imagen 10, el análisis de radios de caminata de 5, 10 y 15 minutos evidencia la necesidad de fortalecer los corredores peatonales de acceso hacia el sistema de transporte masivo.

Imagen 10. Equipamientos existentes



Fuente: Elaboración propia

*Ciclovías.* La zona cuenta con algunas ciclovías que se conectan con las principales vías urbanas, como la Avenida Carrera 50. No obstante, el diseño de las ciclovías es insuficiente en comparación con otras zonas de la ciudad. Se debe promover la expansión y mejora de las ciclovías en el barrio, conectando con corredores verdes y otros sistemas de transporte sostenible.

*Movilidad peatonal.* Los andenes del barrio presentan anchos inferiores a 1.50 metros, incumpliendo criterios de accesibilidad universal establecidos por la norma NSR-10 y el Acuerdo 561 de 2014, lo que afecta particularmente a adultos mayores, población con discapacidad y usuarios de cochecitos infantiles. El POT identifica esta zona como prioritaria para consolidación urbana, lo cual habilita la ampliación de andenes mediante acciones de renovación y reorganización del espacio vial.

#### *Sistema de Equipamientos*

El Barrio La Patria presenta una estructura de equipamientos que incluye servicios educativos, religiosos, y algunos espacios destinados a equipamiento barrial. Sin embargo, carece de una fuerte presencia de equipamientos institucionales o de servicios públicos especializados.

*Equipamientos educativos.* Existen algunas instituciones educativas en las cercanías, pero la oferta de equipamientos educativos dentro del barrio es limitada. El proyecto puede considerar la integración de espacios educativos complementarios como bibliotecas públicas o centros comunitarios.

*Equipamientos religiosos.* El templo del Señor de la Vida es uno de los principales equipamientos religiosos del barrio. Aunque el uso de este espacio es importante para la

comunidad, su impacto en términos de servicios y conectividad es menor en comparación con otros tipos de equipamientos.

*Equipamientos de salud.* El acceso a servicios de salud es una necesidad creciente en el barrio, ya que no hay equipamientos de salud suficientes dentro de la zona.

#### *Sistema de Espacio Público*

El sistema de espacio público del Barrio La Patria presenta una estructura limitada en cuanto a la cantidad y calidad de los espacios abiertos. A pesar de la proximidad al corredor ecológico, la distribución de parques y plazas dentro del barrio es desigual.

*Áreas verdes y parques.* La oferta de parques es escasa y no está adecuadamente distribuida por el barrio. El espacio público que existe se encuentra generalmente en estado de deterioro. Sin embargo, el corredor ecológico del Virrey-Chico puede ser aprovechado para crear un sistema de parques conectados que se extienda por todo el barrio, promoviendo la accesibilidad y el uso recreativo.

*Plazas y espacios de encuentro.* El barrio carece de plazas públicas o espacios de encuentro comunitario. Este vacío en el espacio público limita la cohesión social y las actividades cívicas. Se recomienda la rehabilitación y creación de espacios públicos de calidad que sirvan como lugares de encuentro para los vecinos.

### 2.3 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS.

La estructura integradora de patrimonios del Barrio La Patria abarca diversos aspectos que incluyen los patrimonios natural, cultural e inmaterial. Estos elementos son clave para

entender el valor y las potencialidades del lugar, y constituyen una base sólida para el desarrollo de propuestas urbanísticas que promuevan la preservación y el fortalecimiento de la identidad barrial.

### *Patrimonio Natural*

El patrimonio natural del Barrio La Patria está vinculado principalmente al corredor ecológico del Virrey-Chico, que forma parte de los sistemas naturales más importantes de la ciudad de Bogotá. Este corredor ecológico conecta diversos parques y áreas verdes, lo que otorga al barrio un valor ecológico significativo. Además, el canal Río Negro, que limita la zona, constituye un sistema hídrico importante que, aunque tiene una función ecológica, también presenta retos relacionados con la gestión del agua y las inundaciones.

Adicionalmente, los corredores ecológicos circundantes y las áreas de protección natural alrededor del Canal pueden ser integrados al plan de intervención, promoviendo la conectividad ecológica y el fortalecimiento de los espacios verdes dentro del barrio. Esto permitirá que la biodiversidad urbana sea promovida y que la comunidad tenga acceso a áreas recreativas y zonas de esparcimiento natural.

### *Patrimonio Cultural*

El Barrio La Patria cuenta con dos equipamientos religiosos que cumplen funciones socioculturales importantes dentro del tejido urbano:

El Templo del Señor de la Vida, que actúa como un punto de referencia barrial y de cohesión comunitaria para la población residente. Su escala e influencia corresponden principalmente a un ámbito local, pero su presencia se encuentra consolidada en la identidad del barrio.

La Mezquita, reconocida como un equipamiento religioso significativo no solo a nivel barrial sino zonal. Este espacio se ha convertido en un punto de congregación para la comunidad musulmana de la ciudad y atrae visitantes especialmente durante fechas festivas y celebraciones religiosas. Su presencia incrementa la diversidad cultural del sector y genera dinámicas de movilidad específicas en días de afluencia masiva, que deben considerarse dentro del análisis funcional y del sistema de movilidad, de acuerdo con los lineamientos del POT (Decreto 555 de 2021) para el manejo de equipamientos generadores de actividad.

### *Patrimonio Inmaterial*

El patrimonio inmaterial está relacionado con las tradiciones, fiestas, y expresiones culturales de la comunidad. A pesar de los cambios urbanísticos, los residentes del barrio conservan un fuerte sentido de pertenencia e identidad, lo que constituye un aspecto fundamental en la intervención y desarrollo futuro del barrio.

## 2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN.

### *Demografía*

El barrio La Patria se localiza en la localidad de Barrios Unidos, una de las 20 localidades de Bogotá. De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2018), la localidad cuenta con aproximadamente 295.000 habitantes. Aunque el censo no ofrece datos desagregados por barrio, mediante el análisis cartográfico disponible en Datos Abiertos Bogotá, particularmente las capas correspondientes al POT – Decreto 555 de 2021, relacionadas con UPL 33 Barrios Unidos, distribución residencial y edificabilidad, fue posible

realizar una estimación proporcional que indica que el barrio La Patria cuenta con cerca de 4.498 habitantes (Secretaría Distrital de Planeación, 2021).

En cuanto a la distribución por sexo, utilizando los porcentajes de estructura poblacional del DANE (2018), se establece que La Patria mantiene la tendencia demográfica de la localidad: 52,2 % mujeres (aprox. 2.349 habitantes) y 47,8 % hombres (aprox. 2.149 habitantes). De igual manera, la estructura por edad presenta un predominio de población en edades productivas (18 a 59 años), seguida por un grupo representativo de adultos mayores, lo que coincide con los patrones reportados para la localidad de Barrios Unidos por el DANE (2018) y sugiere necesidades específicas de accesibilidad, movilidad y espacio público incluyente.

Respecto al estrato socioeconómico, la cartografía oficial de estratificación socioeconómica disponible en Datos Abiertos Bogotá muestra que el barrio presenta predominio de estratos 2, 3 y 4, especialmente hacia los corredores de mayor actividad como la Avenida Suba y las vías interiores (Secretaría Distrital de Planeación, 2021). Esto posiciona al sector dentro de un nivel socioeconómico medio y medio-bajo, lo que influye en la demanda por servicios urbanos, movilidad y equipamientos complementarios.

En cuanto al nivel educativo, la información reportada para la localidad de Barrios Unidos en el perfil poblacional del DANE (2018) revela una alta concentración de personas con educación secundaria y superior, condición que se refleja asimismo en La Patria dada su similitud estructural en densidad, edad y composición socioeconómica. Esto se traduce en una mayor demanda de equipamientos culturales, tecnológicos, espacios públicos seguros y usos mixtos, alineados con el modelo territorial propuesto en el POT (Decreto 555 de 2021).

Este análisis demográfico confirma que el barrio La Patria presenta una estructura poblacional coherente con la tendencia general de la localidad de Barrios Unidos se resume en la tabla 1, caracterizada por una población predominantemente adulta, con niveles educativos medios y altos, y un rango socioeconómico que oscila entre los estratos 2, 3 y 4. Esta composición demográfica refuerza la pertinencia de promover procesos de renovación y consolidación urbana conforme al POT 555 de 2021, priorizando estrategias de accesibilidad universal, movilidad sostenible, equipamientos culturales y espacios públicos de alta calidad que respondan a las características de la población residente. Asimismo, los datos aquí utilizados —provenientes del DANE (2018) y de la cartografía oficial del Distrito— garantizan la rigurosidad del diagnóstico demográfico como insumo para la formulación del Plan Parcial La Patria.

*Tabla 1. Datos demográficos y socioeconómicos del Barrio La Patria con fuentes y metodología asociada.*

<b>Dato</b>	<b>Valor</b>	<b>Fuente</b>	<b>Método / Observación</b>
Población estimada del barrio La Patria	4.498 habitantes	DANE (2018); Datos Abiertos Bogotá (2021)	Cálculo proporcional usando área y edificabilidad registrada en UPL 33 según POT 555/2021.
Distribución por sexo	52.2% mujeres (2.349 hab.) / 47.8% hombres (2.149 hab.)	DANE (2018)	Aplicación porcentual sobre población estimada del barrio.
Estrato socioeconómico	Predominio de estratos 2, 3 y 4	SDP – Estratificación (2021)	Lectura directa de cartografía oficial en Datos Abiertos Bogotá.
Distribución por edad	Mayoría entre 18–59 años	DANE (2018)	Se asume la misma estructura poblacional de la localidad para el barrio.
Nivel educativo	Predominio de educación secundaria y superior	DANE (2018)	Extrapolación metodológica basada en perfil educativo de localidad.

*Fuente: Elaboración Propia*

## *Morfología*

La estructura urbana del barrio La Patria presenta una conformación típica de los desarrollos residenciales intermedios de Bogotá, con manzanas regulares y una red de vías internas de sección reducida. Aunque el sector ha experimentado transformaciones en las últimas décadas, conserva elementos característicos de la morfología tradicional bogotana, especialmente en su tejido residencial y su escala edificatoria (Secretaría Distrital de Planeación [SDP], 2021).

## *Red vial*

La red vial del barrio se compone principalmente de vías locales con secciones estrechas, lo cual limita tanto la circulación peatonal como vehicular, especialmente en los sectores con mayor densidad construida y actividad comercial. Estas condiciones han sido documentadas por la SDP en los análisis de soporte vial del POT, que clasifican estas vías con secciones inferiores a 12 metros (SDP, 2021), como se muestra en la imagen 11.

Imagen 11. Vías Principales



Fuente: Elaboración Propia

El barrio se articula con la estructura vial de la ciudad a través de importantes corredores arteriales como la Avenida Carrera 50, la Avenida Carrera 30 (NQS) y la Avenida Calle 80, catalogadas dentro de la red arterial principal según el Decreto 555 de 2021 (SDP, 2021). Estos ejes permiten la conexión regional y la accesibilidad al barrio, aunque existe un contraste con la baja capacidad de las vías internas.

### *Estructura de andenes*

Los andenes dentro del barrio presentan anchos promedio inferiores a 1,50 metros, lo cual restringe la movilidad peatonal, la accesibilidad universal y la integración con el espacio público. Según levantamientos preliminares en campo y la cartografía de Datos Abiertos Bogotá, gran parte de las secciones peatonales no cumple con los estándares mínimos de

accesibilidad establecidos en el Manual de Espacio Público (Instituto de Desarrollo Urbano [IDU], 2019).

### *Uso del Suelo*

El uso predominante del suelo en el barrio es residencial como se ve en la imagen 12, complementado por una presencia moderada de comercio barrial, especialmente en los frentes hacia vías de mayor jerarquía. Esta distribución de usos coincide con la clasificación del POT, que asigna categorías de uso mixto de baja y media intensidad para el sector (SDP, 2021).

*Imagen 12 Usos del Suelo*



*Fuente: IDECA Bogotá.*

### *Vivienda*

El tejido residencial está compuesto principalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares de uno y dos pisos, con la presencia de edificaciones de mediana altura hacia los ejes comerciales. Las tipologías con comercio en el primer piso han surgido por transformación progresiva del uso habitacional, acorde con las dinámicas de consolidación urbana identificadas en la UPL 33 (Datos Abiertos Bogotá, 2021).

### *Comercio*

El comercio se concentra hacia las intersecciones de vías principales, con actividades de servicios, alimentos y comercio minorista. En el interior del barrio, el comercio es disperso y de baja escala, característico de los barrios con vocación residencial predominante.

### *Equipamientos*

Un equipamiento religioso destacado es el Templo del Señor de la Vida, que actúa como punto de referencia comunitario y cumple un rol significativo en las dinámicas sociales del sector. Su presencia se registra en la cartografía oficial de equipamientos de la SDP (2021).

### *Espacio público*

La disponibilidad de espacio público en el barrio es limitada. No existen parques urbanos de gran escala; en su lugar, se identifican pequeñas áreas verdes y zonas de estancia dispersas. Esta situación es coherente con los bajos índices de espacio público efectivo registrados para Barrios Unidos en el POT 555 de 2021, con déficits inferiores a los 3 m<sup>2</sup>/hab, por debajo del estándar recomendado por la OMS (SDP, 2021).

### *Corredor ecológico y estructura ambiental*

El barrio La Patria se encuentra en el ámbito del corredor ecológico del Virrey–Chicó, clasificado dentro de la Estructura Ecológica Principal (EEP). Esta condición ofrece un potencial ambiental para intervenciones relacionadas con movilidad sostenible, drenajes urbanos sostenibles (SUDS) y renaturalización del espacio urbano, elementos promovidos por el POT como parte de los lineamientos de renovación urbana sostenible (SDP, 2021).

## 2.5 CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO.

El diagnóstico del barrio La Patria ha permitido identificar varias áreas de oportunidad y desafío en términos de integración ecológica, transformación social y económica, y fortalecimiento de la identidad barrial. A continuación, se presentan algunas conclusiones clave en la imagen 13:

*Imagen 13. Conclusión Diagnóstico*

LISTADO DE PROBLEMÁTICAS	IDENTIFICACIÓN DE CAUSAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Estructura poco flexible por el trazado ortogonal y el crecimiento histórico.</li> <li>◦ Limitaciones en vías internas y andenes.</li> <li>◦ Ausencia de mobiliario urbano y vegetación.</li> <li>◦ Baja oferta comercial dentro del sector.</li> <li>◦ Ausencia de conexión ambiental integrando al canal Río Negro.</li> <li>◦ Alta densidad morfológica, conformada por edificaciones residenciales de 2 a 5 pisos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Dificulta integrar nuevos usos, equipamientos y espacios ambientales.</li> <li>◦ Impide generar una accesibilidad universal, incorporación de zonas verdes y de infraestructura para fomentar la movilidad sostenible.</li> <li>◦ Desincentiva el uso peatonal y afecta negativamente la experiencia urbana.</li> <li>◦ Baja oferta comercial, genera dependencia en sectores vecinos.</li> <li>◦ Fragmentación en los corredores peatonales y división con el canal Río Negro.</li> <li>◦ Reducción el espacio destinado a la circulación sostenible.</li> </ul>

*Fuente: Elaboración Propia*

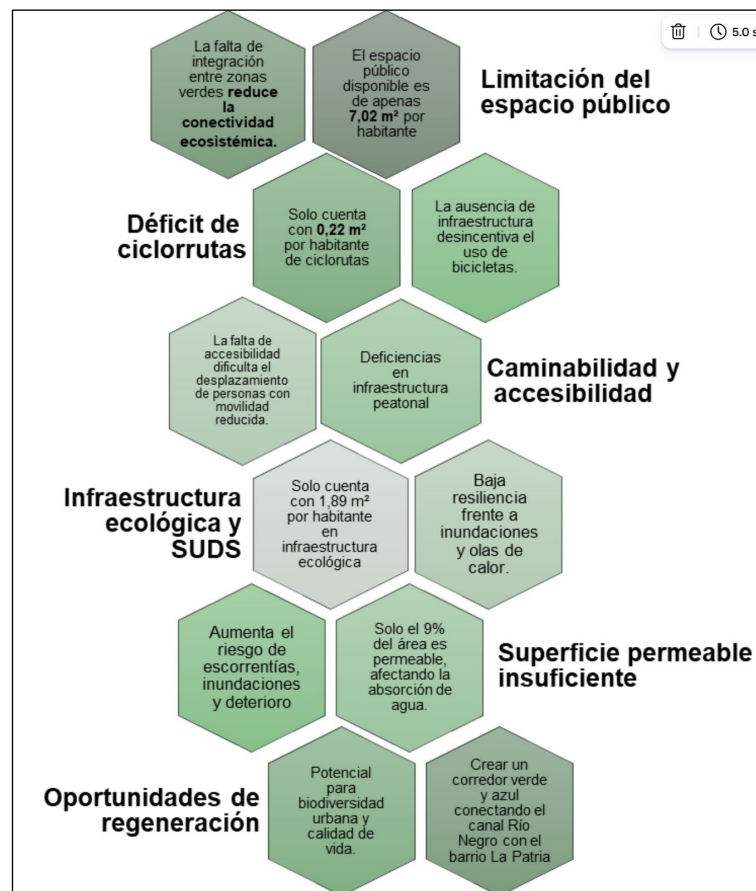
*Oportunidades de revitalización.* Existen grandes oportunidades para la renovación urbana y la consolidación de espacios públicos, aprovechando los corredores ecológicos y el

potencial de las áreas verdes. Esta transformación puede ser acompañada de un modelo de densificación sostenible y una mayor conectividad con el resto de la ciudad.

*Desarrollo comercial y cultural.* El fortalecimiento del comercio barrial, la inclusión de espacios culturales y la mejora de infraestructura educativa son claves para fomentar el desarrollo socioeconómico y la identidad cultural en el barrio.

*Mejoras en infraestructura y accesibilidad.* La movilidad sostenible y la mejora de los espacios públicos son cruciales para mejorar la calidad de vida de los habitantes, especialmente en términos de accesibilidad universal y seguridad vial. En la imagen 14 se observan las conclusiones generales.

*Imagen 14. Conclusiones generales*



*Fuente: Elaboración propia*

En consecuencia, el proyecto de plan parcial busca responder la siguiente pregunta guía: ¿cómo puede un enfoque de renovación urbana sostenible en el barrio La Patria, que integre la estructura ecológica y patrimonial con un fortalecimiento comercial y cultural, contribuir a una mejor calidad de vida y cohesión social en el barrio?

### **03. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

#### **3.1 OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECIFICOS**

El ámbito de intervención del Plan Parcial se localiza en el Barrio La Patria, UPL 33, Bogotá D.C. El área hace parte del *polo cultural*, definido como un territorio estratégico para la ciudad que busca articular equipamientos culturales, espacios públicos, movilidad sostenible y procesos de renovación urbana con la estructura ecológica principal. Se parte de la hipótesis de intervención de que el barrio puede transformarse como un polo cultural/ecológico que, fortalezca la identidad barrial, mejore la calidad ambiental, promueva el uso público y recreativo del río Negro, y potencie la cultura local sin duplicar otros equipamientos de salud o educación ya existentes en entornos accesibles.

#### *Objetivo General:*

Desarrollar un Plan Parcial de Renovación Urbana en el Barrio La Patria que consolide el tejido urbano existente, mejore el espacio público y ambiental del canal Río Negro, y promueva un desarrollo sostenible con vivienda, comercio y movilidad segura.

#### *Objetivos específicos:*

1. Integrar la red vial y peatonal con vías pacificadas y ciclorutas.

2. Densificar y consolidar los usos del suelo mediante vivienda y comercio.
3. Recuperar y conectar el borde ambiental del canal Río Negro.
4. Ampliar y cualificar los parques y espacios públicos.
5. fomentar edificaciones sostenibles con eficiencia energética y cubiertas verdes.

### *Áreas polígono*

Con el fin de poder conocer las áreas del polígono de estudio se relaciono la 2, tabla que permite conocer desde el área bruta, todas las afectaciones hasta llegar al área urbanizable:

*Tabla 2 Áreas del polígono*

<b>Concepto</b>	<b>Área (ha)</b>	<b>Porcentaje sobre el área bruta</b>
Área Bruta	20,88 ha	100%
Suelo no objeto de reparto	1,65 ha	7,90%
Suelo malla vial arterial e intermedia	8,14 ha	39,00%
Estructura ecológica principal	0,33 ha	1,60%
Zona de manejo y preservación ambiental	0,42 ha	2,00%
Parque ecológico Canal Río Negro	0,79 ha	3,80%
Área neta urbanizable (estimada)	9,55 ha	45,70%

*Fuente: Elaboración propia*

### *Hipótesis de intervención*

El Plan Parcial parte de la hipótesis de que la transformación integral del barrio La Patria como *polo cultural* sólo es posible si se articula la renovación urbana, la consolidación de frentes existentes, el circuito cultural-ambiental y la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

La propuesta se soporta en las siguientes premisas:

*-El Río Negro como eje estructurador:* su consolidación como parque lineal permitirá integrar el barrio al corredor ecológico Virrey–Chicó, recuperando zonas encharcadas mediante SUDS (zanjas de infiltración, jardines de lluvia, bosques de bolsillo).

*-La Av. Carrera 50 como corredor de renovación:* se plantea un frente urbano de usos mixtos (comercio, cultural, comunal, oficinas y vivienda) con terrazas verdes, fachadas activas y andenes con urbanismo táctico. Los muros hoy utilizados para grafitis serán resignificados como murales de gran formato, integrados al diseño del espacio público para mejorar la percepción de seguridad y reforzar la identidad cultural.

*-La Av. Carrera 30 como frente de consolidación:* intervención mediante comercio barrial de baja altura ( $\leq 3$  pisos), andenes ampliados con pavimentos permeables, ciclovía con aislamientos vegetales y arborización lineal que mejore las condiciones de habitabilidad y movilidad sostenible.

*-La Mezquita como hito cultural:* se reconoce su valor arquitectónico y simbólico, integrándola al circuito cultural a través de plazoletas de encuentro, senderos peatonales y mobiliario urbano que favorezca la interacción entre residentes, visitantes y la comunidad musulmana. La coexistencia de estos equipamientos refuerza el carácter multicultural del

barrio y evidencia la necesidad de una planificación del espacio público y de la movilidad que responda a los flujos variables asociados a eventos religiosos.

*-Manzanas interiores como tejido de consolidación ambiental y social:* orientadas a vivienda multifamiliar de baja altura ( $\leq 3$  pisos) con patios comunales, terrazas verdes y huertas urbanas, que permitan consolidar espacios de cuidado ambiental y comunitario.

### *Criterios Generales de Intervención*

*Cultural:* consolidar un *polo cultural* como eje de identidad urbana, integrando la Mezquita, los murales urbanos y los espacios comunales al diseño del espacio público.

*Ambiental:* aplicar SUDS en todo el sistema de andenes, ciclovías y plazoletas, con materiales permeables, infiltración de aguas, bosques de bolsillo y arborización, mejorando la resiliencia del barrio frente a encharcamientos y la isla de calor.

*Movilidad sostenible:* priorizar la movilidad peatonal y en bicicleta mediante andenes accesibles, ciclovías integradas con zonas verdes y conectividad hacia estaciones de TransMilenio cercanas.

*Urbanismo táctico:* emplear colores y lenguajes gráficos del arte urbano en la Av. 50 para resignificar los muros existentes, vinculando el arte barrial como recurso de apropiación social.

*Normativo:* combinar procesos de renovación urbana (Av. 50) y consolidación urbanística (Av. 30 e interiores), respetando índices de construcción y ocupación definidos en el POT para tratamientos de renovación y consolidación, como se muestra en la tabla 3.

*Tabla 3 Plan Parcial La Patria – Áreas Propuestas*

<b>Concepto</b>	<b>Área (ha)</b>	<b>% sobre el área del Plan Parcial</b>
Área total Plan Parcial	10,99 ha	100%
Vías existentes (se mantienen)	7,67 ha	69,80%
Zona de protección ambiental	0,42 ha	3,80%
Parques locales	0,55 ha	5,00%
Parque zonal	1,37 ha	12,50%
Vía peatonal/pacificada	0,09 ha	0,80%
Ciclorruta	0,35 ha	3,20%
Área edificable (vivienda + comercio)	0,55 ha	5,00%

*Fuente: Elaboración propia*

## *ESTRUCTURA ECOLÓGICA Y AMBIENTAL*

### **Integración Ambiental, Cultural y de Movilidad en el Barrio La Patria**

La propuesta urbanística para el barrio La Patria se fundamenta en la articulación de sistemas ambientales, culturales y de movilidad para consolidar un modelo urbano sostenible e inclusivo, en coherencia con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente (POT, Decreto 555 de 2021) y la estructura ecológica principal. La intervención se concibe como una estrategia de integración urbana y ecológica que convierte al barrio en un nodo cultural-ambiental dentro de la UPL 33, aprovechando su ubicación estratégica entre la

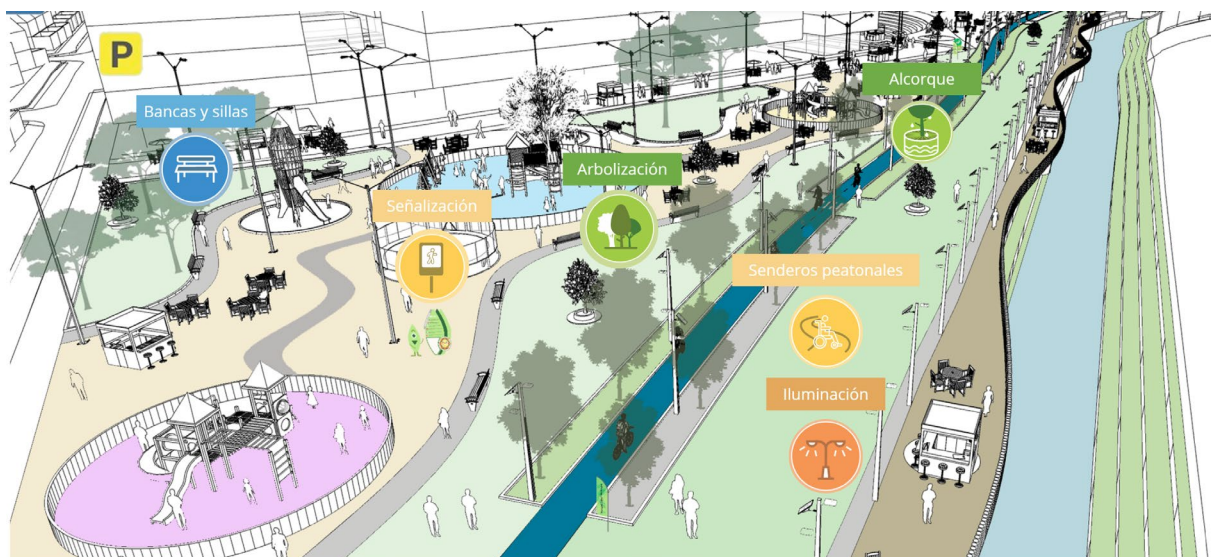
Avenida Carrera 50, la Avenida Carrera 30 y el corredor ecosistémico del Río Negro, tal como se muestra en las imágenes 15, 16, y 17.

*Imagen 15. Ejemplo para propuesta de diseño*



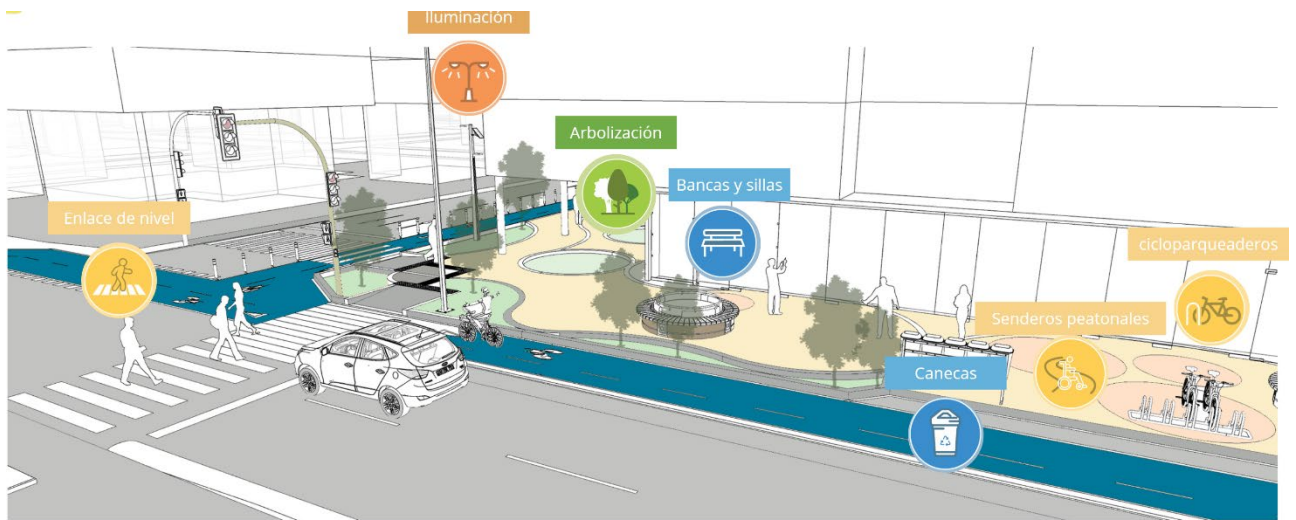
*Fuente: Elaboración propia*

*Imagen 16. Espacio público Parque Lineal Río Negro*



*Fuente: Elaboración Propia*

*Imagen 17 Espacio Público Av. Carrera 50*



*Fuente: Elaboración Propia*

## *ESTRUCTURA AMBIENTAL Y SUDS EN EL ESPACIO PÚBLICO*

### **Sistema SUDS propuesto – Gestión sostenible de aguas lluvias**



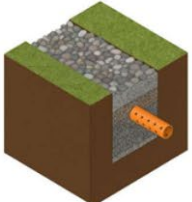

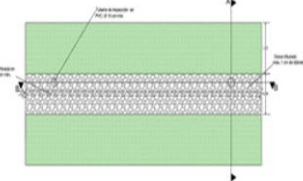

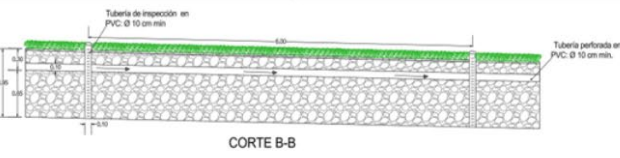
En el Plan Parcial La Patria Natural se implementa un sistema de Drenaje Urbano Sostenible (SUDS) como parte estructural del diseño del espacio público y de la estrategia ambiental del proyecto, con el objetivo de reducir la escorrentía superficial, favorecer la infiltración al subsuelo y disminuir la presión sobre el sistema de drenaje convencional. El sistema se concibe de manera integral y jerarquizada, articulando soluciones de escala superficial, lineal y puntual que actúan de forma complementaria.

En primer lugar, se incorporan pavimentos permeables en áreas de circulación peatonal, ciclорrutas y zonas de estancia, permitiendo la infiltración directa del agua lluvia a través de superficies porosas o juntas abiertas. Estos pavimentos se estructuran mediante capas filtrantes

de arena, grava y agregados, apoyadas sobre una base drenante que almacena temporalmente el agua y facilita su infiltración progresiva. Este sistema contribuye a reducir la escorrentía superficial, mejorar la calidad del agua mediante filtración de sedimentos y aumentar la capacidad de recarga del acuífero, integrándose de manera funcional y estética al diseño del espacio público.

De manera complementaria, el proyecto incorpora zanjas de infiltración (ver imagen 18), como infraestructura lineal asociada a bordes verdes, parques y áreas de transición entre superficies duras y blandas. Estas zanjas están diseñadas para captar el agua de escorrentía superficial y conducirla lentamente hacia el subsuelo, mediante rellenos de grava y arena y la incorporación de tuberías perforadas envueltas en geotextil. Su implementación permite controlar volúmenes de agua en eventos de lluvia, reducir el riesgo de inundación y mejorar el desempeño hidráulico del sistema urbano, funcionando como un elemento clave en la conducción y distribución del agua dentro del sistema SUDS.

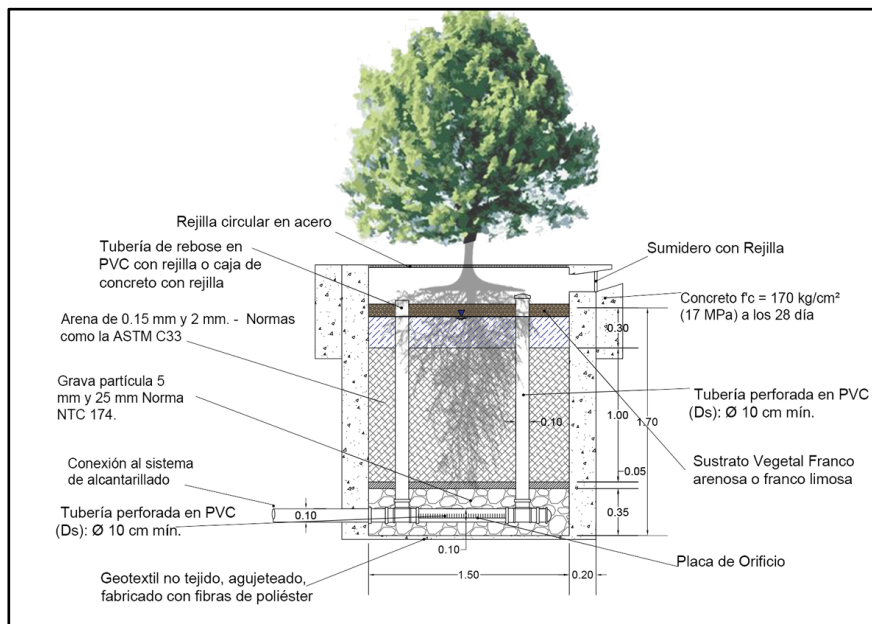
Imagen 18 Franja de infiltración

 <b>FICHA TÉCNICA SUDS - ZANJA DE INFILTRACIÓN</b> <b>LA PATRIA NATURAL</b>		
<p><b>Descripción:</b> Estructura lineal excavada y rellena con materiales permeables de grava, diseñada para captar y filtrar el agua de escorrentía superficial. Su objetivo es permitir que el agua se infiltre lentamente al subsuelo, reduciendo la carga sobre los sistemas de drenaje urbano, mejorando la calidad del agua y contribuyendo a la recarga de acuíferos. Es una solución sostenible que se integra fácilmente a los espacios urbanos de bordes de vías o zonas verdes.</p>		
<b>I. Información Diseño</b>	Cantidad (ML): 550	FICHA 002
	Área Dura (m2): 11619	
	Área Blanda: 903	
	hp (mm): 21,0537	
	Vc (m3): 35,33	
	C: 0,83/0,37	
	CAAd: 1677,88	
<p><b>Funcionalidad:</b> Captar y conducir el agua de escorrentía superficial para permitir su infiltración gradual al subsuelo. Esto reduce la presión sobre los sistemas de drenaje urbano, mejora la calidad del agua al filtrar sedimentos y contaminantes, y contribuye a la recarga de acuíferos. Además, ayuda a controlar la erosión y mitigar el riesgo de inundaciones en áreas urbanas.</p>		
<b>II. Materiales y especificaciones</b>	<b>Corte A-A</b>	<b>Planta / Corte B-B</b>
Ancho (m)	0,95	
Longitud (m)	1	
Altura (m)	0,95	
Material	Grava triturada (1cm)	
		
<p><b>Construcción:</b> Excavación de zanja con la profundidad y pendiente especificadas, colocar una capa de grava en el fondo y sobre ella instalar una tubería perforada envuelta en geotextil para evitar colmatación. Luego se rellena con grava limpia y una capa intermedia de arena para mejorar la filtración, se cubre con geotextil para separar el suelo superior y finalmente se añade tierra vegetal y vegetación para integración paisajística. Este diseño permite captar, distribuir e infiltrar el agua de escorrentía de manera eficiente, reduciendo la carga sobre el drenaje urbano y favoreciendo la recarga de acuíferos.</p>		
<p><b>Mantenimiento:</b> Se debe garantizar su capacidad de infiltración y evitar obstrucciones. Las tareas principales incluyen la limpieza periódica de sedimentos, hojas y basura en la superficie para mantener la entrada de agua; inspección del estado de la grava y la tubería perforada para detectar colmatación; reposición o lavado de materiales filtrantes si se reduce la permeabilidad; revisión del geotextil para asegurar que no esté saturado; y control de vegetación para evitar raíces invasivas que afecten el flujo. También se recomienda realizar pruebas de infiltración y reparar bordes o conexiones dañadas. Estas acciones deben ejecutarse de forma preventiva, especialmente después de lluvias intensas, para mantener la eficiencia hidráulica y la vida útil del sistema.</p>		
<b>Costos Unitarios</b>	Costos Directos	\$ 28.499.724,00
	Costos Indirectos	\$ 5.414.947,56
	<b>Costos Totales</b>	<b>\$ 33.914.671,56</b>

Elaboración: Fuente propia

Finalmente, se integran alcorques inundables (ver imagen 19) como soluciones puntuales asociadas al arbolado urbano, localizadas en andenes, separadores y espacios públicos estratégicos. Estos elementos permiten la retención temporal del agua lluvia alrededor del árbol, facilitando su infiltración gradual y mejorando las condiciones de humedad y nutrición del suelo. Además de su función hidráulica, los alcorques inundables aportan beneficios ambientales adicionales, como la mejora de la calidad del aire, la regulación térmica, el fortalecimiento de la biodiversidad urbana y la consolidación del paisaje vegetal del proyecto, mediante la incorporación de especies arbóreas adaptadas al contexto climático.

*Imagen 19. Detalle Alcorque*


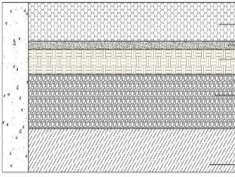

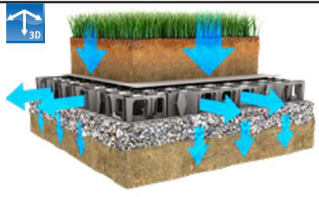
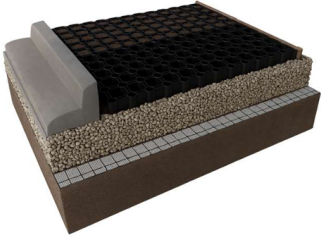


*Elaboración: Fuente propia*

El conjunto de estos tres sistemas conforma una red de drenaje sostenible distribuida (ver imagen 20), que prioriza la infiltración en origen, la gestión descentralizada del agua lluvia y la regeneración ambiental del espacio urbano. Su diseño y dimensionamiento, definidos en las fichas técnicas correspondientes, garantizan su funcionamiento hidráulico, su integración con el espacio público y su viabilidad constructiva y de mantenimiento a largo plazo. De esta manera, el sistema SUDS se consolida como un componente

fundamental del Plan Parcial, alineado con los principios de sostenibilidad, resiliencia climática y mejora de la calidad urbana.

*Imagen 20 Ficha Concreto permeable*

 <b>FICHA TÉCNICA SUDS - PAVIMENTOS PERMEABLES</b> <b>LA PATRIA NATURAL</b>			
<p><b>Descripción:</b> Estructura que permite la infiltración del agua de lluvia a través de juntas abiertas o materiales porosos, reduciendo la escorrentía y favoreciendo la recarga de acuíferos. Está compuesto por una capa superior permeable sobre una base de grava y arena que actúa como drenante, y puede incluir geotextil para separar capas y evitar colmatación. Este sistema mejora la gestión del agua pluvial y se integra en calles, estacionamientos y áreas peatonales.</p>			
<b>I. Información Diseño</b>		Cantidad (m <sup>2</sup> ): 650	FICHA 003
	<b>Área Dura (m<sup>2</sup>):</b> 4201		
	<b>Área Blanda (m<sup>2</sup>):</b> 2685		
	<b>hp (mm):</b> 21,15		
	<b>Vc (m<sup>3</sup>):</b> 94,74		
	<b>C:</b> 0,83/0,37		
<b>CAd:</b> 4480,2			
<p><b>Funcionalidad:</b> Permite que el agua de lluvia atraviese su superficie y se infiltre hacia capas inferiores, reduciendo la escorrentía superficial y la carga sobre los sistemas de drenaje urbano. Además, mejora la calidad del agua al filtrar sedimentos y contaminantes, contribuye a la recarga de acuíferos y ayuda a mitigar inundaciones. Este sistema también favorece la sostenibilidad urbana al integrarse en áreas como calles, estacionamientos y zonas peatonales sin perder resistencia ni estética.</p>			
<b>II. Materiales y especificaciones</b>		<b>Celda Xflow</b>	<b>Sistema de Drenaje</b>
Ancho (m)	2,2		
Longitud (m)	295,5		
Celdas	Celdas de drenaje XFlow		
		<p><b>Rendimiento hidráulico:</b> En los sistemas de infiltración, el agua se dirige hacia el subsuelo, favoreciendo su recarga natural. Además, estos sistemas pueden emplearse eficazmente para la recolección y conducción del agua pluvial, contribuyendo a una gestión sostenible del recurso hídrico.</p>	
<p><b>Construcción:</b> Se inicia mediante la excavación del terreno, colocación de una membrana geotextil, y capas de grava de distintos tamaños que permiten almacenar e infiltrar el agua. Sobre estas se instala el pavimento permeable —como adoquines o concreto poroso— con juntas rellenas de material drenante, facilitando la gestión sostenible del agua pluvial.</p>			
<p><b>Mantenimiento:</b> Se debe considerar que en todo momento se relisce la limpieza periódica de la superficie para evitar la obstrucción de las juntas y poros, retiro de sedimentos y residuos, y revisión de las capas filtrantes para asegurar su capacidad de infiltración. También se recomienda inspeccionar el sistema después de lluvias intensas y realizar reposición de materiales drenantes cuando sea necesario.</p>			
<b>Costos Unitarios</b>		Costos Directos	\$ 50.481.704,00
		Costos Indirectos	\$ 9.591.523,76
		<b>Csotso Totales</b>	<b>\$ 60.073.227,76</b>

*Elaboración: Fuente propia*

En las manzanas de consolidación y renovación se fomenta la incorporación de terrazas verdes, patios comunales y sistemas de recolección y tratamiento de aguas lluvias, potenciando estrategias de agricultura urbana que fortalecen la autosuficiencia alimentaria y la educación ambiental de la comunidad. Estas medidas no solo mitigan los efectos de la isla de calor, sino que fortalecen los corredores ecológicos del Virrey–Chicó y del Río Negro, generando continuidad ecológica y social.

### *Estructura Cultural y Religiosa*

El barrio La Patria cuenta con un importante tejido social que se expresa en su patrimonio inmaterial y en la presencia de hitos urbanos que funcionan como referentes comunitarios. La propuesta reconoce este valor mediante la conformación del Polo Cultural, definido por el POT (Decreto 555/2021), e integrado por la Iglesia del barrio, la Mezquita Estambul y los nuevos espacios culturales y comunitarios proyectados.

La Mezquita, reconocida por su relevancia religiosa y por atraer visitantes durante festividades islámicas, se articula con una plazoleta cultural y con el circuito ciclista propuesto, reforzando su carácter de nodo identitario. La Iglesia del barrio, por su parte, se integra al parque lineal del Río Negro mediante un sistema de senderos, plazoletas y mobiliario cultural que fortalecen su rol comunitario.

Se proyecta un salón cultural comunal como equipamiento de encuentro y formación, y la activación de plazoletas barriales para actividades educativas, ferias y mercados locales. Adicionalmente, el proyecto incorpora estrategias de urbanismo táctico y arte urbano, enfocadas en la recuperación de culatas sobre la Avenida Carrera 50 mediante grafitis, murales y tratamiento cromático para mejorar la identidad y la percepción de seguridad.

### *Estructura de Movilidad y Conectividad*

El sistema de movilidad propuesto jerarquiza la Avenida Carrera 50 como eje de renovación urbana, promoviendo usos mixtos que integran comercio, oficinas, vivienda y equipamientos culturales. Este frente urbano incorpora andenes ampliados, arborización, SUDS y terrazas verdes que funcionan como extensión del espacio público en altura.

La Avenida Carrera 30 se consolida como eje urbano de carácter residencial y comercial ligero, con edificaciones de hasta tres pisos según lo establecido por el POT. La intervención plantea andenes verdes, control de ruido, mejoras en la ciclorruta existente e integración con el parque lineal del Río Negro.

El circuito cultural-ambiental conecta las Avenidas 50 y 30, la Mezquita, la Iglesia del barrio y el parque del Río Negro, creando un eje articulador de movilidad peatonal y ciclista que estructura la vida barrial. Se incorporan cruces seguros basados en los principios de Visión Cero, reducción de velocidad, rampas de accesibilidad universal y señalización integral, como se expresa en la tabla 4:

*Tabla 4 Estrategias generales circuito*

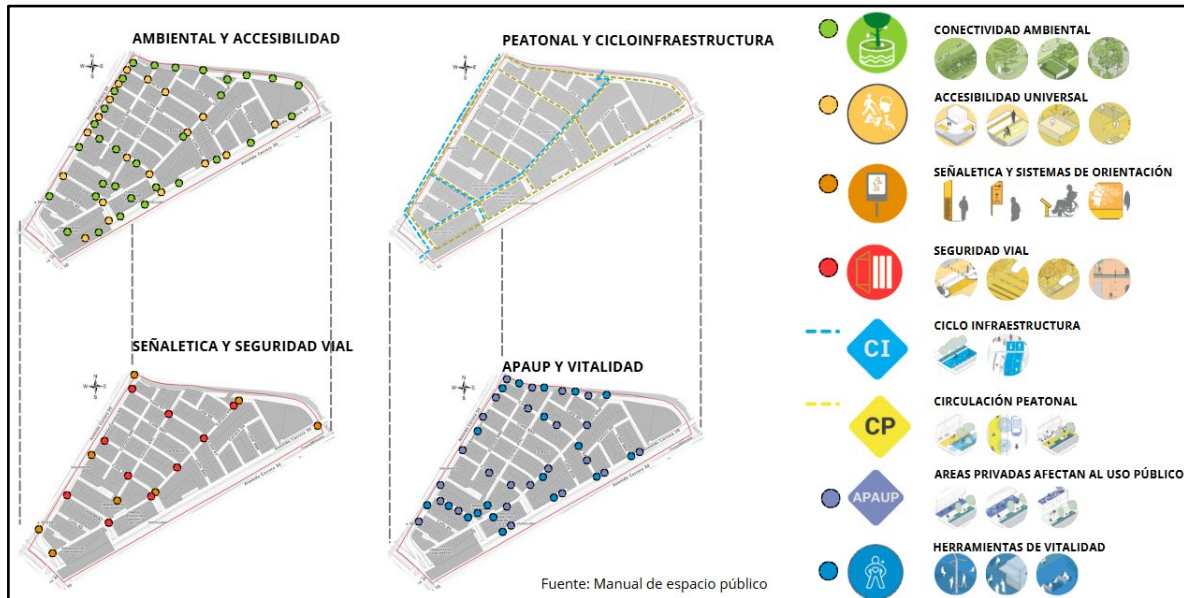
<b>Sistema</b>	<b>Estrategia principal</b>	<b>Lineamiento</b>	<b>Herramienta / Norma POT</b>
Movilidad	Accesibilidad	Ampliación de andenes, ciclovías verdes	POT 2022, Manual de Espacio Público
Ambiental	Infraestructura verde	Implementación SUDS, terrazas verdes	POT, Manual de SUDS
Cultural / Equipa/os.	Identidad barrial	Iglesia, Mezquita, Salón Comunal	POT – Polo Cultural
Seguridad urbana	Urbanismo táctico	Murales y colores integrados a SUDS	Estrategia de percepción urbana

*Fuente: Elaboración propia*

La imagen 21 presenta la integración de los sistemas de movilidad, ambiental, cultural y de seguridad urbana del proyecto, articulados con sus respectivas estrategias y lineamientos, en coherencia con el POT 2022. Se prioriza la accesibilidad mediante la ampliación de andenes

y ciclovías verdes, el fortalecimiento de la infraestructura verde a través de SUDS y terrazas verdes, la consolidación de la identidad barrial a partir de equipamientos culturales existentes y la mejora de la percepción de seguridad mediante acciones de urbanismo táctico.

*Imagen 21 Elementos de propuesta*



*Fuente: Elaboración Propia*

Finalmente, el sistema de seguridad urbana incorpora estrategias de urbanismo táctico, integrando murales y tratamientos cromáticos asociados a los SUDS, con el fin de mejorar la percepción de seguridad, el sentido de apropiación y la calidad del entorno urbano.

### 3.3 Áreas de Manejo Diferenciado (AMD)

Las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) corresponden, según el Decreto 555 de 2021 —Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá—, a sectores del territorio que requieren lineamientos particulares de intervención debido a sus condiciones de consolidación urbana, su valor patrimonial o su relevancia en la estructura funcional del entorno (Secretaría Distrital de Planeación, 2021). En el polígono del Plan Parcial del barrio La Patria no se identifican áreas patrimoniales formales ni sectores declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC). Sin

embargo, sí se reconocen zonas con niveles diferenciados de consolidación urbana que justifican la formulación de criterios específicos de manejo en el marco del proyecto.

### 3.3.1 Identificación de AMD en el polígono del Plan Parcial

Dentro del área de intervención se identifican dos grandes categorías de manejo:

a) Manzanas de Renovación Urbana, localizadas principalmente sobre la Avenida Carrera 50; y, b) Manzanas de Consolidación Urbana, ubicadas en la Avenida Carrera 30 y el tejido interior.

Aunque estas zonas no constituyen AMD en sentido patrimonial, sí configuran ámbitos diferenciados de actuación, debido a sus características morfológicas, su antigüedad constructiva y su potencial para reorganizar el tejido urbano. En este sentido, se consideran AMD funcionales bajo criterios de consolidación y renovación, tal como permite la estructura del POT vigente.

#### *a. Manzanas de Renovación (Avenida Carrera 50)*

Estas manzanas presentan predios subutilizados, culatas expuestas y un tejido comercial fragmentado. El POT (Decreto 555/2021) establece para estas áreas un tratamiento de Renovación Urbana con edificabilidades superiores y mezcla de usos estratégicos. El proyecto propone alturas de hasta 12 pisos, en concordancia con la jerarquía de la vía y el potencial de densificación. Los usos se orientan hacia comercio en primer piso, oficinas, servicios comunales y equipamientos culturales en niveles superiores, complementados con terrazas verdes que funcionan como extensión del espacio público.

La intervención responde a criterios de reactivación económica, mejoramiento del paisaje urbano y creación de un frente urbano continuo sobre la Avenida Carrera 50, integrándose al Polo Cultural definido en el POT. La aplicación de Sistemas Urbanos de

Drenaje Sostenible (SUDS) y fachadas activas busca mejorar la permeabilidad, la accesibilidad y la seguridad urbana.

*b. Manzanas de Consolidación (Avenida Carrera 30 e interiores)*

El corredor de la Carrera 30 presenta una urbanización consolidada desde la década de 1990, con predominio de vivienda de dos pisos y presencia puntual de comercio. Para este sector se proyecta una consolidación controlada que permite alturas hasta 6 pisos, manteniendo la identidad residencial de la zona y fortaleciendo las actividades comerciales y de servicio existentes. La actuación prioriza la mejora del espacio público mediante ampliación de andenes, implementación de SUDS, mitigación de ruido vehicular y articulación con el parque lineal del Río Negro.

La consolidación interior mantiene la morfología de manzana cerrada, mejorando las condiciones de accesibilidad y mantenimiento de los antejardines donde corresponda, promoviendo fachadas integradas y continuidad espacial.

### 3.3.2 Marco Normativo Aplicable

La definición de estas áreas se fundamenta en el Decreto 555 de 2021, que regula los tratamientos urbanísticos de Renovación y Consolidación, los índices de edificabilidad, los lineamientos de espacio público y la integración ambiental. Adicionalmente, la intervención cercana al Canal Río Negro se rige por la normativa de manejo de rondas hídricas, que establece un aislamiento mínimo de 30 metros medidos desde la ronda hidráulica, garantizando la protección ambiental, la restauración ecológica y la mitigación de riesgos asociados a inundación (Autoridad Ambiental, 2020).

Este aislamiento es incorporado dentro del sistema de espacio público proyectado, integrando senderos ecológicos, mobiliario ambiental y áreas permeables que permiten la infiltración y mejoran la capacidad de regulación hídrica del corredor.

### 3.3.3 Criterios, Estrategias y Lineamientos de Intervención

El manejo diferenciado de estas áreas se orienta por criterios de sostenibilidad urbana, integración ecológica y preservación de la identidad barrial. En las zonas de renovación se prioriza la densificación equilibrada, la mezcla de usos y la continuidad del frente urbano. En las áreas de consolidación se busca mantener la estructura residencial existente, complementándola con comercio barrial y mejoramiento integral del espacio público. En ambos casos se incorpora infraestructura verde como jardines de lluvia, pavimentos permeables, terrazas verdes y bosques de bolsillo, en coherencia con la estrategia distrital de SUDS.

### 3.3.4 Destino y Función de las AMD dentro del Plan Parcial

Las áreas de manejo diferenciadas cumplen funciones distintas dentro del proyecto. Las manzanas de renovación constituyen usos rentables, relacionados con comercio, servicios y vivienda en altura, mientras que las áreas de consolidación funcionan como tejido residencial complementario y soporte de actividades barriales. El área ambiental del Canal Río Negro, protegida por el aislamiento de 30 metros, se integra al sistema de espacio público y equipamientos, conformando el principal eje ecológico y recreativo del plan parcial.

## **04. NORMA URBANA**

El ámbito del Plan Parcial La Patria se organiza en seis (6) Unidades de Actuación Urbanística (UAU), definidas a partir de las condiciones actuales del tejido urbano, la vocación del suelo, la jerarquía vial y el potencial de transformación de cada sector. Las UAU constituyen el instrumento mediante el cual se articulan de manera integral las normas de uso y las normas de edificabilidad, permitiendo establecer parámetros diferenciados de densidad, altura, aprovechamiento del suelo y conformación volumétrica, en coherencia con el modelo de ocupación propuesto y con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Cada Unidad de Actuación Urbanística se estructura como una pieza normativa completa, en la cual la asignación de usos está directamente relacionada con los índices urbanísticos, las alturas máximas permitidas y las condiciones de implantación edificatoria, garantizando una intervención ordenada, gradual y compatible con el entorno urbano existente.

### **4.1 NORMAS DE USO**

Las normas urbanas aplicables al Plan Parcial La Patria se definen de manera integral a partir de la estructura funcional del territorio y de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, adoptado mediante el Decreto 555 de 2021, incorporando de forma simultánea las normas de uso y las normas de edificabilidad. En este sentido, cada Unidad de Actuación Urbanística se clasifica no solo por su vocación funcional, sino también por los parámetros de aprovechamiento del suelo, densidad, altura, índices urbanísticos y condiciones

volumétricas, en coherencia con su localización, su relación con los corredores viales estructurantes y el tratamiento urbanístico asignado.

En el ámbito del proyecto se identifican seis Unidades de Actuación Urbanística, clasificadas entre los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación Urbana. Para cada una de ellas se establecen condiciones diferenciadas de mezcla de usos, intensidad de ocupación y edificabilidad, garantizando una relación equilibrada entre densificación, calidad urbana, capacidad de soporte de la infraestructura y provisión de espacio público.

Las normas se formulan con base en los criterios de mezcla funcional, actividad económica, habitabilidad, compatibilidad de usos y aprovechamiento urbanístico establecidos en la normativa distrital, particularmente en lo dispuesto en los artículos 341, 342 y 343 del POT vigente, los cuales regulan los incentivos de edificabilidad para áreas de Renovación Urbana y las condiciones de consolidación y mezcla de usos en sectores urbanos consolidados.

La Unidad de Actuación Urbanística 1 corresponde al tratamiento de Renovación Urbana y está conformada por seis manzanas localizadas sobre la Avenida Carrera 50, corredor vial de jerarquía estructurante y alta capacidad de soporte urbano. Esta condición justifica la asignación de mayores intensidades de uso y de edificabilidad, orientadas a consolidar un frente urbano activo y a promover la densificación en altura.

Para la UAU 1 se define una tipología de desarrollo de uso mixto en altura, integrando actividades de comercio, oficinas, servicios comunales y vivienda multifamiliar. En aplicación del artículo 341 del POT, se establece una altura máxima de hasta doce pisos, condicionada al cumplimiento de los incentivos de edificabilidad asociados a criterios de sostenibilidad urbana, tratamiento activo del primer piso, provisión o mejoramiento del espacio público y adecuada relación con el entorno inmediato. Estos parámetros se complementan con índices de ocupación

y construcción diferenciados, densidades acordes con la infraestructura existente y proyectada, así como normas volumétricas que promueven la continuidad urbana, la activación del espacio público y la incorporación de estrategias ambientales como terrazas y cubiertas verdes.

En términos de uso del suelo, la UAU 1 admite como usos permitidos el comercio de escala vecinal y zonal, los servicios profesionales, los servicios culturales, la vivienda multifamiliar, los espacios de trabajo colaborativo y los servicios de apoyo local. Se consideran usos complementarios la gastronomía, el comercio especializado, los servicios recreativos de bajo impacto, los equipamientos de bienestar y los espacios de apoyo logístico liviano, siempre que sean compatibles con el uso residencial y no generen impactos negativos sobre la movilidad o el ambiente urbano. Se restringen las actividades industriales medianas o mayores, el comercio de alto impacto nocturno, los parqueaderos en superficie y las actividades de bodegaje que impliquen tráfico pesado.

La intensidad asignada a esta unidad es alta, en correspondencia con el tratamiento de renovación urbana, la jerarquía vial de la Avenida Carrera 50 y los parámetros de edificabilidad definidos. La tipología edificatoria dominante corresponde a edificación continua, con fachadas activas, comercio en primer piso y una gradación volumétrica que garantice la transición hacia las Unidades de Actuación Urbanística con tratamiento de Consolidación.

Las Unidades de Actuación Urbanística con tratamiento de Consolidación Urbana se regulan conforme a lo dispuesto en los artículos 342 y 343 del POT, estableciendo intensidades medias y bajas de uso y edificabilidad, con predominio del uso residencial, alturas y densidades controladas, y parámetros volumétricos orientados a preservar la morfología urbana existente y asegurar una adecuada integración con la propuesta de renovación.

Las condiciones de uso y edificabilidad definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística se desarrollan y precisan en las fichas normativas correspondientes, en las cuales se establecen de manera explícita los parámetros de densidad, altura, índices urbanísticos, áreas construidas, área vendible y lineamientos volumétricos, asegurando que la definición de las UAU esté directamente impactada por ambas dimensiones normativas y permita una aplicación clara, coherente y verificable del Plan Parcial La Patria.

#### FICHA NORMATIVA – UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1 (UAU 1)

La Unidad de Actuación Urbanística 1 se regula como un sector de renovación urbana con alta capacidad de transformación, asociado a un corredor vial estructurante y orientado a la consolidación de un frente urbano activo. La normativa aplicable integra de manera simultánea las condiciones de uso del suelo, edificabilidad y conformación volumétrica, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 555 de 2021, particularmente lo dispuesto en el artículo 341 (Ver tabla 5).

*Tabla 5 Normativa UAU Tratamiento de Renovación*

<b>NORMATIVA URBANA POT</b>		
Parámetros	Normativa Aplicada (POT)	Justificación /Detalles Específicos
Altura máxima de pisos	Art. 340 - Decreto 555 de 2021	Hasta 12 pisos con justificación por retrocesos y cesión de espacio público, Sobre vías arteriales. Se aplica la relación proporcional altura/vía para garantizar la armonización del volumen urbano, cumpliendo con las condiciones del espacio público mejorado (andenes, plazoletas).
Tipología edificatoria	Art. 341 - Art. 343 del POT	Edificación de uso mixto (comercio en primer piso, vivienda en los pisos superiores). El uso mixto está permitido en zonas de renovación, incrementando la edificabilidad.
Aislamiento entre edificaciones	Art. 355 del POT	El aislamiento entre edificaciones será de 5 metros en la parte posterior para garantizar la ventilación e iluminación natural. Para los lados laterales, se establece un aislamiento de 5 m (cumpliendo con la normativa de ventilación y <u>asoleación</u> ).
Aislamiento lateral	Art. 357 - Manual de Normas Comunes	El aislamiento lateral mínimo debe ser de 5 m para permitir circulación, evacuación de aguas pluviales y evitar la invasión de propiedad vecina. No se permiten edificaciones adosadas en este tipo de proyectos.
Retrocesos contra espacio público	Art. 354 - POT	Se establece un retroceso de al menos 5 metros para mejorar la accesibilidad peatonal y crear un corredor verde que funcione como espacio público complementario. Este retroceso no se computa dentro del área construible.
Parqueadero (no en la calle)	Art. 362 - POT	Parqueaderos no permitidos sobre la vía pública. Se deberá justificar la implementación de sótanos para parqueaderos. Se debe incluir un cálculo técnico que sustente el número de plazas requeridas en función de la normativa de parqueaderos (mínimo 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> ).
Franja ambiental	Art. 357 - POT (Afectación ambiental en zonas de borde de río)	No se debe edificar dentro del radio de 30 metros del canal Río Negro (franja de protección ecológica), garantizando la conservación ambiental. La propuesta debe respetar la alineación ecológica sin invadir el corredor ecológico.
Cerramientos que no deben aplicar	Art. 358 - POT	Los cerramientos sólidos no deben aplicarse en frentes que colindan con espacio público. Se permite el uso de cerramientos permeables (malla metálica o vegetación) en zonas privadas.
Voladizos	Art. 351 - POT	Los voladizos están permitidos, pero deberán cumplir con los límites de proyección sobre la vía pública, no excediendo los 2 metros de profundidad para evitar obstrucciones del espacio público. Los voladizos horizontales deben ser autorizados en el proyecto.

*Fuente: Elaboración propia*

## NORMAS DE USO

El uso principal del suelo corresponde a vivienda multifamiliar en edificación en altura, integrada a un esquema de mezcla funcional. Se permiten usos de comercio de escala vecinal y zonal, servicios profesionales y culturales, oficinas, espacios de trabajo colaborativo y servicios de apoyo local, localizados preferentemente en los primeros pisos y en relación

directa con el espacio público. De manera complementaria se admiten actividades gastronómicas, comercio especializado, servicios recreativos de bajo impacto y equipamientos de bienestar, siempre que sean compatibles con el uso residencial. Se restringen las actividades industriales medianas o mayores, el comercio de alto impacto nocturno, los parqueaderos en superficie y las actividades de bodegaje asociadas a tráfico pesado.

La tabla 6 presenta el área útil por manzanas como dato inicial para la aplicación de la norma de uso, a partir del cual se definen las actividades permitidas y los parámetros de aprovechamiento del suelo en el ámbito de intervención.

*Tabla 6 Área útil por manzanas*

AREA UTIL	Área (m2)	Porcentaje
Manzana 1	3.119,06	0,01
Manzana 2	9.554,96	0,05
Manzana 3	9.554,96	0,05
Manzana 4	9.554,96	0,05
Manzana 5	9.554,96	0,05
Manzana 6	13.790,84	0,07
Manzana 7	8.442,48	0,04
Manzana 8	7.832,38	0,04
Manzana 9	7.832,38	0,04
Manzana 10	7.832,38	0,04
Manzana 11	7.832,38	0,04
Manzana 16	13.877,29	0,07
Manzana 17	10.302,86	0,05
Manzana 18	10.947,69	0,05
Manzana 19	9.231,77	0,04
Manzana 20	9.621,38	0,05
Manzana 21	6.273,54	0,03
Manzana 22	13.885,65	0,07
Manzana 23	6.766,66	0,03
Manzana 24	14.201,62	0,07
Manzana 25	4.445,45	0,02
Manzana 26	7.147,02	0,03
Manzana 27	7.272,95	0,03
<b>TOTAL</b>	<b>208.875,63</b>	<b>0,74</b>

*Fuente: Elaboración Propia*

## NORMAS DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la UAU 1 se define a partir de los incentivos previstos para áreas de Renovación Urbana. Se establece una altura máxima de doce (12) pisos, condicionada al

cumplimiento de criterios de sostenibilidad urbana, activación del primer piso y provisión o mejoramiento del espacio público.

El índice de ocupación regula el porcentaje máximo del suelo que puede ser ocupado en primer piso, garantizando áreas libres y una adecuada relación con el espacio público. El índice de construcción determina el área total máxima edificable en relación con el área del suelo de cada manzana. La densidad habitacional se define en función de la capacidad de soporte urbano y de la infraestructura existente y proyectada, conforme a los lineamientos del POT.

A continuación, se presentan en la tabla , los índices de ocupación y de construcción para el Plan Parcial:

Tabla 7 Índice de Ocupación e índice de construcción.

Manzana	m2 útiles	IO	IC	Pisos promedio
Manzana 1	1796,97	0,37	1,74	4,67
Manzana 2	2637,33	0,40	3,62	9,00
Manzana 3	2650,93	0,40	3,60	9,00
Manzana 4	2659,51	0,40	3,59	9,00
Manzana 5	2665,14	0,40	3,59	9,00
Manzana 6	4085,79	0,38	3,38	8,78
Manzana 7	3840,79	0,37	2,20	5,97
Manzana 8	2736,83	0,36	2,50	7,00
Manzana 9	2781,93	0,35	2,46	7,00
Manzana 10	2748,58	0,36	2,49	7,00
Manzana 11	2746,17	0,36	2,50	7,00
Manzana 16	4676,04	0,53	3,20	6,00
Manzana 17	5614,14	0,33	2,66	8,08
Manzana 18	5038,13	0,39	2,97	7,61
Manzana 19	4588,28	0,36	2,17	6,00
Manzana 20	4018,18	0,43	2,39	5,57
Manzana 21	4228,41	0,27	1,60	6,00
Manzana 22	4738,32	0,36	2,93	8,09
Manzana 23	4150,83	0,29	1,63	5,57
Manzana 24	4664,4	0,55	3,04	5,57
Manzana 25	2923,05	0,27	1,52	5,57
Manzana 26	7869,76	0,33	0,91	2,79
Manzana 27	7648,2	0,34	0,95	2,79
<b>TOTAL</b>	<b>208.875,63</b>	<b>0,16</b>	<b>0,65</b>	<b>3,99</b>

*Fuente: Elaboración Propia*

Con el fin de establecer la distribución del aprovechamiento urbanístico propuesto, se realizó la cuantificación de los metros cuadrados edificables y del suelo ocupado por uso, diferenciando entre uso residencial, comercio y equipamientos. Este análisis permite verificar la coherencia del proyecto con los lineamientos normativos del POT y evaluar el equilibrio entre los distintos usos del suelo dentro del área del plan parcial.

En las Tabla 8 y 9 se presenta la distribución de los metros cuadrados de edificabilidad por uso, evidenciando el predominio del uso residencial, seguido del uso comercial y, en menor proporción, de los equipamientos.

*Tabla 8 Metros cuadrados de construcción definidos por el Proyecto*

		METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DEFINIDOS POR EL PROYECTO								
		Residencial				Comercio		Equipamientos		TOTAL
Manzana	m2 útiles	VIP	VIS	E3	E4	Escala zonal	Escala Local	Educativo	Cultural	
Manzana 1	3.119,06		623,81		1.871,44		623,81			3.119,06
Manzana 2	9.554,96		1.061,66		6.369,97		2.123,32			9.554,96
Manzana 3	9.554,96		1.061,66		6.369,97		2.123,32			9.554,96
Manzana 4	9.554,96		1.061,66		6.369,97		2.123,32			9.554,96
Manzana 5	9.554,96		1.061,66		6.369,97		2.123,32			9.554,96
Manzana 6	13.790,84		3.140,54		7.509,77		3.140,54			13.790,84
Manzana 7	8.442,48		2.825,98		2.790,51		2.825,98			8.442,48
Manzana 8	7.832,38		1.958,10		2.937,14		1.958,10			6.853,34
Manzana 9	7.832,38		1.958,10		2.937,14		1.958,10			6.853,34
Manzana 10	7.832,38		1.958,10		2.937,14		1.958,10			6.853,34
Manzana 11	7.832,38		1.958,10		2.937,14		1.958,10			6.853,34
Manzana 16	13.877,29		2.490,80		12.453,98					14.944,78
Manzana 17	10.302,86		2.490,80		12.453,98					14.944,78
Manzana 18	10.947,69		2.490,80		12.453,98					14.944,78
Manzana 19	9.231,77				9.941,90					9.941,90
Manzana 20	9.621,38				9.621,38					9.621,38
Manzana 21	6.273,54				6.756,12					6.756,12
Manzana 22	13.885,65		2353,5		9.178,65		2.353,50			13.885,65
Manzana 23	6.766,66						3.383,33		3383,328	6.766,66
Manzana 24	14.201,62				14201,616					14.201,62
Manzana 25	4.445,45				4445,454					4.445,45
Manzana 26	7.147,02					7.147,02				7.147,02
Manzana 27	7.272,95					7.272,95				7.272,95
<b>Total</b>	<b>208.875,63</b>	<b>0,00</b>	<b>28.495,25</b>	<b>0,00</b>	<b>140.907,24</b>	<b>14.419,98</b>	<b>28.652,84</b>	<b>0,00</b>	<b>3.383,33</b>	<b>135.819,88</b>
<b>TOTAL</b>			<b>169.402,49</b>			<b>43.072,82</b>		<b>3.383,33</b>		<b>215.858,64</b>
		% edificabilidad	0,17							

*Fuente: Elaboración Propia*

Tabla 9 Área ocupada definida por el proyecto

ÁREA OCUPADA DEFINIDA POR EL PROYECTO										
Manzana	m2 útiles	Residencial				Comercio		Equipamientos		TOTAL
		VIP	VIS	E3	E4	Escala zonal	Escala Local	Educativo	Cultural	
Manzana 1	3.119,06		222,79		222,79		222,79			668,37
Manzana 2	9.554,96		353,89		353,89		353,89			1.061,66
Manzana 3	9.554,96		353,89		353,89		353,89			1.061,66
Manzana 4	9.554,96		353,89		353,89		353,89			1.061,66
Manzana 5	9.554,96		353,89		353,89		353,89			1.061,66
Manzana 6	13.790,84		523,42		523,42		523,42			1.570,27
Manzana 7	8.442,48		471,00		471,00		471,00			1.412,99
Manzana 8	7.832,38		326,35		326,35		326,35			979,05
Manzana 9	7.832,38		326,35		326,35		326,35			979,05
Manzana 10	7.832,38		326,35		326,35		326,35			979,05
Manzana 11	7.832,38		326,35		326,35		326,35			979,05
Manzana 12	0,00									0,00
Manzana 13	0,00									0,00
Manzana 14	0,00									0,00
Manzana 15	0,00									0,00
Manzana 16	13.877,29				2490,796					2.490,80
Manzana 17	10.302,86				1849,232					1.849,23
Manzana 18	10.947,69				1964,97					1.964,97
Manzana 19	9.231,77				1656,984					1.656,98
Manzana 20	9.621,38				1726,914					1.726,91
Manzana 21	6.273,54				1126,02					1.126,02
Manzana 22	13.885,65		571,82		571,82		571,82			1.715,46
Manzana 23	6.766,66								1214,528	1.214,53
Manzana 24	14.201,62				2549,008					2.549,01
Manzana 25	4.445,45				797,902					797,90
Manzana 26	7.147,02						2565,598			2.565,60
Manzana 27	7.272,95						2610,804			2.610,80
<b>TOTAL</b>	<b>208.875,63</b>	<b>0,00</b>	<b>4.509,98</b>	<b>0,00</b>	<b>18.671,80</b>	<b>0,00</b>	<b>9.686,38</b>	<b>0,00</b>	<b>1.214,53</b>	<b>34.082,69</b>
<b>TOTAL</b>			<b>23.181,78</b>				<b>9.686,38</b>		<b>1.214,53</b>	<b>34.082,69</b>
		<b>% suelo VIP+VI:</b>	0,19							

Fuente: Elaboración Propia

Esta distribución garantiza una adecuada mixtura de usos, contribuye a la vitalidad urbana del sector y responde a los criterios de consolidación y renovación definidos para la UAU correspondiente.

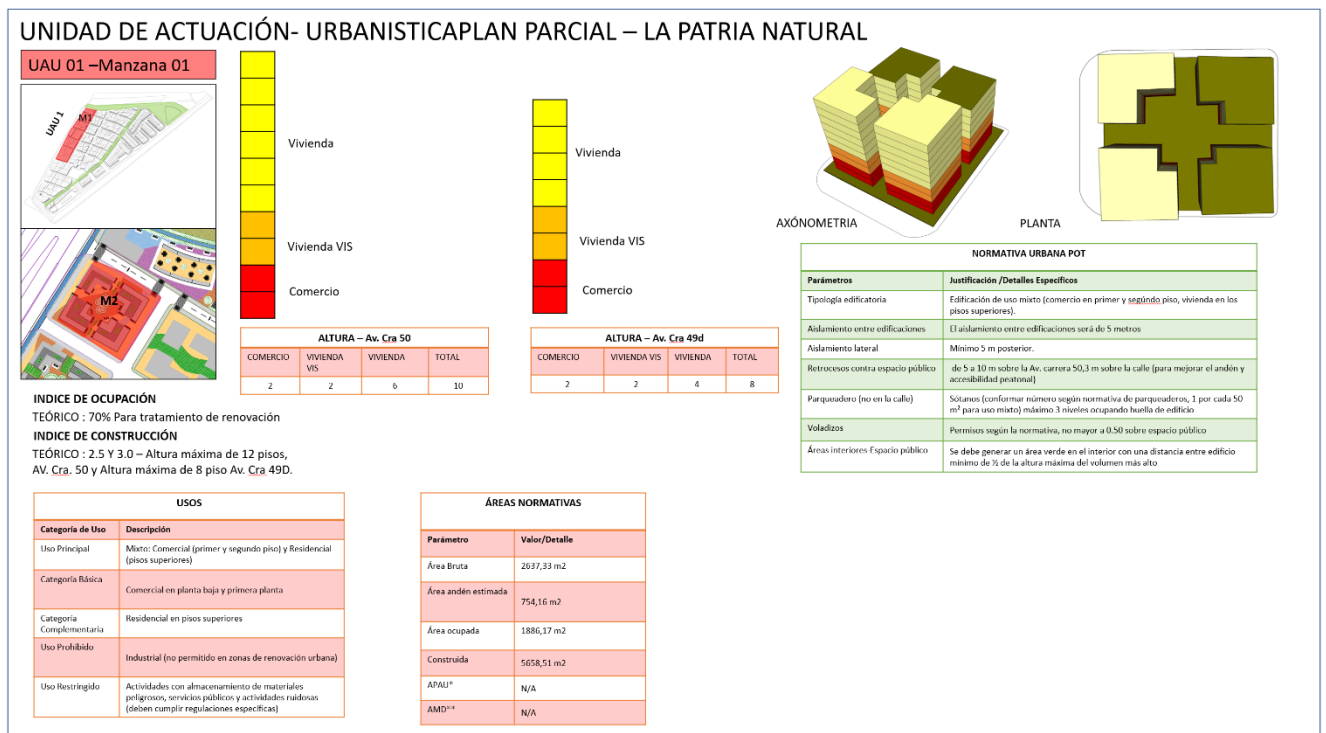
## NORMAS VOLUMÉTRICAS Y DE IMPLANTACIÓN

La tipología edificatoria dominante corresponde a edificación continua, con alineación al perfil vial y definición clara del borde urbano. Se promueve la activación del primer piso mediante usos comerciales y de servicios, la incorporación de fachadas activas y la relación directa con el espacio público. La conformación volumétrica deberá garantizar una gradación de alturas hacia las Unidades de Actuación Urbanística con tratamiento de Consolidación, así

como la incorporación de terrazas y cubiertas verdes como estrategias de mejoramiento ambiental y paisajístico.

La presente ficha normativa (imagen 22) constituye el instrumento de aplicación directa de las normas de uso y edificabilidad de la UAU 1 y deberá leerse de manera complementaria con las disposiciones generales del Plan Parcial La Patria.

Imagen 22 Ficha UAU Tratamiento Renovación



Fuente: Elaboración propia

## FICHAS NORMATIVAS – UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE CONSOLIDACIÓN (UAU 2 A UAU 6)

Las Unidades de Actuación Urbanística 2 a 6 corresponden a sectores con tratamiento de Consolidación Urbana, caracterizados por la presencia de un tejido edificado estable y una vocación predominantemente residencial, complementada con actividades de comercio y servicios de escala barrial. La regulación de estas unidades se fundamenta en lo dispuesto en

los artículos 342 y 343 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 555 de 2021, los cuales establecen condiciones para la consolidación, la mezcla funcional controlada y la preservación de la morfología urbana existente.

La definición normativa de estas UAU integra de manera conjunta las condiciones de uso del suelo y los parámetros de edificabilidad, estableciendo límites claros de altura, densidad e intensidad de ocupación, con el fin de garantizar una adecuada inserción urbana y una transición volumétrica armónica respecto a las áreas de renovación.

*UAU Tratamiento de Consolidación*

Corresponde a la UAU de la 2 a la 6, la cual cuenta con 21 manzanas, como se muestra en la tabla 10.

*Tabla 10 Usos U.A.U.*

<b>UAU</b>	<b>Tratamiento</b>	<b>Tipología Dominante</b>	<b>Usos Permitidos</b>	<b>Complementarios</b>	<b>Restringidos</b>	<b>Altura Máxima Estimada</b>
<b>2</b>	Consolidación Mixta	Comercio 1° piso + vivienda	Comercio básico, vivienda	Servicios profesionales	Industria, talleres	<b>6 pisos</b>
<b>3</b>	Consolidación	Residencial	Vivienda	Comercio mínimo	Recreación nocturna	<b>6 pisos</b>
<b>4</b>	Consolidación	Residencial	Vivienda	Comercio vecinal	Industria	<b>6 pisos</b>
<b>5</b>	Consolidación Especial	Equipamiento cultural + vivienda	Cultura, vivienda	Talleres, cafés culturales	Nocturno de alto impacto	<b>6 pisos</b>
<b>6</b>	Comercial	Comercio barrial	Servicios profesionales	Recreación nocturna	Industria	<b>3 pisos</b>

*Fuente: Elaboración propia*

*UAU 2 – Tratamiento De Consolidación Urbana (Uso Mixto En Primer Piso)*

Las Unidades de Actuación Urbanística 2 a 6 corresponden a sectores con tratamiento de Consolidación Urbana, caracterizados por la presencia de un tejido edificado estable y una

vocación predominantemente residencial, complementada con actividades de comercio y servicios de escala barrial. La regulación de estas unidades se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 342 y 343 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 555 de 2021, los cuales establecen condiciones para la consolidación, la mezcla funcional controlada y la preservación de la morfología urbana existente.

La definición normativa de estas UAU integra de manera conjunta las condiciones de uso del suelo y los parámetros de edificabilidad, estableciendo límites claros de altura, densidad e intensidad de ocupación, con el fin de garantizar una adecuada inserción urbana y una transición volumétrica armónica respecto a las áreas de renovación.

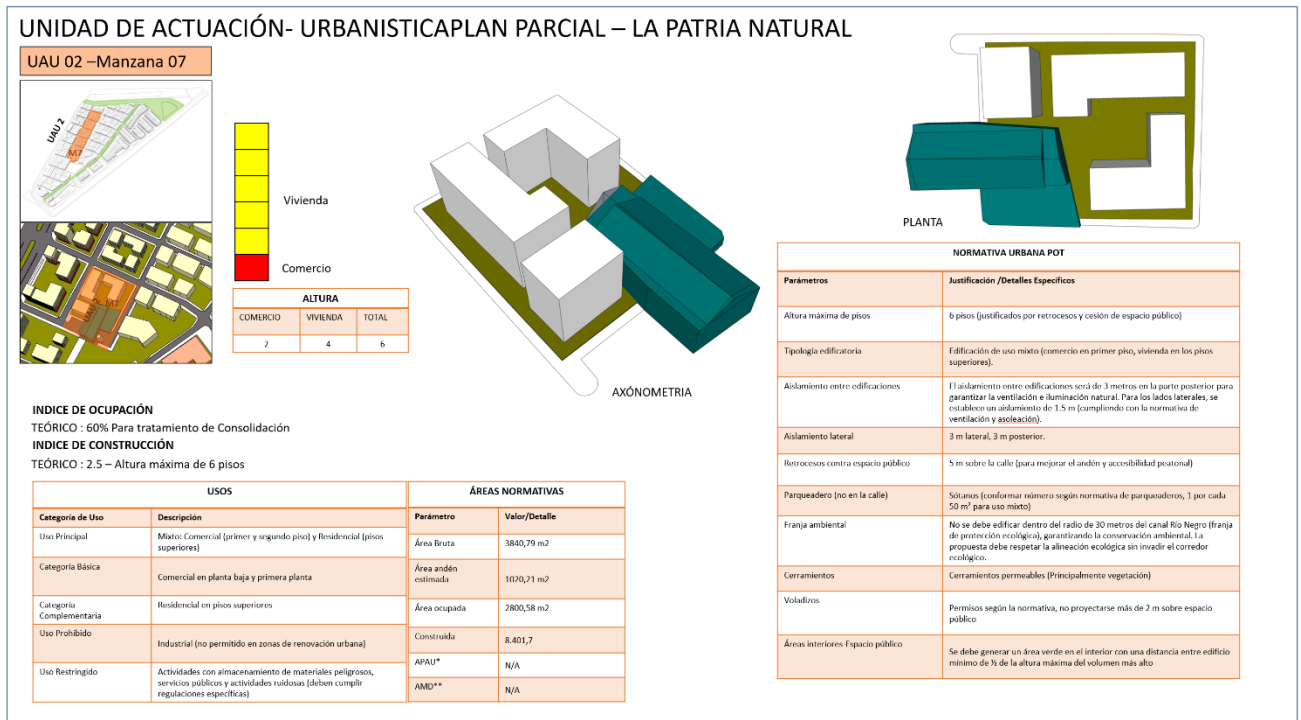
#### NORMAS DE USO Y EDIFICABILIDAD – UAU 2

La Unidad de Actuación Urbanística 2 corresponde a un sector de consolidación urbana con uso mixto controlado, localizado sobre corredores viales secundarios. Se permite la continuidad del uso residencial, integrando actividad comercial únicamente en el primer nivel, en relación directa con el espacio público.

La edificabilidad asignada establece una altura máxima de hasta seis (6) pisos, acorde con el perfil vial y la capacidad de soporte del sector. Los índices de ocupación y construcción se orientan a mantener la escala barrial existente, permitiendo un aprovechamiento moderado del suelo.

En cuanto a usos, se permite el comercio de escala vecinal en primer piso y la vivienda en los niveles superiores. Se admiten como usos complementarios los servicios profesionales de baja intensidad, la educación informal, pequeños cafés y consultorios. Se restringen los equipamientos de alta capacidad, las actividades industriales, los talleres y el comercio de alto impacto, como se muestra en la imagen 23.

Imagen 23 Ficha Técnica UAU 2 Consolidación



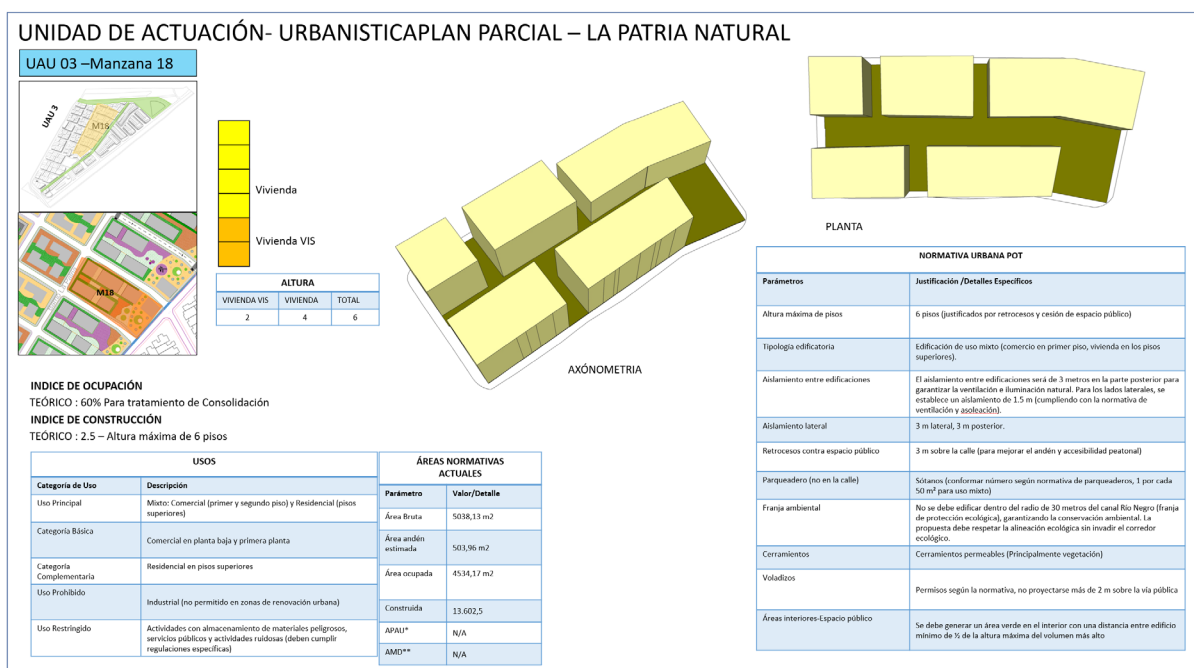
Fuente: Elaboración propia

## Normas de Uso y Edificabilidad – UAU 3 y UAU 4

Las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4 corresponden a sectores de consolidación residencial, con predominio del uso habitacional y limitada mezcla funcional. La edificabilidad máxima permitida es de hasta seis (6) pisos, manteniendo una densidad controlada y una ocupación acorde con la morfología urbana existente.

Se permite como uso principal la vivienda multifamiliar. De manera complementaria se admiten actividades de comercio de escala vecinal y servicios profesionales de baja intensidad, localizados de forma puntual y sin generar impactos negativos sobre el entorno. Se restringen los usos de escala zonal, las actividades generadoras de ruido y los servicios recreativos nocturnos, como se muestra en la imagen 24.

## Imagen 24 Ficha Técnica UAU Consolidación



*Fuente: Elaboración propia*

### Normas de Uso y Edificabilidad – UAU 5

La Unidad de Actuación Urbanística 5 corresponde a un sector de consolidación urbana con presencia de equipamiento cultural privado de relevancia barrial. La normativa privilegia la permanencia y fortalecimiento de esta función, articulándola con el uso residencial y el espacio público.

La edificabilidad máxima permitida es de hasta seis (6) pisos, garantizando una adecuada integración volumétrica con el entorno. Se permiten como usos principales el equipamiento cultural y la vivienda. De manera complementaria se admiten el comercio cultural, las cafeterías asociadas y los talleres artísticos. Se restringen el comercio de alto impacto, las actividades industriales y la recreación nocturna.

### Normas de Uso y Edificabilidad – UAU 6

La Unidad de Actuación Urbanística 6 se orienta al comercio barrial consolidado, compatible con actividades de intercambio cotidiano y servicios de apoyo a la población residente.

La edificabilidad asignada establece una altura máxima de hasta tres (3) pisos, en coherencia con la escala urbana del sector. Se permiten como usos principales el comercio de escala vecinal, los servicios profesionales y la gastronomía básica. Se admiten como usos complementarios los servicios culturales y comunitarios de menor impacto. Se restringen el comercio industrial, las grandes superficies, las discotecas y los talleres mecánicos.

Las presentes fichas normativas constituyen el instrumento de aplicación directa de las normas de uso y edificabilidad para las Unidades de Actuación Urbanística con tratamiento de Consolidación, y deberán leerse de manera complementaria con las disposiciones generales del Plan Parcial La Patria.

## **05. GESTION.**

### **REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

El Plan Parcial adopta el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto 555 de 2021), asegurando que las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) participen de manera proporcional en los costos derivados de la provisión de infraestructura urbana, espacio público y soporte ambiental, así como en los beneficios asociados al incremento de los aprovechamientos urbanísticos y del valor del suelo. Para tal efecto, el análisis de gestión se estructura a partir de las condiciones iniciales del suelo por UAU, la identificación de las cargas urbanísticas asignadas, los beneficios generados y el balance económico general del proyecto.

## 5.1 Condiciones Iniciales del Suelo.

Las condiciones iniciales del suelo se determinan a partir del análisis planimétrico y económico de las veintisiete (27) manzanas que conforman el ámbito del Plan Parcial, las cuales se agrupan en seis (6) Unidades de Actuación Urbanística según su tratamiento urbanístico, vocación funcional y grado de consolidación. Este análisis permite establecer la base física y económica previa a la intervención, necesaria para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios.

El área total del ámbito del Plan Parcial corresponde a 20,88 hectáreas de área bruta, de las cuales 9,55 hectáreas constituyen el área neta urbanizable estimada. Dentro de este ámbito, el uso del suelo predominante en la condición inicial es el residencial como se ve en la tabla 11, concentrado principalmente en las UAU de consolidación urbana (UAU 2 a UAU 6), mientras que la UAU 1, correspondiente al tratamiento de Renovación Urbana, presenta un mayor potencial de transformación asociado a su localización sobre la Avenida Carrera 50.

Tabla 11 Condición actual área de estudio Plan Parcial

Manzana	Área actual (m2)	m2 de construcción y/o suelo (actual) x uso					Vr de mercado m2) * uso y/o suelo Mz		Avalúo total
		Lote	Residencial	Comercio	Oficina	Industrial	Lote	Residencial	
Mz 1	1.796,97	0,00	1.872,00	102,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$5.740.745.482
Mz 2	2.637,33	0,00	2.955,00	134,46	0,00	0,00		3.066.637,54	\$9.061.913.942
Mz 3	2.650,93	0,00	4.809,00	221,37	0,00	0,00		3.066.637,54	\$14.747.459.948
Mz 4	2.659,51	0,00	7.210,00	480,59	0,00	0,00		3.066.637,54	\$22.110.456.691
Mz 5	2.665,14	0,00	3.180,00	0,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$9.751.907.389
Mz 6	4.085,79	0,00	3.900,00	125,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$11.959.886.421
Mz 7	3.840,79	0,00	4.183,00	250,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$12.827.744.846
Mz 8	2.736,83	0,00	4.954,00	147,92	0,00	0,00		3.066.637,54	\$15.192.122.392
Mz 9	2.781,93	0,00	4.234,00	150,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$12.984.143.361
Mz 10	2.748,58	0,00	3.520,00	127,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$10.794.564.154
Mz 11	2.746,17	0,00	3.928,00	0,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$12.045.752.272
Mz 12	3.288,50	0,00	3.474,00	40,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$10.653.498.827
Mz 13	1.909,68	0,00	2.051,00	0,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$6.289.673.602
Mz 14	945,04	0,00	1.074,00	0,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$3.293.568.722
Mz 15	2.962,59	0,00	5.145,02	540,23	0,00	0,00		3.066.637,54	\$15.777.911.496
Mz 16	4.676,04	0,00	6.921,33	1.230,45	0,00	0,00		3.066.637,54	\$21.225.210.431
Mz 17	5.614,14	0,00	7.038,56	399,03	0,00	0,00		3.066.637,54	\$21.584.712.351
Mz 18	5.038,13	0,00	5.015,65	425,35	0,00	0,00		3.066.637,54	\$15.381.180.597
Mz 19	4.588,28	0,00	5.130,22	375,72	0,00	0,00		3.066.637,54	\$15.732.512.994
Mz 20	4.018,18	0,00	4.291,83	529,99	0,00	0,00		3.066.637,54	\$13.161.474.743
Mz 21	4.228,41	0,00	4.607,38	466,71	0,00	0,00		3.066.637,54	\$14.129.170.620
Mz 22	4.738,32	0,00	4.772,00	113,64	0,00	0,00		3.066.637,54	\$14.633.994.359
Mz 23	4.150,83	0,00	2.382,00	0,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$7.304.730.629
Mz 24	4.664,40	0,00	3.946,00	0,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$12.100.951.748
Mz 25	2.923,05	0,00	3.259,00	0,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$9.994.171.755
Mz 26	7.869,76	0,00	4.328,00	2.074,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$13.272.407.290
Mz 27	7.648,20	0,00	4.776,00	2.548,00	0,00	0,00		3.066.637,54	\$14.646.260.910
<b>Total</b>	<b>100613,52</b>	<b>0,00</b>	<b>112956,98</b>	<b>10481,46</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>			<b>\$346.398.127.976,37</b>
					<b>Edificabilidad TOTAL</b>	<b>\$123.438,44</b>			
			92%	8%					

Fuente: Elaboración Propia

El área construida existente en el ámbito del Plan Parcial asciende a un total aproximado de 12,34 hectáreas construidas equivalentes, de las cuales 11,30 hectáreas corresponden a uso residencial y 1,05 hectáreas a uso comercial. No se registran áreas construidas destinadas a usos de oficina ni industrial, lo que confirma el carácter habitacional y barrial del sector. La mayoría de las manzanas presentan una ocupación consolidada del suelo, con una presencia mínima de lotes sin edificar, condición que incide directamente en la definición de los aprovechamientos urbanísticos propuestos por UAU. Se presenta la propuesta de diseño en la imagen 25.

*Imagen 25 Diseño de circuito-Propuesta*



*Fuente: Elaboración Propia*

Para efectos de la valoración económica inicial, se aplicaron valores de mercado diferenciados por uso tal como se presenta en la tabla 12, asignando un valor homogéneo al suelo residencial y valores específicos al suelo con uso comercial.

Tabla 12 Estudio de mercado predios Barrio La Patria

Nro	Tipo de inmueble	Barrio	Localidad	Estrato	Antigüedad	Área total construida	Vr global	Vr m2	Observaciones	AJUSTE PROMEDIO	
1	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	243,4	\$ 650.000.000,00	\$ 2.670.501,23	Tiene locales en primer piso - Manzana cerca al Río Negro		\$ 2.670.501,23
2	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	251,50	\$ 650.000.000,00	\$ 2.584.493,04	Tiene locales en primer piso - Manzana cerca al Río Negro		\$ 2.584.493,04
3	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	411	\$ 700.000.000,00	\$ 1.703.163,02	Tiene locales en primer piso - Manzana cerca al Río Negro		
4	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	249,75	\$ 650.000.000,00	\$ 2.602.602,60	Solo vivienda		\$ 2.602.602,60
5	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	225,54	\$ 600.000.000,00	\$ 2.660.281,99	Solo vivienda		\$ 2.660.281,99
6	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	252	\$ 650.000.000,00	\$ 2.579.365,08	Tiene locales en primer piso, vivienda en piso 2 y 3		\$ 2.579.365,08
7	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	259	\$ 950.000.000,00	\$ 3.667.953,67	Solo vivienda		\$ 3.667.953,67
8	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	206	\$ 800.000.000,00	\$ 3.883.495,15	Tiene locales en primer piso		\$ 3.883.495,15
9	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	196	\$ 900.000.000,00	\$ 4.591.836,73	Solo vivienda		\$ 4.591.836,73
10	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	299	\$ 680.000.000,00	\$ 2.274.247,49	Solo vivienda		\$ 2.274.247,49
11	casa	La Patria	Barrios Unidos	3	72	313	\$ 950.000.000,00	\$ 3.035.143,77	Solo vivienda		\$ 3.035.143,77
12	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	171,45	\$ 880.000.000,00	\$ 5.132.691,75			
13	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	220	\$ 850.000.000,00	\$ 3.863.636,36	Solo vivienda		\$ 3.863.636,36
14	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	161	\$ 1.200.000.000,00	\$ 7.453.416,15	Solo vivienda, sobre la Av. Cra 30		
15	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	372	\$ 895.000.000,00	\$ 2.405.913,98	Adaptada uso comercial, sobre la Av. Cra 30		\$ 2.405.913,98
16	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	400	\$ 1.000.000.000,00	\$ 2.500.000,00	Solo vivienda		\$ 2.500.000,00
17	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	220	\$ 850.000.000,00	\$ 3.863.636,36	Adaptada uso comercial, cerca la Av. Cra 30, recibe renta por una antena de Claro.		\$ 3.863.636,36
18	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	183,75	\$ 950.000.000,00	\$ 5.170.068,03	Solo vivienda		
19	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	311	\$ 1.500.000.000,00	\$ 4.823.151,13	Solo vivienda, interior de la urbanización San Martín		
20	casa	La Patria	Barrios Unidos	4	45	316	\$ 890.000.000,00	\$ 2.816.455,70	Solo vivienda		\$ 2.816.455,70
								\$ 70.282.053,22			
								VR Promedio		VR Promedio	\$ 3.066.637,54
								Desviación Estandar		Desviación Estandar	\$ 711.229,21
								VR Promedio -1 DS		VR Promedio -1 DS	\$ 2.355.408,34
								VR Promedio+1 DS		VR Promedio+1 DS	\$ 3.777.866,75

Fuente: Elaboración Propia – Datos Finca Raíz- Pagina Web-2025

Como resultado, el valor inicial estimado del suelo y las construcciones del ámbito del Plan Parcial asciende a aproximadamente 346,3 mil millones de pesos, valor que se adopta como referencia base para el análisis comparativo con los valores residuales derivados de la ejecución del Plan Parcial y la asignación de nuevos aprovechamientos por UAU.

## 5.2 CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas urbanísticas del Plan Parcial se definen en función de la propuesta de ordenamiento y del circuito de diseño que articula las distintas Unidades de Actuación Urbanística, estructurando un sistema continuo de espacio público, movilidad sostenible y soporte ambiental. Estas cargas se distribuyen de manera diferenciada entre las UAU, atendiendo a su nivel de aprovechamiento, tratamiento urbanístico y rol dentro del modelo de ocupación propuesto.

El total de cargas urbanísticas identificadas en el ámbito del Plan Parcial corresponde a aproximadamente 2,77 hectáreas, destinadas a parques zonales, parques locales, zonas de protección ambiental, ciclorrutas y vías peatonales. La mayor proporción de estas cargas se localiza en la UAU 1 y en las UAU de consolidación con mayor capacidad de transformación, en coherencia con los mayores aprovechamientos urbanísticos asignados.

Las áreas destinadas a parques zonales suman aproximadamente 1,37 hectáreas, representando la principal carga del proyecto y constituyendo el eje estructurante del sistema de espacio público. Los parques locales corresponden a cerca de 0,55 hectáreas, localizadas principalmente al interior de las manzanas de las UAU de consolidación, reforzando la escala barrial del proyecto. Las zonas de protección ambiental alcanzan aproximadamente 0,42 hectáreas, asociadas al Canal Río Negro y a la estructura ecológica principal. Adicionalmente, se incorporan cerca de 0,35 hectáreas destinadas a ciclorrutas y 0,09 hectáreas a vías peatonales pacificadas, garantizando la conectividad y la movilidad sostenible entre las distintas UAU.

Lo anterior se relaciona en la tabla 13.

*Tabla 13 Cargas Urbanísticas*

Cargas del proyecto	Area has	Porcentaje
Parque Zonal	1.37	0.49
Parque Local	0.55	0.20
Zonas de protección ambiental	0.42	0.15
Ciclo ruta	0.35	0.13
Vía peatonal	0.09	0.03
Total	2.76	100%

*Fuente: Elaboración Propia*

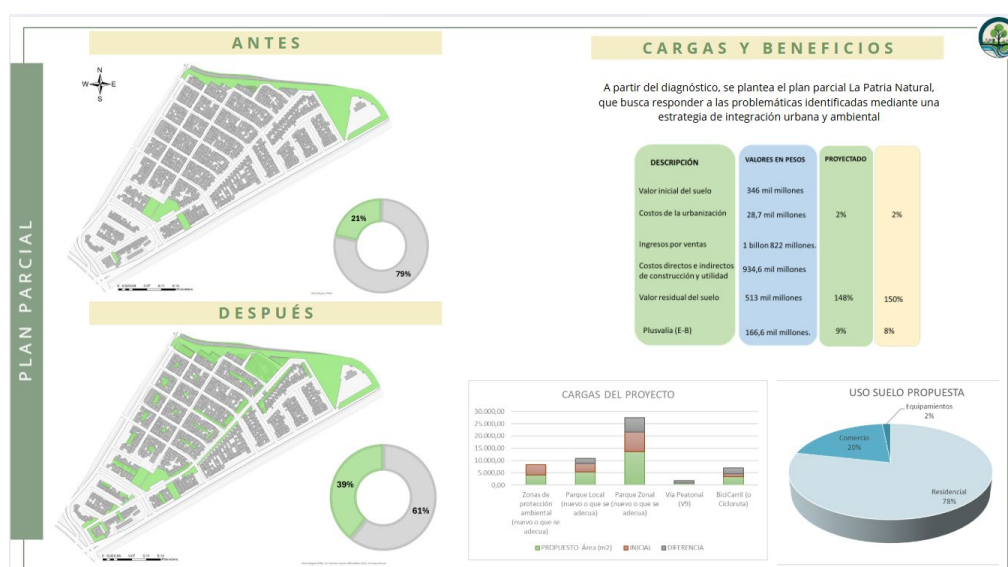
### 5.3 CARGAS BENEFICIOS

Los beneficios urbanísticos del Plan Parcial se generan como resultado directo de la ejecución de las cargas urbanísticas y se distribuyen entre las Unidades de Actuación Urbanística en función de los aprovechamientos asignados. El principal beneficio corresponde al incremento de áreas de espacio público y zonas verdes, las cuales fortalecen la estructura ecológica urbana y mejoran las condiciones ambientales y de habitabilidad del sector.

A partir del diagnóstico urbano y ambiental del área de estudio, el Plan Parcial La Patria Natural define un esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios, en el cual el incremento del aprovechamiento urbanístico se compensa mediante la provisión de espacio público, infraestructura verde y elementos de movilidad sostenible, garantizando un equilibrio entre los beneficios privados y los aportes al interés colectivo.

La Imagen 26 sintetiza el balance general de cargas y beneficios del Plan Parcial, evidenciando las transformaciones espaciales, ambientales y económicas derivadas de la propuesta urbana.

*Imagen 26 Cargas y Beneficios del plan parcial*



*Fuente: Elaboración propia*

Como se observa en la imagen 26, el Plan Parcial plantea un aumento significativo del espacio público y las áreas verdes, pasando de un 21% en el estado actual a un 39% en el escenario propuesto, lo que constituye una de las principales cargas urbanísticas del proyecto. Estas cargas se materializan en la creación y adecuación de parques zonales y locales, zonas de protección ambiental, vías peatonales y ciclorrutas, fortaleciendo la estructura ecológica y la conectividad urbana del sector.

En términos de beneficios, el desarrollo genera un incremento del valor del suelo como resultado del mayor aprovechamiento urbanístico, reflejado en el aumento del valor residual del suelo y la generación de plusvalía. Asimismo, la propuesta de usos del suelo, con un predominio residencial complementado por comercio y equipamientos, contribuye a la consolidación funcional y económica del área, garantizando la sostenibilidad del Plan Parcial.

En la UAU 1, correspondiente al tratamiento de Renovación Urbana, los beneficios se materializan principalmente en el incremento de la edificabilidad y la mezcla de usos, permitiendo una mayor intensidad de ocupación del suelo a cambio de la provisión de espacio público, parques y conectividad ambiental. En las UAU 2 a 6, correspondientes al tratamiento de Consolidación Urbana, los beneficios se concentran en la mejora del entorno urbano, la cualificación del espacio público barrial y la posibilidad de consolidar usos mixtos controlados, manteniendo la vocación residencial predominante.

Adicionalmente, la reactivación del comercio de escala vecinal y zonal genera beneficios económicos indirectos, fortaleciendo la economía local y mejorando la vitalidad urbana del ámbito del Plan Parcial, sin introducir usos de alto impacto incompatibles con el tejido existente.

#### 5.4 Balance del proyecto del Plan Parcial

El balance del Plan Parcial se establece a partir de la comparación entre el valor inicial del suelo, los costos de urbanización y construcción, los ingresos derivados del desarrollo inmobiliario y el valor residual del suelo una vez ejecutada la operación urbanística. Este balance se analiza de manera integral para el conjunto del Plan Parcial, considerando que la redistribución de cargas y beneficios se realiza entre las distintas UAU como unidades de gestión, presentada en la tabla:14.

*Tabla 14 Cargas y Beneficios*

	Valor Total	Porcentaje
Ingresos por ventas	\$1.822.823.311.452	
Valor inicial del suelo	\$346.398.127.976	
Costos de la Urbanización	\$28.763.923.171	2%
Costos directos e Indirectos de construcción y utilidad	\$934.681.4833.418	
Valor residual del suelo	\$512.979.426.888	148%
Plusvalía	\$166.581.298.911	9%

*Fuente: Elaboración propia*

Los ingresos por ventas proyectados alcanzan aproximadamente 1,82 billones de pesos, mientras que el valor inicial del suelo se estima en 346.398 millones de pesos. Los costos de urbanización ascienden a aproximadamente 28.763 millones de pesos, equivalentes al 2% de los ingresos proyectados, y los costos directos e indirectos de construcción y utilidad se estiman en 934.681 millones de pesos.

Como resultado de la ejecución del Plan Parcial, se obtiene un valor residual del suelo cercano a 512.979 millones de pesos, lo que representa un incremento aproximado del 148%

respecto al valor inicial. La plusvalía generada se estima en 166.581 millones de pesos, equivalente al 9% de los ingresos totales del proyecto, confirmando la viabilidad económica del Plan Parcial y la correcta aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios entre las Unidades de Actuación Urbanística.

Con el fin de aproximar valores económicos acordes con el mercado inmobiliario real, se realizó un estudio de precios de vivienda y comercio en modalidad de venta sobre planos, a partir de información publicada en portales especializados del sector inmobiliario, como Finca Raíz.

Los resultados de este análisis se consolidan en la Tabla 145 (Estudio de mercado de vivienda sobre planos) y la Tabla 16 (Estudio de mercado de locales comerciales), las cuales permiten establecer valores promedio por metro cuadrado para los usos residencial y comercial.

MERCADO ACTUAL	VENTA SOBRE PLANOS	BOGOTÁ	Antes estratificación	Nombre de mercado
\$ 526.806.000,00	50,39	\$ 10.454.574,32		Usaquen
\$ 374.505.521,00	36,04	\$ 10.391.385,16		Usaquen
\$ 447.152.534,00	59	\$ 7.578.856,51		Marsella
\$ 473.615.000,00	53,02	\$ 8.932.761,22		Toberin
\$ 330.000.000,00	22	\$ 15.000.000,00		Engativa
\$ 611.000.000,00	64,5	\$ 9.472.868,22		Montevideo
\$ 265.000.000,00	23,85	\$ 11.111.111,11		Palermo
\$ 237.622.000,00	35,71	\$ 6.654.214,51		Puente Aranda
\$ 549.579.600,00	59,92	\$ 9.171.889,19		La Felicidad
\$ 524.350.000,00	61,71	\$ 8.497.002,11		Alsacia CL 13 Boyaca
\$ 540.203.700,00	59,35	\$ 9.102.000,00		La Felicidad
\$ 572.788.000,00	71,18	\$ 8.047.035,68		Fontibon
\$ 415.488.000,00	40,81	\$ 10.181.034,06		Teusaquillo
\$ 278.000.000,00	30,26	\$ 9.187.045,60		Galerias
\$ 938.000.000,00	83	\$ 11.301.204,82		Engativa
\$ 410.499.000,00	63,5	\$ 6.464.551,18		Gran Granada
\$ 687.600.000,00	57,62	\$ 11.933.356,47		Cedritos
\$ 472.000.000,00	50	\$ 9.440.000,00		La Felicidad
\$ 559.240.000,00	62,62	\$ 8.930.693,07		Hayuelos
\$ 447.977.000,00	56,67	\$ 7.905.011,47		Fontibon
\$ 313.000.000,00	42	\$ 7.452.380,95		Engativa
		\$ 9.390.903,60		Promedio

Fuente: Elaboración Propia – Datos Finca Raíz- Pagina Web-2025

*Tabla 16 Estudio de mercado locales comerciales*

Locales comerciales zonal USADOS			
\$ 680.600.000,00	60	\$ 11.343.333,33	La Patria
\$ 1.500.000.000,00	199	\$ 7.537.688,44	POLO CLUB
\$ 1.943.000.000,00	344	\$ 5.648.255,81	SANTA SOFIA
\$ 240.000.000,00	29	\$ 8.275.862,07	POLO CLUB
\$ 2.330.000.000,00	346	\$ 6.734.104,05	PASADENA
\$ 2.450.000.000,00	512	\$ 4.785.156,25	LA CASTELLANA
\$ 2.400.000.000,00	463	\$ 5.183.585,31	LA CASTELLANA
\$ 1.400.000.000,00	249,3	\$ 5.615.724,03	LA CASTELLANA
\$ 1.180.000.000,00	250	\$ 4.720.000,00	RÍO NEGRO
\$ 1.860.000.000,00	300	\$ 6.200.000,00	GAITAN
\$ 3.900.000.000,00	373	\$ 10.455.764,08	LA FLORESTA
\$ 3.800.000.000,00	404	\$ 9.405.940,59	LA FLORESTA
\$ 1.050.000.000,00	87	\$ 12.068.965,52	LOS ANDES
\$ 1.150.000.000,00	83,86	\$ 13.713.331,74	LA FLORESTA
\$ 260.000.000,00	19,57	\$ 13.285.641,29	RIONEGRO
\$ 2.154.000.000,00	267,08	\$ 8.064.999,25	LA CASTELLANA
		\$ 9.502.739,41	Promedio
CC LOCAL			
\$ 980.000.000,00	85,47	\$ 11.466.011,47	LA CASTELLANA
\$ 1.800.000.000,00	135	\$ 13.333.333,33	LA CASTELLANA
\$ 2.260.000.000,00	267,08	\$ 8.461.884,08	LA CASTELLANA
\$ 700.000.000,00	45	\$ 15.555.555,56	LA CASTELLANA-ISERR
\$ 880.000.000,00	120	\$ 7.333.333,33	JUAN XXIII
		\$ 11.230.023,55	

*Fuente: Elaboración propia, datos de Finca Raíz – Pagina Web – 2025*

Estos valores constituyen la base económica para la proyección financiera del Plan Parcial y fueron ajustados al horizonte de ejecución estimado del proyecto, correspondiente al año 2026. A partir de dichos promedios se definieron los ingresos proyectados por ventas, insumo fundamental para el cálculo del balance económico, el valor residual del suelo y la estimación de la plusvalía generada por la intervención urbanística.

Los beneficios del Plan Parcial La Patria Natural se derivan de la redistribución del aprovechamiento urbanístico y de la incorporación de cargas públicas que incrementan el valor funcional, ambiental y económico del suelo.

Como se observa en la Tabla 17, el proyecto establece una transformación significativa del área, pasando de una condición previa caracterizada por baja proporción de espacio público efectivo y una estructura ambiental fragmentada, a un escenario proyectado con una mayor participación de áreas verdes, corredores ambientales y sistemas de movilidad sostenible.

*Tabla 17 Costos construcción y venta*

USO	m2 construcción	AV / AC	No. Unidades	Costos Directos Construcción		Costos Indirectos		
				m2 de construcción	Costo total	% sobre ventas	Costo total	
Residencial	VIP	0,00	0,00		\$ 650.000	\$ 0	14%	\$ 0
	VIS	28.495,25	22.796,20	712,38	\$ 1.712.000	\$ 48.783.871.424	14%	\$ 25.791.301.919
	E4	140.907,24	112.725,79	2348,45	\$ 2.354.000	\$ 331.695.638.252	12%	\$ 138.464.491.672
Comercio	Escala zonal	14.419,98	11.535,98	240,33	\$ 2.675.000	\$ 38.573.438.475	12%	\$ 21.181.317.921
	Escala Local	28.652,84	22.922,27	477,55	\$ 2.675.000	\$ 76.646.347.000	12%	\$ 35.614.285.728
Dotacionales (privados, no cesiones)	Cultural	3.383,33	2.706,66		\$ 950.000	\$ 3.214.161.600	12%	\$ 1.371.871.837
<b>TOTAL</b>	<b>215.858,64</b>					<b>\$ 498.913.456.751</b>		<b>\$ 222.423.269.077</b>

Utilidad esperada		Vr. De Venta		Balance por uso
% sobre ventas	Utilidad total	m2 de construcción	Vr. Venta total	
4%	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0
8%	\$ 14.737.886.811	\$ 6.465.062,50	\$ 184.223.585.133	\$ 94.910.524.980
12%	\$ 138.464.491.672	\$ 10.236.084,93	\$ 1.153.870.763.935	\$ 545.246.142.339
17%	\$ 30.006.867.055	\$ 12.240.725,67	\$ 176.510.982.674	\$ 86.749.359.223
10%	\$ 29.678.571.440	\$ 10.357.985,96	\$ 296.785.714.398	\$ 154.846.510.231
4%	\$ 457.290.612	\$ 3.379.000,00	\$ 11.432.265.312	\$ 6.388.941.262
	<b>\$ 213.345.107.590</b>		<b>\$ 1.822.823.311.452</b>	<b>\$ 888.141.478.035</b>

*Fuente: Elaboración propia*

En términos urbanísticos, el principal beneficio corresponde al incremento del espacio público y ambiental, reflejado en el aumento de áreas destinadas a parques zonales, parques locales, zonas de protección ambiental y sistemas de movilidad blanda como ciclorrutas y vías peatonales, lo cual mejora la calidad urbana y fortalece la estructura ecológica principal asociada al canal Río Negro.

Desde el punto de vista funcional y de usos del suelo, el Plan Parcial propone una organización equilibrada entre el uso residencial predominante, el comercio de escala local y zonal, y la incorporación puntual de equipamientos, lo que permite consolidar un tejido urbano mixto, activo y compatible con el entorno inmediato.

En términos económicos, la incorporación de estas cargas genera un incremento en el valor del suelo, evidenciado en el aumento del valor residual y en la generación de plusvalía urbana, como resultado directo de la inversión en infraestructura pública, espacio público y mejoras ambientales. Este equilibrio entre cargas asumidas y beneficios obtenidos materializa el principio de reparto equitativo establecido en la normativa urbanística vigente.

## **06. CONCLUSIONES**

El Plan Parcial La Patria Natural se formula como una propuesta integral de planificación urbana orientada a la transformación y consolidación del barrio La Patria, a partir de un modelo de ocupación del suelo que articula criterios ambientales, urbanos, sociales y económicos. El proyecto responde a las problemáticas identificadas en el diagnóstico, relacionadas con la fragmentación del espacio público, la limitada conectividad ecológica, la baja arborización y la condición del Canal Río Negro como elemento de borde rígido, proponiendo un esquema de intervención progresivo y estructurado.

Desde el componente ambiental, el plan plantea una proyección de reverdecimiento urbano basada en la consolidación de un sistema continuo de áreas verdes, parques y corredores ambientales, tal como se evidencia en las tablas de cargas urbanísticas y en los gráficos comparativos de estado actual y propuesto. La incorporación de parques centrales de manzana, el fortalecimiento de las zonas de protección ambiental y la recuperación ecológica del Canal Río Negro constituyen cargas estructurantes del proyecto, orientadas a mejorar la conectividad ecológica, la biodiversidad urbana y las condiciones microclimáticas del sector. Estas actuaciones se traducen en beneficios colectivos que incrementan la calidad ambiental y paisajística del área de intervención y su entorno inmediato.

En términos urbano-morfológicos, la propuesta redefine la estructura de las manzanas y la relación entre edificación y espacio público, promoviendo edificaciones en altura que permiten optimizar el aprovechamiento del suelo y liberar superficie para usos colectivos. La localización de comercio y servicios en los primeros niveles, junto con la consolidación del uso residencial en los niveles superiores, fortalece la mezcla de usos y genera una estructura urbana más activa y funcional. Esta estrategia, además de responder a los lineamientos normativos del

POT, sustenta los beneficios económicos del proyecto al potenciar el valor del suelo y la viabilidad financiera del plan parcial.

El análisis de cargas y beneficios, apoyado en los estudios de mercado inmobiliario y en las tablas de costos y proyecciones económicas, evidencia que las inversiones asociadas a la provisión de espacio público, infraestructura verde, viario peatonal y ciclorrutas se compensan mediante el incremento del aprovechamiento urbanístico y el aumento del valor residual del suelo. El balance económico demuestra que el proyecto genera una plusvalía positiva, confirmando la coherencia entre las obligaciones urbanísticas asumidas y los beneficios privados y colectivos derivados de la intervención.

Desde el componente social, el Plan Parcial contribuye a la mejora de la calidad de vida de los habitantes mediante la creación de espacios públicos accesibles, seguros e inclusivos, así como la promoción de la movilidad peatonal y ciclista. La articulación entre reverdecimiento urbano, espacio público y actividades económicas fortalece la apropiación del territorio y consolida un modelo de barrio más resiliente, equitativo y ambientalmente sostenible.

En conjunto, el Plan Parcial La Patria Natural presenta un modelo de ordenamiento urbano coherente, en el que la propuesta ecológica, la estructura urbana y el sistema de cargas y beneficios se articulan de manera equilibrada. La correspondencia entre las actuaciones proyectadas, los costos asumidos y los beneficios generados respalda la viabilidad urbanística, ambiental y económica del plan, consolidándolo como una propuesta académica sólida y alineada con los principios contemporáneos de planificación urbana sostenible y de reparto equitativo de cargas y beneficios.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Alcaldía Mayor de Bogotá – Secretaría Distrital de Planeación. (2022). *Unidades de Planeamiento Local (UPL): Lineamientos y reglamentación*. Bogotá D.C.: SDP.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. - Decreto Distrital 555 de 2021*. Recuperado de <https://www.sdp.gov.co>

Alcaldía Mayor de Bogotá – Secretaría Distrital de Planeación. (2021). *Manual del Espacio Público de Bogotá*. Bogotá D.C.: SDP.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2020). *Política Distrital de Manzanas del Cuidado*. Bogotá D.C.: Secretaría Distrital de la Mujer y SDP.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2019). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2018: Resultados Bogotá D.C.* Recuperado de <https://www.dane.gov.co>

Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). (2022). *Plan Maestro de Movilidad de Bogotá*. Bogotá D.C.: IDU.

Observatorio de Culturas de Bogotá. (2020). *Diagnóstico cultural y patrimonial de las localidades de Bogotá*. Bogotá D.C.: Alcaldía Mayor de Bogotá.

Secretaría Distrital de Planeación. (2021). *Lineamientos para proyectos urbanos en Áreas de Integración Multimodal (AIM)*. Bogotá D.C.: SDP.

Secretaría Distrital de Planeación. (2023). *Mapa de usos del suelo y equipamientos – Barrios Unidos*. Bogotá D.C.: SDP.