

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DTS.

**PLAN PARCIAL EJE VERDE ARZOBISPO
TERRITORIO, PAISAJE Y MEMORIA**

Lorena Delgado Román

Lorena Lozano Barrera

TRABAJO FINAL

PhD. Arq. Juan Eduardo Chica Mejía

Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano

Facultad de Artes y Diseño

Especialización en Diseño Urbano

Bogotá D.C.

Noviembre de 2025

RESUMEN

El Documento Técnico de Soporte (DTS) presenta la formulación del *Plan Parcial Eje Verde Arzobispo. Territorio, memoria y paisaje*, localizado en la ciudad de Bogotá, y cuyo propósito es la regeneración integral del polígono mediante el reverdecimiento del Canal del Río Arzobispo, la incorporación de usos mixtos, la reactivación de la economía local y la articulación del patrimonio natural y construido, a través de una red continua de espacio público. La propuesta integra ajustes normativos y de gestión que responden a las dinámicas socioespaciales actuales y a las condiciones del mercado, con el fin de asegurar su coherencia y viabilidad territorial.

La propuesta urbana se fundamenta en un modelo regenerativo y compacto, que orienta la consolidación del tejido existente mediante una distribución eficiente de usos del suelo, promoviendo la mezcla funcional y la activación económica local. El plan busca conformar una centralidad integrada al contexto urbano, impulsando actividades de comercio, servicios y de vivienda, incluyendo Vivienda de Interés Social (VIS), dentro de un enfoque sostenible y planteado en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial vigente (POT - Decreto 555 de 2021).

Este plan parcial impulsa una mejora integral del entorno urbano al consolidar una estructura territorial equilibrada y generar condiciones favorables para atraer inversión privada. Lo anterior, permite dinamizar los procesos de regeneración urbana, generando beneficios, tanto para la población actual, como para los futuros habitantes del sector.

PALABRAS CLAVE: Río Arzobispo, usos mixtos, reverdecimiento, regeneración urbana, patrimonio natural, economía local.

ABSTRACT

This Technical Support Document presents the formulation of the Arzobispo Green Axis Partial Plan: Territory, Memory, and Landscape. Its purpose is the comprehensive regeneration of the area through the greening of the Arzobispo River Canal, the incorporation of mixed uses, the reactivation of the local economy, and the integration of natural and built heritage through a continuous network of public space. The proposal incorporates regulatory and management adjustments that respond to current socio-spatial dynamics and market conditions to ensure its coherence and territorial viability.

The urban proposal is based on a regenerative and compact model that guides the consolidation of the existing urban fabric through an efficient distribution of land uses, promoting functional mix and local economic activation. The plan seeks to create a central hub integrated into the urban context, promoting commercial, service, and residential activities, including Social Interest Housing (VIS), within a sustainable approach and framed within the current Territorial Planning Plan (POT - Decree 555 of 2021).

This partial plan promotes a comprehensive improvement of the urban environment by consolidating a balanced territorial structure and creating favorable conditions to attract private investment. This will revitalize urban regeneration processes, generating benefits for both current and future residents of the area.

KEYWORDS: Arzobispo River, mixed uses, greening, urban regeneration, natural heritage, local economy.

Contenido

INTRODUCCIÓN	8
1.1. JUSTIFICACIÓN	9
1.2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	10
1.3. CONDICIONES NORMATIVAS	14
1.4. CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	18
2. DIAGNÓSTICO	20
2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	20
2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO	22
2.3. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS	30
2.4. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACION.....	33
2.5. CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO	35
3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL	36
3.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	36
OBJETIVO GENERAL	36
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:.....	37
CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN	37
3.2. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA SEGÚN ESTRUCTURAS Y SISTEMAS	40
3.3. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (Áreas patrimoniales o consolidadas urbanísticamente).....	42
3.4. PROPUESTA URBANÍSTICA	46

4.	NORMA URBANA	54
4.1.	NORMAS DE USOS	55
4.2.	NORMAS DE EDIFICABILIDAD	59
4.3.	FICHAS NORMATIVAS.....	61
5.	GESTIÓN. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	73
5.1.	CONDICIONES INICIALES DEL SUELO.....	73
5.2.	CARGAS URBANÍSTICAS	75
5.3.	BENEFICIOS	79
5.4.	BALANCE DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL	82
6.	CONCLUSIONES	84
7.	Bibliografía	86

Índice de Figuras

Figura 1	Localización general - Conector Ecosistémico Virrey-Chicó.....	10
Figura 2	Localización general – UPL Teusaquillo	12
Figura 3	Localización general – Polígono inicial área de estudio	13
Figura 4	Inmuebles de Interés Cultural – Polígono inicial área de estudio	15
Figura 5	Configuración de las manzanas en el sector – Polígono inicial área de estudio.....	19
Figura 6	Delimitación de la Estructura Ecológica Principal en el área de intervención.....	21
Figura 7	Estructura Funcional y del Cuidado y su vinculación al área de intervención	23
Figura 8	Conectividad y Accesibilidad Regional	
Figura 9	Sistema de Transporte.....	24

Figura 10 Cobertura Equipamientos de Salud	25
Figura 11 Cobertura Equipamientos de Educación.....	26
Figura 12 Cobertura Equipamientos de Cultura	26
Figura 13 Cobertura Equipamientos de Recreación y Deporte.....	27
Figura 14 Red de Parques y Estructura Verde.....	29
Figura 15 Estructura Integradora de Patrimonios y su vinculación al área de intervención	31
Figura 16 Fotografía Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán - Exploratorio Nacional "Jorge Eliécer Gaitán".	32
Figura 17 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación y su vinculación al área de intervención	34
Figura 18 Unidades de actuación Urbanística (UAU)	49
Figura 19 Planteamiento Plan parcial por manzanas	51
Figura 20 Esquema propuesta usos UAU 1 – Tratamiento Urbanístico de Consolidación.....	51
Figura 21 Esquema propuesta usos UAU 2 - Tratamiento Urbanístico de Consolidación	52
Figura 22 Planta General Plan Parcial	53
Figura 23 Vista general Plan Parcial (Render).....	54
Figura 24 Distribución de manzanas en suelos de tratamiento urbanístico	60
Figura 25 Ficha Normativa 1 Zona homogénea 1 - Tratamiento de Consolidación (AUA 1)	64
Figura 26 Ficha Normativa 2 Zona homogénea 2 - Tratamiento de Consolidación (AUA 1)	66
Figura 27 Ficha normativa 3 zona homogénea 3 - Tratamiento de Conservación (AUA 2).....	68
Figura 28 Ficha Normativa 4 Zona homogénea 4 - Tratamiento de Conservación (AUA 2)	70
Figura 29 Ficha Normativa 5 Zona homogénea 5 - Tratamiento de Renovación Urbana (AUA 3)	72
Figura 30 Objeto de valoración inicial del suelo	73
Figura 31 Localización cargas urbanísticas	77
Figura 32 Propuesta volumétrica Plan Parcial y usos propuestos.....	80

Figura 33 Propuesta volumétrica Plan Parcial y usos propuestos.....	81
Figura 34 Costos y plusvalía.....	83

Índice de Tablas

Tabla 1 Norma Urbana	17
Tabla 2 Cuadro de áreas	38
Tabla 3 Manzanas de Intervención.....	39
Tabla 4 Áreas generales del Plan Parcial	47
Tabla 5 índices de ocupación y construcción por manzana.....	61
Tabla 6 Información estudio de mercado inmobiliario inicial	74
Tabla 7 Áreas por concepto de carga general.....	76
Tabla 8 Beneficios y Rentabilidad	79
Tabla 9 Estudio de mercado para valoración de la propuesta del Plan Parcial	82
Tabla 10 Balance general del proyecto	83

INTRODUCCIÓN

El presente documento técnico tiene como objetivo presentar la formulación del Plan Parcial Eje Verde Arzobispo, construido a partir de un análisis crítico del área de intervención y de las dinámicas territoriales que lo atraviesan. La propuesta busca consolidar un modelo urbano regenerativo que optimice el uso del suelo y promueva un desarrollo equilibrado en el que confluyan las dimensiones ambiental, morfológica, funcional, cultural y socioeconómica del sector, contribuyendo así a fortalecer la integración con el paisaje urbano y la sostenibilidad del entorno.

La formulación de este plan parcial se fundamenta en un análisis multiescalar que aborda la estructura ecológica principal, particularmente el Canal del Río Arzobispo como eje verde-azul, las condiciones normativas vigentes y las particularidades urbanas y patrimoniales del área de intervención. A partir de un diagnóstico integral, se plantea un modelo de ciudad regenerativa y compacta que responde tanto a las realidades inmediatas como a las necesidades futuras del área, con el fin de generar un entorno urbano más funcional y sostenible.

Este documento se estructura en capítulos que abordan de manera secuencial la formulación del plan parcial; en primer lugar, se presenta la localización y delimitación del área de intervención, condiciones normativas y configuración predial, en segundo lugar se desarrolla el diagnóstico integral del sector considerando sus determinantes ambientales, urbanísticas y patrimoniales, con énfasis en los sistemas y estructuras que lo conforman; en tercer lugar, se definen las condiciones normativas que sustentan la propuesta en términos de usos, edificabilidad y cesiones urbanísticas; en cuarto lugar, se presenta lo correspondiente a la norma urbana aplicable a la propuesta en términos de usos y edificabilidad; en quinto lugar, se muestran los resultados y alcances de la gestión desde el reparto de cargas y beneficios; por último, se detallan las conclusiones derivadas de la formulación y del desarrollo de la propuesta urbanística del Plan Parcial.

1.1. JUSTIFICACIÓN

La propuesta del plan parcial se fundamenta en un urbanismo regenerativo que busca transformar las limitaciones actuales del territorio en oportunidades de desarrollo; esto implica consolidar el canal del Río Arzobispo como un corredor verde-azul que articule funciones ambientales, culturales y económicas, integrando el patrimonio natural y arquitectónico como motor de cohesión social. Así mismo, aprovechar la conectividad para reforzar el carácter del sector como nodo urbano, cultural y educativo. De esta manera, el Plan Parcial proyecta el área de estudio como un territorio estratégico capaz de equilibrar las demandas de movilidad, sostenibilidad ambiental y calidad de vida.

Su ubicación estratégica dentro del área de influencia de la futura estación No. 14 de la Primera Línea del Metro así como la proximidad a corredores de transporte masivo, ciclorrutas y vías arteriales, lo configuran como un punto clave y central dentro de su entorno urbano.

En este contexto, la formulación del plan parcial surge de la necesidad de generar un proyecto urbano que responda de manera crítica y propositiva a los retos derivados de esta localización privilegiada. Por un lado, se identifican déficits estructurales en servicios espacio público, además de fragmentaciones morfológicas generadas por grandes infraestructuras de movilidad. Por otro lado, existe un potencial significativo para articular la estructura ecológica principal del canal del Río Arzobispo con las dinámicas culturales presentes en el sector. Esta condición refuerza el potencial del área para convertirse en un nodo de centralidad urbana de escala metropolitana, con capacidad de atraer actividades culturales y sociales de alto impacto.

Adicionalmente, el plan reconoce la vocación cultural del sector, enmarcada en la Política de Distritos Creativos de Bogotá y en las directrices establecidas por el Decreto 555 de 2021 (POT) y el Decreto 539 de 2023. La presencia del Distrito Creativo de Teusaquillo, junto con universidades y centros de formación, consolida un territorio para la innovación académica, la economía cultural y la interacción comunitaria. A ello se suma la riqueza patrimonial del área, representada en equipamientos como la Casa

Museo Jorge Eliécer Gaitán, que fortalecen la identidad local y proyectan al sector como un referente cultural y creativo en la ciudad.

La intervención propone la revitalización del canal del Río Arzobispo como corredor verde-azul estructurante, consolidando un sistema de espacio público de permanencia e incorporando nuevas dinámicas de usos mixtos que integren el patrimonio y fortalezcan la vinculación del polígono con su entorno. De esta manera, el plan no solo responde a los déficits actuales en materia de espacio público, sino que proyecta al Río Arzobispo como un corredor estratégico capaz de reconectar el tejido urbano con la estructura ecológica principal de la ciudad, al tiempo que fortalece su rol como nodo estratégico cultural y educativo.

1.2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El área de intervención del Plan Parcial se localiza en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) de Teusaquillo, en el Barrio Santa Teresita. Forma parte del área del Conector Ecosistémico Virrey- Chicó (Figura 1) y es un nodo estratégico de articulación entre el centro de la ciudad, Chapinero y la zona industrial. Se encuentra dentro de la franja de influencia de la futura estación No. 14 de Metro, a los corredores de transporte masivo de la Calle 45 y al Canal del Río Arzobispo. (Figura 2)

Delimitación del polígono de intervención:

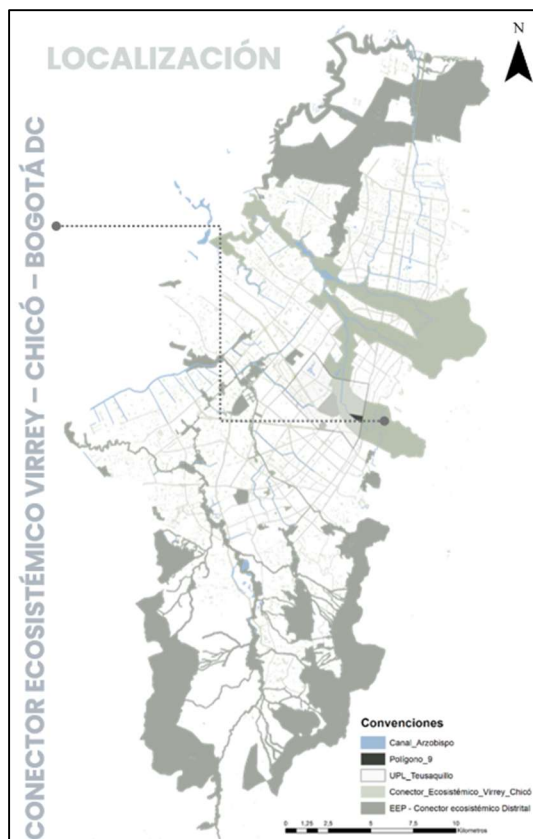
Norte: Calle 45

Oriente: Carrera 14 (Avenida Caracas)

Sur: Diagonal 42 A – Canal del Río Arzobispo

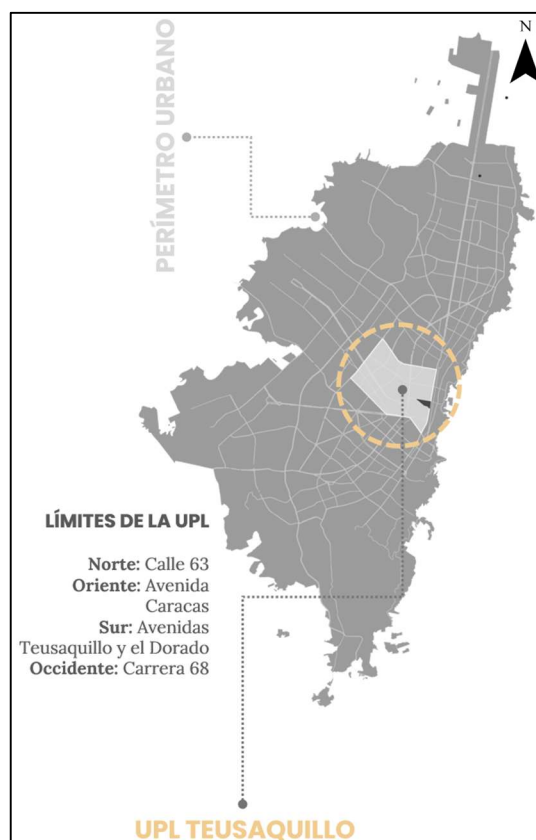
Occidente: Carrera 24

Figura 1 *Localización general - Conector Ecosistémico Virrey-Chicó*



Fuente: Elaboración propia

Figura 2 Localización general – UPL Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia

El área total del polígono inicial corresponde a 20,22 hectáreas (Ha.), conformadas por 34 manzanas y 1.388 predios. (Figura 3)

Figura 3 Localización general – Polígono inicial área de estudio



Fuente: Elaboración propia

Inicialmente se emplaza en suelo urbano con tratamientos de Consolidación y Conservación. El polígono limita al oriente con la Avenida Caracas y al norte con la Calle 45, lo que le otorga una conexión estratégica. Esto, sumado a su cercanía con la futura estación No. 14 de Metro, junto con la presencia de ciclorrutas y corredores ambientales, fortalecen la integración del barrio con la red de transporte multimodal de la ciudad. Estos atributos le confieren una ubicación privilegiada dentro de la estructura urbana, al tiempo que lo consolidan como un nodo cultural, de servicios y ambiental de alta relevancia.

1.3. CONDICIONES NORMATIVAS

Durante la formulación del Plan Parcial se generó una particularidad en la imposibilidad de obtener una rentabilidad debido a las restricciones normativas de los tratamientos urbanísticos presentes en la delimitación inicial del área de intervención (Consolidación y Conservación)

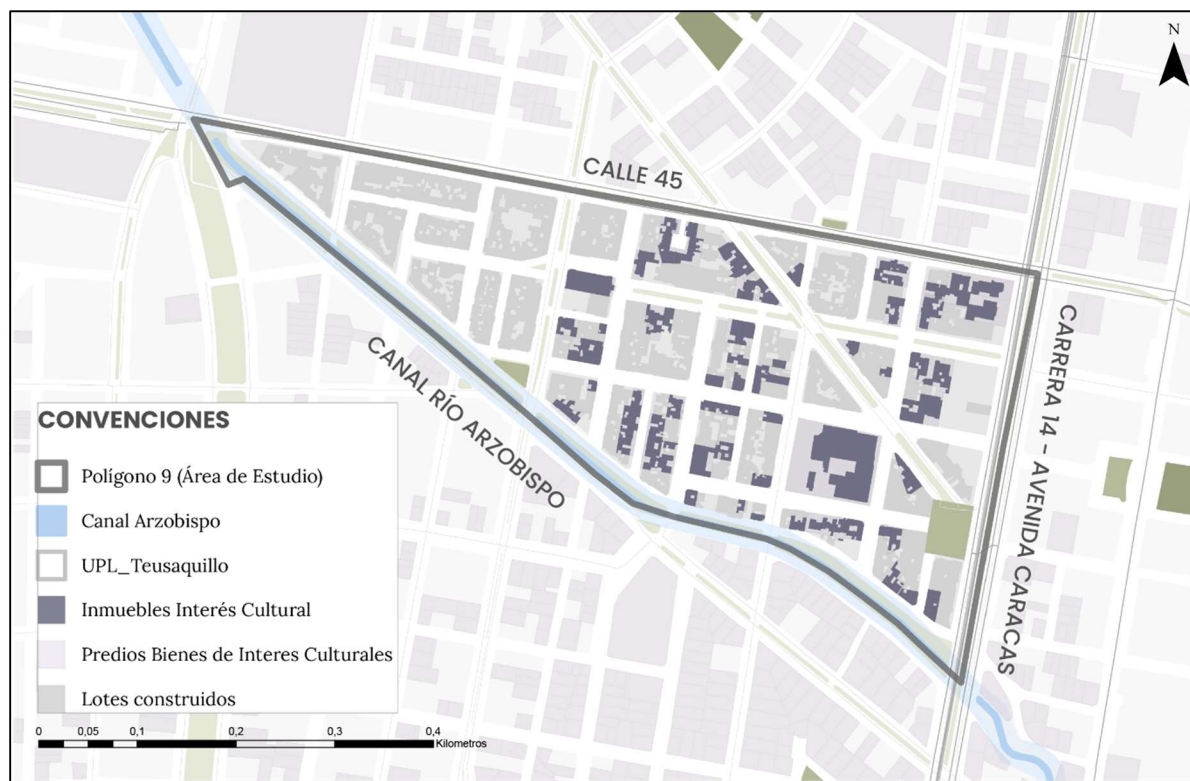
Por lo que fue necesario explorar una alternativa para la reformulación de este y se incluyeron 3 manzanas de Tratamiento de Renovación Urbana que permiten mayor edificabilidad, mezcla de usos, redistribución equilibrada de cargas y beneficios para la captura de la plusvalía necesaria para financiar el proyecto. Aumentando el área de intervención a un total de 24.31 Ha y 37 manzanas.

En este sentido el área del **Tratamiento de Consolidación** corresponde a 3.9 Ha lo que equivale al 16.3% del área total de estudio; el área del **Tratamiento de Conservación** corresponde a 16.2 Ha. equivalentes al 66.84% y el área del **Tratamiento de Renovación Urbana** que corresponde a 4.08 Ha. Equivalentes al 16.80% del área de estudio.

Se establecen condiciones de edificabilidad y de acuerdo con el área de actividad se define los usos permitidos. Los Bienes de Interés Cultural (BIC) se clasifican en los niveles 1, 2 y 4. Siendo la única de nivel 1 la Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán y Exploratorio Nacional "Jorge Eliécer Gaitán".

En el área de intervención existen 343 edificaciones de Interés Cultural, de las cuales el 0.29% corresponde a Nivel 1, el 2.33% a Nivel 2 y el 97.38% a Nivel 4. (Figura 4)

Figura 4 Inmuebles de Interés Cultural – Polígono inicial área de estudio



Fuente: Elaboración propia

El nivel 1 de conservación integral, son los inmuebles de excepcional significación cultural, son irremplazables y debe ser preservada su integridad. Para el grupo arquitectónico, se permite la intervención de espacios internos mientras se mantenga la autenticidad de su estructura, técnica constructiva y materialidad. En cuanto al grupo urbano, se debe garantizar la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, vías, parques, plazas, paisajes y monumentos en espacio público. Dentro del nivel 1 se encuentra la Casa Museo Jorge Eliecer Gaitán con un área de 6.385,62m² por sus valores patrimoniales como un nodo cultural el cual hace parte de diferentes programas que buscan la recuperación del inmueble, revitalización y activación de su entorno, devolviendo la vocación de Museo y centro cultural.

En el nivel 2 están los inmuebles que cuentan con características representativas con valores arquitectónicos, históricos o urbanísticos relevantes para la memoria y la identidad local. En este nivel, las

intervenciones son permitidas sin que modifique dichos atributos fundamentales. Se pueden realizar adecuaciones, reforzamientos estructurales, ampliaciones moderadas teniendo en cuenta el entorno y bajo los criterios de restauración y conservación. No se permite alteraciones en las fachadas o elementos significativos de carácter patrimonial

En el nivel 4 se encuentran los inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico. Busca mantener o recuperar las características particulares del contexto BIC en términos de unidad del paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad. Se presentan en este nivel inmuebles sin construir o construcciones incompatibles en donde es posible la demolición y nueva construcción dirigidas a recuperar el contexto de Bienes de Interés Cultural.

El **Tratamiento de Consolidación** corresponde a 3.9 Ha lo que equivale al 16.3% del área total de estudio. Orienta las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas y busca mantener el trazado y la edificabilidad. El sector se encuentra en la modalidad C1 y tipología T2 que regula la altura permitida de 3 pisos.

El Plan Parcial se encontraba inicialmente delimitado en áreas clasificadas bajo los tratamientos de Consolidación y Conservación conforme a los artículos y disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente (POT) y a las restricciones derivadas del PEMP Teusaquillo y del Decreto Distrital 2358 de 2019 que regula sectores con valores patrimoniales y condiciones especiales de manejo. Sin embargo, durante el proceso de formulación técnica y económica, se evidencio la necesidad de una mayor capacidad de aprovechamiento del suelo con el fin de obtener los niveles adecuados de rentabilidad del proyecto. En consecuencia, y atendiendo los lineamientos del POT en materia del Tratamiento de Renovación urbana como instrumento para la optimización del uso del suelo y la reactivación de sectores con deterioro o subutilización, se incorporaron tres manzanas adicionales clasificadas en este tratamiento, con el fin de redistribuir las cargas de manera equilibrada, garantizar la financiación de las intervenciones requeridas en espacio público y equipamientos. (Tabla 1)

Tabla 1 Norma Urbana

NORMA URBANA		
CONDICIONES GENERALES		CLASIFICACION
Clasificación del suelo	suelo urbano	
Tratamiento urbanístico	conservación	
	consolidación	
	renovación urbana	
Áreas de actividad	Proximidad - conservación	Generadora de soportes urbanos
	Estructurante - consolidación	Receptora de vivienda de interés social
	Estructurante - Renovación urbana	Receptora de vivienda de interés social
Bienes de interés cultural	Nivel 1	
	Nivel 4	
Altura Permitida	Conservación	de 3 a 6 pisos
	Consolidación	3 pisos
Incentiva la producción de vivienda de interés social por lo que permite duplicar la altura permitida		

Fuente: Elaboración propia

En el **Tratamiento de Conservación** corresponde a 16.2 Ha. equivalentes al 66.84%, allí se ubica el Área De Actividad De Proximidad - Generadora De Soportes Urbanos, corresponde a las áreas

que por sus condiciones tienen el potencial de aportar equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

El sector conserva predominantemente su uso residencial, especialmente en el área de consolidación, y se clasifica como un área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social. Esta condición representa un potencial para el desarrollo de usos mixtos que fortalezcan la integración urbana y mejoren la conexión con el Conector Ecosistémico Virrey Chicó, promoviendo así un modelo de ciudad más sostenible y articulado. La altura permitida es de 3 pisos y como incentivo a la producción de vivienda de interés social, se permite duplicar la altura normativa.

El **Tratamiento de Renovación Urbana** que corresponde a 4.08 Ha., allí se habilita la transformación de áreas consolidadas para recuperar su estructura urbana, mejorar la infraestructura existente, densificar de forma racional, promover usos mixtos, rehabilitar patrimonio cuando aplique y optimizar el uso del suelo.

El tratamiento de renovación urbana se enmarca en el Área de Actividad Estructurante identificada como zona receptora de Vivienda de Interés Social. Este marco normativo reconoce que, por su ubicación estratégica son aptas para promover mezcla social del hábitat mediante el desarrollo de vivienda de interés social.

1.4. CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La configuración predial del barrio Santa Teresita se caracteriza por una estructura urbana consolidada, organizada a partir de una trama ortogonal de manzanas regulares que conforman el Polígono inicial de intervención. Esta morfología se articula con el Canal del Río Arzobispo, que bordea el sector en el costado sur y actúa como elemento estructurante del paisaje y del ordenamiento territorial.

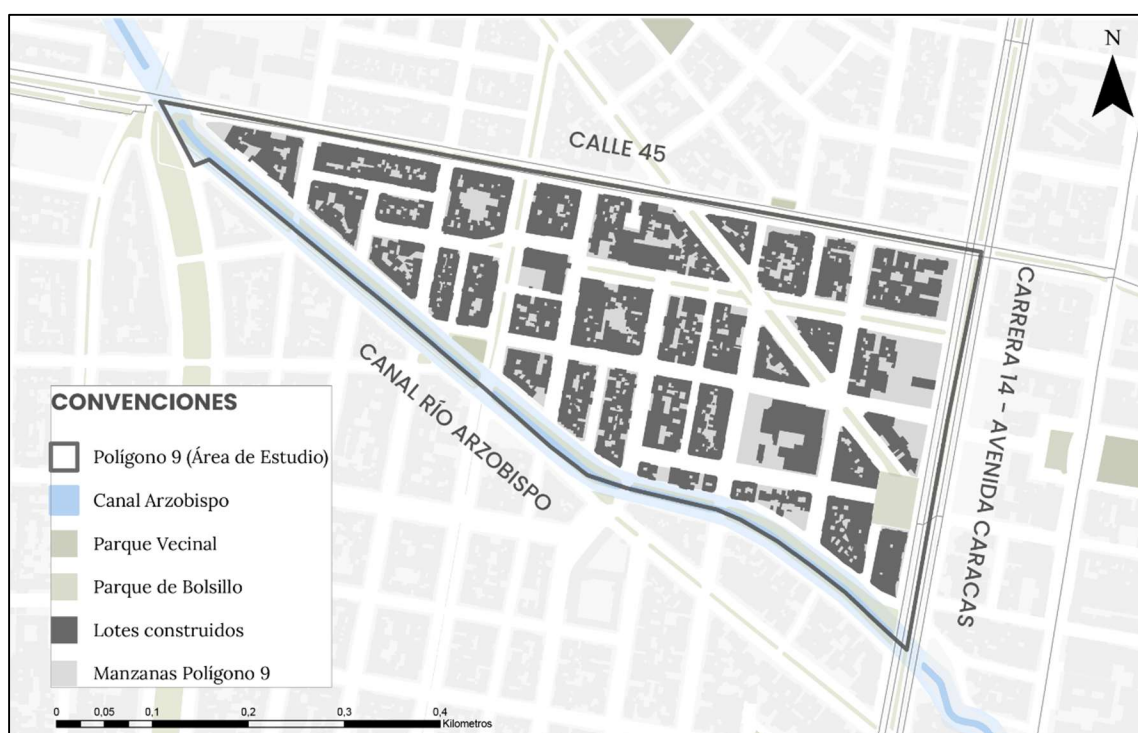
El tejido construido se compone principalmente de lotes de tamaño medio y pequeño, distribuidos de manera continua dentro de cada manzana, lo que evidencia un patrón de ocupación tradicional con alta consolidación predial. La presencia de parques vecinales y parques de bolsillo insertos en varias

manzanas introduce variaciones en la trama y aporta espacios de transición entre el espacio público y el tejido residencial.

Las manzanas presentan una configuración compacta, con predios que mantienen frentes relativamente homogéneos y profundidades variables, lo que favorece la conformación de frentes urbanos activos. Asimismo, la Calle 45 y la Carrera 14 – Avenida Caracas delimitan el sector con ejes viales de mayor jerarquía, influenciando las dinámicas de accesibilidad, movilidad y potencial de mezcla de usos.

En conjunto, la distribución predial de Santa Teresita refleja un barrio consolidado, con una estructura territorial clara, continuidad volumétrica y una relación directa con el eje verde-azul del Canal Arzobispo, lo que genera oportunidades para procesos de regeneración urbana y articulación urbana futura. (Figura 5)

Figura 5 Configuración de las manzanas en el sector – Polígono inicial área de estudio



Fuente: Elaboración propia

2. DIAGNÓSTICO

El diagnóstico se realiza a través de las estructuras territoriales definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (POT - Decreto 555 de 2021) como son: la Estructura Ecológica Principal, la Estructura Funcional y del Cuidado, la Estructura Integradora de Patrimonios y la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación.

El modelo de ocupación territorial definido en el POT de Bogotá busca organizar de manera integral la ciudad, protegiendo áreas de valor ambiental y cultural, reduciendo la vulnerabilidad frente a riesgos y amenazas y respondiendo a los desafíos del cambio climático mediante la restauración ecológica de corredores hídricos y espacio público. Asimismo, el POT promueve un uso más eficiente del suelo, con procesos de densificación controlada y usos mixtos, orientados a equilibrar la función residencial con la dotación de servicios educativos y culturales.

En este marco, este Plan Parcial se plantea como una estrategia de revitalización urbana, que busca ofrecer mayor oferta de vivienda, consolidar equipamientos de cultura de proximidad, generar nuevos espacios públicos de calidad y potenciar la conectividad multimodal gracias a su localización estratégica en el área de Integración Multimodal (AIM) de la estación No. 14 del Metro.

2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

El ámbito de intervención del Plan Parcial se encuentra atravesado por un componente fundamental de la Estructura Ecológica Principal (EEP) de la ciudad: el Canal del Río Arzobispo, identificado como un corredor verde-azul que articula la red hídrica del oriente de la ciudad con la estructura urbana consolidada de Teusaquillo y Chapinero. Este eje hídrico cumple funciones ambientales, paisajísticas y sociales de alto valor, ya que regula el microclima local, facilita la conectividad ecosistémica y ofrece oportunidades para la consolidación de espacio público de calidad.

Según lo establecido en el POT vigente, la EEP está conformada por los elementos que garantizan la sostenibilidad ambiental de la ciudad, dentro de los cuales los canales urbanos y rondas hídricas son

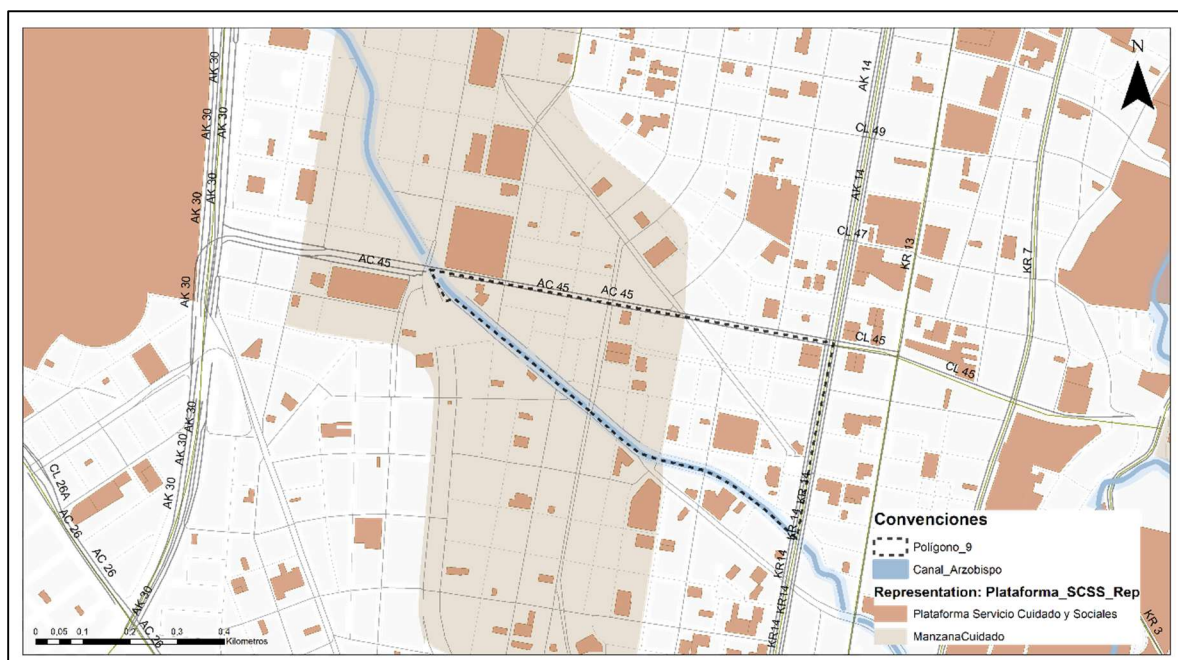
paisajística y ambiental del canal con la consolidación de espacio público, la movilidad sostenible y la puesta en valor del patrimonio natural y arquitectónico, presente en el área de intervención.

2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

De acuerdo con el POT vigente, la Estructura Funcional y del Cuidado se concibe como el conjunto de sistemas que aseguran el adecuado funcionamiento del territorio. Su objetivo principal es consolidar componentes esenciales como el espacio público peatonal y de encuentro, la movilidad sostenible, los servicios sociales y de cuidado, así como la infraestructura de servicios básicos y públicos. Al mismo tiempo, esta estructura busca garantizar el acceso equitativo a los servicios, fortalecer la conectividad interna de la ciudad y su articulación con el entorno regional, promoviendo la prestación de servicios sociales inclusivos orientados al bienestar colectivo. De igual manera, fomenta el disfrute y aprovechamiento del espacio público como escenario de integración y calidad de vida urbana.

El polígono, atravesado por el canal como eje verde-azul, presenta una localización estratégica en relación con la Manzana del Cuidado de Teusaquillo. Si bien el sector cuenta con un alto potencial de conectividad, se observa una fragmentación del tejido urbano interior limitando el acceso equitativo a los servicios sociales y de cuidado. Por lo tanto, el plan parcial debe orientarse a reforzar la Estructura del Cuidado, ampliando la red de espacio público y equipamientos de proximidad, de manera que el canal se convierta en un conector funcional y social que vincule el barrio a la Manzana del Cuidado y consolide un territorio inclusivo. (Figura 7)

Figura 7 Estructura Funcional y del Cuidado y su vinculación al área de intervención



Fuente: Elaboración propia

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra en una ubicación estratégica dentro de la malla urbana de la ciudad ya que articula diferentes sistemas urbanos definidos en el POT vigente. El diagnóstico integra la revisión del sistema de movilidad y conectividad, el sistema de equipamientos y el sistema de espacio público, los cuales determinan la vocación y los retos del polígono.

Sistema de Movilidad y Conectividad:

El ámbito se encuentra atravesado por ejes metropolitanos y urbanos de gran relevancia como la Avenida Caracas, la Avenida NQS/AK 30 y la Calle 45, que estructuran la accesibilidad regional y local. La futura estación No. 14 de Metro en la Avenida Caracas potenciará su papel como nodo de intermodalidad, complementado con la red de ciclorrutas y la proximidad a corredores de transporte masivo. El polígono presenta además vías locales que consolidan la conectividad barrial, aunque persisten problemas de fragmentación en los bordes debido a las grandes infraestructuras viales. (Figuras 8 y 9)

Figura 8 Conectividad y Accesibilidad Regional

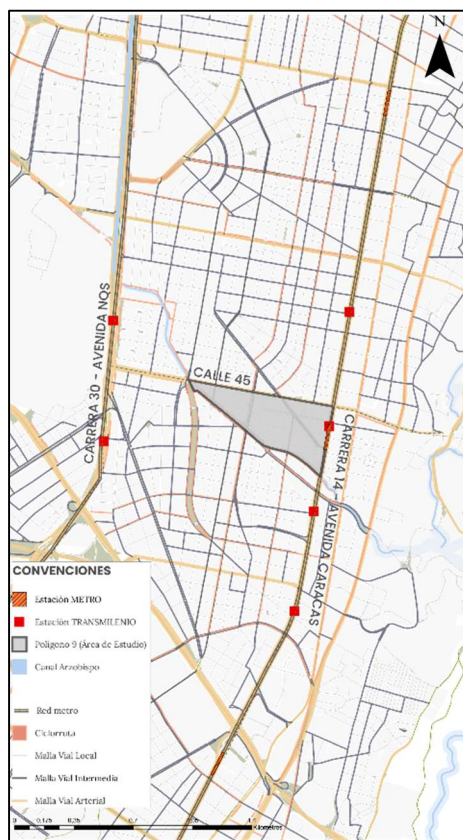
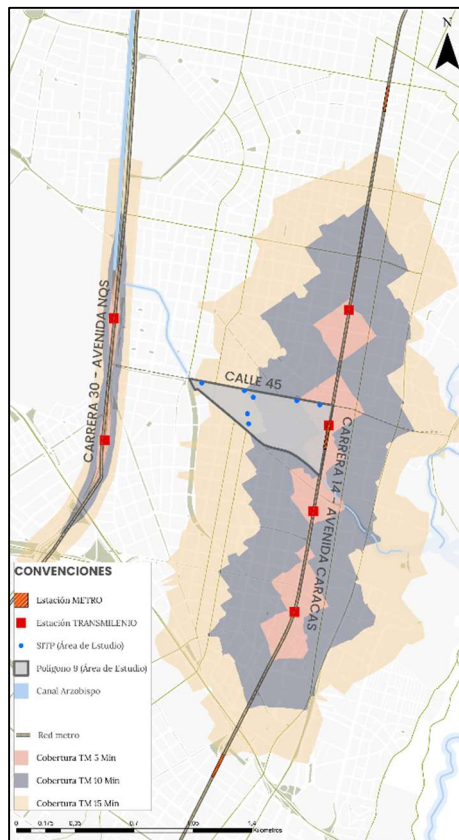


Figura 9 Sistema de Transporte



Fuente: Elaboración propia

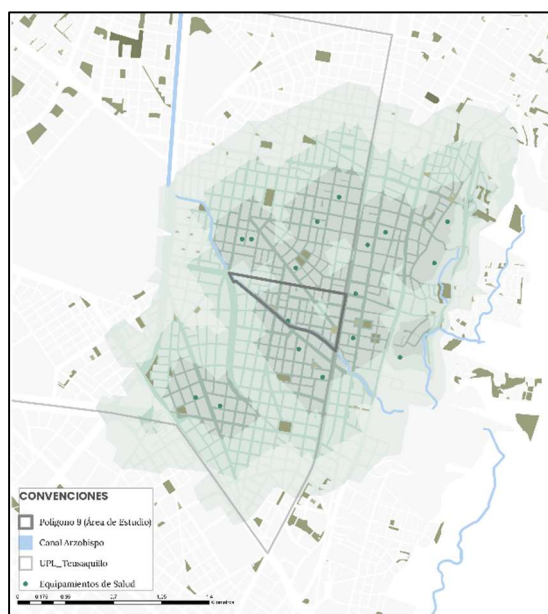
Sistema de Equipamientos:

El sector cuenta con una oferta consolidada de equipamientos educativos en conexión directa con universidades y centros de formación académica localizados sobre la Calle 45 y la Avenida Caracas, lo que refuerza su rol cultural y educativo. Sin embargo, se identifica un déficit crítico en servicios de salud de proximidad dentro del polígono, lo que genera inequidad en el acceso y dependencia de centralidades externas.

En cuanto a los equipamientos culturales y recreativos, se observa una distribución dispersa y desarticulada, sin lograr consolidar un sistema que integre al barrio con el eje ecológico y patrimonial del

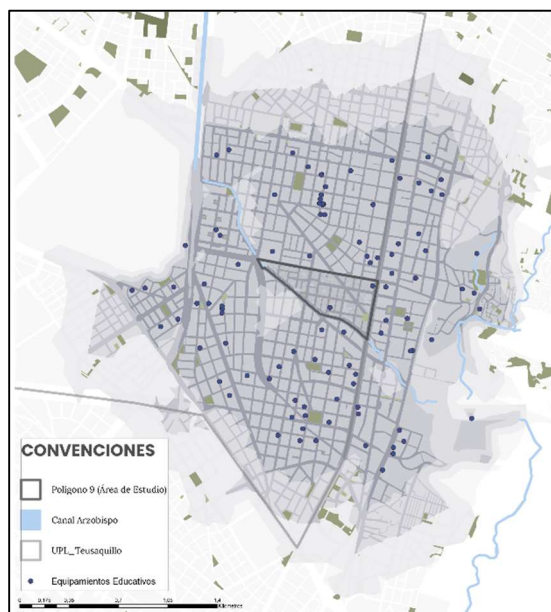
canal. La recreación se apoya principalmente en los corredores verdes-azules, pero persiste una carencia de una cobertura suficiente y de espacios públicos estructurados al interior del polígono. (Figuras 10, 11, 12 y 13)

Figura 10 Cobertura Equipamientos de Salud



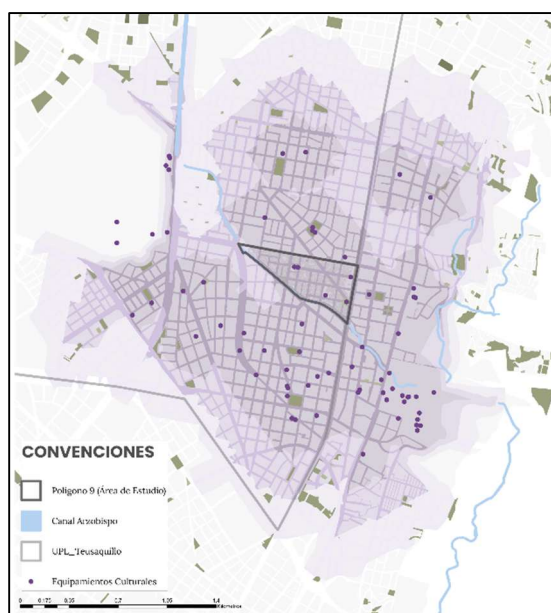
Fuente: Elaboración propia

Figura 11 Cobertura Equipamientos de Educación



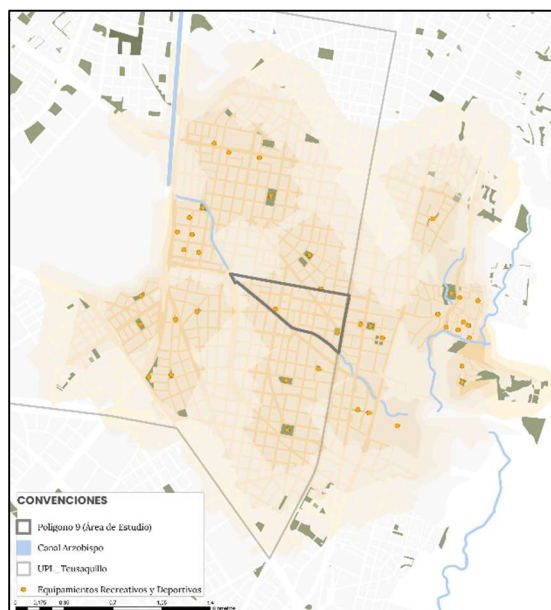
Fuente: Elaboración propia

Figura 12 Cobertura Equipamientos de Cultura



Fuente: Elaboración propia

Figura 13 Cobertura Equipamientos de Recreación y Deporte



Fuente: Elaboración propia

Los equipamientos se concentran sobre la Calle 45, la Carrera 30 y la Av. Caracas, mientras que al suroccidente en torno al **Canal del Río Arzobispo** y al interior del polígono se presentan **vacíos de cobertura** que evidencian insuficiencia de dotación interna y dependencia de barrios vecinos. Aunque existe cobertura de estos servicios, la **accesibilidad** se ve interrumpida por barreras físicas como el canal y los ejes viales principales. Esto genera un desequilibrio territorial que debilita la integración del eje ecológico con el tejido urbano.

En conjunto, se refleja un desequilibrio entre la oferta de servicios educativos, de salud, culturales y recreativos, lo que limita el potencial del sector como nodo estratégico e integral. Este diagnóstico plantea la necesidad de que el plan parcial priorice la localización de nuevos equipamientos de cultura y servicios, al tiempo que fortalezca la red de recreación y espacio público, con el fin de equilibrar la calidad de vida de los habitantes y consolidar el área como un espacio urbano inclusivo y regenerativo.

Sistema de Espacio Público y Arbolado Urbano:

Se evidencia una estructura ecológica fragmentada cuyo principal eje articulador es el Canal del Río Arzobispo. Este corredor hídrico, con una pendiente aproximada del 1,59 %, cumple un papel determinante en la conexión natural del territorio al funcionar como un elemento de continuidad ecológica y soporte del paisaje urbano. Su presencia define la relación entre la dinámica urbana y los procesos ambientales que atraviesan el polígono.

El sistema de espacio público presenta un déficit significativo, reflejando en un Índice de Espacio Público Efectivo de 0,95 m²/hab, muy por debajo de los estándares de calidad urbana recomendados (4,6 m²/hab según el POT). Este indicador evidencia la escasez de áreas verdes accesibles y funcionales para la comunidad. De manera complementaria, el Índice de Arborización calculado en 0,27 árboles/hab, confirma una insuficiente presencia de cobertura vegetal, lo cual limita los servicios ecosistémicos locales y la capacidad de regulación ambiental del sector. (Figura 14)

Figura 14 Red de Parques y Estructura Verde



Fuente: Elaboración propia

La red de arbolado urbano, compuesta por 843 individuos junto con la vegetación asociada al canal, constituye la base ecológica del área. Entre las especies predominantes se identifican árboles como *Fraxinus Chinensis* (Urapán), *Sambucus Peruviana* (Sauco) y *Acacia Decurrens* (Acacia negra), así como fauna representativa como *Apis Mellifera*, Colibrí coruscans y *Zonotrichia capensis*. Esta biodiversidad refleja la importancia de conservar y reverdecer el corredor verde–azul del canal como soporte de hábitat urbano y conectividad ecológica.

Los puntos de cruce sobre el canal se reconocen como nodos estratégicos debido a su doble función: facilitan la movilidad peatonal y simultáneamente, actúan como articuladores entre la estructura ecológica y el sistema de espacio público. Su consolidación y tratamiento adecuado permitirían mejorar la integración entre la infraestructura verde, la movilidad sostenible y los espacios de encuentro comunitario

En conclusión, las determinantes ambientales del polígono subrayan la necesidad de estrategias de reverdecimiento, ampliación de espacio público de calidad y fortalecimiento del corredor ecológico del Canal Arzobispo como base para un modelo urbano más sostenible.

2.3. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS

El área del Plan Parcial se encuentra fuertemente marcado por la presencia de bienes e inmuebles de interés cultural, los cuales constituyen un elemento esencial en la consolidación de la identidad barrial y en la articulación del proyecto con la memoria urbana de la ciudad.

El polígono de estudio se articula dentro de la Estructura Integradora de Patrimonios mediante un régimen de manejo diferenciado que garantiza la preservación de sus valores culturales, arquitectónicos y urbanos. En este marco, los inmuebles de Nivel 1 como la Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán, son piezas de excepcional significación cuya integridad debe mantenerse, permitiéndose únicamente intervenciones internas que no afecten su autenticidad estructural, material y técnica, así como la conservación del trazado, las manzanas, los perfiles y el paisaje urbano que configuran su entorno. Los bienes de Nivel 2 permiten intervenciones moderadas orientadas a su adecuación y refuerzo, siempre que se conserven los atributos esenciales que soportan la memoria histórica y la identidad local, sin alterar fachadas ni elementos significativos. Finalmente, los inmuebles clasificados en Nivel 4, sin valores patrimoniales propios, están sujetos a acciones que permitan recuperar la unidad paisajística y morfológica del área de influencia, incluidas demoliciones y nuevas edificaciones que se ajusten a las condiciones de implantación, volumetría, materiales y usos compatibles con el contexto de Bienes de Interés Cultural, reforzando así la integridad y continuidad del tejido patrimonial del sector. (Figura 15)

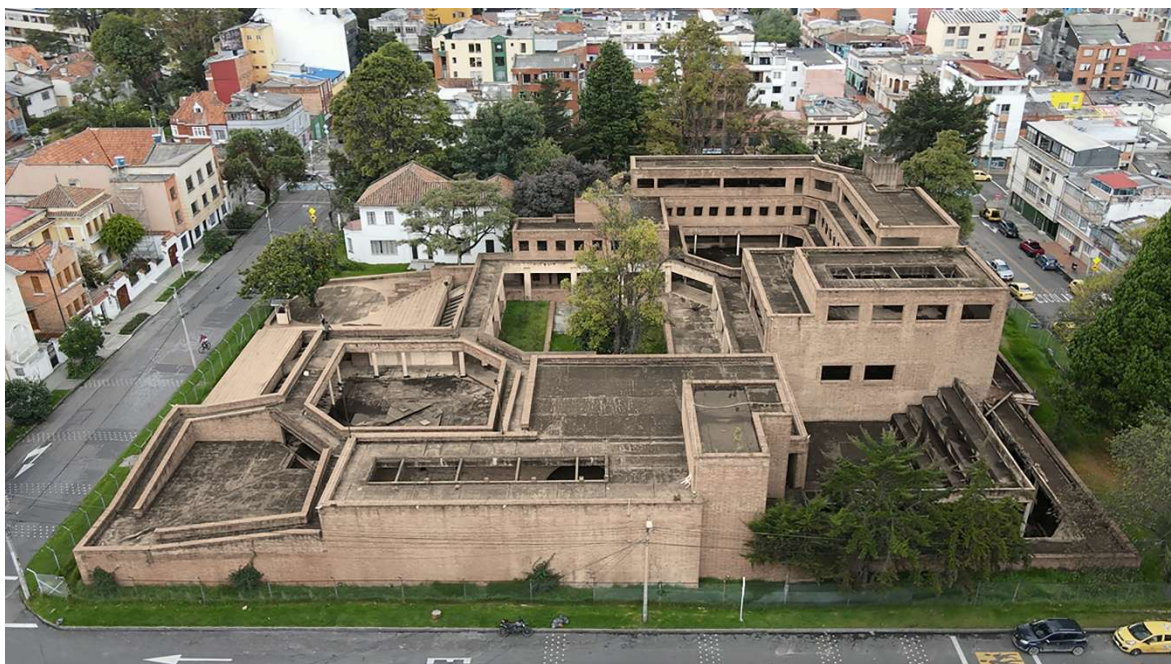
Figura 15 Estructura Integradora de Patrimonios y su vinculación al área de intervención



Fuente: Elaboración propia

En el polígono de intervención se identifican inmuebles de interés cultural, entre ellos edificaciones de arquitectura republicana y moderna, así como la Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán, catalogada como bien de interés cultural de escala nacional y el Exploratorio Nacional. Estos inmuebles representan no solo valores arquitectónicos y estéticos, sino también hitos de gran relevancia histórica y simbólica para la ciudad (El País, 2023). (Figura 16)

Figura 16 *Fotografía Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán - Exploratorio Nacional "Jorge Eliécer Gaitán"*



Tomado de El País. (2023, 9 de abril). Exploratorio Nacional Jorge Eliécer Gaitán en Bogotá [Fotografía]. El País América Colombia. <https://elpais.com/america-colombia/2023-04-09/la-memoria-de-jorge-eliecer-gaitan-se-resiste-a-ser-ruina.html>

El tejido construido conserva una morfología tradicional con predominio de edificaciones bajas (1–2 pisos) y fachadas originales. Este paisaje urbano constituye un referente de la evolución arquitectónica de Teusaquillo, aunque enfrenta presiones por procesos de deterioro físico y falta de integración con dinámicas actuales del territorio.

El eje del Canal del Río Arzobispo no se encuentra plenamente articulado a los inmuebles patrimoniales, lo que genera un aprovechamiento parcial de la relación entre naturaleza y cultura.

Además, la localización estratégica del polígono, sumada a la llegada del Metro sobre la Av. Caracas genera presión para densificación y transformación del suelo, lo que podría poner en riesgo edificaciones históricas, si no se establecen mecanismos de protección y rehabilitación adecuados.

Aunque el sector cuenta con patrimonio de alto valor, existe ausencia de equipamientos culturales complementarios y de estrategias de activación, lo que limita su integración con la vida barrial y metropolitana.

2.4. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACION

Esta estructura constituye el marco para consolidar al Plan Parcial como un territorio productivo, inclusivo, diverso y sostenible. En este contexto, el objetivo es articular un modelo de ocupación que potencie la vocación cultural y residencial del sector, al tiempo que impulse nuevas dinámicas de competitividad y emprendimiento asociadas a la economía del conocimiento y a las industrias creativas.

La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación del POT vigente reconoce al Distrito Creativo de Teusaquillo como un nodo estratégico para la consolidación de economías culturales y creativas, sustentado en una política que busca articular talento, infraestructura y apropiación del espacio urbano. En el sector de estudio, la existencia de equipamientos educativos, culturales y de servicios, genera un entorno mixto y altamente favorable para la implantación de nuevos espacios culturales. Las condiciones físico-espaciales del área, facilitan la interacción entre actividades creativas, emprendimientos locales y flujos peatonales. En este contexto, la política de Distritos Creativos se materializa al incentivar la reactivación de edificaciones existentes, la ocupación adaptativa y la integración barrial, configurando un territorio apto para la innovación, el encuentro ciudadano y la dinamización económica que caracteriza a Teusaquillo como referente creativo dentro de la ciudad.

(Figura 12)

Figura 17 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación y su vinculación al área de intervención



Fuente: Elaboración propia

El área del Plan Parcial se localiza en un nodo estratégico en el que confluyen actividades residenciales, comerciales, educativas y de servicios. Esta mezcla de usos ha configurado un territorio diverso y dinámico, pero también la fragmentación del espacio público.

El polígono se encuentra en el eje de influencia de la Calle 45, consolidada como un corredor estratégico de comercio, servicios y educación superior. La proximidad a universidades y equipamientos culturales lo convierte en un territorio con un índice de diversidad del 1.16 en la destinación de los usos del suelo. Esta condición hace que el polígono se proyecte como un espacio propicio para ecosistemas de innovación y economía creativa, en articulación con la red de universidades y centros de formación académica cercanos. La presencia del canal como eje ambiental y de movilidad activa ofrece una oportunidad de consolidar corredores de innovación urbana que integren cultura, sostenibilidad y emprendimiento.

2.5. CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO

El área de intervención del Plan Parcial presenta una localización estratégica dentro de la UPL Teusaquillo y la ciudad al estar articulada con corredores metropolitanos como la Av. Caracas, la NQS y la Calle 45. Se encuentra dentro del área de influencia directa de la futura estación No. 14 del Metro. Esta condición lo convierte en un punto clave dentro del sistema de integración multimodal, con capacidad para consolidarse como nodo de centralidad cultural, educativa y patrimonial.

Fortalezas y oportunidades

El sector cuenta con una vocación cultural y educativa consolidada, expresada en la presencia de universidades, equipamientos de formación y bienes de interés cultural como la Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán. La conservación de arquitecturas de valor histórico, junto con la dinámica comercial de la Calle 45 y la cercanía a equipamientos regionales, aportan diversidad y vitalidad urbana. A esto se suma el canal del Río Arzobispo, que hace parte de la Estructura Ecológica Principal, y el cual representa un eje verde-azul estructurante con funciones ambientales y paisajísticas fundamentales y con alto potencial para articular espacio público, movilidad sostenible y equipamientos culturales.

Debilidades y amenazas

El polígono presenta un déficit de espacio público y áreas verdes, fragmentación del tejido urbano interior, un perfil vial poco atractivo para el peatón sobre la Av. Caracas, así como ausencia de fachadas activas y actividades de integración con el canal del Río Arzobispo. A nivel de servicios, existe un déficit de equipamientos de salud y recreación, lo que genera inequidad y dependencia de otras centralidades. Estos vacíos, sumados a problemáticas de inseguridad, constituyen amenazas para la sostenibilidad del sector.

En consecuencia, se plantea la siguiente hipótesis de intervención ¿De qué manera la revitalización del corredor del canal del río Arzobispo como eje verde estructurante y la incorporación de nuevas dinámicas de ocupación del suelo permiten consolidar el área de estudio como nodo cultural, educativo y patrimonial, articulado con la estructura urbana y funcional de la ciudad?

3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

3.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

La regeneración urbana del corredor del Río Arzobispo como eje verde estructurante permitirá superar desequilibrios en el desarrollo urbano del polígono de intervención, transformando al canal en un conector ambiental, cultural y social. Este proceso debe articular la restauración paisajística con nuevos proyectos de reverdecimiento y espacio público, equipamientos de servicios y culturales de proximidad. Asimismo, la incorporación de usos mixtos y dinámicas de innovación vinculadas a la economía creativa y al conocimiento reforzará el potencial del área como nodo estratégico en la red de centralidades de la ciudad.

OBJETIVO GENERAL

Consolidar el área de estudio como nodo estratégico a través de la regeneración integral del área de estudio mediante el reverdecimiento del Canal del Río Arzobispo, la incorporación de usos mixtos, la reactivación de la economía local y la articulación del patrimonio natural y construido, a través de una red continua de espacio público.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Restaurar y potenciar los sistemas ambientales y paisajísticos asociados al canal del río Arzobispo mediante su reverdecimiento, garantizando la preservación del patrimonio natural del sector.
2. Incorporar usos mixtos al interior del Polígono
3. Reactivar la economía local con frentes activos, comercio y equipamientos.
4. Articular el patrimonio natural y el construido mediante una red continua de espacios públicos en los ejes de borde.

CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

-Consolidar un corredor ecológico continuo a lo largo de la ronda del Canal del Río Arzobispo mediante franjas de reverdecimiento que integren infraestructura verde, restauración de cobertura vegetal y ampliación de zonas permeables. Estas franjas actuarán como soporte ecológico del territorio, mejorarán la calidad ambiental y fortalecerán la conexión funcional entre la estructura ecológica principal y el tejido urbano.

- Promover la localización de comercio de pequeña y mediana escala en las plantas bajas de los frentes edificados cercanos al canal, con el fin de dinamizar la economía barrial y generar frentes activos que garanticen vitalidad urbana durante todo el día. Este criterio busca fortalecer las economías creativas y de servicios, mejorar la seguridad mediante presencia continua de usuarios y consolidar un tejido productivo coherente con el carácter cultural y educativo del sector.

- Articular los elementos de patrimonio natural y patrimonio arquitectónico existente, de manera que la memoria histórica y los valores ambientales del sector se integren en una lectura unificada del territorio. Eso con el fin de potenciar la identidad del lugar, garantizar la preservación de sus valores patrimoniales y promover la puesta en valor mediante rutas culturales, espacio público y reactivación de equipamientos culturales.

- Fomentar un modelo de usos mixtos que combine vivienda, comercio, equipamientos, servicios y actividades culturales, con el propósito de equilibrar la diversidad funcional del polígono y consolidar un entorno urbano más eficiente, accesible y dinámico. La mezcla de usos permitirá optimizar el aprovechamiento del suelo, reducir desplazamientos, incentivar la innovación urbana y contribuir a la consolidación de un territorio compacto y vital.

- Desarrollar una red articulada de espacio público en el borde del canal mediante cuatro puntos de intervención estratégicos que funcionen como nodos de encuentro, recreación y conectividad ecológica y social. Estos puntos deberán incorporar mobiliario, accesibilidad universal, miradores, zonas de estancia y elementos paisajísticos que fortalezcan la relación entre la comunidad y el canal, convirtiéndolo en un eje articulador de movilidad peatonal, recreación pasiva y estructura verde-azul del sector.

Con base en lo anteriormente mencionado y al realizar el análisis del área de estudio se obtienen las áreas discriminadas para la generación de la propuesta urbanística. (Tablas 2 y 3)

Tabla 2 Cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA BRUTA	243.062,21
ZONA VERDE - RONDA RIO ARZOBISPO	7.997,94
SUELO MALLA VIAL ARTERIAL	17.826,61
SUELO MALLA VIAL INTERMEDIA	13.985,15
ÁREA NETA	203.252,51
CESION PARQUES PUBLICOS	3.707,65
ANDENES	32.643,09
SUELO MALLA VIAL LOCAL	16.466,84
INMUEBLES NO INTERVENCION BIC	4.288,89
AREA UTIL	146.146,03

AREA UTIL VIS PROPUESTA	21269,9408
AREA UTIL VIVIENDA NO VIS PROPUESTA	67728,1002
AREA UTIL COMERCIO	31625,7721
AREA UTIL SERVICIOS	17560,3479
AREA UTIL EQUIPAMIENTOS	4285,0981
ZONAS LIBRES	21326,21

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3 Manzanas de Intervención

MANZANA	ÁREA NETA	ÁREA ÚTIL	INDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
MZ-1	2916,36	2916,36	0,63	2,76
MZ-2	2559,51	2559,51	0,64	2,93
MZ-3	1677,62	1677,62	0,56	2,73
MZ-4	1695,45	1695,45	0,53	2,82
MZ-5	2467,53	2467,53	0,51	2,64
MZ-6	1950,80	1950,80	0,42	1,13
MZ-7	1746,31	1746,31	0,42	1,12
MZ-8*	6277,57	2379,12	0,61	1,49
MZ-9	2292,09	492,68	0,67	1,83
MZ-10	1972,20	1134,76	0,65	1,71
MZ-11*	3138,44	1796,28	0,68	1,23
MZ-12	2048,47	1098,97	0,66	1,84

MZ-13	7462,66	3424,49	0,65	6,75
MZ-14	7016,31	3864,58	0,69	6,89
MZ-15	8365,21	7000,09	0,52	6,65

Fuente: Elaboración propia

3.2. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA SEGÚN ESTRUCTURAS Y SISTEMAS

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial se desarrolla a partir de los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT 2021 – Decreto 555). En este marco, la propuesta busca revitalizar el canal del Río Arzobispo como eje verde-azul estructurante, articulando la recuperación ambiental con la provisión de espacio público de calidad, la movilidad sostenible y la incorporación de nuevas dinámicas culturales, educativas y comerciales. Al mismo tiempo, se proyecta la consolidación del área de intervención como un nodo estratégico, donde la integración del patrimonio natural y arquitectónico, el acceso a servicios y el fomento de la economía del conocimiento se completen en un modelo de desarrollo equilibrado, inclusivo y sostenible.

Estructura Ecológica Principal

Criterio: Consolidar el canal del Río Arzobispo como eje verde-azul estructurante.

Estrategias:

- Reverdecimiento del canal del Río Arzobispo
- Restauración ecológica de rondas hídricas y recuperación paisajística.
- Activación del corredor de movilidad peatonal y ciclorrutas
- Integración del canal con parques, zonas verdes y el sistema de espacio público.

Lineamientos:

- Definir áreas de permanencia con accesibilidad peatonal que vinculen el eje del canal Arzobispo con su entorno urbano y lo integren con las dinámicas de la ciudad.
- Introducir mobiliario urbano y arborización nativa.
- Diseñar espacios públicos que integren actividades culturales y fomenten la economía local.

Estructura Funcional y del Cuidado

Criterio: Garantizar el acceso a servicios de cuidado y cultura.

Estrategias:

- Articular el plan parcial con la Manzana del Cuidado de Teusaquillo a través del eje del canal del Río Arzobispo.
- Diseñar rutas seguras de acceso peatonal y ciclorrutas hacia equipamientos.

Lineamientos:

- Localizar nuevos servicios en lotes estratégicos cercanos al canal.
- Generar conectividad peatonal inclusiva en corredores principales.

Estructura Integradora de Patrimonios

Criterio: Preservar y activar el patrimonio natural y arquitectónico como motor de cohesión social.

Estrategias:

- Incorporar inmuebles BIC a corredores culturales y recreativos.
- Promover rehabilitación y usos compatibles en edificaciones patrimoniales.
- Articular patrimonio construido con el canal como paisaje cultural.

Lineamientos:

- Crear espacio público con carácter cultural a lo largo del eje del canal del río Arzobispo
- Incentivar vivienda VIS

Estructura Socioeconómica, de Competitividad e Innovación

Criterio: Potenciar el área como nodo cultural, educativo y de innovación.

Estrategias:

- Impulsar un distrito creativo vinculado a universidades y centros culturales.
- Promover usos mixtos: comercio de proximidad, cultura, vivienda VIS/VIP y oficinas.
- Fomentar economía del conocimiento y emprendimientos culturales.

Lineamientos:

- Incentivar fachadas activas en bordes y al interior del polígono.
- Proteger predios de interés cultural incorporándolos a dinámicas productivas mediante el cambio de usos.

3.3. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (Áreas patrimoniales o consolidadas urbanísticamente)

Las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) dentro del Plan Parcial Eje Verde Arzobispo corresponden a sectores del polígono que, por sus valores patrimoniales, ambientales o por su grado de consolidación urbanística requieren un tratamiento especial tanto en términos normativos como de gestión. Estas áreas no se conciben como piezas aisladas del proyecto, sino como componentes

estructurantes del modelo urbano, cuya preservación y activación se articulan al sistema general de espacio público y usos mixtos propuesto por el plan parcial.

Desde el punto de vista de la gestión urbanística, las AMD se incorporan al esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios bajo un enfoque diferencial, dado que en estas áreas las posibilidades de edificabilidad y transformación predial son limitadas por las normas de conservación o consolidación. En ese sentido el plan parcial reconoce que su aporte al proyecto no se mide exclusivamente en términos de edificabilidad, sino en su valor estratégico como soporte de identidad, memoria y paisaje urbano.

En consecuencia, el plan establece que las cargas asociadas a la conservación, mantenimiento, restauración y activación funcional de las AMD sean asumidas de manera solidaria por el conjunto de Unidades de Actuación Urbanística (UAU), particularmente aquellas localizadas en suelos de Tratamiento de Renovación Urbana, donde se concentran los mayores aprovechamientos. Este mecanismo permite equilibrar las restricciones normativas de las AMD con los beneficios generados en otras áreas del plan, garantizando la viabilidad financiera del proyecto y evitando la sobrecarga económica de los predios patrimoniales o consolidados.

CASA MUSEO JORGE ELIÉCER GAITÁN

La Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán, clasificada como Bien de Interés Cultural de Nivel 1, se reconoce como un nodo estructurante de memoria, identidad y actividad cultural dentro del Plan Parcial. Su tratamiento como Área de Manejo Diferenciado implica la preservación integral de sus valores arquitectónicos, conforme a los lineamientos de la normativa vigente.

Desde la perspectiva de gestión, el plan parcial no asigna a este inmueble cargas urbanísticas asociadas a nuevas edificaciones o cesiones, sino que lo integra como beneficiario indirecto del sistema de espacio público y de los corredores culturales y peatonales propuestos. La activación de su entorno

inmediato mediante espacio público de permanencia, frentes activos compatibles y rutas culturales permite potenciar su vocación como equipamiento cultural de escala local y metropolitana, sin comprometer su integridad física.

Asimismo, el plan plantea que su sostenibilidad a largo plazo se apoye en esquemas de gestión complementaria, tales como alianzas institucionales, programas culturales y sinergias con el Distrito Creativo de Teusaquillo, reforzando su papel como ancla cultural del proyecto urbano.

CORREDOR CANAL DEL RÍO ARZOBISPO

El corredor del Río Arzobispo constituye un Área de Manejo Diferenciado de carácter ambiental y paisajístico, integrada a la Estructura Ecológica Principal. Su tratamiento prioriza la conservación de las rondas hídricas, la restauración ecológica y el reverdecimiento del canal como eje verde-azul estructurante del plan parcial.

En términos de gestión, esta área se asume como una carga general del plan parcial, dado que cumple funciones ambientales, sociales y paisajísticas que benefician al conjunto del polígono y a su entorno urbano. Las intervenciones en el corredor, reverdecimiento, espacio público, senderos peatonales, ciclorrutas y mobiliario urbano, se financian a través del reparto de cargas entre las distintas UAU, especialmente aquellas con mayor capacidad de generación de plusvalía (Áreas de tratamiento urbanístico)

El corredor del canal del río arzobispo no se concibe únicamente como una franja ambiental de protección sino como un espacio público activo, articulado a los usos culturales, educativos y comerciales del plan, lo que refuerza su papel como conector ecológico, social y urbano.

ÁREAS DE INTEGRACIÓN MULTIMODAL (AIM)

El plan parcial incorpora de manera estructural los principios de las Áreas de Integración Multimodal (AIM) al orientar su modelo de ocupación y edificabilidad hacia la articulación eficiente entre movilidad, espacio público y actividades urbanas. En el costado oriental sobre la Avenida Caracas, donde se localiza la AIM, se reconoce su papel estratégico como punto de conexión metropolitana y como interfaz directa con el corredor ambiental del río Arzobispo; por ello, el plan establece lineamientos que garantizan una transición armónica entre las infraestructuras de transporte y el tejido barrial. Esta integración se materializa a través de un sistema de usos del suelo mixtos que fortalecen la actividad económica y cultural, promoviendo frentes activos y equipamientos que refuercen la identidad y la economía del sector.

Asimismo, el plan propone corredores culturales que vinculan hitos como la Casa Museo Jorge Eliécer Gaitán con el interior del polígono, potenciando la relación entre movilidad sostenible, patrimonio y vida urbana. En conjunto, estas directrices permiten que la AIM opere como un nodo articulador del territorio, fomentando conectividad, diversidad funcional y experiencias urbanas coherentes con la vocación del barrio y su entorno urbano.

Las áreas consolidadas bajo tratamiento de Conservación se integran como AMD en tanto presentan restricciones de edificabilidad y transformación predial. En estos sectores, la gestión se orienta a la rehabilitación, adaptación de usos compatibles y mejoramiento del espacio público, más que a la sustitución del tejido existente.

El plan parcial propone que estas áreas participen del proyecto mediante la incorporación de usos culturales, servicios y comercio de bajo impacto, así como mediante su integración a los corredores peatonales y ambientales. De esta manera, su aporte al plan se da en términos de continuidad urbana, activación económica y preservación del paisaje cultural, mientras que los mayores aprovechamientos se concentran en las áreas de renovación urbana.

3.4. PROPUESTA URBANÍSTICA

La propuesta urbanística integrada por 15 manzanas distribuidas en los tratamientos urbanísticos de Consolidación, Conservación y Renovación Urbana respectivamente se fundamenta en la consolidación de un territorio equilibrado, sostenible y culturalmente activo, articulando el corredor ecológico del Canal del Río Arzobispo con el tejido urbano del sector. En primera instancia, se propone la creación de un corredor ecológico continuo mediante franjas de reverdecimiento que integren infraestructura verde, restauración ambiental y ampliación de zonas permeables. Estas actuaciones permitirán reforzar la estructura ecológica principal, mejorar la calidad del aire y del paisaje urbano y fortalecer la conexión ecológica entre el canal, las áreas verdes y el entorno construido.

Complementariamente, el plan impulsa la activación económica del borde del canal mediante la implantación de comercio en primeras plantas, generando frentes activos que incentiven la presencia peatonal, promuevan la economía barrial y fortalezcan sectores creativos y de servicios coherentes con la vocación cultural y educativa del área. Esta estrategia aportará vitalidad urbana, contribuirá a la seguridad del espacio público y consolidará un tejido productivo adecuado al contexto.

La propuesta reconoce la importancia del patrimonio natural y arquitectónico del sector, promoviendo su integración articulada en una lectura unificada del territorio. Esto incluye la valoración del paisaje del canal, la conservación y reconfiguración de inmuebles significativos y la creación de rutas culturales y espacios públicos que permitan difundir la memoria del lugar, activar equipamientos culturales y reforzar la identidad del barrio como un nodo histórico y cultural de la ciudad.

Desde el modelo urbano, se plantea un esquema de usos mixtos que combine vivienda, comercio, equipamientos, servicios y actividades culturales. Esta mixticidad funcional permitirá optimizar el uso del suelo, promover la proximidad entre actividades, reducir desplazamientos cotidianos y consolidar un territorio compacto. Al diversificar los usos, se crea un entorno urbano más dinámico y atractivo para residentes, visitantes y emprendedores creativos.

Finalmente, el plan propone la conformación de una red de espacio público en el borde del canal, estructurada a partir de cuatro puntos estratégicos de intervención en el borde del eje del canal del río Arzobispo. Estos nodos funcionarán como espacios de encuentro comunitario, recreación, contemplación y conectividad ecológica, incorporando mobiliario urbano, accesibilidad universal, paisajismo, zonas de estancia y miradores hacia el canal. Su diseño permitirá fortalecer la relación entre la comunidad y la infraestructura verde-azul, convirtiendo el canal en un eje articulador de movilidad peatonal, integración social y paisaje urbano.

ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

El área de intervención suma un total de 243.062,21 m², de allí se descuentan las áreas correspondientes al espacio público existente y las vías, obteniendo un área bruta objeto de reparto de 203.252,51 m². Se cuenta con unas cargas generales asociadas a la franja ambiental del canal del Río Arzobispo, andenes e Inmuebles BIC no objeto de intervención. Por lo que finalmente se obtiene un área útil de 146.146,03 m². (Tabla 4)

Tabla 4 Áreas generales del Plan Parcial

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA BRUTA	243.062,21
ZONA VERDE - RONDA RIO ARZOBISPO	7.997,94
SUELO MALLA VIAL ARTERIAL	17.826,61
SUELO MALLA VIAL INTERMEDIA	13.985,15
ÁREA NETA	203.252,51
CESION PARQUES PUBLICOS	3.707,65
ANDENES	32.643,09
SUELO MALLA VIAL LOCAL	16.466,84

INMUEBLES NO INTERVENCION BIC	4.288,89
AREA UTIL	146.146,03
AREA UTIL VIS PROPUESTA	21269,9408
AREA UTIL VIVIENDA NO VIS PROPUESTA	67728,1002
AREA UTIL COMERCIO	31625,7721
AREA UTIL SERVICIOS	17560,3479
AREA UTIL EQUIPAMIENTOS	4285,0981
ZONAS LIBRES	21326,21

Fuente: Elaboración propia

En el marco del Plan Parcial, se plantea la diversificación de usos, por lo que se destina un área de 142.469,24 m² como estrategia para la regeneración urbana y la dinámica de usos del suelo que promuevan la economía local.

En lo referente a la distribución de la construcción por uso, se evidencia que el uso residencial incluyendo vivienda de interés social (VIS) y vivienda No VIS, concentra el mayor porcentaje dentro del plan parcial con 60.8% de la edificabilidad total, seguido del comercio con un 21.63%, los servicios representan un 12.01%; y por último los equipamientos de tipo cultural, con un 0.02%.

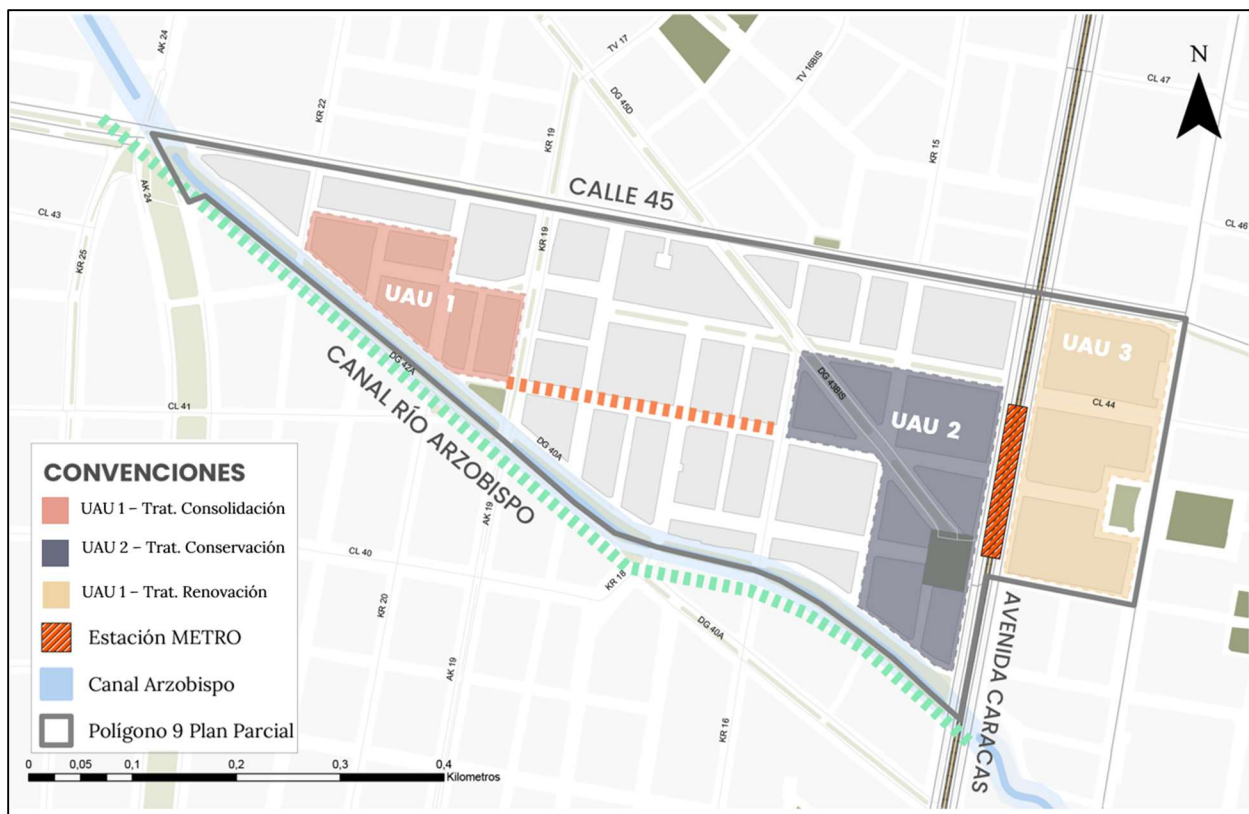
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

En el marco del Plan Parcial, las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) se estructuran con el propósito de garantizar una distribución equilibrada de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano. Su formulación integra de manera equitativa el reparto del suelo, los diferentes usos permitidos, las cesiones para espacio público y equipamientos, así como las inversiones en infraestructura verde-azul y movilidad. Este planteamiento busca que, durante la ejecución por etapas del plan, ninguna UAU asuma

desproporcionadamente las cargas económicas ni enfrente restricciones operativas que afecten la viabilidad global del proyecto. De esta forma, se asegura que la regeneración urbana, la recuperación ambiental del corredor del Río Arzobispo y la consolidación de un tejido urbano diverso y funcional avancen de manera armónica, coherente y financieramente sostenible.

La intervención inicia en costado suroccidental con la UAU 1 en el área del tratamiento de consolidación, teniendo en cuenta su ubicación estratégica sobre el borde del canal del Río Arzobispo y los usos que allí se plantean cómo son Vivienda VIS y NO VIS y servicios. Posterior a ello, y teniendo en cuenta la normatividad, la UAU 3 ubicada en el Tratamiento de Renovación Urbana, 1 permite la incorporación y combinación de usos de vivienda y servicios a gran escala, que se traducen en beneficios para el plan parcial. Por último, se encuentra la UAU 2 dadas las limitaciones de intervención que se presentan por la normativa aplicable al suelo de tratamiento de Conservación, lo que impide que se generen los suficientes beneficios para las cargas. (Figura 18)

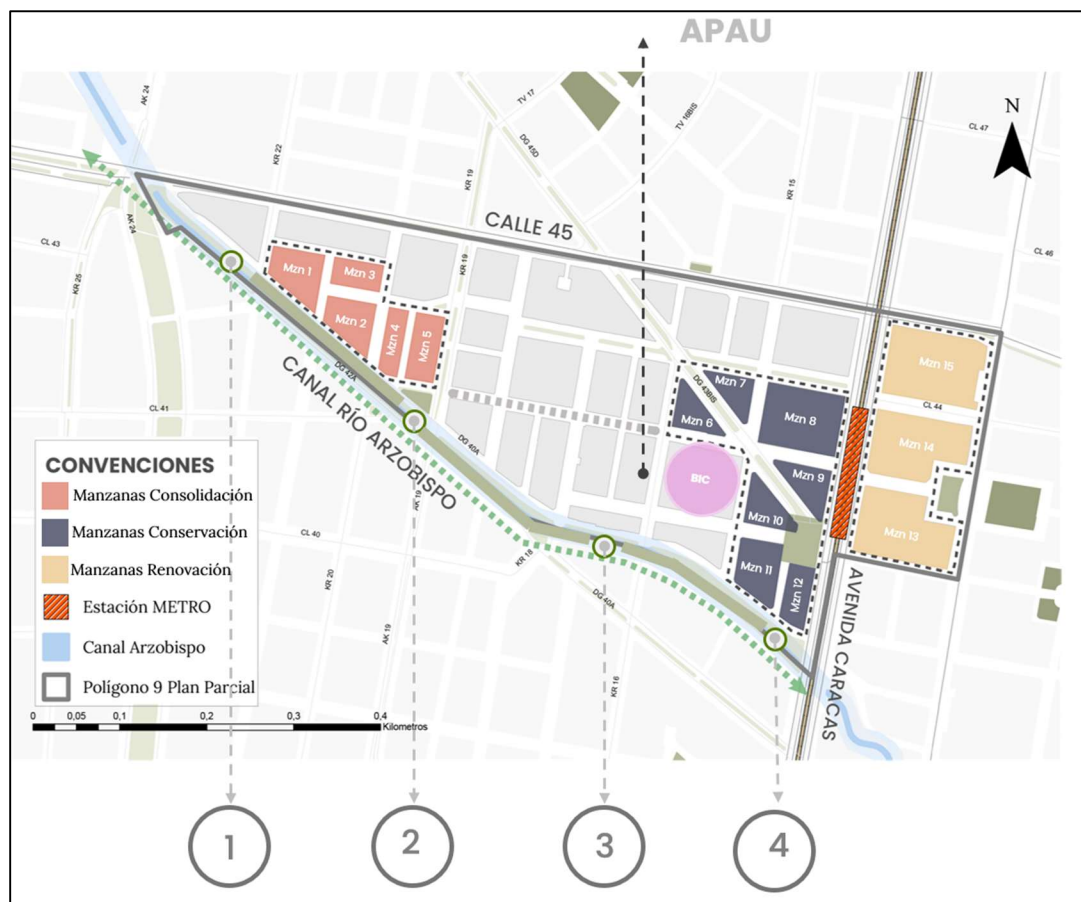
Figura 18 *Unidades de actuación Urbanística (UAU)*



Fuente: Elaboración propia

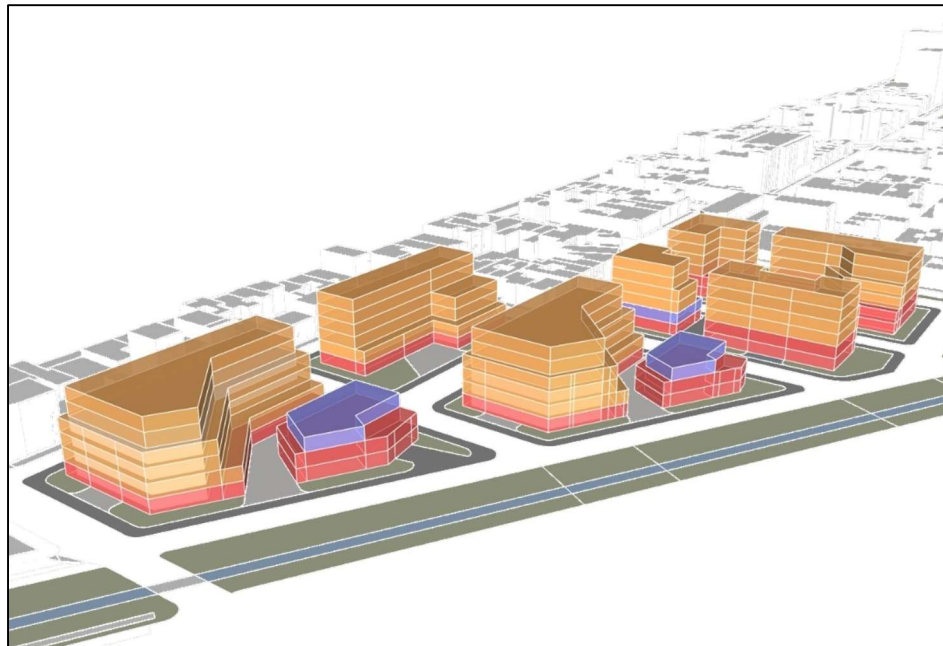
Teniendo en cuenta lo anterior, el planteamiento del plan parcial se basa en incorporar diferentes usos en las manzanas de tratamiento de consolidación (Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5), implementando uso comercial en primera planta para la activación económica entorno al canal de Río Arzobispo y vivienda VIS y No VIS en las siguientes plantas. Se plantea un eje perpendicular al eje del canal de río Arzobispo que articula las UAU-3 y active las dinámicas de usos al interior del polígono. En las manzanas del tratamiento de conservación (Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12) se propone implementar comercio y servicios que permitan otorgar la mayoría de los beneficios al plan parcial. De igual forma, esta propuesta pretende reconfigurar e integrar el patrimonio existente con las nuevas dinámicas propuestas. Por último, en consonancia con lo anterior, en las manzanas de Renovación urbana (Manzanas 13, 14 y 15) se propone nuevamente usos comerciales en primeras plantas y edificación de vivienda en altura para lograr equilibrar las cargas y beneficios del plan parcial. (Figuras 19, 20 y 21)

Figura 19 Planteamiento Plan parcial por manzanas



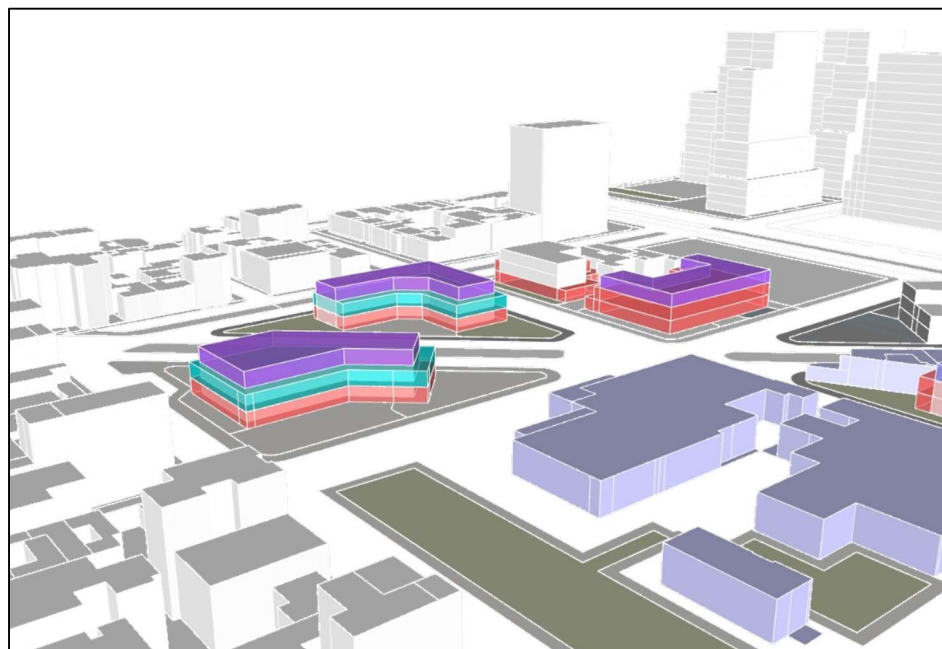
Fuente: Elaboración propia

Figura 20 Esquema propuesta usos UAU 1 – Tratamiento Urbanístico de Consolidación



Fuente: Elaboración propia

Figura 21 Esquema propuesta usos UAU 2 - Tratamiento Urbanístico de Consolidación



Fuente: Elaboración propia

En el marco general del plan parcial, se plantea la intervención de las 15 manzanas distribuidas cómo se muestra en la Figura 22.

Figura 22 *Planta General Plan Parcial*



Fuente: Elaboración propia

Con base en esta propuesta de intervención, se incorporan 10.724,25 m² - (28%), de parques locales, 10.621,95 m² - (27%) destinando a plazas para permanencia, 2.751,36 m² - (7%), en alamedas 4.285,10 m²(11%) destinados a equipamientos culturales, 1.179,15 m² – (3%) en senderos, 7.119,28 m² – 18% de reverdecimiento alrededor del canal del río Arzobispo. y por último. 7.119,28 m² – (6%) de urbanismo táctico en el eje perpendicular que une transversalmente las UAU propuestas.

La propuesta se proyecta con base en un modelo de ciudad regenerativo y compacto. (Figura 23)

Figura 23 Vista general Plan Parcial (Render)



Fuente: Elaboración propia

4. NORMA URBANA

La norma urbana del presente Plan Parcial se sustenta en el marco reglamentario que orienta la ordenación del territorio nacional. En primera instancia, la Ley de 388 de 1997 donde se establecen los principios, instrumentos y procedimientos para el desarrollo territorial municipal y se armonizan las actuaciones urbanísticas con el objetivo de hacer prevalecer el interés general sobre el particular. Adicional, esta ley incluye los tratamientos urbanísticos, planes parciales y los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, siendo elementos indispensables para la estructuración de las disposiciones normativas que se adoptan en el proyecto.

En la normativa local, y en cumplimiento de la Ley de 388 de 1997, en Bogotá DC se encuentra el instrumento de planificación urbana mediante el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 555 de 2021, el cual establece la clasificación del suelo, sistemas estructurantes, condiciones de edificabilidad y las directrices de los tratamientos urbanísticos que orientan las intervenciones sobre el plan parcial, teniendo en cuenta la preservación de los valores patrimoniales y la densificación responsable en sectores estratégicos. Como herramienta de planificación territorial, el sector de intervención se encuentra regulado por la UPL Teusaquillo, en la cual se consolidan lineamientos ambientales, funcionales y de movilidad enfocados a las transformaciones urbanas, los cuales se articulan con la propuesta del Plan Parcial.

La propuesta se encuentra bajo el alcance del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP Teusaquillo, siendo un instrumento que como parte fundamental reconoce el valor patrimonial y memoria urbana del sector. El PEMP establece parámetros específicos para la conservación de elementos arquitectónicos, preservación del paisaje urbano, características morfológicas y culturales que son de gran importancia en el sector.

Adicionalmente, el sector de estudio se regula con el Decreto Distrital 2358 de 2019, el cual adopta lineamientos particulares en las zonas de conservación con el fin de regular las intervenciones y transformaciones en los predios de valor arquitectónicos, urbanístico y paisajístico, preservando su valor patrimonial.

4.1. NORMAS DE USOS

El Plan Parcial desarrolla las normas de uso del suelo a través de las fichas normativas asociadas a cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) del Polígono en relación con el tratamiento urbanístico respectivamente. Estas fichas constituyen el instrumento principal para materializar el modelo urbano propuesto, en tanto traducen las disposiciones generales del POT - Decreto 555 de 2021 en condiciones

específicas de localización, intensidad, mezcla y compatibilidad de usos, articuladas con las normas volumétricas y el tratamiento urbanístico asignado a cada manzana.

En las fichas normativas se establece, para cada UAU, la clasificación de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, así como su relación con la tipología edificatoria, la edificabilidad máxima, el índice de ocupación y las condiciones de implantación. De esta manera, las normas de uso no se vinculan directamente a la forma urbana y a las condiciones reales de desarrollo del suelo.

El uso residencial se desarrolla en las fichas normativas como uso principal en aquellas UAU con tratamiento de consolidación y renovación urbana, bajo la modalidad de vivienda con servicios. Las fichas definen su localización dentro de tipologías edificatorias aisladas o pareadas, el número máximo de pisos, los índices de ocupación y construcción, y las condiciones de aislamiento y altura, garantizando una densificación coherente con el contexto urbano y la normativa existente.

Asimismo, las fichas permiten la coexistencia del uso residencial con actividades complementarias, asegurando la mezcla funcional y evitando conflictos de uso, especialmente en manzanas con frentes activos hacia el espacio público.

Los usos comerciales y de servicios básicos se desarrollan en las fichas normativas como usos complementarios o principales, según la UAU, priorizando su localización en primeros pisos y en manzanas con mayor accesibilidad. Las fichas precisan los porcentajes de ocupación del área útil destinados a estos usos, así como su compatibilidad con la vivienda y los equipamientos, permitiendo consolidar un comercio de proximidad y servicios de apoyo a la actividad residencial.

En las UAU con mayor intensidad edificatoria, las fichas normativas admiten también servicios de oficinas y hospedaje, regulando su implantación mediante normas volumétricas específicas que controlan alturas, aislamientos y relación con el espacio público.

Los usos dotacionales y culturales, aunque con menor participación en la edificabilidad total, se incorporan de manera estratégica en las fichas normativas, especialmente en UAU con tratamiento de conservación y en aquellas vinculadas a Áreas de Manejo Diferenciado. Las fichas establecen condiciones particulares para estos usos, garantizando su compatibilidad con los valores patrimoniales, morfológicos y ambientales del entorno, así como su adecuada integración al sistema de espacio público.

Las fichas normativas aseguran la coherencia entre las normas de uso y el tratamiento urbanístico asignado a cada UAU (Tratamiento de consolidación, conservación o renovación urbana), definiendo para cada caso la tipología edificatoria, la altura máxima, los índices de ocupación, de construcción y las condiciones de implantación. De este modo, el Plan Parcial garantiza que la distribución de usos se implemente de manera gradual, ordenada y jurídicamente sólida, evitando sobrecargas urbanísticas y asegurando la compatibilidad funcional entre los distintos componentes del proyecto.

En conjunto, las fichas normativas permiten que las normas de uso del Plan Parcial se materialicen de forma precisa en el territorio, articulando el modelo urbano, la edificabilidad y la gestión urbanística en un instrumento claro.

Usos del suelo permitidos:

- Residencial unifamiliar y bifamiliar
- Comercio y servicios básicos

Usos del suelo complementarios:

- Comercio y servicios básicos
- Dotacional
- Servicios de oficina y hospedaje

Usos del suelo Restringidos:

- Equipamientos de escala zonal o metropolitana
- Servicios especiales y logísticos
- Servicios al automóvil
- Industrial

En el *área de Actividad Estructurante en el tratamiento de consolidación* se busca fortalecer la función residencial mediante la incorporación de Vivienda de Interés Social (VIS) y actividades complementarias que soporten su funcionamiento urbano.

Usos del suelo permitidos:

- Vivienda multifamiliar y VIS como uso principal

Usos del suelo complementarios:

- Comercio y servicios básicos
- Dotacional
- Servicios de oficina y hospedaje
- Servicios al automóvil

Usos del suelo restringidos:

- Industria pesada

En el *Área de Actividad Estructurante en el tratamiento de renovación urbana* se busca promover una mezcla de usos y aprovechar el potencial de desarrollo de estructuras físicas existentes y mejorando la calidad urbana.

Usos del suelo permitidos

- Vivienda unifamiliar y multifamiliar

Usos del suelo Complementarios:

- Comercio y servicios básicos
- Servicios de oficinas y servicios de hospedaje
- Servicios especiales – Tipo 1
- Dotacional escala vecinal y zonal

Usos del suelo restringidos:

- Actividades industriales mediana y pesada
- Servicios de alto impacto

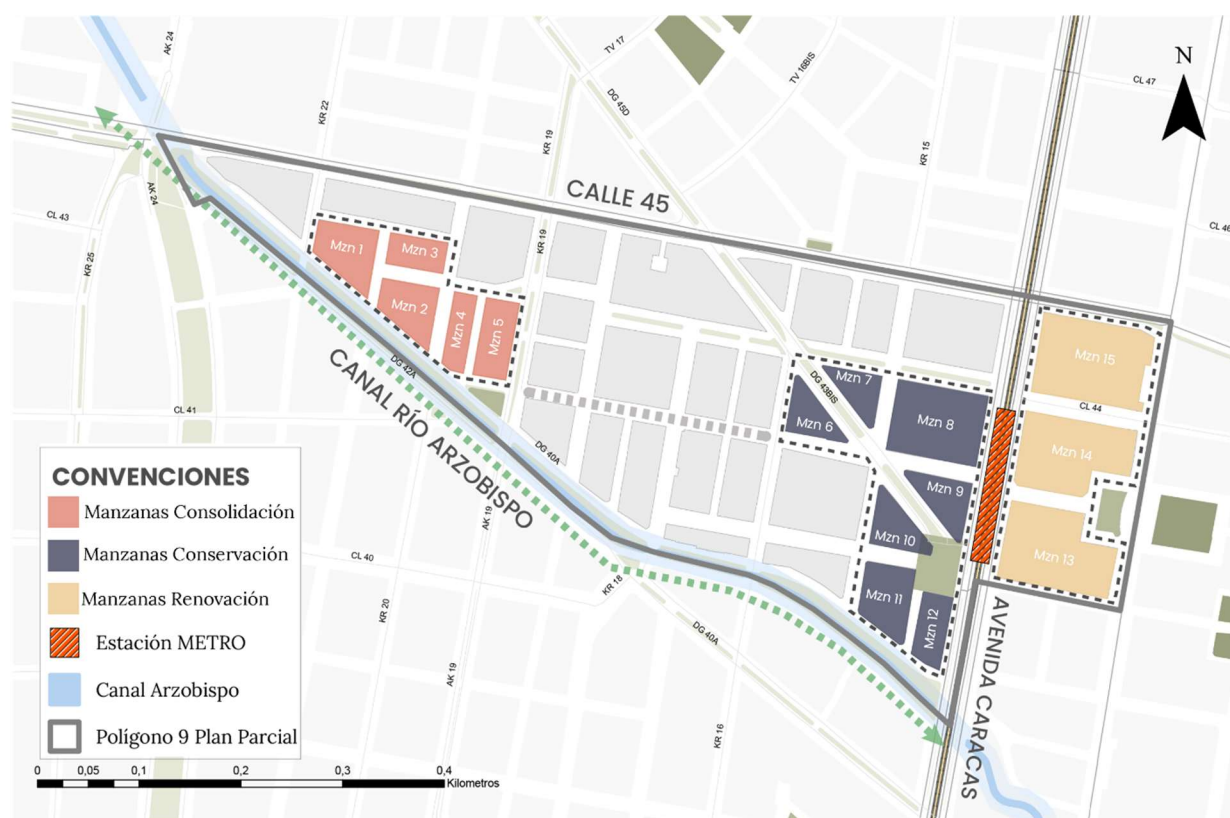
4.2 NORMAS DE EDIFICABILIDAD

De acuerdo con las disposiciones normativas del POT, los índices de construcción (IC) y ocupación (IO) se determinan conforme al tratamiento urbanístico aplicable y a las condiciones normativas específicas del sector. En zonas sometidas a tratamiento de consolidación, el IC está asociado a una altura máxima de hasta tres (3) pisos; no obstante, dicho potencial edificatorio puede incrementarse hasta seis (6) pisos cuando el proyecto incorpora Vivienda de Interés Social (VIS). Dado que el área de actividad es catalogada como estructurante receptora de VIS, se habilitan mayores beneficios edificatorios.

En el área donde se ubica el tratamiento de conservación, la edificabilidad permitida es de 3 pisos. No obstante, permite una altura máxima de 6 pisos si el predio cuenta con un frente mínimo de 25 metros. En los predios colindantes con BIC, la altura permitida deberá ajustarse a la altura base del bien patrimonial, garantizando así la adecuada integración volumétrica.

Finalmente, en áreas bajo tratamiento de renovación urbana, el IC básico se establece en 1,3, con posibilidad de incrementarse hasta 7,0, siempre y cuando se materialicen cesiones urbanísticas obligatorias —como espacio público, equipamientos o infraestructura vial— que compensen el mayor aprovechamiento del suelo. De esta manera, los índices se configuran como instrumentos de gestión para equilibrar la capacidad edificatoria, la preservación del patrimonio construido y la provisión de los bienes colectivos necesarios para soportar la densificación proyectada. (Figura 24)

Figura 24 Distribución de manzanas en suelos de tratamiento urbanístico



Fuente: Elaboración propia

Conforme la norma se realizó un análisis de áreas e índices de ocupación y construcción por manzana.

Tabla 5 *índices de ocupación y construcción por manzana*

Manzana	m2 útiles	IO	IC
Manzana 1	2.916,36	0,63	2,76
Manzana 2	2.559,51	0,64	2,93
Manzana 3	1.677,62	0,56	2,73
Manzana 4	1.695,45	0,53	2,82
Manzana 5	2.467,53	0,51	2,64
Manzana 6	1.950,80	0,42	0,84
Manzana 7	1.746,31	0,42	0,84
Manzana 8	2.379,12	0,61	1,26
Manzana 9	492,68	0,67	1,83
Manzana 10	1.134,76	0,65	1,31
Manzana 11	1.796,28	0,68	0,00
Manzana 12	1.098,97	0,66	1,84
Manzana 13	3.424,49	0,65	6,75
Manzana 14	3.864,58	0,69	6,89
Manzana 15	7.000,09	0,52	6,65
TOTAL	36.204,57	0,583252268	3,816760114

Fuente: Elaboración propia

4.3 FICHAS NORMATIVAS

La delimitación de las zonas homogéneas en el Plan Parcial se fundamenta en el reconocimiento de condiciones urbanas similares en términos de tratamiento urbanístico, tipología edificatoria, intensidad de ocupación, estructura predial y vocación de uso. Estas zonas permiten agrupar áreas del polígono que compartan características físicas, normativas y funcionales, facilitando la aplicación coherente de las normas urbanísticas y la gestión integral del proyecto.

Los criterios utilizados para definir las zonas homogéneas incluyen el tratamiento urbanístico asignado (Consolidación, Conservación o Renovación Urbana), la morfología urbana existente y la tipología predominante de edificación (aislada, pareada o continua), la capacidad de soporte de

edificabilidad y los índices de ocupación y construcción y la relación con los sistemas estructurantes, particularmente el sistema de espacio público, la movilidad y las Áreas de Manejo Diferenciado.

Zona homogénea Tratamiento de Consolidación (AUA 1)

Las zonas homogéneas con tratamiento de consolidación urbana agrupan aquellas manzanas donde existe un tejido consolidado, pero con potencial de densificación moderada y mezcla de usos. Su delimitación responde a la necesidad de permitir la renovación progresiva de las edificaciones, manteniendo la estructura urbana existente y evitando rupturas morfológicas con el entorno inmediato.

En estas zonas, el Plan Parcial establece tipologías edificatorias aisladas o pareadas, alturas medias y usos residenciales complementados con comercio y servicios de escala local. La homogeneidad se garantiza mediante la aplicación de índices y normas volumétricas similares, asegurando una transición armónica entre el tejido existente y las áreas de mayor intensidad edificatoria.

Zona homogénea Tratamiento de Conservación (AUA 2)

La zona homogénea con tratamiento de conservación corresponde a sectores que presentan valores patrimoniales arquitectónicos y naturales significativos, así como una morfología consolidada que debe ser preservada. Su delimitación se fundamenta en la presencia de edificaciones con interés cultural, tipologías tradicionales y un tejido urbano que configura la identidad del sector.

En estas zonas, las normas urbanísticas priorizan la protección de la volumetría, los empates, los cerramientos y la imagen urbana, limitando la altura y la intensidad edificatoria. Los usos permitidos se orientan a actividades compatibles con la conservación, como servicios y equipamientos de bajo impacto, garantizando la permanencia de los valores patrimoniales y la integración con las dinámicas urbanas del plan parcial.

Tratamiento de Renovación Urbana (AUA 3)

La zona homogénea con tratamiento de renovación urbana agrupa las áreas con mayor capacidad de transformación, caracterizadas por una estructura predial susceptible de reorganización y una localización estratégica dentro del polígono. Su delimitación responde a la intención de concentrar en estos sectores los mayores aprovechamientos urbanísticos, permitiendo mayores alturas y edificabilidades.

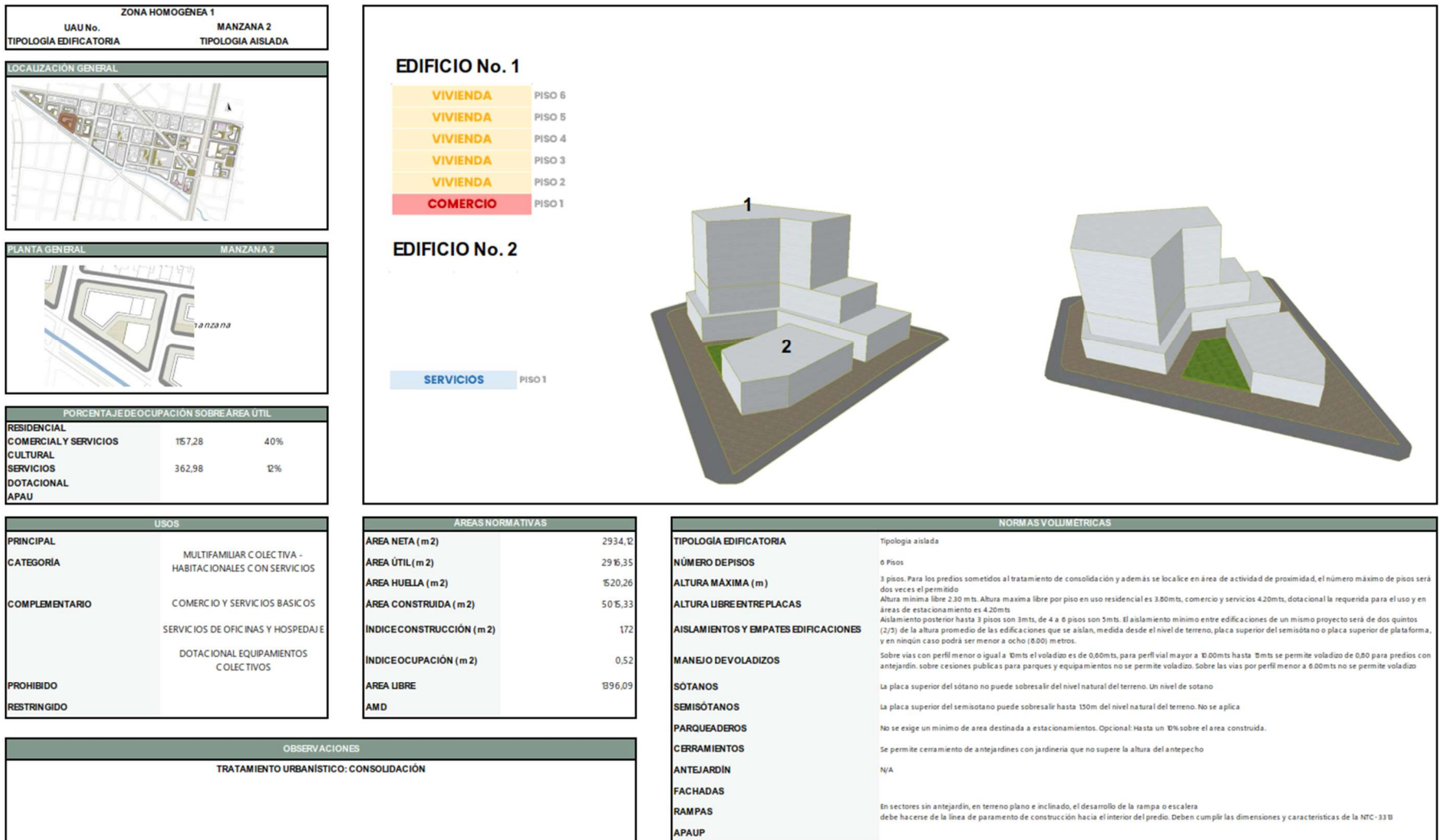
En estas zonas, el Plan Parcial promueve una mezcla intensa de usos residenciales, comerciales y de servicios, bajo tipologías edificatorias que favorecen la compacidad urbana y la activación del espacio público. La homogeneidad normativa asegura que los mayores beneficios generados en estas áreas contribuyan al financiamiento de las cargas generales del plan, incluyendo el espacio público y las Áreas de Manejo Diferenciado.

Articulación entre zonas homogéneas

La delimitación de las zonas homogéneas no implica una fragmentación del polígono, sino una estrategia de ordenamiento gradual, que permite transiciones claras entre áreas de distinta intensidad urbana. El Plan Parcial articula estas zonas mediante corredores de espacio público, frentes activos y una distribución equilibrada de usos, garantizando la coherencia del modelo urbano y la sostenibilidad del desarrollo a largo plazo.

La **Zona homogénea 1 - Tratamiento de Consolidación (AUA 1)** (Anexo 1) está compuesta de una manzana con un área útil de 2.916,35m² y área de huella de 1.520,26m². Es de tipología aislada se ubica en la zona de tratamiento de consolidación, contiene 2 edificios donde en uno se presenta el uso de vivienda con comercio en el primer nivel y el segundo volumen es de comercio. Ver Figura 25

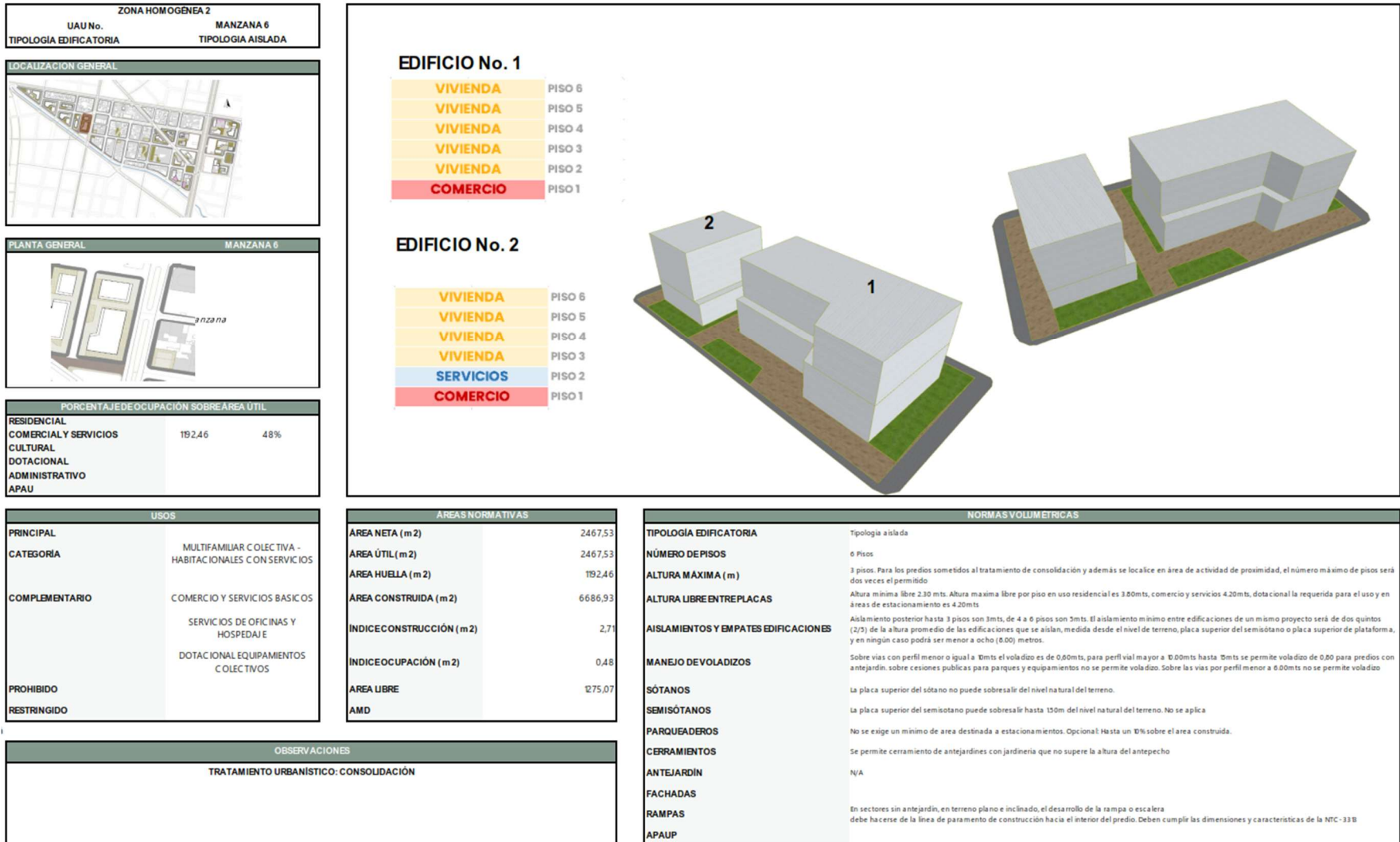
Figura 25 Ficha Normativa 1 Zona homogénea 1 - Tratamiento de Consolidación (AUA 1)



Fuente: Elaboración propia

La **Zona homogénea 2 - Tratamiento de Consolidación (AUA 1)** - (Anexo 2) colinda con la manzana 2 y se localiza sobre el canal del Río Arzobispo. Tiene un área útil de 2-467,53m² y área de huella de 1.192,46m². Se compone de dos edificios de 6 pisos con uso principal de vivienda desde el segundo piso y comercio y servicios en el primer nivel. El índice de ocupación permitido es de 0,70 y el propuesto es de 0,42. Ver Figura 26

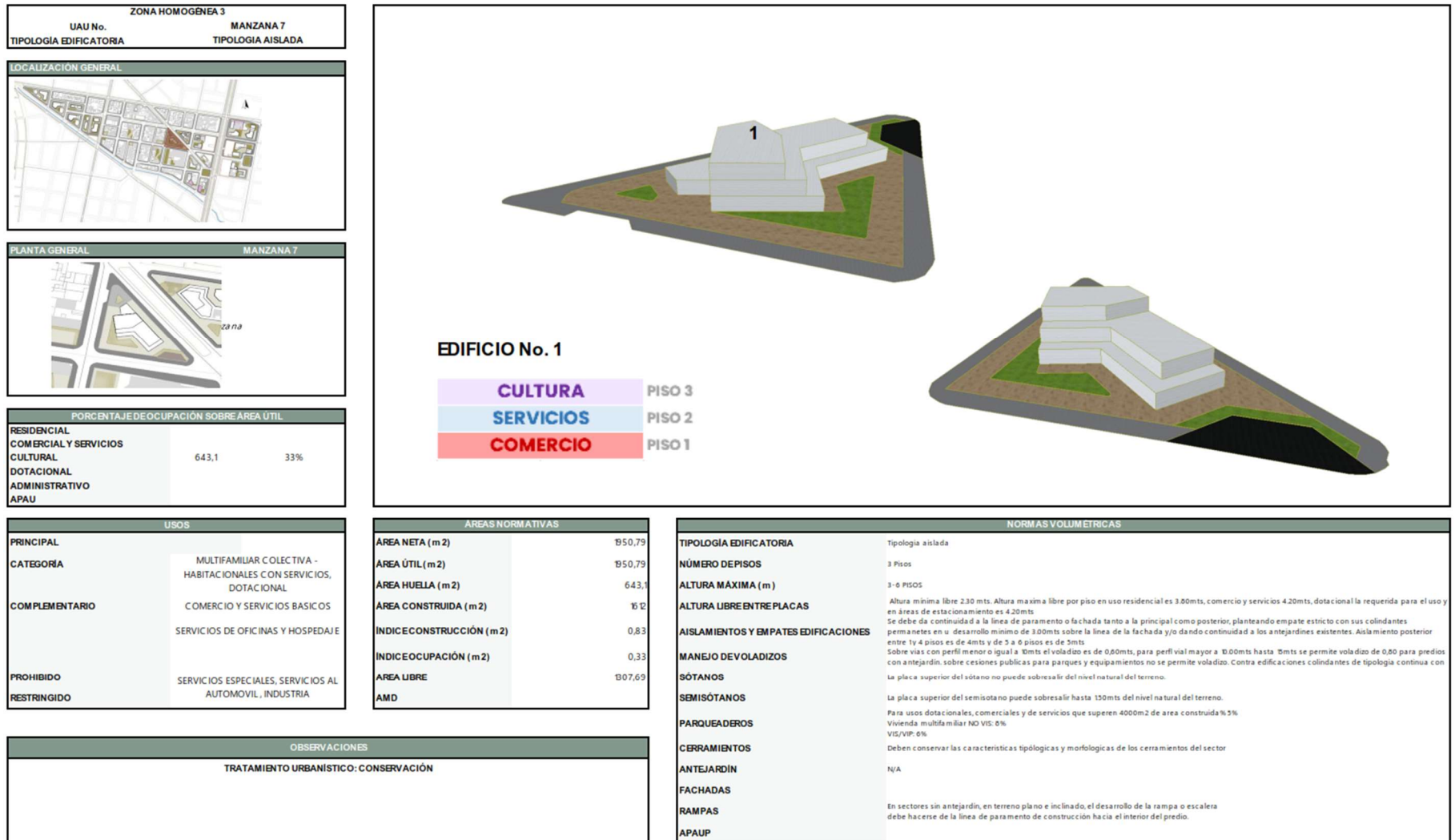
Figura 26 Ficha Normativa 2 Zona homogénea 2 - Tratamiento de Consolidación (AUA 1)



Fuente: Elaboración propia

La **zona homogénea 3 - Tratamiento de Conservación (AUA 2)** - (Anexo 3) contiene una tipología aislada, se ubica en la zona del tratamiento de conservación donde la altura permitida base es 3 pisos, teniendo en cuenta que predomina las características tipológicas de los Bienes de Interés Cultural del entorno. Tiene un área útil de 1.950,79m² y área de huella de 643.10m². Los usos que la conforman son comercio en el primer nivel, servicios en el segundo y cultural en el tercer nivel. Ver Figura 27

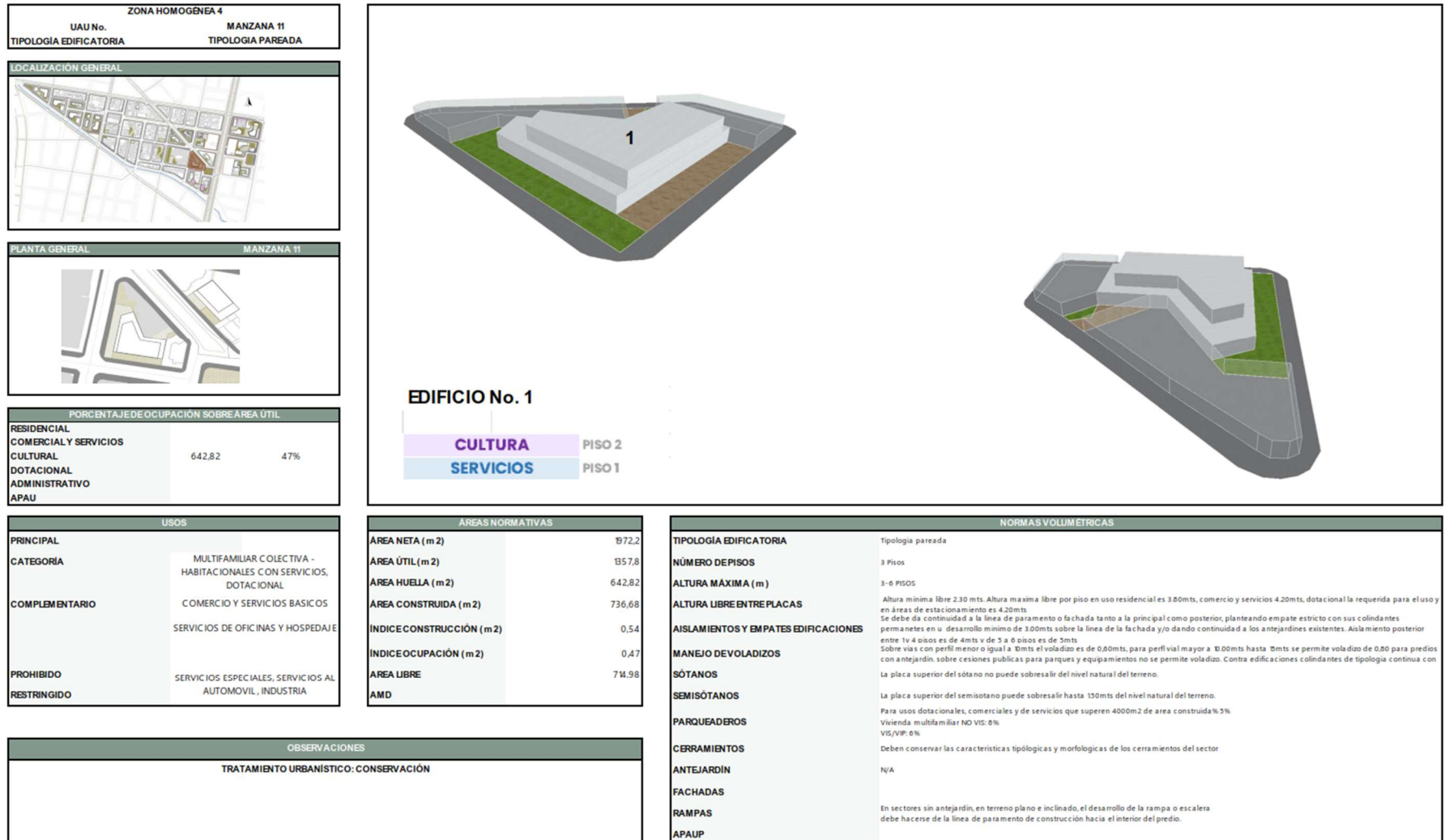
Figura 27 Ficha normativa 3 zona homogénea 3 - Tratamiento de Conservación (AUA 2)



Fuente: Elaboración propia

La **zona homogénea 4 - Tratamiento de Conservación (AUA 2)** - (Anexo 4) cuenta con una tipología medianera, dado que se conserva dos inmuebles BIC en la manzana. El edificio contiene 2 pisos con usos de servicios y cultural. Tiene un área útil de 1.357,80m² y área de huella de 642,82m². Ver Figura 28

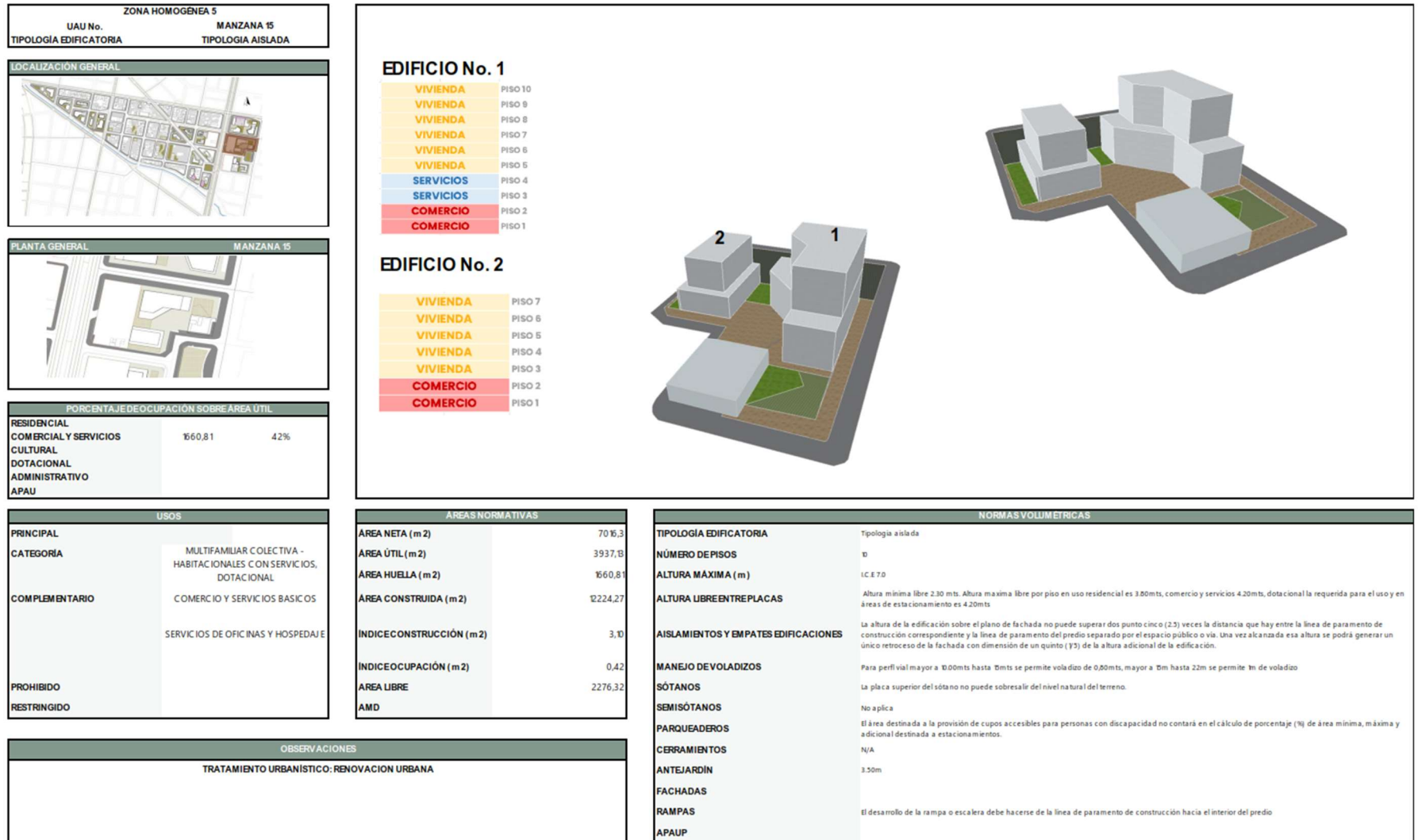
Figura 28 Ficha Normativa 4 Zona homogénea 4 - Tratamiento de Conservación (AUA 2)



Fuente: Elaboración propia

La **Zona homogénea 5 - Tratamiento de Renovación Urbana (AUA 3)** - (Anexo 5) contiene 2 edificaciones donde su destinación principal es el uso de vivienda y uso complementario es comercio y se conserva un inmueble BIC nivel 2. Se encuentra en renovación urbana, por lo tanto, el índice de construcción efectivo es de 3,10. La altura de las edificaciones es de 7 y 10 pisos. El área útil es de 3.937.13m² y área de huella de 1.660.81m². Ver Figura 29

Figura 29 Ficha Normativa 5 Zona homogénea 5 - Tratamiento de Renovación Urbana (AUA 3)



Fuente: Elaboración propia

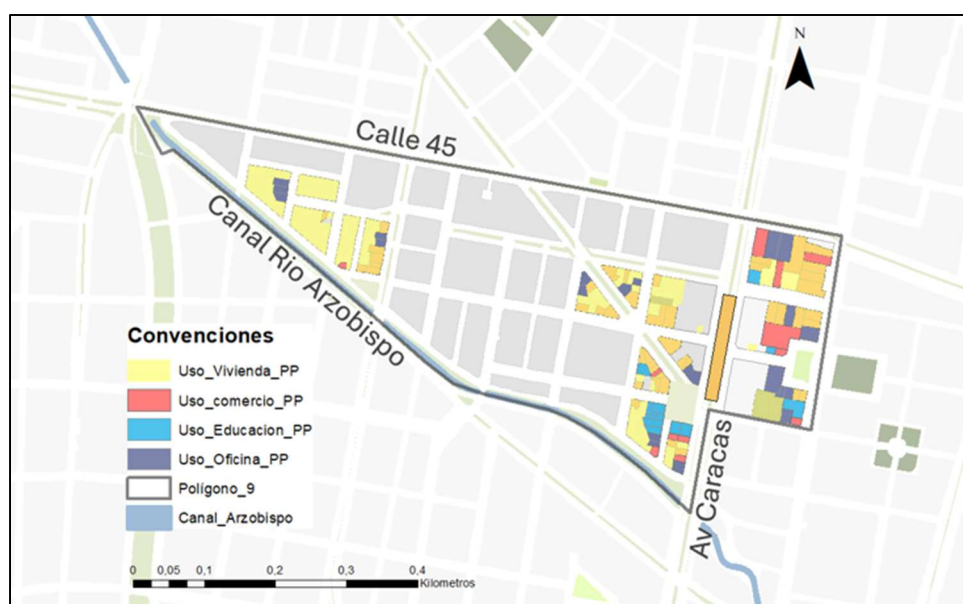
5. GESTIÓN. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El reparto equitativo de cargas y beneficios conforma las técnicas de financiación garantizando que los costos para la ejecución del proyecto, así como las compensaciones dadas por el aprovechamiento urbano, sea balanceado entre los propietarios de la actuación urbana, en un ejercicio equilibrado de beneficios resultantes de la operación, con las cargas por cesiones urbanísticas, justificantes de la operación.

5.1 CONDICIONES INICIALES DEL SUELO

Una vez delimitado el ámbito del Plan Parcial y definidas las manzanas objeto de intervención, se realizó el análisis de las condiciones iniciales del suelo con el fin de establecer su valor de adquisición. Para ello, se desarrolló un estudio de mercado inmobiliario, orientado a identificar el valor comercial del metro cuadrado a partir de los usos del suelo existentes en cada manzana a intervenir (residencial, comercio, oficinas e industrial), así como el valor base del suelo en lote (Ver Figura 30)

Figura 30 Objeto de valoración inicial del suelo



Fuente: Elaboración propia

La metodología consistió en levantar la información física de cada manzana, determinando el área actual del predio y los metros cuadrados construidos o en uso, desagregados por tipología funcional. Posteriormente, dichos metrajes fueron vinculados al valor de mercado del metro cuadrado para cada uso, obteniendo así el avalúo de referencia por manzana. Este procedimiento permite cuantificar el costo de adquisición del suelo necesario para la implementación del proyecto y constituye la línea base económica del Plan Parcial. (Tabla 6)

Posteriormente, los metrajes identificados fueron vinculados a los valores de mercado del metro cuadrado obtenidos a partir de comparables localizados en áreas con usos equivalentes, obteniendo así el avalúo de referencia por manzana.

- Valor promedio en estudio de mercado para lotes \$2.948.715,76
- Valor promedio en estudio de mercado residencial \$3.945.388,09
- Valor promedio en estudio de mercado en comercio \$ 4.880.257,55
- Valor promedio en estudio de mercado en oficinas \$ 3.990.824,33

Tabla 6 Información estudio de mercado inmobiliario inicial

MZ	Área actual (m2)	m2 de construcción y/o suelo (actual) x uso				Avalúo total
		Lote	Residencial	Comercio	Oficina	
Mz 1	2.934,12		4.701,05	1.403,65		\$25.397.640.191
Mz 2	2.528,75	80,48	5.170,42	170,30		\$21.467.733.993
Mz 3	1.677,61		3.233,94			\$12.759.128.633
Mz 4	1.695,45		2.970,39	251,73		\$12.947.848.562
Mz 5	2.467,53		2.695,77	2.457,53	615,96	\$25.019.937.176
Mz 6	1.950,79		1.861,50	2.033,46	1.053,56	\$21.357.285.446

Mz 7	1.746,31		2.134,38	856,68	891,63	\$16.062.421.541
Mz 8	2.441,40		1.397,50	1.606,99	1.276,70	\$18.311.405.595
Mz 9	584,72		246,71	495,20		\$3.390.070.234
Mz 10	1.357,80		1.045,71	1.041,26		\$9.207.348.756
Mz 11	1.464,25		1.876,09	383,39	481,62	\$11.142.236.022
Mz 12	1.124,51		705,20	725,40	789,33	\$9.386.019.001
Mz 13	3.426,20		2.409,11	245,67	2.258,60	\$19.470.013.563
Mz 14	3.937,13		5.949,61		358,90	\$24.866.503.528
Mz 15	6.900,93		20.084,67	3.775,37		\$97.666.595.756
Total	36237,50	80,48	56482,05	15446,63	7726,30	\$328.452.187.997,71

Fuente: Elaboración propia

Como resultado del ejercicio, el conjunto de las 15 manzanas evaluadas presenta un área total de 36.237,50 m² y un inventario edificado equivalente a 56.482,05 m² residenciales, 15.446,63 m² comerciales y 7.726,30 m² destinados a usos de oficina, valores que, aplicados a los precios de mercado vigentes, arrojan un avalúo global estimado de \$328,4 mil millones de pesos para el ámbito del Plan Parcial.

5.2. CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas urbanísticas son las obligaciones económicas, físicas o de gestión que deben asumir el constructor o propietario del suelo como condición para desarrollar el proyecto. Estas cargas garantizan que la actuación urbanística sea viable y compatible con la estructura urbana existente, al financiar o ejecutar las obras y cesiones necesarias como parques, equipamientos y redes de infraestructura que soportan las edificaciones propuestas. De esta manera, las cargas permiten equilibrar el incremento del valor del suelo derivado del desarrollo con la provisión de bienes y servicios urbanos de interés público.

(Tabla 7)

Tabla 7 Áreas por concepto de carga general

CONCEPTO CARGA GENERAL	Área (m2)	PORCENTAJE
Parque Local (nuevo o que se adecua)	10724,25	28%
Plazas	10601,95	27%
Alamedas (nuevo o que se adecua)	2751,36	7%
Equipamiento cultural	4285,10	11%
Senderos	1179,15	3%
Reverdecer	7119,28	18%
Urbanismo Táctico	2217,45	6%
TOTAL CARGAS DEL PROYECTO		100%
		\$ 17.064.518.403,47

Fuente: Elaboración propia

Como se aprecia en la tabla, las cargas urbanísticas se orientan a fortalecer el espacio público, priorizando el incremento de áreas libres, zonas verdes y espacios de permanencia. La distribución porcentual evidencia esta intención, destinando la mayor proporción de las cargas a parques, plazas, alamedas, procesos de reverdecimiento de la ronda del canal del río Arzobispo. Adicional, constituye la compensación edificatoria asociada al incremento del índice de construcción permitido en las manzanas que se ubican en la zona de renovación urbana. En la figura 31 se visualiza la distribución de estas cargas.

Figura 31 Localización cargas urbanísticas



Fuente: Elaboración propia

El **urbanismo táctico** está orientado a la pacificación de la calle 43 con el objetivo de priorizar al peatón, mejorar la seguridad vial, mediante estrategias de bajo costo y rápida implementación, lo que permite optimizar los recursos del proyecto y mejora del espacio público sin recurrir a obras de alto impacto.

Materialidad:

- Señalización con pinturas de tráfico de alta durabilidad
- Elementos modulares prefabricados (bolardos, separadores, jardineras)
- Mobiliario urbano
- Señalética vertical
- Tratamientos cromáticos en calzada para reducción de velocidad

La intervención de los **parques locales** esta orientada a la adecuación y mejoramiento de los parques existentes con el fin de incrementar su permanencia y apropiación por parte de la población del sector.

Materialidad:

- Mejoramiento de senderos y plazoletas con pavimentos permeables
- Mejoramiento de mobiliario urbano
- Reforzamiento de la iluminación pública
- Adecuación paisajística – arborización

Las intervenciones orientadas al reverdecimiento se enfocan a lo largo del canal del río arzobispo, mediante el incremento de cobertura vegetal, mejorando las condiciones ecológicas, la percepción urbana y la integración del canal con el espacio público

Materialidad:

- Arborización con especies nativas de la estructura ecológica
- Mejoramiento del suelo y sustratos vegetales

El **equipamiento cultural** es la infraestructura destinada al desarrollo de las actividades culturales, artísticas con espacios de uso múltiple.

La materialidad debe ser determinada de acuerdo a los diseños que sean aprobados y se debe desarrollar conforme al Decreto Distrital 2358 de 2019

Las alamedas conectan los senderos, se encuentran asociadas a la malla vial arterial (Av. Caracas) concebidas como alamedas nuevas que fortalecen la accesibilidad, la movilidad peatonal y la integración con la primera línea del Metro

Materialidad:

- Andenes y superficies peatonales en concreto arquitectónico
- Arborización lineal con alcorques inundables
- Mobiliario urbano
- Iluminación peatonal
- Elementos de señalización

5.3. BENEFICIOS

Los beneficios del proyecto corresponden a las ventajas derivadas del aprovechamiento del potencial edificatorio, los usos permitidos y la valorización que genera la actuación del Plan Parcial, lo que representa la rentabilidad asociada al desarrollo del suelo con la incorporación de edificaciones con actividades económicas e inmobiliarias. En la propuesta se estructura a partir de los usos permitidos y las normas edificatorias dentro del plan parcial.

La mayor edificabilidad se concentra en el uso residencial con 88.998,04m² que equivale al 51% del total de la edificabilidad, complementando con comercio y servicios, lo que garantiza una dinámica urbana activa y rentable, siendo el comercio 31.625,77m² que equivale al 33% y; servicios 17.56,35 m² , siendo 17%. En la mayoría de los casos el comercio se ubica en el primer piso de las edificaciones residenciales, incrementando la vitalidad urbana, fortaleciendo la seguridad y la ocupación permanente del espacio público. (Tabla 8)

Tabla 8 *Beneficios y Rentabilidad*

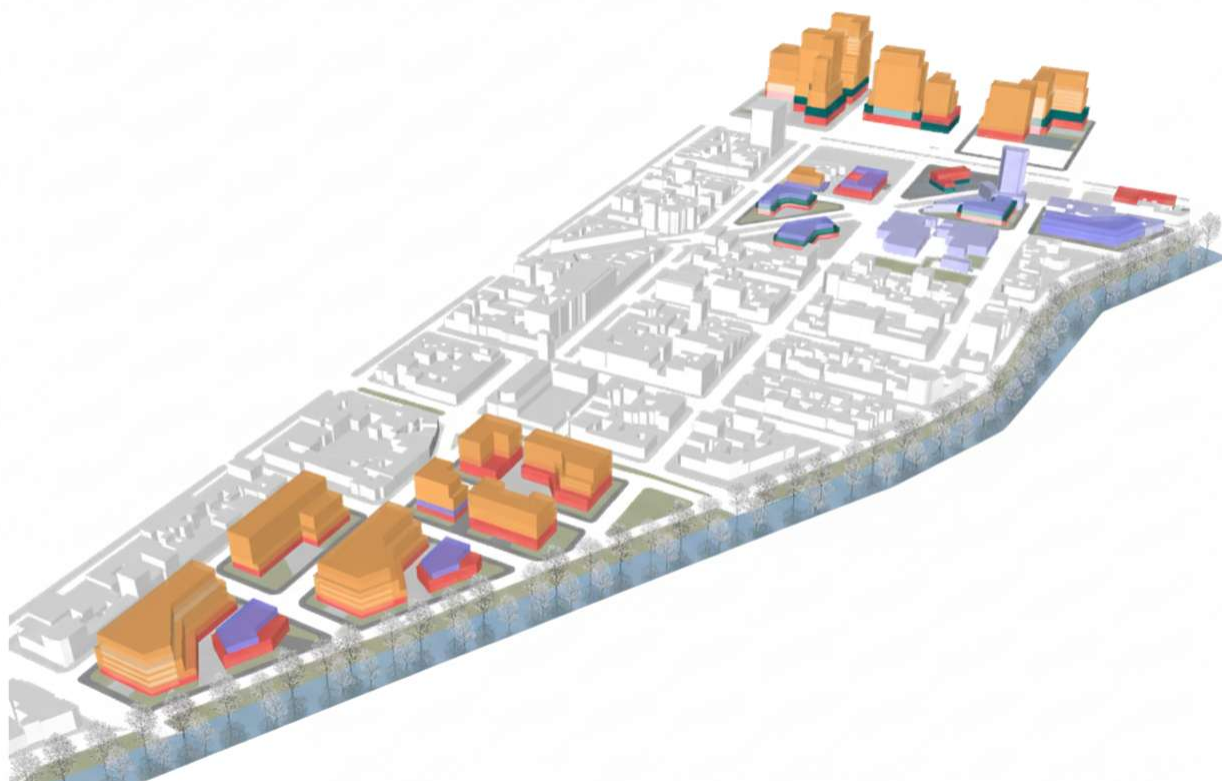
USO		m ² construcción	Vr. M2 construcción	Vr. De Venta	%
Residencial	VIS	21.269,94	\$ 5.962.857,00	\$ 101.463.692.311,09	8%
	E5	26.095,60	\$ 12.210.043,00	\$ 191.177.045.459,90	15%

	E6	41.632,50	\$ 13.671.845,00	\$ 341.515.846.435,33	27%
Comercio	Escala zonal	933,30	\$ 13.200.000,00	\$ 12.319.581.120,00	1%
	Escala Local	30.692,47	\$ 12.999.816,00	\$ 398.996.469.085,43	32%
Servicios	Empresariales	17.560,35	\$ 35.522.631.442,22	\$ 208.956.655.542,47	17%
TOTAL RENTABILIDAD				\$ 1.254.429.289.954,22	100%

Fuente: Elaboración propia

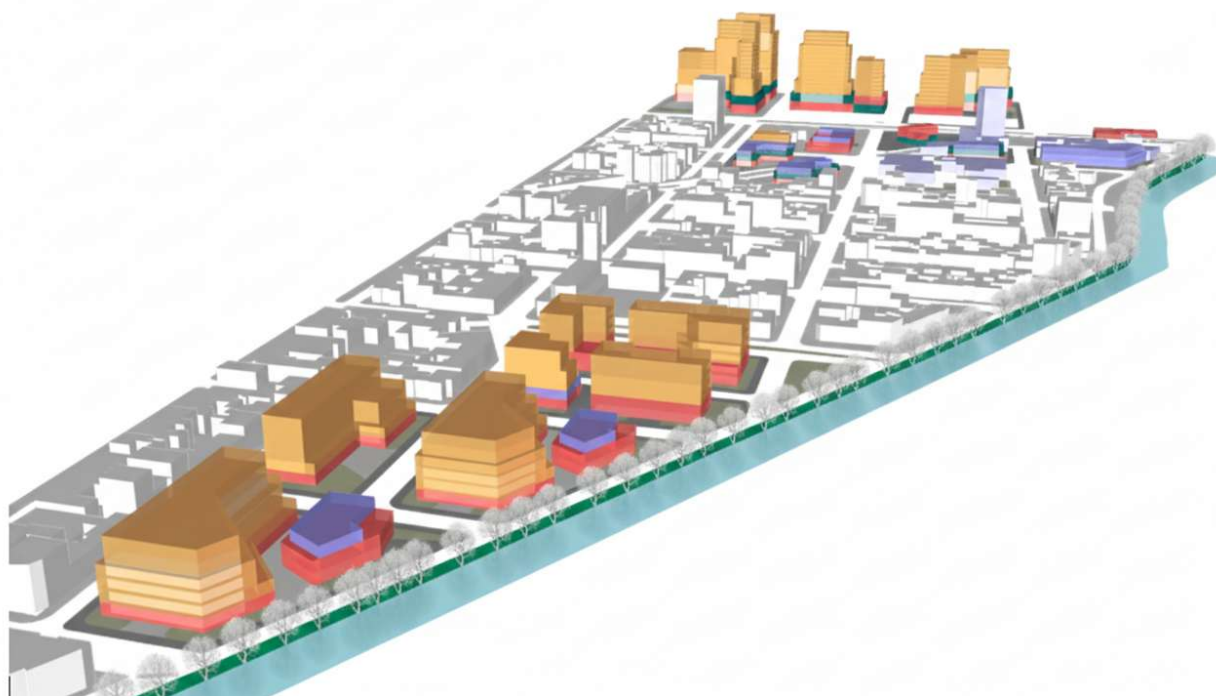
En relación con la información de la tabla anterior, en las figuras 32 y 33 se observan las condiciones de aglomeración y volumétricas propuestas en el proyecto.

Figura 32 Propuesta volumétrica Plan Parcial y usos propuestos



Fuente: Elaboración propia

Figura 33 *Propuesta volumétrica Plan Parcial y usos propuestos*



Fuente: Elaboración propia

La estimación del valor del m² de construcción para venta, se sustenta en un estudio de mercado realizado con base en referencias de proyectos inmobiliarios recientes o con entrega prevista para el 2026. Para la vivienda VIS, su valoración corresponde a la proyección del salario mínimo para el 2026. De esta manera, los beneficios calculados reflejan condiciones reales del mercado y soportan la rentabilidad de la actuación urbanística. (Tabla 9)

Tabla 9 Estudio de mercado para valoración de la propuesta del Plan Parcial

		Costos Directos Construcción		Costos Indirectos		Utilidad esperada		Vr. De Venta	Balance por uso
USO	m2 construcción	Costo total	% sobre ventas	Costo total	% sobre ventas	Utilidad total	Vr. Venta total		
Residencial	VIS	21.269,94	\$ 18.079.449.680	14%	\$ 14.204.916.924	8%	\$ 8.117.095.385	\$ 101.463.692.311	\$ 61.062.230.323
	E5	26.095,60	\$ 33.924.281.170	12%	\$ 22.941.245.455	15%	\$ 28.676.556.819	\$ 191.177.045.460	\$ 105.634.962.016
	E6	41.632,50	\$ 58.285.499.020	12%	\$ 40.981.901.572	15%	\$ 51.227.376.965	\$ 341.515.846.435	\$ 191.021.068.878
Comercio	Escala zonal	933,30	\$ 933.301.600	12%	\$ 1.478.349.734	17%	\$ 2.094.328.790	\$ 12.319.581.120	\$ 7.813.600.995
	Escala Local	30.692,47	\$ 26.088.599.925	12%	\$ 47.879.576.290	10%	\$ 39.899.646.909	\$ 398.996.469.085	\$ 285.128.645.962
Servicios	Empresariales	17.560,35	\$ 19.316.382.690	12%	\$ 25.074.798.665	17%	\$ 35.522.631.442	\$ 208.956.655.542	\$ 129.042.842.745
TOTAL		138.184,16	\$ 156.627.514.085		\$ 152.560.788.641		\$ 165.537.636.310	\$ 1.254.429.289.954	\$ 779.703.350.918

Fuente: Elaboración propia

La estructura de costos del proyecto evidencia una distribución equilibrada entre los componentes asociados a la ejecución del plan parcial. Los costos directos de construcción equivalen al 12.5% del valor total de las ventas proyectadas. Los costos indirectos representan el 12.2% del valor total de ventas y finalmente, el proyecto contempla una utilidad esperada del 13.2%, reflejando la rentabilidad obtenida luego de descontar los costos directos e indirectos. Este porcentaje se encuentra dentro de los parámetros de referencia del mercado inmobiliario, lo que confirma la sostenibilidad financiera del plan parcial.

5.4. BALANCE DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL

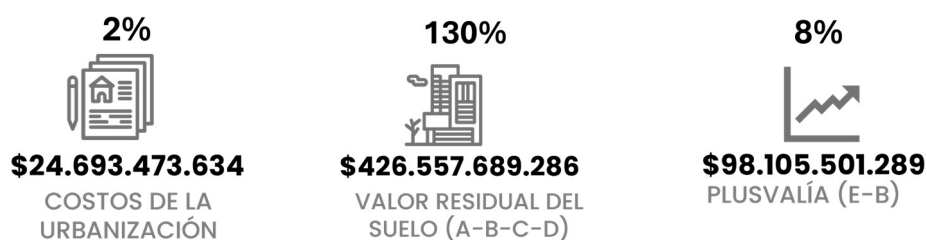
El balance económico del proyecto evidencia la generación de beneficios derivados del desarrollo del plan parcial, producto del incremento en el aprovechamiento del suelo y la consolidación de la mixticidad en el uso del suelo. Los ingresos totales por ventas ascienden a \$1,25 billones de pesos, cifra que constituye la base financiera del proyecto y refleja el potencial inmobiliario del ámbito de intervención. (Tabla 10)

Tabla 10 Balance general del proyecto

BALANCE DEL PROYECTO		
A	Ingresos por ventas	\$ 1.254.429.289.954
B	Valor inicial del suelo	\$ 328.452.187.998
C	Costos de la urbanización	\$ 24.693.473.634
D	Costos directos e indirectos de construcción y utilidad	\$ 474.725.939.036
E	Valor residual del suelo (A-B-C-D)	\$ 426.557.689.286
F	Plusvalía (E-B)	\$ 98.105.501.289

Fuente: Elaboración propia

A partir del valor obtenido por ingresos, se descuenta el valor inicial del suelo, estimado en \$328.452.187.998, correspondiente a las condiciones previas a la actuación urbanística. Asimismo, se incorporan los costos de urbanización por \$24.693.473.634 (equivalentes al 2% del total), asociados a la adecuación física del territorio, la infraestructura requerida y las cargas generales del proyecto. Adicionalmente, los costos directos e indirectos de construcción y la utilidad esperada alcanzan \$474.725.939.036, los cuales integran los gastos constructivos y operativos necesarios para la materialización de las edificaciones y su comercialización. (Figura 25)

Figura 34 Costos y plusvalía

Fuente: Elaboración propia

Luego de descontar estos valores, se obtiene un valor residual del suelo de \$426.557.689.286, equivalente al 130% del valor inicial del predio, lo que refleja la valorización generada por el nuevo potencial urbano. De esta diferencia se deriva una plusvalía de \$98.105.501.289 (8%), resultado directo de la acción urbanística y del incremento en el aprovechamiento urbanístico otorgados por el plan parcial.

Este balance confirma la viabilidad económica del proyecto, garantizando que los beneficios obtenidos compensen las cargas asumidas y permitan una distribución equitativa en cumplimiento de los principios establecidos por la normativa urbanística vigente.

6. CONCLUSIONES

El Plan Parcial Eje Verde Arzobispo – Territorio, Paisaje y Memoria, se configura como un modelo de ciudad que prioriza la optimización del suelo existente, promoviendo la densificación equilibrada y aprovechando la infraestructura consolidada del sector.

La recuperación ambiental del canal Rio Arzobispo permite la transformación del corredor ecológico, mejorando la calidad ambiental, potenciando su biodiversidad y articulando el espacio público con el sistema urbano existente.

La mezcla de usos de vivienda, comercio y servicios genera vitalidad urbana, activa la economía del sector y convierte las calles en escenarios de interacción social y actividad económica constante.

El plan parcial fortalece la memoria histórica y los valores ambientales del sector, consolidando una red de espacios públicos y corredores verdes que vinculan los bienes de interés cultural garantizando continuidad espacial y coherencia territorial.

El análisis del balance demuestra que los costos directos e indirectos del proyecto, junto con la utilidad proyectada, se soportan en la rentabilidad derivada de la edificabilidad permitida, la

incorporación de comercio en los primeros pisos y la demanda proyectada de vivienda, especialmente VIS, que hacen viable financieramente el Plan Parcial.

7. Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2021). Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Bogotá reverdece 2022-2035.

- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2021). Documento Técnico de Soporte Libro II Componente Urbano. Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Bogotá reverdece 2022-2035.

- IDU (2025). Costos estimados de referencia. Subdirección General de Desarrollo Urbano – SGDU, Visor Instituto de Desarrollo Urbano.

- Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. (2021). Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB). Bogotá, Colombia