

PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS REVERDECER



Proyecto de renovación urbana- área integración multimodal (AIM)
Estación 2 Avenida ciudad de Cali - Avenida ciudad de Villavicencio

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PRIMERA LINEA DEL METRO – ESTACIÓN 2 PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS
REVERDECER

Jianella Andrea Guacaneme Penagos
Lina Yurani Hernández Fernández
Nubia Consuelo Rivera Rincón

Especialización en Diseño Urbano,
Facultad de Artes y Diseño
Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano

010464 – Trabajo Final
PhD.Arq. Juan Eduardo Chica Mejía

12 de diciembre de 2023



Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	8
1.1 JUSTIFICACIÓN	8
1.2 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN AMBITO DE INTERVENCIÓN	10
1.3 CONDICIONES NORMATIVAS	11
1.3.1 <i>Tratamiento Urbanístico</i>	12
1.3.2 <i>Áreas de actividad estructurante y usos del suelo</i>	13
1.3.3 <i>Obligaciones urbanísticas</i>	18
1.4 CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	20
2. DIAGNÓSTICO ÁREA DE INTERVENCIÓN	22
2.1 ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	22
2.1.1 <i>Elementos pertenecientes a la estructura ecológica principal de Bogotá</i>	22
2.1.2 <i>Parques de Escala metropolitana</i>	24
2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO	25
2.2.1 <i>Parques vecinales</i>	28
2.3 ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN	34
2.3.1 <i>Usos del suelo actuales</i>	34
2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA EN EL AMBITO DE INTERVENCIÓN	36
2.4.1 <i>Líneas del deseo</i>	39
2.5 CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA	41
3. PLANTEAMIENTO URBANISTICO DEL PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS REVERDECER	43
3.1 INTRODUCCIÓN	43
3.2 FASES	44
3.2.1 <i>Evaluador</i>	44
3.2.2 <i>Facilitadora</i>	44

DTS – PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS REVERDECER	4
3.2.3 <i>Planificación y diseño</i>	44
3.2.4 <i>Financiamiento</i>	44
3.2.5 <i>Ejecución</i>	44
3.3 ESTRATEGIAS	45
3.3.1 <i>Asignación del lugar</i>	45
3.3.2 <i>Limite de renovación urbana de acuerdo con la norma</i>	45
3.3.3 <i>Diagnóstico del lugar</i>	45
3.3.4 <i>Trazado de manzanas</i>	45
3.3.5 <i>Diseño de plan parcial</i>	45
3.3.6 <i>Proyección de espacios públicos</i>	45
3.4 DATOS GENERALES	46
3.5 COMPOSICIÓN DEL PLAN PARCIAL POR SISTEMAS	47
3.5.1 <i>Sistema de usos del suelo</i>	47
3.5.2 <i>Sistema vial y de circulación</i>	48
3.5.3 <i>Sistema de espacios verdes</i>	53
3.5.4 <i>Sistema de equipamientos</i>	53
4. NORMA URBANA	53
4.1 NORMA DE USO	54
4.2 NORMA DE EDIFICABILIDAD	55
5. GESTIÓN – REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	66
5.1 CONDICIONES INICIALES DEL SUELO	68
5.2 CARGAS URBANISTICAS	70
5.3 BENEFICIOS	72
5.4 BALANCE DEL PROYECTO PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS REVERDECER.....	74
6. CONCLUSIONES.....	75

Lista de Figuras

FIGURA 1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	9
FIGURA 2 LOCALIZACIÓN PLAN PARCIAL	11
FIGURA 3 TRATAMIENTO URBANÍSTICO – LIMITE PLAN PARCIAL.....	12
FIGURA 4 ÁREAS DE ACTIVIDAD	13
FIGURA 5 VISTA AÉREA LUGARES DE INFLUENCIA AÑO 2001	21
FIGURA 6 VISTA AÉREA LUGARES DE INFLUENCIA AÑO 2023	21
FIGURA 7 HUMEDAL LA VACA SECTOR SUR ANTES – AHORA	23
FIGURA 8 HUMEDAL LA VACA SECTOR NORTE	24
FIGURA 9 ESTRUCTURA DE PARQUES METROPOLITANOS Y ZONALES	24
FIGURA 10 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	25
FIGURA 11 RED SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	26
FIGURA 12 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	27
FIGURA 13 COMO SE DESPLAZAN?	28
FIGURA 14 PARQUE URBANIZACIÓN GRAN BRITALIA	29
FIGURA 15 PARQUE GRAN BRITALIA	29
FIGURA 16 PARQUE URBANIZACIÓN LAS MARGARITAS	30
FIGURA 17 PARQUE URBANIZACIÓN LAS MARGARITAS	30
FIGURA 18 PARQUE DINTALITO PRIMERA ETAPA.....	31
FIGURA 19 PARQUE TINTALITO.....	31
FIGURA 20 PARQUE VILLA DE LA TORRE	32
FIGURA 21 PARQUE URBANIZACIÓN GRAN BRITALÍA	32
FIGURA 22 RED DE PARQUES VECINALES.....	33
FIGURA 23 RED DE CLCLORRUTAS.....	33
FIGURA 24 ESTRUCTURAS ÁREA DE ANÁLISIS.....	34
FIGURA 25 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.....	35
FIGURA 26 EQUIPAMIENTOS DOTACIONAL _ SALUD	35
FIGURA 27 LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.....	37
FIGURA 28 ÍTINERARIOS HABITANTES DEL SECTOR HORARIO 7:00 AM	38
FIGURA 29 ÍTINERARIOS HABITANTES DEL SECTOR HORARIO 5:00 PM	38
FIGURA 30 REGISTRÓ MERCANTIL DE LA CÁMARA DE COMERCIO	39
FIGURA 31 LÍNEAS DEL DESEO COMERCIO	40
FIGURA 32 LÍNEAS DEL DESEO EDUCACIÓN	40
FIGURA 33 COMPORTAMIENTO QUE TENDRÁ LOS ÚLTIMOS AÑOS EL ESPACIO PÚBLICO DE ACCESO AL PORTAL	41

FIGURA 34 CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS	42
FIGURA 35 RUIDO DIURNO Y NOCTURNO DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY.....	42
FIGURA 36 ANÁLISIS DE VIENTOS EN EL LUGAR DE INTERVENCIÓN.....	42
FIGURA 37 DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE SOSTENIBLE	43
FIGURA 38 CONDICIONES DE ÁREAS	46
FIGURA 39 CUADRO DE ÁREAS GENERALES	46
FIGURA 40 CESIONES URBANÍSTICAS	46
FIGURA 41 USOS POR MANZANA.....	48
FIGURA 42 SISTEMA VIAL Y DE CIRCULACIÓN.....	49
FIGURA 43 ESPACIO PÚBLICO: PLAZA PORTA AMÉRICAS	50
FIGURA 44 ESPACIO PÚBLICO: AJUSTE TOPOGRÁFICO	51
FIGURA 45 ESPACIO PÚBLICO: PERFIL LONGITUDINAL	52
FIGURA 46 ESPACIO PÚBLICO: PERFIL TRANSVERSAL	52
FIGURA 47 DIVISIÓN NORMATIVA PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS – REVERDECER	54
FIGURA 48 CONDICIONES DE ÁREAS	55
FIGURA 49 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°1	56
FIGURA 50 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°2.....	57
FIGURA 51 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°3.....	58
FIGURA 52 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°4.....	59
FIGURA 53 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°5.....	60
FIGURA 54 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°6.....	61
FIGURA 55 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°7	62
FIGURA 56 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°8.....	63
FIGURA 57 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°9.....	64
FIGURA 58 FICHA NORMATIVA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N°10.....	65
FIGURA 59 DISTRIBUCIÓN DE MANZANAS PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS – REVERDECER.....	67
FIGURA 60 USOS DEL SUELO: ESTADO ACTUAL.....	68
FIGURA 61 CONDICIÓN ACTUAL – ÁREAS CONSTRUIDAS Y VALORES POR USO	69
FIGURA 62 PLANO URBANÍSTICO PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS – REVERDECER	71

Lista de Tablas

<u>TABLA 1</u> NORMATIVA – USO RESIDENCIAL	14
<u>TABLA 2</u> NORMATIVA – USO COMERCIAL TIPO 1	15
<u>TABLA 3</u> NORMATIVA – USO COMERCIAL TIPO 2	15
<u>TABLA 4</u> NORMATIVA – USO COMERCIAL TIPO 3	16
<u>TABLA 5</u> NORMATIVA – USO OFICINAS Y HOSPEDAJES TIPO 1	16
<u>TABLA 6</u> NORMATIVA – USO OFICINAS Y HOSPEDAJES TIPO 2	17
<u>TABLA 7</u> NORMATIVA – USO OFICINAS Y HOSPEDAJES TIPO 3	17
<u>TABLA 8</u> NORMATIVA – USO DOTACIONAL	18
<u>TABLA 9</u> CESIONES URBANÍSTICAS – ESPACIO PÚBLICO	19
<u>TABLA 10</u> CESIONES URBANÍSTICAS – VIVIENDA VIS Y VIP	19
<u>TABLA 11</u> ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO	66
<u>TABLA 12</u> ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO	67
<u>TABLA 13</u> CONDICIÓN ACTUAL – ÁREAS CONSTRUIDAS Y VALORES POR USO	70
<u>TABLA 14</u> CARGAS URBANÍSTICAS APLICADAS AL PROYECTO	70
<u>TABLA 15</u> COSTOS DE URBANIZACIÓN	71
<u>TABLA 16</u> ÁREA DE PROYECTO OCUPADA	72
<u>TABLA 17</u> METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS DE PROYECTO	73
<u>TABLA 18</u> RELACIÓN ÍNDICE DE OCUPACIÓN – ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	73
<u>TABLA 19</u> RELACIÓN DE USOS CON COSTOS DE CONSTRUCCIÓN, COSTOS INDIRECTOS Y UTILIDAD ESPERADA	74
<u>TABLA 20</u> RESUMEN – BALANCE GENERAL DEL PROYECTO	74
<u>TABLA 21</u> BALANCE FINAL DEL PROYECTO	75

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento técnico de soporte (DTS), tiene como objeto proporcionar las herramientas para la implementación del Plan Parcial de renovación urbana (PPRU) Portal Américas Reverdecer, ubicado en la localidad de Kennedy, en Bogotá, Colombia. La finalidad de este proyecto es generar condiciones óptimas para el sector. a partir de las dinámicas que generará la articulación de la estación 2 de la primera línea del metro con el portal Américas del sistema masivo de transporte público Transmilenio.

De la misma forma, se busca abordar cuestiones ambientales de renovación en la estructura ecológica, específicamente la integración del humedal la vaca sector sur como elemento ordenador. En la actualidad, entidades como la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá, la secretaria de ambiente, líderes sociales y la fundación de humedales de Bogotá, entre otras, se encargan de la recuperación por vías legales del lugar ya que se encontraba invadido de forma ilegal y se usaba como botadero de escombros.

Teniendo en cuenta las dinámicas actuales del sector de intervención y la importancia del fortalecimiento y desarrollo de la infraestructura de movilidad, para la integración adecuada entre los sistemas metro y Transmilenio, se plantea un proyecto de desarrollo urbano desde la implementación del modelo de Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible (DOTS), a partir de la generación de espacios urbanos dinámicos con mezcla de usos, actividades residenciales, comerciales, laborales y recreativas. Con esto se busca incentivar medios de transporte diversas como la caminata, bicicleta y el uso de medios de transporte público, dejando de lado la necesidad del uso de vehículo privado.

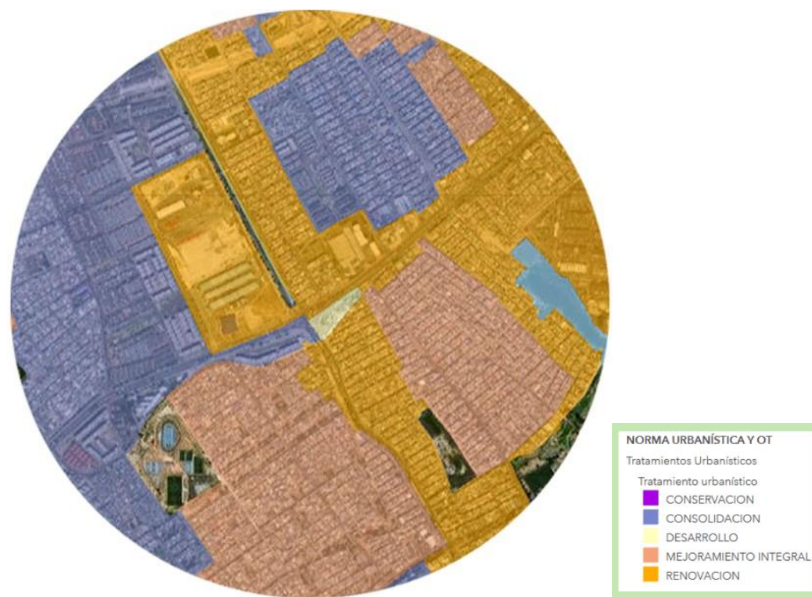
1.1 JUSTIFICACIÓN

El Plan Maestro Distrital de Movilidad vigente, adoptado a través del Decreto Distrital 319 de 2006, y que constituye uno de los instrumentos de primer orden de jerarquía en el planeamiento urbano del Distrito, involucra al transporte público como eje estructurador del sistema de movilidad de la ciudad y plantea contribuir al crecimiento planificado, considerando la interacción entre los usos del suelo y los aprovechamientos urbanísticos con los modos de transporte, de tal forma que se mejore la accesibilidad en concordancia con la descentralización de las grandes unidades de servicios y equipamientos.

La estación dos de la primera línea del metro se encuentra proyectada sobre la Avenida ciudad de Villavicencio, costado oriental del portal Américas, uno de los puntos con mayor congestión en aspectos de movilidad de la ciudad ya que, en la actualidad, de acuerdo con estadísticas suministradas por Transmilenio para el año 2019, es el portal que más personas sirve. Diariamente ingresan 91.428 personas en promedio a este portal, por lo cual, la integración multimodal de estos dos nodos de transporte público masivo pretende la conexión del sur occidente con el centro de la ciudad y el desarrollo de nuevas centralidades que potencien la presencia de estas infraestructuras de transporte.

La zona de intervención se encuentra delimitada por el plan de ordenamiento territorial (POT) como tratamiento de renovación urbana como se muestra en la siguiente figura 1.

Figura 1: Tratamientos urbanísticos



Fuente adaptada de: <https://sinupot.sdp.gov.co/>

El tratamiento de renovación urbana se define como:

Las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con

miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (Artículo 2.2.1.1 Definiciones. Decreto Nacional 1077 de 2015.)

Por lo tanto, el PPRU Portal Américas-Reverdecer pretende generar cambios en la dinámica social, mejorando y organizando las condiciones habitacionales, a través de la integración de nuevas actividades y potencialización de las actividades económicas existentes, así como la, generación de edificaciones en las cuales exista diversidad de usos del suelo y espacio público en las proporciones indicadas, de acuerdo con lo dictado por el POT para el disfrute y uso racional e integración social. Adicionalmente, se plantea la oferta de vivienda no VIS, vivienda VIS y VIP, así como la integración de elementos de la estructura ecológica principal existentes en el sector, garantizando condiciones de legalidad, equidad y dignidad.

1.2 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN AMBITO DE INTERVENCIÓN

En el artículo 161, numeral 4 del POT, se plantean las zonas de Áreas de integración Multimodal (AMI) integradas como elementos de gestión, en torno a estaciones y portales de alta y media capacidad, con la finalidad de articular diversos sistemas de transporte, como punto de partida para la generación de vitalidad urbana.

El (PPRU) Portal Américas- Reverdecer se encuentra localizado la ciudad de Bogotá, localidad de Kennedy, En el entorno del portal Américas. Lo cruzan dos vías arteriales principales dentro de la trama vial de la ciudad, que son: la troncal Avenida ciudad de Cali y la Avenida ciudad de Villavicencio. Dentro del área de intervención del plan parcial se encuentra el Humedal La Vaca sector sur y el Canal Tintal II, localizado en el eje de la Avenida ciudad de Villavicencio, el cual desemboca en el Río Bogotá, elementos incorporados dentro de la red de la estructura ecológica principal de la ciudad.

Adicionalmente, como parte de la infraestructura existente se incorpora la manzana en la cual se localiza el centro comercial Milenio Plaza y la totalidad del área ocupada por el portal Américas ya que dichas superficies se encuentran englobadas dentro de las áreas de tratamiento urbanístico de renovación de la zona determinadas dentro del POT vigente y con la finalidad de poder intervenir en ellos dentro de la propuesta, de forma tal que se integren y puedan potencializarse sus usos y actividades actuales.(Figura 2)

Figura 2: Localización plan parcial

Fuente adaptada de: <https://mapas.bogota.gov.co/>

La localización del Plan Parcial es el punto inicial de la conexión de la zona suroccidental de la ciudad, caracterizada por contar con una vocación principalmente residencial, de la cual se desprende lo mencionado anteriormente. la necesidad de vincular estas zonas con el resto de la ciudad de forma más eficiente y funcional, pero además de generar diversidad de actividades y usos dentro de la misma contribuyendo con la mejora de la calidad de vida de los habitantes. Por lo cual, se debe realizar una evaluación cuidadosa de las actividades necesarias para los habitantes del sector de acuerdo con sus dinámicas.

1.3 CONDICIONES NORMATIVAS

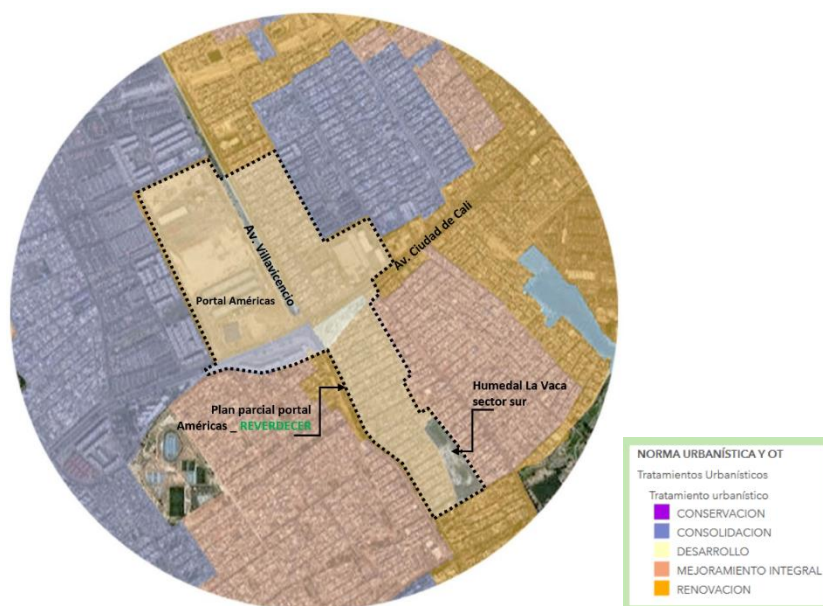
El plan parcial portal Américas- Reverdecerecoge el marco normativo de renovación urbana, ley 388 de ordenamiento territorial, Artículo 19, la cual establece los planes parciales como un instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano. Al igual que el decreto 555 de 2021, por lo cual se aprueba y adopta el POT vigente, artículo 303, en el cual se establecen los parámetros aplicables para planes parciales en el tratamiento de renovación urbana, también se establecen las Áreas de actividad estructurante (Artículo 240) y el desglose correspondiente con los usos del suelo y sus condicionantes (Artículo 242). Adicionalmente, en el artículo 317 se

establecen las obligaciones urbanísticas correspondientes al tratamiento de renovación urbana, así como el cálculo de las mimas.

1.3.1 Tratamiento Urbanístico

Dentro del área de intervención, como se mencionó con anterioridad, la mayor parte del polígono está enmarcado dentro de la zona de tratamiento urbanístico de renovación, exceptuando dos zonas localizadas sobre la Avenida ciudad de Cali. La primera se encuentra dentro del tratamiento de consolidación y la segunda dentro del tratamiento de desarrollo. (Figura 3)

Figura 3: Tratamiento urbanístico – Limite plan parcial



Fuente adaptada de: <https://sinupot.sdp.gov.co/>

De acuerdo con el POT de Bogotá, el espacio urbano se divide en Unidades de Planeamiento Local (UPL), organizadas de acuerdo con el número de habitantes, las condiciones de movilidad, las dinámicas económicas y vecinales, así como elementos patrimoniales y el entorno rural próximo. También se encuentran áreas para la ejecución de actuaciones estratégicas (AE) con características que pueden ser potencializadas de cara al desarrollo económico de la ciudad.

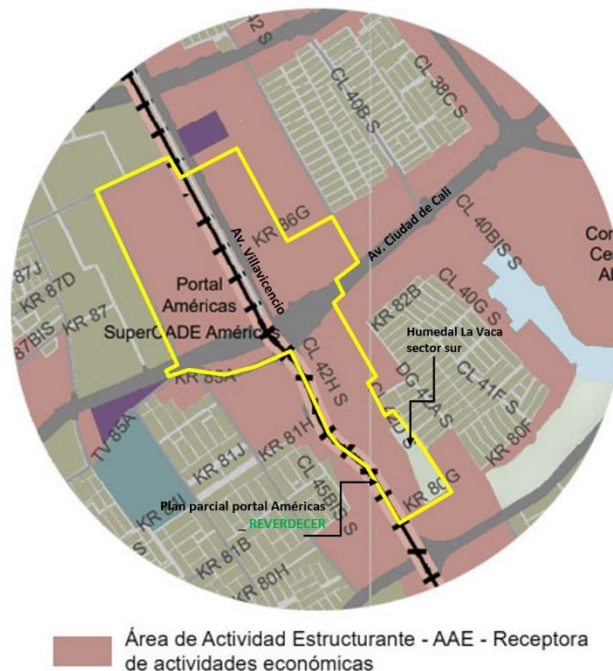
De acuerdo con lo mencionado anteriormente, el plan parcial Portal Américas Reverdecer se encuentra localizado entre las Unidades de planeación local (UPL) 14- Patio Bonito de vocación urbano – rural, y 16- Edén de vocación urbana, las cuales se encuentran conformadas dentro del POT sobre los pilares de reverdecimiento, cuidado, movilidad sostenible, revitalización,

patrimonio e identidad, y territorio inteligentes, de acuerdo con la búsqueda de la construcción de una ciudad en la cual los tiempos para realizar actividades comunes, como son: el ocio, cultura, recreación, salud, educación y empleo, no superen los 15 a 30 minutos en cualquier medio de transporte (caminando, bicicleta o en el sistema integrado de transporte público). Adicionalmente, dentro de la UPL 14 - Patio Bonito se encuentra el área de actuación estratégica Porvenir.

1.3.2 Áreas de actividad estructurante y usos del suelo

En lo que hace referencia a los usos del suelo, el POT, artículo 240, numeral 1, determina Áreas de Actividad Estructurante, que se refiere a las áreas conectadas por medio de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad con el fin de generar mayores oportunidades para la mezcla de usos del suelo. El polígono correspondiente con el área de intervención se identifica como *área de actividad estructurante receptora de actividades económicas*, lo cual evidencia la intención de fortalecer la localización de actividades económicas y nuevos empleos en el sector. (Figura 4)

Figura 4: Áreas de actividad




Fuente adaptada de: [cu-5.2 areas de actividad 0.pdf \(sdp.gov.co\)](#)

En el artículo 242 se establecen la clasificación de los usos del suelo permitidos desglosados de la siguiente forma:

- **Uso principal:** Uso predominante, determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, es permitido en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.
- **Uso complementario:** Contribuye con el adecuado funcionamiento del uso principal y permite la designación de la norma específica.
- **Uso restringido:** Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero se permite bajo algunas condiciones normativas.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que el polígono del Plan Parcial Portal Américas – Reverdecere se encuentra determinado como área de actividad estructurante, el plan de ordenamiento establece las siguientes especificaciones relacionadas con los usos del suelo (Tabla 1).


Tabla 1: Normativa – Uso residencial

	RESIDENCIAL	Uso complementario	Acciones de mitigación de impactos ambientales	Acciones de mitigación de impactos urbanísticos
		<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. 	<ul style="list-style-type: none"> Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.

Fuente: Elaboración propia


De acuerdo con las determinaciones para el uso residencial, dentro de la zona se determinan usos complementarios, lo cual abre de antemano a la oportunidad de la mezcla de usos ya que se busca que en los primeros niveles se establezca algún uso diferenciado, complementando el uso de la vivienda. A continuación, se describen las características de los posibles usos complementarios a implementar en el plan parcial (Tablas 2, 3, 4, 5, 6 y 7).

Tabla 2: Normativa – Uso comercial tipo 1

 COMERCIO TIPO 1 < 500M2	Uso complementario	Bajo impacto ambiental	Alto impacto ambiental
	<p>En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" Hasta 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.


Fuente: Elaboración propia

Tabla 3: Normativa – Uso comercial tipo 2

 COMERCIO TIPO 2 ENTRE 500 Y 4000M2	Uso complementario	Bajo impacto ambiental	Alto impacto ambiental
	<p>En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.</p> <p>Acciones de mitigación de impactos urbanísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" Hasta 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.


Fuente: Elaboración propia

Tabla 4: Normativa – Uso comercial tipo 3

 <p>COMERCIO TIPO 3 >4000M2</p>	Uso complementario	Bajo impacto ambiental	Alto impacto ambiental
	<p>En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.</p> <p>Acciones de mitigación de impactos urbanísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" De más de 4.000 m² y hasta 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" Hasta 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.


Fuente: Elaboración propia

Tabla 5: Normativa – Uso oficinas y hospedajes tipo 1

 <p>OFICINAS Y HOSPEDAJES TIPO 1 <500M2</p>	Uso complementario	Bajo impacto ambiental	Alto impacto ambiental
	<p>En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" Hasta 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.


Fuente: Elaboración propia

Tabla 6: Normativa – Uso oficinas y hospedajes tipo 2

 <p>OFICINAS Y HOSPEDAJES TIPO 2 ENTRE 500 Y 4000M2</p>	Uso complementario	Bajo impacto ambiental	Alto impacto ambiental
	<p>En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.</p> <p>Acciones de mitigación de impactos urbanísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" Hasta 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.


Fuente: Elaboración propia

Tabla 7: Normativa – Uso oficinas y hospedajes tipo 3

 <p>OFICINAS Y HOSPEDAJES TIPO 3 >4000M2</p>	Uso complementario	Bajo impacto ambiental	Alto impacto ambiental
	<p>En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.</p> <p>Acciones de mitigación de impactos urbanísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" De más de 4.000 m² y hasta 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. 	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos" Hasta 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m², se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8: Normativa – Uso Dotacional

	DOTACIONAL	Mitigación urbanística	Mitigación ambiental
		<p>Tipo 1: Ningún tipo Tipo 2 y 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. 2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP. La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. (No aplicable para dotacionales tipo 2) Hasta 100 m² se permite sin restricción. De más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos". 	<p>Tipo 1, 2 y 3</p> <ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial" Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados

Fuente: Elaboración propia

1.3.3 Obligaciones urbanísticas

Como parte del cumplimiento de proyectos urbanísticos en la ciudad de Bogotá, POT establece una serie de cesiones otorgadas, definidas como:

La cesión obligatoria como instrumento de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios, debe ser DETERMINADA por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen y su DESTINO corresponde a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Por lo tanto, le corresponde al municipio o distrito determinar las áreas de cesión conforme a su plan de ordenamiento territorial y acatar las decisiones judiciales que se hayan emitido al respecto. Ministerio de vivienda [MINVIVIENDA] (28 de junio de 2022). Cesiones urbanísticas. Ministerio de vivienda. <https://minvivienda.gov.co/node/49236>

De conformidad con lo establecido en el POT, los porcentajes de cesiones para espacio público en tratamiento de renovación urbana se desglosan de la siguiente forma de acuerdo con los índices de construcción efectivos logrados durante la configuración del proyecto. (Tabla 9

Tabla 9: Cesiones Urbanísticas – Espacio Público

**RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL –
Cesión Espacio Público**

ICe (Índice de construcción efectivo)	Factor de calculo para obligación en suelo	Condición para el desarrollo del proyecto
ICe ≤ 1.3	N/A	Licenciamiento Urbanístico
1.3 < ICe ≤ 2	20%	
2 < ICe ≤ 3	27%	
3 < ICe ≤ 4	35%	
4 < ICe ≤ 5	45%	
5 < ICe ≤ 6	54%	
6 < ICe ≤ 7	60%	Licenciamiento urbanístico siempre y cuando el área a ceder (Ccs) sea mayor a 400 m ² y se englobe como mínimo una esquina de manzana
		Licenciamiento urbanístico siempre y cuando se englobe una manzana

Fuente: Elaboración propia

De otro lado, las obligaciones de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción deberá alcanzar los porcentajes mencionados a continuación de acuerdo con los índices de construcción efectivos logrados durante la configuración del proyecto. (Tabla 10)

Tabla 10: Cesiones Urbanísticas – Vivienda VIS y VIP

**RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL –
Cesión para vivienda VIS – VIP**

ICe (Índice de construcción efectivo)	VIS Hasta el 31/12/2027	VIP Hasta el 31/12/2027
ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	8%	4%
3 < ICe ≤ 4	12%	6%
4 < ICe ≤ 5	6%	3%
4 < ICe ≤ 7	6%	6%
ICe > 7 ó Planes parciales	8%	6%

Fuente: Elaboración propia

Por último, para equipamientos de carácter público, se deberá ceder un 3% del área total del terreno o el 3% de área total construida. Lo anterior, se encuentra establecido en los artículos

317 (cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público), 322 (Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción) y 556 (Gestión y gerencia de los recursos dinerarios provenientes de instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial).

1.4 CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

Mediante la definición del polígono del Plan Parcial Portal Américas – Reverdecir, se identifican las condiciones de su contexto en el interior como en el radio de influencia. En la actualidad, el área a intervenir cuenta con una caracterización edificatoria principalmente residencial caracterizada por la autoconstrucción de las viviendas. Existe comercio de carácter popular sobre vías en las cuales existe tráfico vehicular continuo.

Por otro lado, también como unidades prediales destacadas se encuentran el Portal Américas, inaugurado en 2003, el Centro Comercial Milenio Plaza, inaugurado en 2006, y como parte del sistema de parques de la ciudad, el parque de carácter local Tintalito.

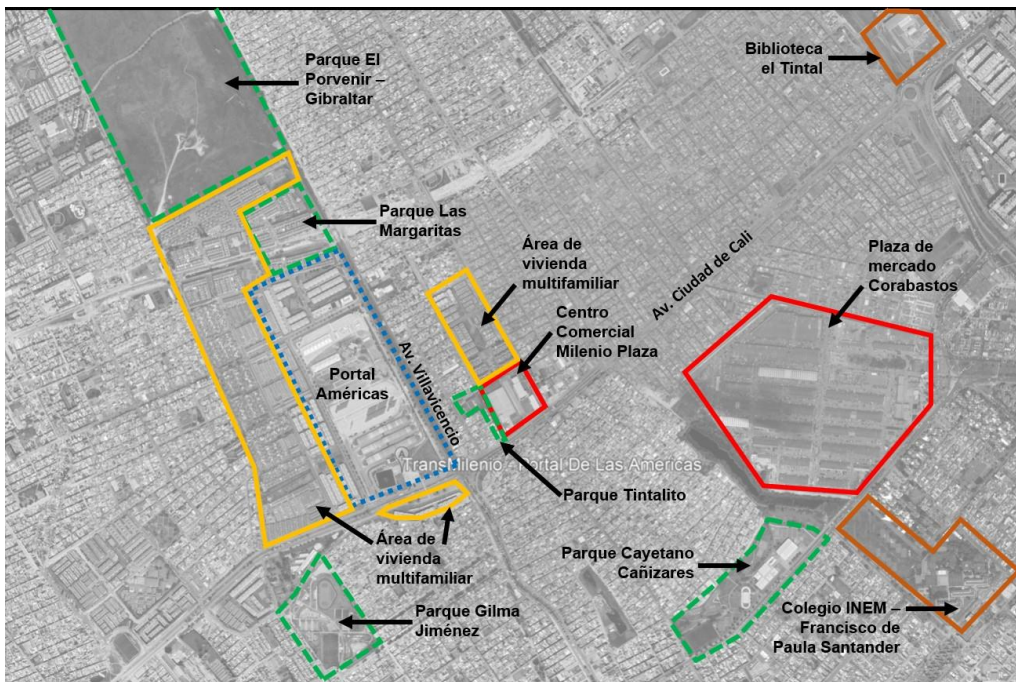
En el contexto inmediato del polígono de intervención, se evidencia la construcción de algunos grupos habitacionales o conjuntos residenciales que iniciaron su aparición en la zona durante el inicio del nuevo milenio. Otros nodos importantes existentes en el contexto son la plaza de mercado Corabastos, en infraestructura educativa resaltan el colegio INEM – Francisco de Paula Santander y la biblioteca el Tintal y como parte fundamental de la configuración urbana y el espacio público, resaltan parques de carácter zonal como lo son el parque Cayetano Cañizares, el parque Gilma Jiménez, parque Las Margaritas y el parque de carácter metropolitano El Porvenir – Gibraltar. (Figuras 5 y 6)

Figura 5: Vista aérea lugares de influencia año 2001



Fuente adaptada de: Google Earth

Figura 6: Vista aérea lugares de influencia año 2023



Fuente adaptada de: Google Earth

En síntesis, la configuración predial del territorio actual refleja una condición de usos fundamentalmente residencial, lo cual sugiere la necesidad de desplazamiento de las personas hacia otros lugares de la ciudad a desarrollar actividades laborales, educación superior, ocio, entre otras. Por lo tanto, La proyección del carácter multimodal con la construcción de la estación dos de la Primera Línea del Metro, podría generar una carga sobre el espacio público por lo cual es uno de los aspectos determinantes en la constitución de un proyecto adecuado para la zona.

Adicionalmente, es oportuno el fortalecimiento de actividades comerciales y espacios en los cuales las personas puedan desarrollar actividades laborales con el fin de potencializar el desarrollo económico en la zona, generar empleo y evitar que las personas tengan que desplazarse largas distancias.

2. DIAGNÓSTICO AREA DE INTERVENCIÓN

El diagnóstico es un procedimiento ordenado, sistemático para establecer de manera clara una circunstancia, a partir de observaciones y datos concretos. El diagnóstico nos permite evaluar el lugar para poder determinar las metas, los objetivos y las acciones para lograrlo.

2.1 ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

Dentro de la zona de intervención podemos encontrar variedad de elementos que hacen parte de la estructura ecológica de la ciudad. A continuación, se mencionarán los elementos importantes existentes en el sector.

2.1.1 Elementos pertenecientes a la estructura ecológica principal de Bogotá

Dentro del ámbito de intervención encontramos el Humedal la vaca sector sur que actualmente se encuentra en recuperación por parte de diversas entidades distritales y por líderes sociales ya que su estado de deterioro lo llevo al borde de la desaparición y se encontraba invadido con diversas actividades dentro de las cuales destaca el depósito de escombros y parqueaderos.

La Vaca sur fue rellena con toneladas de escombros para construir asentamientos ilegales y dos parqueaderos. También se convirtió en un botadero de basura donde se quemaban cables y un foco de inseguridad con violaciones y muertos. Eso motivó a la comunidad a empezar a presionar al Distrito. Barros, J. (2020). GRUPO RÍO BOGOTÁ

EN VIDEO: El cambio extremo del sector sur del humedal La Vaca. Revista Semana, <https://www.semana.com/impacto/articulo/en-video-el-cambio-extremo-del-sector-sur-del-humedal-la-vaca/56531/>

Figura 7: Humedal la vaca sector sur antes – ahora



Fuente: Empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá

Otro de los elementos importantes pertenecientes a la estructura ecológica principal de la ciudad localizados dentro del radio de análisis es el Humedal la vaca sector norte, localizado en el costado sur occidental de la plaza de mercado Corabastos el cual paso por un proceso de recuperación gracias a la intervención del distrito y las entidades correspondientes, además de la intervención de los vecinos y líderes sociales.

El trabajo mancomunado entre la comunidad y el Distrito hizo renacer el sector norte de La Vaca, el cual pasó de un botadero de escombros y basuras a un paraíso lleno de vida donde hemos consolidado un bosque de plantas nativas que le brinda refugio a diversas aves, asegura Dora, quien es conocida como la mamá de La Vaca. Barros, J. (2020). GRUPO RÍO BOGOTÁ EN VIDEO: El cambio extremo del sector sur del humedal La Vaca. Revista Semana, <https://www.semana.com/impacto/articulo/en-video-el-cambio-extremo-del-sector-sur-del-humedal-la-vaca/56531/>

El sector del humedal la vaca ya se encuentra recuperado y la diversidad de especies de aves y plantas a pesar de ser espacios relativamente pequeños hacen que el sector y sus habitantes se vuelquen y logren un trabajo conjunto con la ciudad para poder mantener estos ecosistemas y entender la importancia de ellos para la ciudad.

Figura 8: Humedal la vaca sector norte

Fuente: Revista semana

Sobre la Avenida ciudad de Villavicencio encontramos el canal Tintal II, el cual se desarrolla a partir de la Avenida ciudad de Cali y desemboca en el Rio Bogotá. En la actualidad, el canal se encuentra en proceso de canalización subterránea por medio de un box culvert como parte de las obras que se están ejecutando para la construcción de la primera línea del metro de Bogotá.

2.1.2 Parques de Escala metropolitana

Inicialmente, se establece la proyección del parque metropolitano el Porvenir – Gibraltar, localizado en el costado noroccidental del portal Américas. Luego encontramos los parques de escala zonal Cayetano Cañizares, localizado en el costado sur de la plaza de mercado Corabastos y el parque Gilma Jiménez localizado en el costado suroriental del portal Américas.

Figura 9: Estructura de parques metropolitanos y zonales

Fuente: Elaboración propia

Figura 10: Estructura ecológica principal

Adaptada de: Google Earth

2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

De acuerdo con el artículo 88 del plan de ordenamiento territorial (POT), la estructura funcional y del cuidado se caracteriza por:

La Estructura Funcional y del Cuidado es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público. Secretaria de planeación [SDP]. (2021). POT Bogotá Decreto 555 del 2021. Secretaria de planeación [SDP]. <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

En este capítulo mencionaremos cómo funcionan en sistema de movilidad y conectividad, el sistema de espacio público y el sistema de equipamientos existentes en el sector actualmente, esto nos muestra el panorama completo en lo que hace referencia a estos aspectos para contar con herramientas a la hora de toma de decisiones dentro de la intervención proyectual.

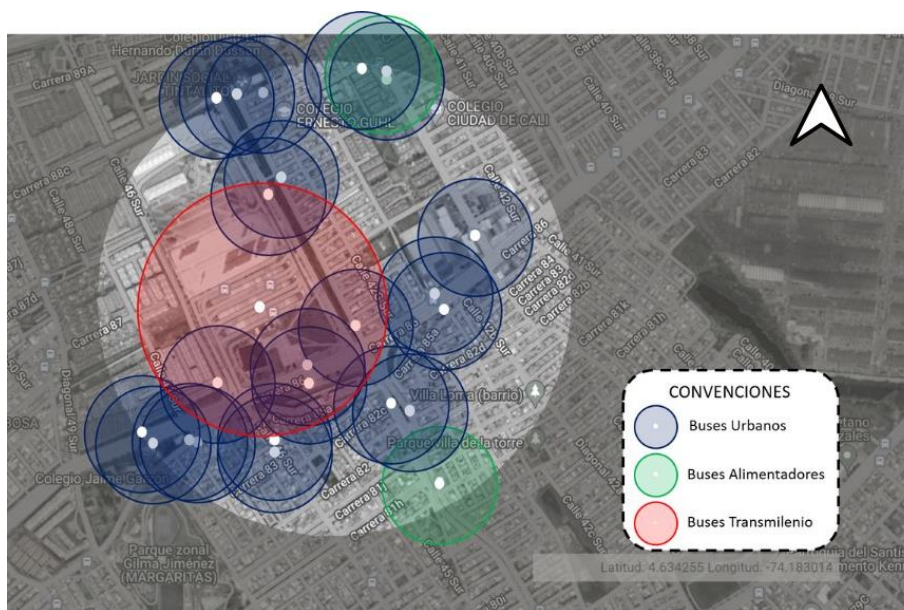
La malla vial arterial, de acuerdo con lo definido por parte de la secretaria de planeación es aquella que se caracteriza por ser la red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país. El área de intervención cuenta con la Avenida ciudad de Cali la cual se conecta con la Avenida de las

Américas y la Avenida ciudad de Villavicencio, la cual conecta con la Avenida NQS. Adicionalmente, contamos con el paso de la Avenida el Tintal – Guayacanes localizada en la parte noroccidental del portal Américas y la Avenida Agoberto Mejía – carrera 80, localizada frente a la plaza de mercado Corabastos.

El resto de la infraestructura vial del sector se caracteriza por mantener una trama regular dentro de la cual aparecen muy pocas diagonales y las cuales se conectan con las vías arteriales mencionadas anteriormente.

En el sistema de transporte público, la zona cuenta con el portal Américas de Transmilenio, con un área aferente de 300 metros, el cual aporta un área de suelo importante a la totalidad de área bruta del plan parcial. Como parte del sistema de infraestructura de transporte de baja capacidad de alimentadores y buses urbanos del sistema integrado de transporte público (SITP), con un área de aferencia de 150 metros para cada uno, la zona cuenta con un total de 22 paraderos para buses urbanos y 2 para alimentadores localizados sobre la malla vial arterial y local.

Figura 11: Red sistema de transporte público

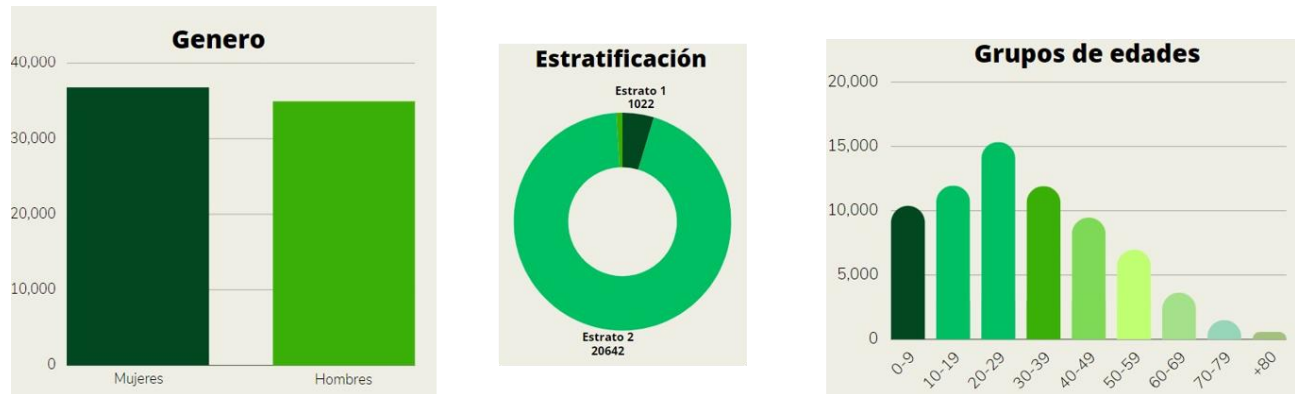


Adaptada de: Google Earth

El sector se caracteriza por la importancia que tiene la movilidad peatonal de acuerdo con las dinámicas propias de los habitantes del sector. Es importante destacar que la población residente dentro del sector se caracteriza por la predominancia de mujeres, la estratificación

socioeconómica se encuentra catalogada mayoritariamente bajo el nivel dos y los grupos etarios con mayor presencia oscilan entre los 0 y los 39 años.

Figura 12: Estratificación socioeconómica



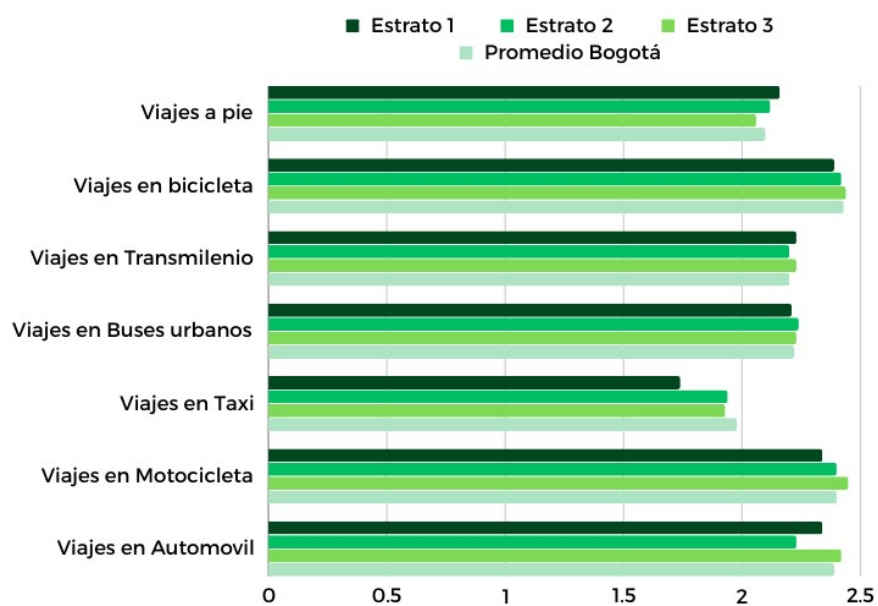
Fuente: Elaboración propia

Las características mencionadas anteriormente nos llevan a identificar algunas particularidades de la forma en la cual se desplazan las personas dentro del sector.

- *Personas estacionarias:* Niños y niñas, personas de la tercera edad, personas que trabajan por medio de home office, amas de casa, personas sin empleo, trabajadores en el espacio público.
- *Desplazamientos en rangos de tiempo menores a 15 minutos:* Personas que se encuentran en un rango de edad de entre 11 y 18 años, en su mayoría mujeres. Como actividad primaria para ir a estudiar.
- *Niños y niñas:* Programa de Movilidad Escolar – PME. Acceso y permanencia en las aulas de clase contrarrestando la problemática de asignación de cupos escolares a más de 2Km de distancia del lugar de residencia.
- *Modalidades de desplazamiento a partir del PME:* Atenciones condicionadas a la asistencia escolar: Ruta Escolar, Subsidio de Transporte, Ciempiés y Al Colegio en Bici.
- *Portal Américas:* El portal Américas cuenta con una de las cargas de usuarios más representativas de la ciudad, 58.000 en hora pico y 32.000 en hora valle por día. (SDP - Base de Datos Geográfica Corporativa. Transmilenio corte octubre. 2016).
- *Población que se desplaza:* Mayoritariamente se desplazan trabajadores y estudiantes.

- Desplazamiento de niños, niñas y adolescentes: Entre estos grupos etarios predomina el desplazamiento a pie, en algún tipo de transporte escolar y en transporte público (principalmente en buses urbanos).
- Personas mayores: Por otro lado, las personas mayores se desplazan a pie, en auto o en transporte público.
- Personas con movilidad reducida: De la misma forma que se desplazan las personas mayores, las personas con movilidad reducida se desplazan a pie, en auto o en transporte público.

Figura 13: Como se desplazan?



Fuente: Elaboración propia

2.2.1 Parques vecinales

Parte de la infraestructura de parques localizada en el sector acoge ocho parques vecinales dentro del área de aferencia a la estación dos del metro. Algunos de ellos se encuentran ligados a conjuntos habitacionales de vivienda.

Evaluando el estado físico de estos parques de bolsillo, el parque urbanización Gran Britalia localizado entre la calle 47A sur y la calle 47B sur, cuenta con una cancha múltiple y una pequeña

zona de juegos, la parte de la superficie que no incluye la cancha múltiple es mayormente zona verde y se observa en buen estado.

Figura 14: Parque urbanización gran britalia



Fuente: Google maps

Por otro lado, encontramos el parque Gran Britalia localizado entre la calle 44 sur y la calle 45 bis sur, cuenta con una cancha múltiple y una pequeña zona de juegos, la parte de la superficie que no incluye la cancha múltiple es mayormente zona verde, en lo que respecta a su estado físico requiere mantenimiento.

Figura 15: Parque gran britalia



Fuente: Google maps

El parque urbanización Las Margaritas localizado entre la calle 48 sur y la diagonal 49 sur, cuenta con una cancha múltiple y se caracteriza por ser lineal organizado a partir del eje para recorrido. La mayor parte de su superficie es área verde y se encuentra en buen estado.

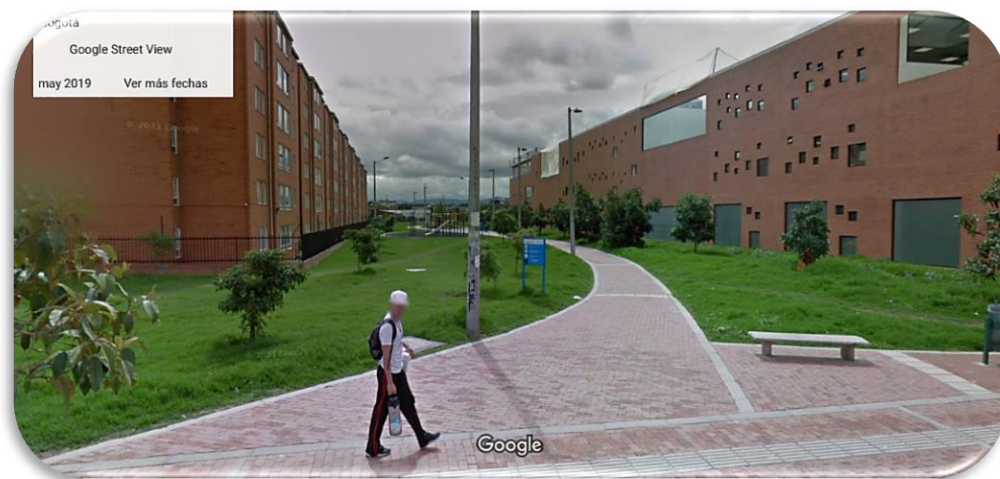
Figura 16: Parque urbanización Las Margaritas



Fuente: Google maps

El parque urbanización Las Margaritas localizado entre la Avenida ciudad de Villavicencio y la calle 45A sur, cuenta con juegos en su parte central y se caracteriza por ser lineal organizado a partir del eje para recorrido. La mayor parte de su superficie es área verde y se encuentra en buen estado.

Figura 17: Parque urbanización Las Margaritas



Fuente: Google maps

El parque Dintalito primera etapa localizado sobre la carrera 87D, cuenta con una cancha múltiple y se caracteriza por ser lineal cruzado por una zona de recorrido. La mayor parte de su superficie es área verde y se encuentra en buen estado.

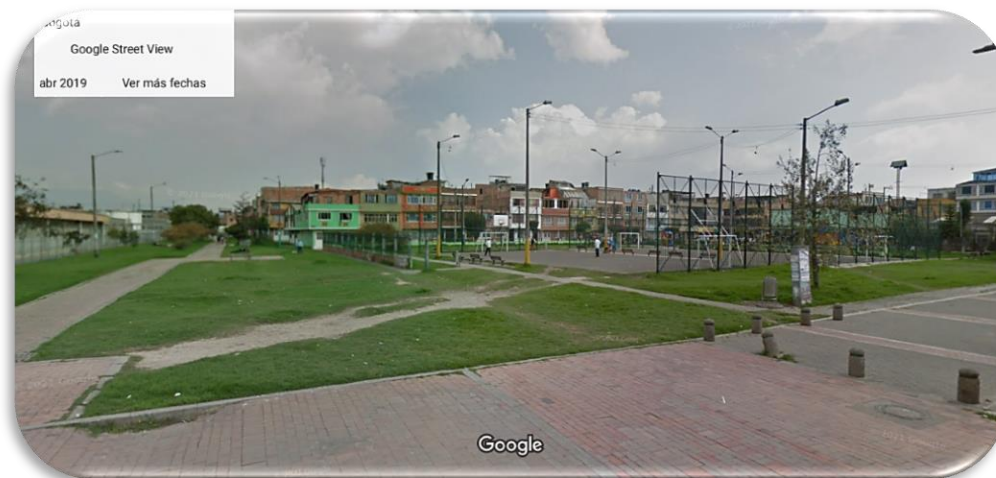
Figura 18: Parque Dintalito primera etapa



Fuente: Google maps

El parque Tintalito localizado entre la carrera 86D y la Avenida ciudad de Cali, cuenta con dos canchas múltiples y una zona de juegos localizada a un costado del salón comunal Tintalito primer sector. La mayor parte de su superficie es área verde y se encuentra en buen estado.

Figura 19: Parque Tintalito



Fuente: Google maps

El parque Villa de la torre localizado entre la carrera 81D y la carrera 81G, cuenta con una cancha múltiple y una zona con mobiliario para ejercitarse. La mayor parte de su superficie es área verde y se encuentra con un nivel de desgaste en la superficie de la zona verde por lo cual requiere mantenimiento.

Figura 20: Parque Villa de la Torre



Fuente: Google maps

Por último, encontramos el parque urbanización Gran Britalía localizado entre la calle 45A sur y la calle 45B sur, cuenta con una zona de juegos. La mayor parte de su superficie es área verde y se encuentra en buen estado.

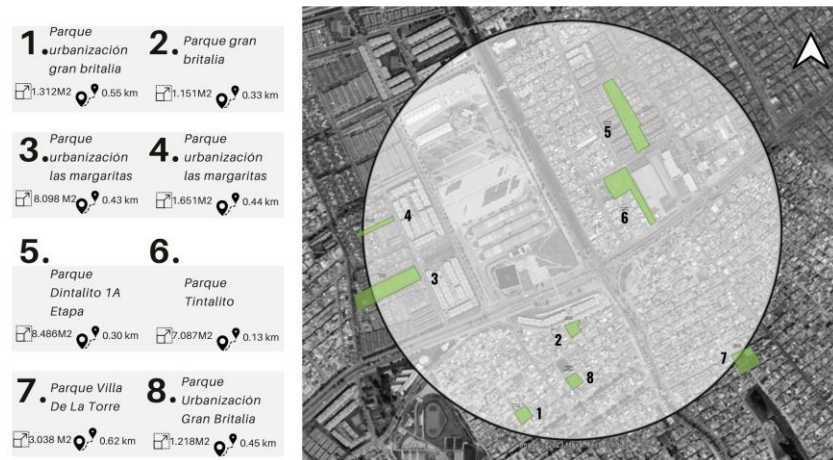
Figura 21: Parque urbanización Gran Britalía



Fuente: Google maps

Como generalidad, la mayoría de los parques mencionados anteriormente cuentan con unas áreas de desgaste provocadas por el tránsito de las personas lo cual nos entrega información de las formas en que se desplazan los habitantes por estos elementos del espacio público. A continuación, se muestra la localización general de los parques de bolsillo.

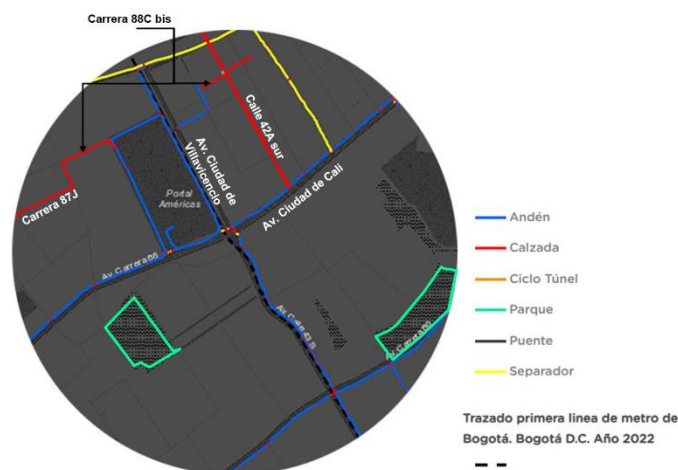
Figura 22: Red de parques vecinales



Fuente adaptada de: Google Earth

Otro aspecto importante por resaltar es la red de ciclorrutas existe en el sector, se observan la mayor parte del tramo localizadas sobre los andenes, lo cual protege la integridad de los ciclistas y requiere de un ancho de anden adecuado para su debido funcionamiento, esta característica se presenta con frecuencia sobre las vías arteriales (Avenida ciudad de Cali y Avenida ciudad de Villavicencio). También tenemos algunos tramos localizados en vías secundarias (Figura 23).

Figura 23: Red de ciclorrutas



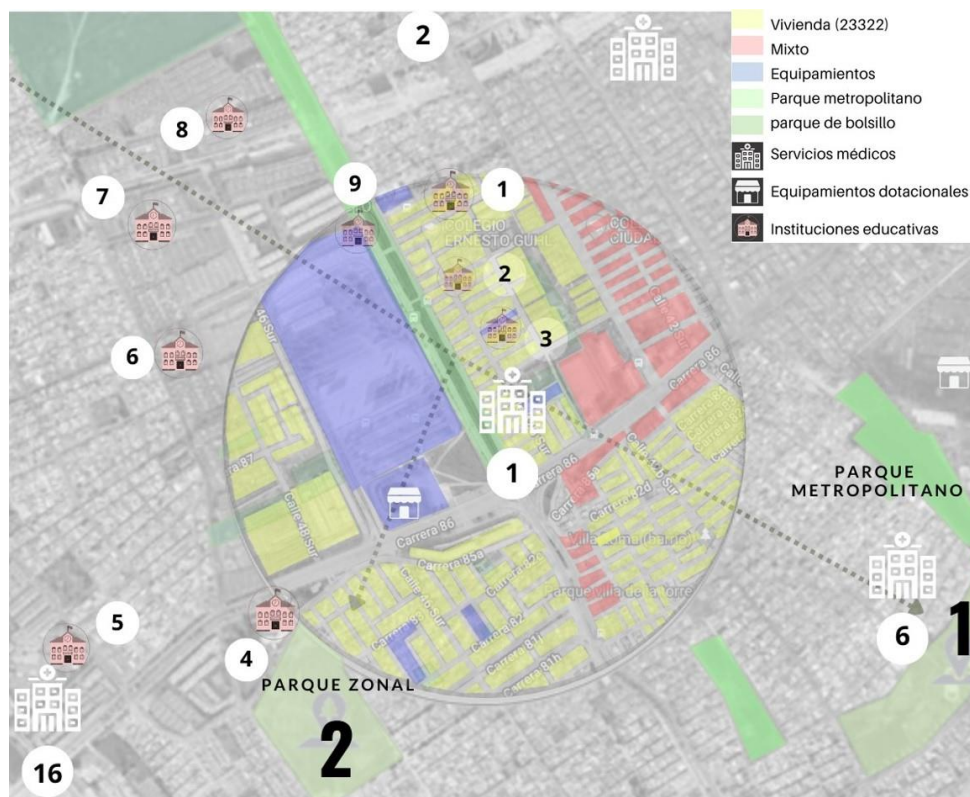
Fuente adaptada de: Mapas Bogotá

2.3 ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

2.3.1 Usos del suelo actuales

En el ámbito del área de intervención, se evidencia la existencia de tres usos predominantes, en primer lugar, el uso residencial que se descompone en tres tipos de residencias, tipo casa, tipo apartamento y tipo habitación. Por otro lado, se encuentra el uso mixto que incorpora la vivienda con el comercio de escala popular ya que se localiza en los primeros niveles de las viviendas e incorpora diversidad de actividades. Como punto importante de comercio dentro del área de análisis se observa el centro comercial Milenio Plaza, localizado sobre la Avenida ciudad de Cali. Adicionalmente, encontramos puntos de carácter dotacional dentro de los cuales se puede contar el portal Américas, el super CADE Américas y algunos colegios como el IED San Pedro Claver. (Figura 24)

Figura 24: Estructuras área de análisis



Fuente adaptada de: Google Earth

El resumen de los equipamientos educativos existentes en el sector evidencia cobertura para la población de niños en el rango de edades de 0 a 19 años, edad en la cual cursan niveles educativos de infancia, básica primaria, básica secundaria y media.

Figura 25: Equipamientos educativos



Fuente adaptada de: Google Earth

En lo que respecta a los equipamientos dotacionales de salud, dentro del área de análisis únicamente se encuentra la IPS Virrey Solís, la cual presta sus servicios para la EPS salud total, la cual presta servicios como: atención domiciliaria, atención primaria en salud, consulta externa, laboratorio clínico, urgencias de baja complejidad, entre otras. (Figura 26)

Figura 26: Equipamientos dotacional _ salud



<p>1. VIRREY SOLIS IPS S.A BOSÁ</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:00 - 4:30 pm</p> <p>📍 0.12 km</p>	<p>2. UNIDAD DE SERVICIO DE SALUD 65 DINDALITO</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 4:30 pm</p> <p>📍 1.06 km</p>	<p>3. UNIDAD DE SERVICIO DE SALUD 50 MEXICANA</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 5:00 pm</p> <p>📍 1.18 km</p>	<p>4. UNIDAD DE SERVICIO DE SALUD 71 PATIO BONITO</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 4:30 pm</p> <p>📍 1.35 km</p>	<p>5. UNIDAD DE SERVICIO DE SALUD 10 ABASTOS</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 4:00 pm</p> <p>📍 1.92 km</p>	<p>6. VIRREY SOLIS KENNEDY</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:00 - 5:00 pm</p> <p>📍 1.19 km</p>
<p>7. UNIDAD DE SERVICIOS DE SALUD 30 BOMBEROS DE KENNEDY</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 4:30 pm</p> <p>📍 1.7 km</p>	<p>8. EPS SANITAS - CENTRO MEDICO KENNEDY</p> <p>Clase : Privado Horario: 6:30 - 7:00 pm</p> <p>📍 1.8 km</p>	<p>9. POLICIA NACIONAL ESPAM KENNEDY</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:00 - 4:00 pm</p> <p>📍 2.14 km</p>	<p>10. CENTRO DE ATENCION EN SALUD CAFAM KENNEDY</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:00 - 7:00 pm</p> <p>📍 2.28 km</p>	<p>11. UNIDAD DE SERVICIOS DE KENNEDY</p> <p>Clase : Público Horario: 6:00 - 8:00 pm</p> <p>📍 2.15 km</p>	<p>12. HOSPITAL DE KENNEDY (TERCER NIVEL)</p> <p>Clase : Público Horario: 24 horas</p> <p>📍 2.4 km</p> <p>Capacidad instalada: 316 camas de hospitalización y 68 camillas de observación.</p>
<p>13. CENTRO MEDICO COLSUBSIDIO 1 DE MAYO</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:00 - 7:00 pm</p> <p>📍 2.01 km</p>	<p>14. UNIDAD DE SERVICIOS DE SALUD 68 BRITALIA</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 4:30 pm</p> <p>📍 0.85 km</p>	<p>15. CENTRO MEDICO COLSUBSIDIO CHICALA</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:30 - 4:00 pm</p> <p>📍 1.18 km</p>	<p>16. DISPENSARIO MEDICO SUR OCCIDENTE</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:00 - 5:00 pm</p> <p>📍 1.15 km</p>	<p>17. UNIDAD DE SERVICIOS DE SALUD EL PORVENIR</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 6:00 pm</p> <p>📍 1.19 km</p>	<p>18. UNIDAD DE SERVICIOS DE SALUD LA CABANA</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 7:00 pm</p> <p>📍 2 km</p>
<p>19. UNIDAD DE SERVICIOS DE SALUD PABLO IV BOSÁ</p> <p>Clase : Público Horario: 7:00 - 7:00 pm</p> <p>📍 2.18 km</p>	<p>20. CENTRO MEDICO COLSUBSIDIO PORVENIR</p> <p>Clase : Privado Horario: 7:00 - 5:00 pm</p> <p>📍 1.96 km</p>				

Fuente adaptada de: Google Earth

2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA EN EL AMBITO DE INTERVENCIÓN

Es importante destacar las actividades que ocurren en el territorio y las dinámicas que se presentan a diario en el sector. Se analizan dos condiciones especiales del territorio separando el oriente del occidente. Se evidencia que en el oriente se encuentran actividades de bajo impacto localizadas en el borde de la Avenida ciudad de Villavicencio, equipamientos de comercio de baja escala, como restaurantes, comercio mixto, talleres, colegios y viviendas, mientras que. En el occidente se localiza la Avenida ciudad de Cali, equipamientos como el portal Américas, y el CADE Américas, donde se presentan dinámicas de mayor impacto, como comercio informal, al igual aglomeraciones de usuarios que a diario se desplaza con el servicio público de Transmilenio. (Figura 27).

Figura 27: Localización de actividades



Fuente adaptada de: Mapas de Bogotá

Del mismo modo, se realizó un análisis observatorio de los flujos de personas transcurriendo en dos momentos del día (7:00 de la mañana y 5:00 de la tarde), observando principalmente a los habitantes que se desplazan dentro del sector, trabajadores, estudiantes y habitantes de calle. En el horario de la mañana se evidencia mayor flujo de personas sobre la Avenida ciudad de Cali, seguido por la Avenida ciudad de Villavicencio en sentido sur – norte, lo cual potencializa la idea de la llegada de los habitantes del área de estudio al portal Américas.

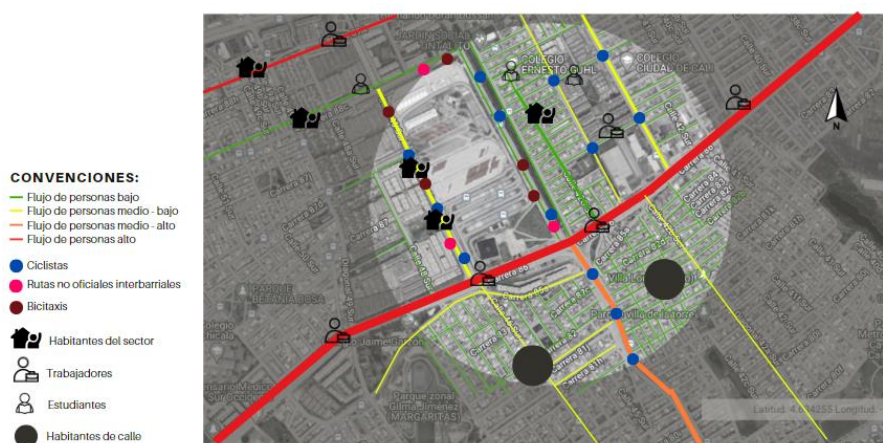
Los mayores desplazamientos destinados al portal Américas son realizados por los trabajadores los cuales llegan a través de diversos medios de transporte como los son rutas no oficiales interbarriales, bici taxis y bicicleta, complementando las rutas alimentadoras. También se presenta un mayor flujo de habitantes desplazándose dentro de la zona y estudiantes de los planteles educativos existentes en el sector. En los costados del portal existe tránsito de personas medio _ bajo, lo cual podría deberse a la extensión que deben caminar las personas para llegar al portal. Como último aspecto, es importante mencionar las zonas de concentración de personas en condición de calle localizados principalmente en los barrios Gran Britalia I y Chucua de la vaca I. (Figura 28).

Figura 28: Itinerarios habitantes del sector horario 7:00 AM

Fuente adaptada de: Google Earth

En el horario de la tarde se evidencia mayor flujo de personas sobre la Avenida ciudad de Cali, seguido por la Avenida ciudad de Villavicencio en sentido norte _ sur, lo cual indica que los habitantes en este horario están regresando a sus viviendas a través del portal Américas.

Los mayores desplazamientos destinados al portal Américas son realizados por los trabajadores los cuales vuelven de las zonas de la ciudad en las cuales se concentran las actividades de producción económica. Se presenta flujo de habitantes desplazándose dentro de la zona y estudiantes de los planteles educativos existentes en el sector. En los costados del portal existe tránsito de personas medio _ bajo, lo cual podría deberse a la extensión que deben caminar las personas para salir del portal. (Figura 29)

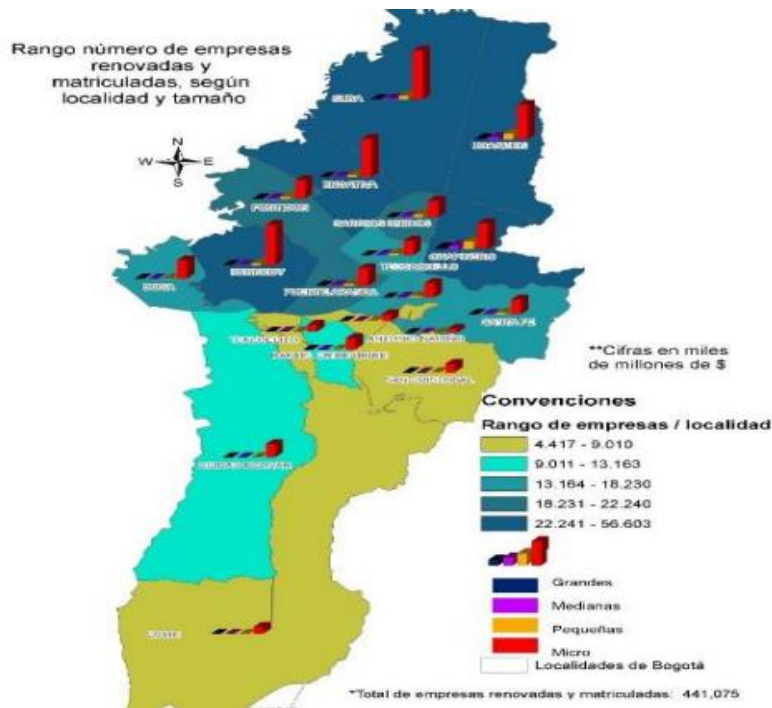
Figura 29: Itinerarios habitantes del sector horario 5:00 PM

Fuente adaptada de: Google Earth

2.4.1 Líneas del deseo

La distribución empresarial es resultado del desarrollo urbano y de la concentración de las actividades productivas al norte y occidente de la ciudad en las que se encuentra la mayor oferta de servicios dotacionales, personales, empresariales y logísticos lo que las hace atractivas para la localización de un mayor número de empresas en los sectores de servicios, comercio e industria. (Figura 30).

Figura 30: Registró mercantil de la cámara de comercio

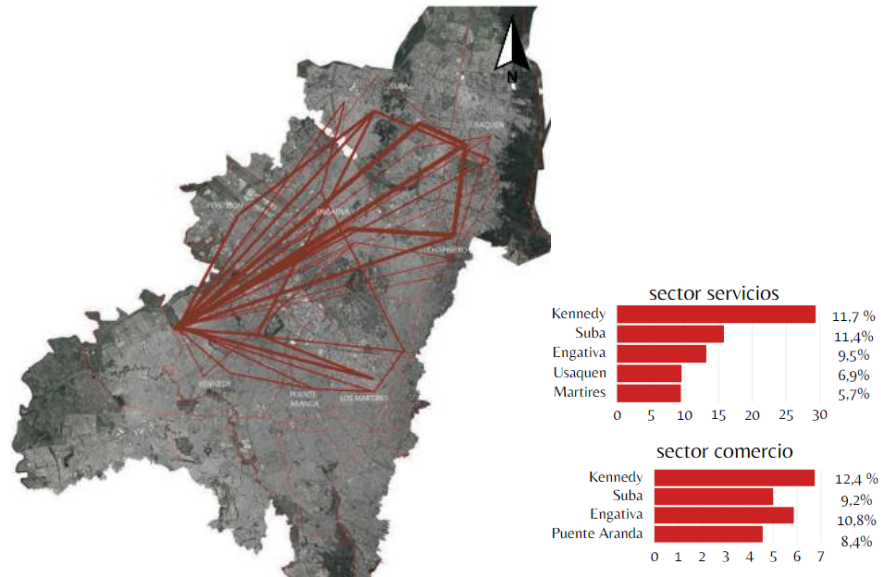


Fuente: Dirección de gestión y transformación del conocimiento, Registró mercantil de la cámara de comercio

Teniendo en cuenta el origen destino de las personas que se movilizan en el área de trabajo y estudio se realizó un análisis sobre las líneas del deseo, se tuvo en cuenta el origen- destino de las personas que se movilizan en el área de trabajo como origen la localidad de Kennedy, los datos muestran un mayor porcentaje de la localidad de Kennedy en el sector de servicios con un 11,7 % al igual que en el sector de comercio con un 12,4%.

Esto evidencia que existe gran movilidad de personas que como origen tienen el portal de las Américas de la localidad de Kennedy. (Figura 31)

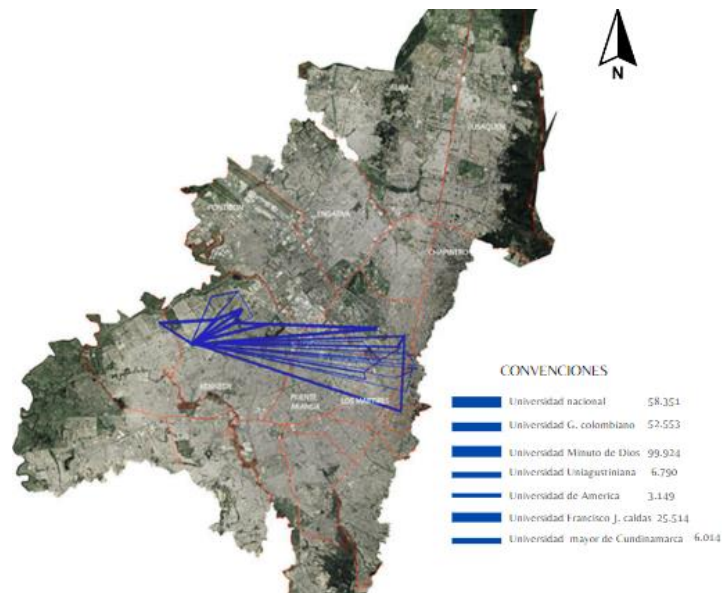
Figura 31: Líneas del deseo comercio



Fuente: Elaboración propia

Adicional a lo anterior, se analiza las personas que se movilizan, por motivos de estudio universitario teniendo como origen la localidad de Kennedy, se analizó el número de matrículas de las universidades en el año 2023, mostrando el porcentaje de personas que están cursando una carrera profesional y que se desplazan fuera de su localidad al centro de la ciudad. (Figura 32)

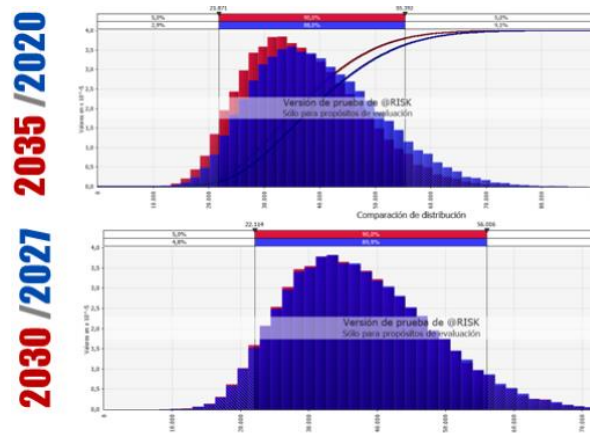
Figura 32: Líneas del deseo educación



Fuente: Elaboración propia

Por último, se analiza y se concluye que por los orígenes- destinos el portal de las Américas es pieza clave para un aforo máximo de personas que busquen desplazarse a diario, Para ello, se analizó por medio del programa RISK el comportamiento que tendrá los últimos años el espacio público de acceso al portal, Se evidencia el comportamiento de aforo de personas entre el año 2020 al 2035 y se concluye que el aforo de personas que ocuparan el espacio público de acceso al portal a la futura primera línea del metro de Bogotá estación 2, no tendrá mayores variaciones de aglomeración con un aforo constante de incremento del 7%.(Figura 33)

Figura 33: Comportamiento que tendrá los últimos años el espacio público de acceso al portal



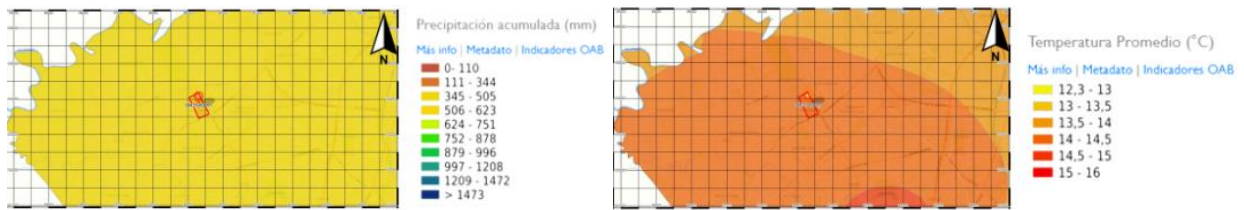
Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Risk

2.5 CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA

La ciudad de Bogotá está situada en un altiplano a 2600 msnm. Su clima está clasificado como clima Templado de Altura Tropical. La temperatura promedio anual oscila alrededor de 13,5 °C. A pesar de estar situado sobre la zona ecuatorial los niveles de nebulosidad son elevados con un promedio de 7 octas. En las condiciones climáticas de Bogotá se puede lograr las mejores condiciones de habitabilidad y confort reduciendo considerablemente los sistemas mecánicos de climatización.

En el área a intervenir es importante resaltar el conjunto de condiciones climatológicas, presión, vientos humedad, diferentes fenómenos bioclimáticos que tienen lugar en el sector y juega un papel de gran relevancia para una intervención que pueda generar condiciones de confort atmosférica a las personas que se desplazan y habitan. Por lo que, a continuación, se presentara un análisis de indicadores bioclimáticas. (Figura 33)

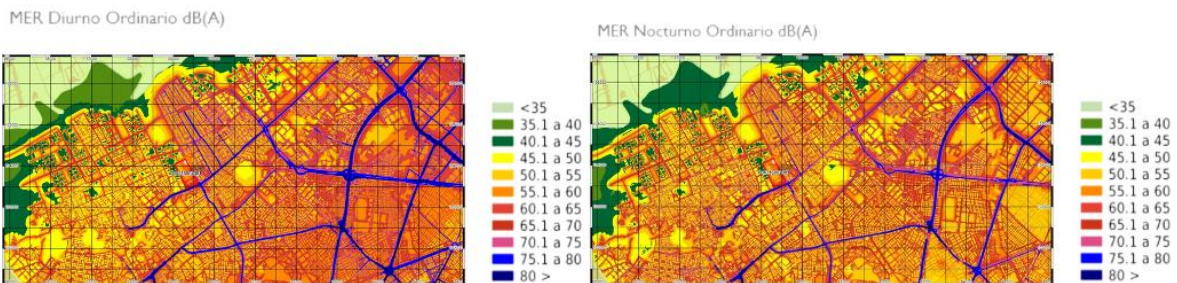
Figura 34: condiciones bioclimáticas



Fuente: secretaria distrital de ambiente

Se analiza los niveles de ruido en el sector de intervención observando factores de ruidos. En la figura 34, se presenta una gráfica de ruido diurno y nocturno y se llega a la conclusión de que la troncal Cali y la av. Villavicencio generan constante ruido de vehículos ocasionando alteración al bienestar de los habitantes. Por lo que se concluye que la localidad de Kennedy ocupa el primer puesto por ser la localidad que genera más ruido hasta 90 decibels, entre los barrios más críticos están el Carvajal, patio bonito. portal Américas.

Figura 35: ruido diurno y nocturno de la localidad de Kennedy



Fuente adaptada: secretaria distrital de ambiente

Por último, se analiza los vientos en la ciudad de Bogotá, evidenciando que en el área a intervenir es más común que el viento sople en el suroriente. (Figura 36).

Figura 36: análisis de vientos en el lugar de intervención



Fuente: Elaboración propia

3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS REVERDECER

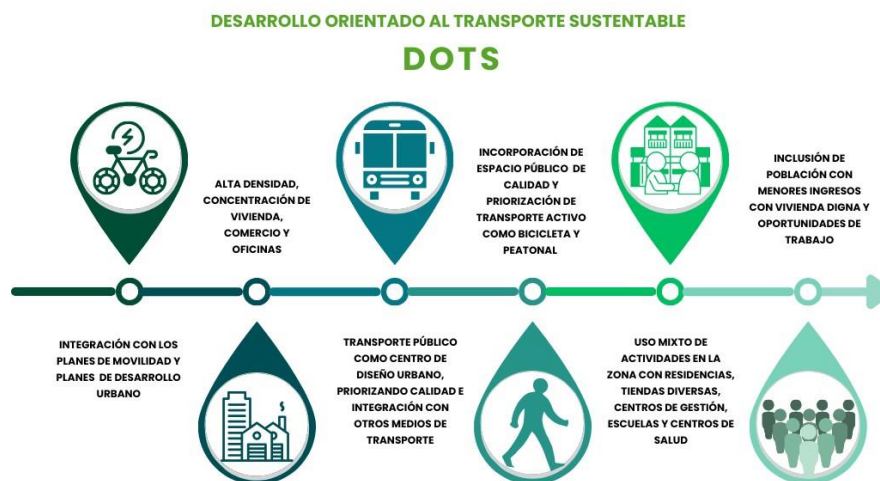
3.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta del PPRU Portal Américas- Reverdecere se enfoca en generar orden de jerarquía, Plantea la contribución al crecimiento planificado considerando la interacción entre los usos del suelo y los aprovechamientos urbanísticos con los modos de transporte, de tal forma que se mejore la accesibilidad en concordancia con la descentralización de las grandes unidades de servicios y equipamientos.

El Plan Parcial genera una integración con la estación 2 de la primera línea del metro que se encuentra proyectada sobre la Avenida ciudad de Villavicencio, costado oriental del portal de las Américas, uno de los puntos con mayor congestión en aspectos de movilidad de la ciudad. Esta iniciativa busca generar nuevas unidades de actuación urbanísticas, mayor espacio público que mitigue el foco de accesibilidad al portal, el bienestar ambiental, el crecimiento socioespacial y cultural de sus habitantes, con el fin de generar un suelo urbano más equitativo y armonioso.

Como punto de partida y como se mencionó anteriormente en el presente documento, la base para el desarrollo de la propuesta para el Plan Parcial Portal Américas Reverdecere la implementación sobre una base enfocada al desarrollo orientado al transporte sustentable (DOTS), partiendo de las premisas para la implementación de dichos proyectos como se muestra a continuación (Figura 37)

Figura 37: Desarrollo orientado al transporte sostenible



Fuente: Elaboración propia

3.2 FASES

3.2.1 Evaluador

Surge la necesidad de generar nuevas dinámicas en el sector, Donde se potencialice la economía, la vivienda y las relaciones socioespaciales.

3.2.2 Facilitadora

El Plan Parcial Portal Américas Reverdecere se acoge a la ley 388 de 1997 de ordenamiento territorial, en donde se establece que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión.

3.2.3 Planificación y diseño

Con el fin de generar un planteamiento urbano donde se consultaron instrumentos técnicos y normativos para desarrollar un ordenamiento de usos del suelo y espacio público regulando las condiciones de transformación urbana no planificada.

3.2.4 Financiamiento

Se evalúan los costos de inversión donde el plan parcial para por un Sistema equitativo de cargas y beneficios para obtener viabilidad y la ejecución de los proyectos.

3.2.5 Ejecución

Por último, se define usos del suelo que puedan ayudar con el financiamiento del plan parcial por lo que se propone equipamientos mixtos de uso comercial y oficinas. Al igual actividades que benefician al sector.

3.3 ESTRATEGIAS

3.3.1 Asignación del Lugar

Se analiza y se hace reconocimiento del sector a intervenir Estación 2 primera línea del metro y portal Américas Bogotá.

3.3.2 Límite de renovación urbana de acuerdo con la norma

Se toma el límite de intervención que se puede renovar según POT.

3.3.3 Diagnóstico del lugar

Se identifica todos los componentes del sector, Diagnostico del lugar, normativa, itinerario de actividades, aproximación de actividades, déficit de equipamientos entre otros factores.

3.3.4 Trazado de manzanas

Dentro del plan parcial en donde se plantean 15 manzanas y 10 unidades de actuación, espacio público, modificaciones en la Troncal Cali, Integración con el humedal la vaca II e integración con el portal Américas y la estación dos del metro de Bogotá.

3.3.5 Diseño de plan parcial

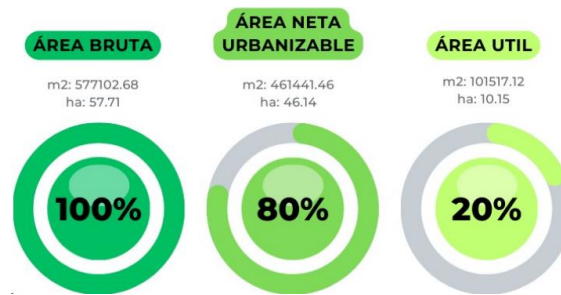
Se plantea y se define los usos del suelo que corresponde a las unidades de actuación. Al igual el financiamiento del plan parcial por lo que se plantean equipamientos de uso mixto de usos comercial, residencial, oficinas y usos que benefician al sector. Se proyecta un eje ambiental y la integración con el humedal la vaca II, para integrar el sector y alrededores mejorando las condiciones ambientales y paisajísticas.

3.3.6 Proyección de espacios públicos

Generando en sus habitantes el confort de permanencia por lo que se propone diseño de soterrar la Troncal Cali, esto con el fin que los aforos de personas en el espacio público sean acordes al número de habitantes que acceden al portal Américas.

3.4 DATOS GENERALES

Figura 38: Condiciones de áreas



Fuente: Elaboración propia

Figura 39: Cuadro de áreas generales

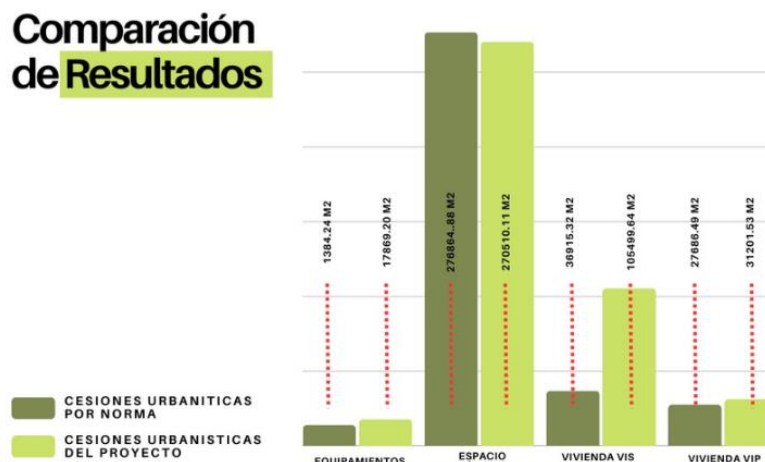
MANZANAS UTILES	ÁREA m ²
Manzana 1	9545.78
Manzana 2	9762.27
Manzana 3	11485.47
Manzana 4	11644.52
Manzana 5	21861.83
Manzana 6	23809.95
Manzana 7	7792.08
Manzana 8	5587.98
Manzana 9	4282.40
Manzana 10	4068.10
Manzana 11	6521.27
Manzana 12	6125.55
Manzana 13	12400.73
Manzana 14	13174.78
Manzana 15	17586.53

ESPACIO PUBLICO	ÁREA m ²
Parque lineal	22786.00
Plaza	26217.87
Andenes	108451.92
Cicloruta	8211.52
Espacio público entre manzanas	52536.06
Vías locales	23647.78
TOTAL	253317.02

EQUIPAMIENTO	ÁREA m ²
Educativo - multiproposito	17869.20

Fuente: Elaboración propia

Figura 40: Cesiones urbanísticas



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con el diagnóstico identificado y el estudio realizado en el ámbito actual de la zona a intervenir, la propuesta contempla un 55% aproximado del área bruta total del proyecto para ser aprovechado como espacio público, un 4% aproximado para equipamiento multipropósito, un 23% aproximado para vivienda de interés social (VIS) y un 4% para vivienda de interés prioritario (VIP).

3.5 COMPOSICIÓN DEL PLAN PARCIAL POR SISTEMAS

3.5.1 Sistema de usos del suelo

Como parte de la intención de generar un proyecto con orientación al transporte sustentable, se establecen puntos de partida bajo la premisa de mezcla de actividades e incorporación de diversidad de usos con el fin de evitar la zonificación de los mismos dentro de la ciudad. De acuerdo con lo anterior, el Plan Parcial Portal Américas Reverdecere contempla:

- Uso residencial vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP): Hace parte de la necesidad de cumplir con un aspecto establecido dentro del plan de ordenamiento territorial pero dentro del plan parcial se enfoca en la inclusión de diversidad de población, afianzando su derecho a la vivienda digna y mejor calidad de vida. Este uso se evidencia en las manzanas 3 y 4 (VIS) y la manzana 13 (VIP).
- Uso mixto comercio y oficinas: Establecer espacios con este carácter busca promover la instalación de empresas y oficinas en la zona, espacios de coworking para la comodidad de trabajadores a distancia, generando empleo en la zona y desarrollo económico. Este uso se evidencia en las manzanas 14 y 15, por otro lado, las manzanas 9 y 10 cuentan con uso exclusivo de oficinas.
- Uso mixto comercio y vivienda no VIS: Generar variedad en la oferta de vivienda en la zona lo cual otorga diversidad y accesibilidad a las mismas. La mezcla de uso residencial con comercio también contribuye con la necesidad de mitigación de impactos ambientales establecida en el artículo 243 del plan de ordenamiento territorial (POT). Este uso se evidencia en las manzanas 1,2,5,6,7,8,11 y 12.

- Uso comercial: Dentro del planteamiento del plan parcial se establece la implementación de comercio de escala centro comercial y comercio de escala local lo cual se conjuga con las dinámicas actuales del sector. funcionalmente se establecen espacios para diversidad comercial en cuanto a escalas y actividad.
- Equipamiento de uso educativo multipropósito: Establecido a partir de dos premisas; como parte del cumplimiento de áreas de cesión urbanística y como complemento para las actividades mencionadas anteriormente y la existentes dentro de la zona ya que contamos con varios establecimientos educativos con enfoque a población de la primera infancia, primaria y básica secundaria. Este uso se evidencia en la manzana 14.

Figura 41: Usos por manzana



Fuente: Elaboración propia

3.5.2 Sistema vial y de circulación

Dentro del sistema vial se contemplan tres categorías como puntos organizadores:

- El sistema de ciclorrutas, conservando el trazado existente el cual se localiza sobre las vías arteriales (Avenida ciudad de Cali y Avenida ciudad de Villavicencio). La ciclorruta conecta la mayor parte de las manzanas y brindan conexión directa con el portal Américas y la estación proyectada del metro, la cual contempla un número significativo de

cicloparqueaderos lo cual contribuye con la accesibilidad sostenible al medio de transporte.

- También se contempla el sistema integrado de transporte público (SITP), compuesto por toda la flota de buses urbanos, alimentadores, buses de servicio complementario, servicio alimentador y servicio troncal (Transmilenio), de forma, que sigue circulando por los mismos puntos por los cuales circula en la actualidad, pero el perfil de vías locales permite que algunas rutas puedan acceder a algunos puntos dentro de Plan Parcial Portal Américas Reverdecere

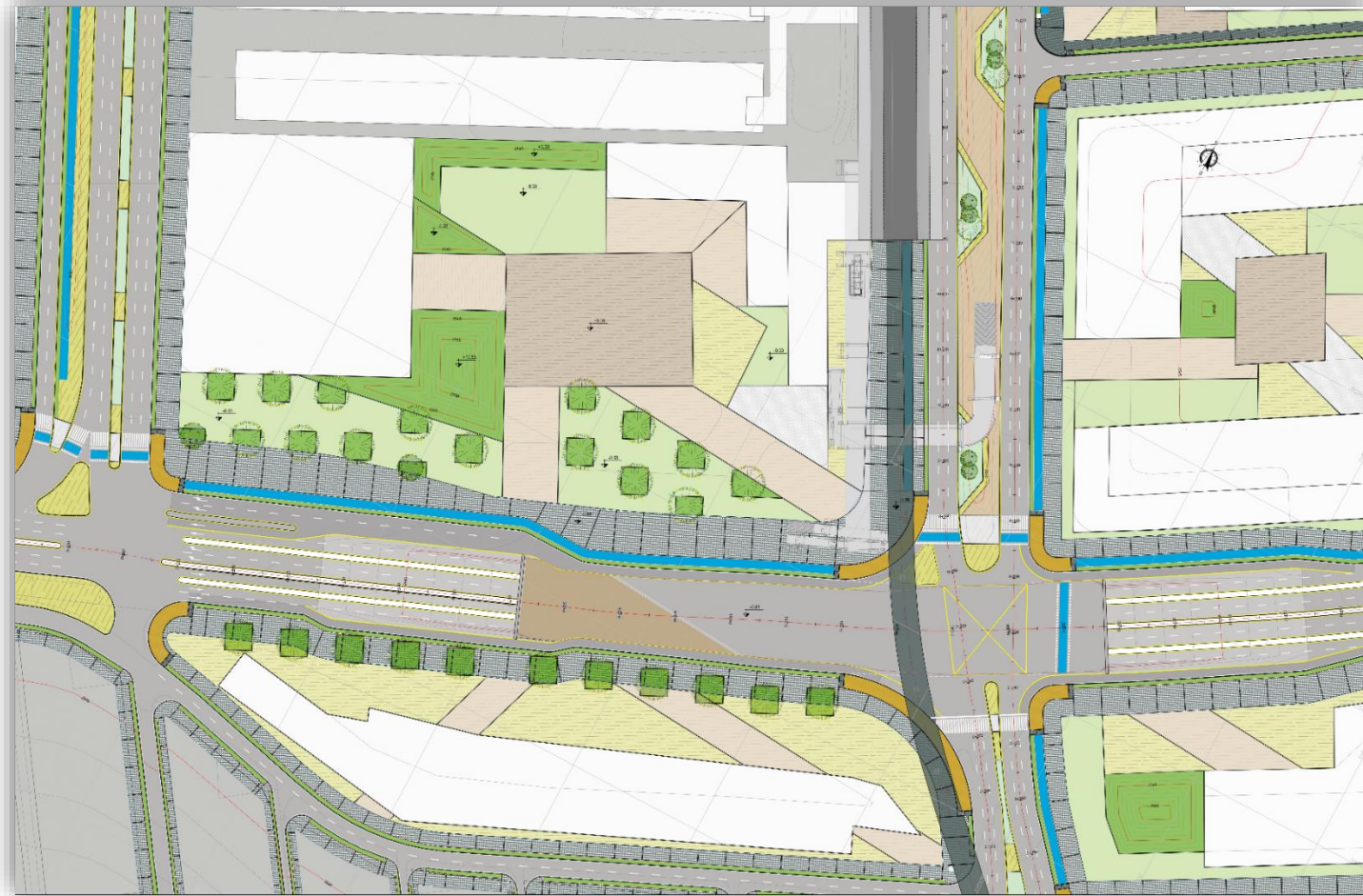
Figura 42: Sistema vial y de circulación



Fuente: Elaboración propia

- Como parte importante se implementan amplias aceras peatonales con arbolado y espacios de descanso para incentivar el desplazamiento de los habitantes de la zona a pie. Adicionalmente, se establecen varias zonas entre manzanas contempladas como espacio público para disfrute de todos y finalmente es importante recalcar la importancia de la plaza localizada frente al portal Américas la cual tendrá una alta demanda de personas circulando para acceder al portal, como sucede en la actualidad, pero también para acceder a la estación dos del metro. Esta plaza se extiende sobre un tramo de la Avenida ciudad de Cali por lo cual el tránsito vehicular se deprime, dando prioridad al peatón y bici usuario.

Figura 43: Espacio público: Plaza porta Américas



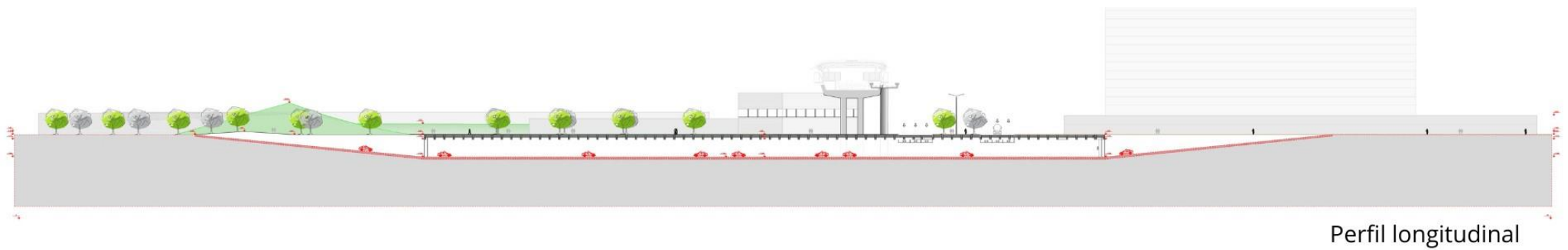
Fuente: Elaboración propia

Figura 44: Espacio público: Ajuste topográfico



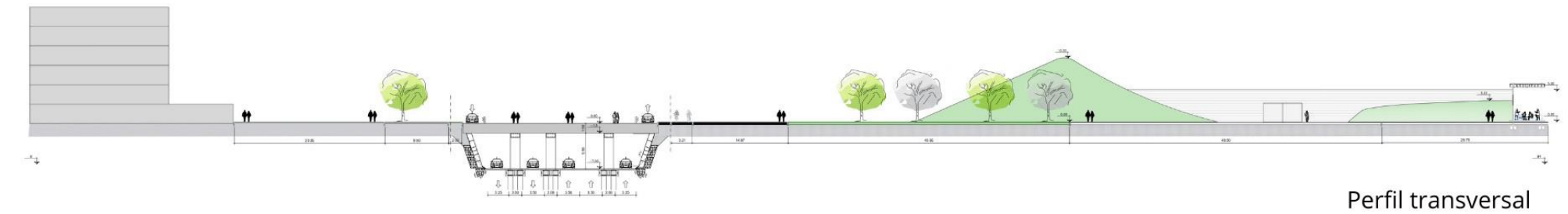
Fuente: Elaboración propia

Figura 45: Espacio público: Perfil longitudinal



Fuente: Elaboración propia

Figura 46: Espacio público: Perfil transversal



Fuente: Elaboración propia

Cabe recalcar que a nivel de rasante de vía aún se conservaran carriles que conectan con la Avenida ciudad de Villavicencio. La estación del metro conecta con un puente peatonal sobre la Avenida Ciudad de Villavicencio, sobre el separador central de la avenida con la finalidad del aprovechamiento del espacio público generado, se tuvo en cuenta la topografía actual, la cual fue la ajustada con el fin de generar las pendientes para el espacio público desde la intervención de la misma, tomando como punto de partida pendientes no mayores de 2%.

3.5.3 Sistema de espacios verdes

Como se menciona anteriormente, el Humedal la vaca sector sur es otro de los puntos organizadores para la propuesta del Plan Parcial Portal Américas Reverdecer, a partir del mismo se desprende el parque de carácter lineal, el cual conecta con las manzanas localizadas el sur de la Avenida ciudad de Cali, desembocando por un costado sobre la vía mencionada y por el otro sobre la Avenida ciudad de Villavicencio.

Al igual, se contempla la posibilidad de implementar cubiertas preferiblemente sin voladizos para no sombrear los volúmenes ante la radiación cubiertas con inclinación del 15% al 30% para evacuar agua lluvia, Cubiertas con alta inercia térmica y hermética para mantener estable la temperatura interior y zonas en las cuales se puedan generar huertos y localizar paneles para la recolección de energía solar.

Estas mismas dinámicas se reflejan en el espacio público ya que algunas zonas cuentan con una alta reflexión de energía solar, Las plazas deben contar con cobertura vegetal de tal manera que se logre generar espacios confortables, tanto para la vocación de permanencia como para las circulaciones.

3.5.4 Sistema de equipamientos

El planteamiento del Plan Parcial Portal Américas Reverdecer aporta como cesión urbanística un equipamiento de carácter multipropósito cuyo enfoque será el de servir y suplir actividades y espacios académicos que puedan ser necesarios para la red de espacios educativos existentes en la zona, lo cual indica que podrá contener espacios como áreas múltiples, áreas adecuadas para la conectividad a través de redes de internet, bibliotecas.

4. NORMA URBANA

El área de intervención se descompuso por manzanas, dando como resultado la delimitación de 15 de ellas dentro de las cuales se incluyó el portal Américas, se distribuyeron en 10 unidades

de actuación urbanística organizadas de acuerdo con el uso del suelo, alturas de las edificaciones y características propias de su posición con respecto a vías arteriales y vías locales.

4.1 NORMA DE USO

Las fichas normativas y de área de actividad están organizadas con el fin de determinar las condiciones de índices de ocupación y construcción, edificabilidad, aislamientos, relaciones de estacionamientos. El índice de construcción se establece en función de la localización de la manzana dentro del plan parcial, el uso establecido para la misma y la vialidad aledaña a las manzanas. El índice de ocupación es la resultante en función de los lineamientos de cesiones y obligaciones, aislamientos de antejardín, laterales, posteriores, parqueaderos para vehículos, entre otras. Las condicionantes mencionadas se encuentran establecidas en los anexos 5 y 6 del Decreto 555 de 2021.

Figura 47: División normativa Plan Parcial Portal Américas – Reverdecer



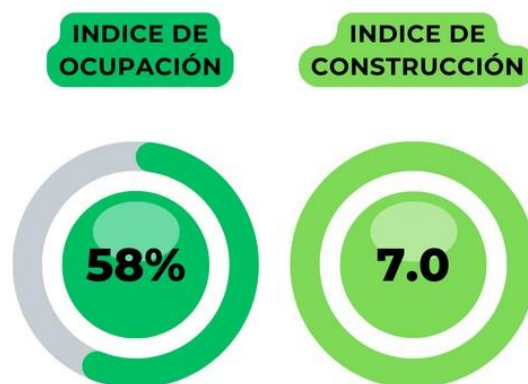
Fuente: Elaboración propia

4.2 NORMA DE EDIFICABILIDAD

Apoyadas sobre los lineamientos establecidos en los anexos 5 y 6 del Decreto 555 de 2021 (POT), se relaciona la norma de edificabilidad resultante para cada una de las unidades de actuación urbanística contenidas en el Plan Parcial Portal Américas Reverdecer.

Cabe resaltar que como resultado de todo este proceso se lograron los índices de ocupación y de construcción generales evidenciados en la siguiente figura

Figura 48: Condiciones de áreas



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta lo establecido en el plan de ordenamiento territorial se logró llegar al nivel máximo de edificabilidad permitido con un índice de construcción de 7 mientras que el índice de ocupación indica una ocupación de la superficie del 58%, generando equilibrio.

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°1 integra las manzanas 1 y 2 localizadas en la zona norte del plan parcial enfrentadas con la Avenida ciudad de Villavicencio. El uso establecido para estas manzanas es mixto entre comercio y vivienda no VIS.

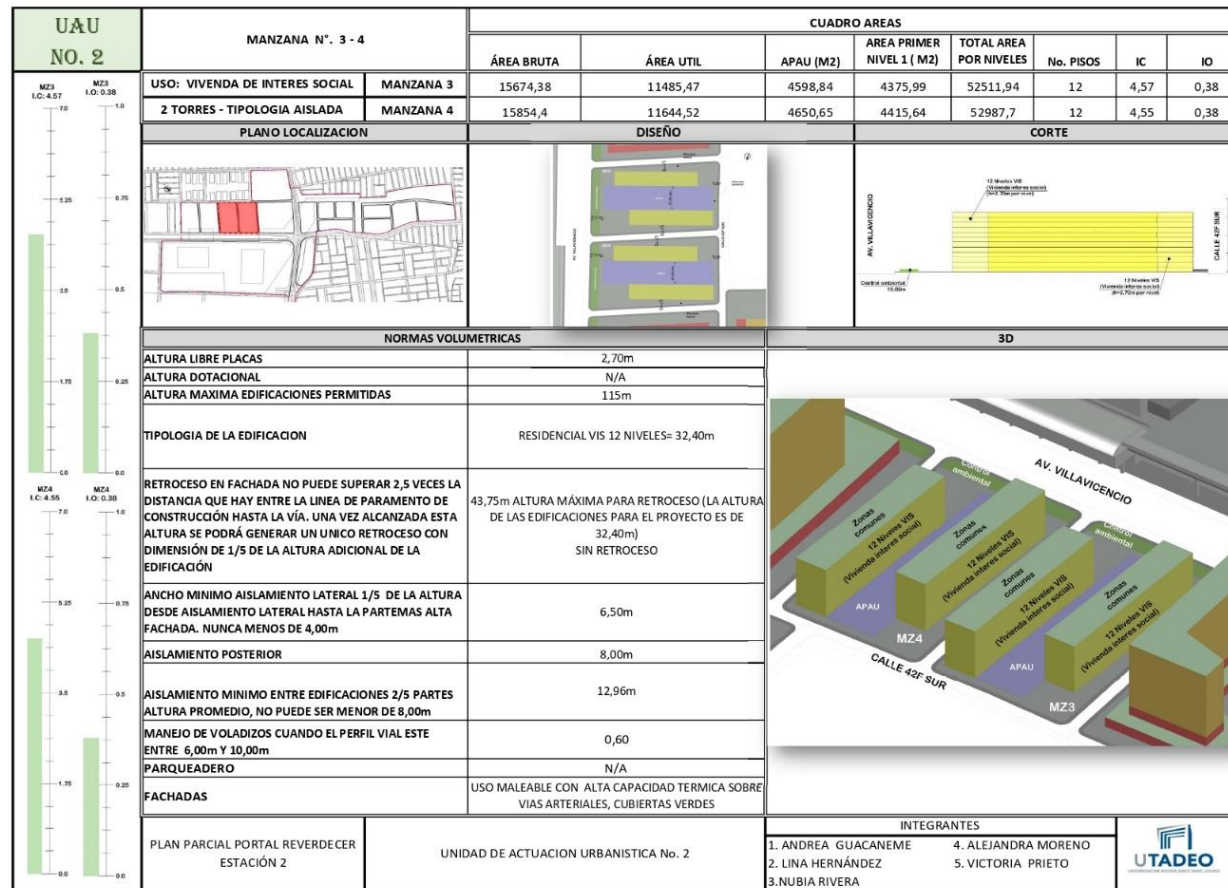
Figura 49: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°1

UAU NO. 1	MANZANA N°. 1 - 2		CUADRO AREAS							
	USO: MIXTO	MANZANA 1	ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	AREA PRIMER NIVEL 1 (MZ)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO
		2 TORRES - TIPOLOGIA AISLADA	MANZANA 2	15422,05	9545,78	N/A	6340,52	65345,43	20	6,85
			15653,65	9762,27	N/A	6532,96	67193,78	20	6,88	0,67
	PLANO LOCALIZACION		DISEÑO			CORTE				
	NORMAS VOLUMETRICAS					3D				
	ALTURA LIBRE PLACAS				2,70m					
	ALTURA DOTACIONAL				3,20m					
	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS				115m					
	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION		COMERCIAL 4 NIVELES= 11,80m	RESIDENCIAL NO VIS 16 NIVELES= 43,20m	ALTURA TOTAL 55m.					
	RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSION DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACION		7,00m ALTURA MÁXIMA (PARA EL PROYECTO SE TOMAN 6,40m)		RETROCESO DE 9,70m PARA LOS 48,60m RESTANTES DE LA ALTURA DEL EDIFICIO					
	ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTEMAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m				11,00m					
	AISLAMIENTO POSTERIOR				14,00m					
	AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m				22,00m					
	MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m				0,60					
	PARQUEADERO				N/A					
	FACHADAS				USO MALEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES					
	PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACIÓN 2		UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 1			INTEGRANTES				
					1. ANDREA GUACANEME		4. ALEJANDRA MORENO			
					2. LINA HERNÁNDEZ		5. VICTORIA PRIETO			
					3. NUBIA RIVERA					

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°2 integra las manzanas 3 y 4 localizadas en la zona norte del plan parcial enfrentadas con la Avenida ciudad de Villavicencio. El uso establecido para estas manzanas es residencial tipo vivienda de interés social (VIS), como parte de las cesiones por parte de los promotores a la ciudad.

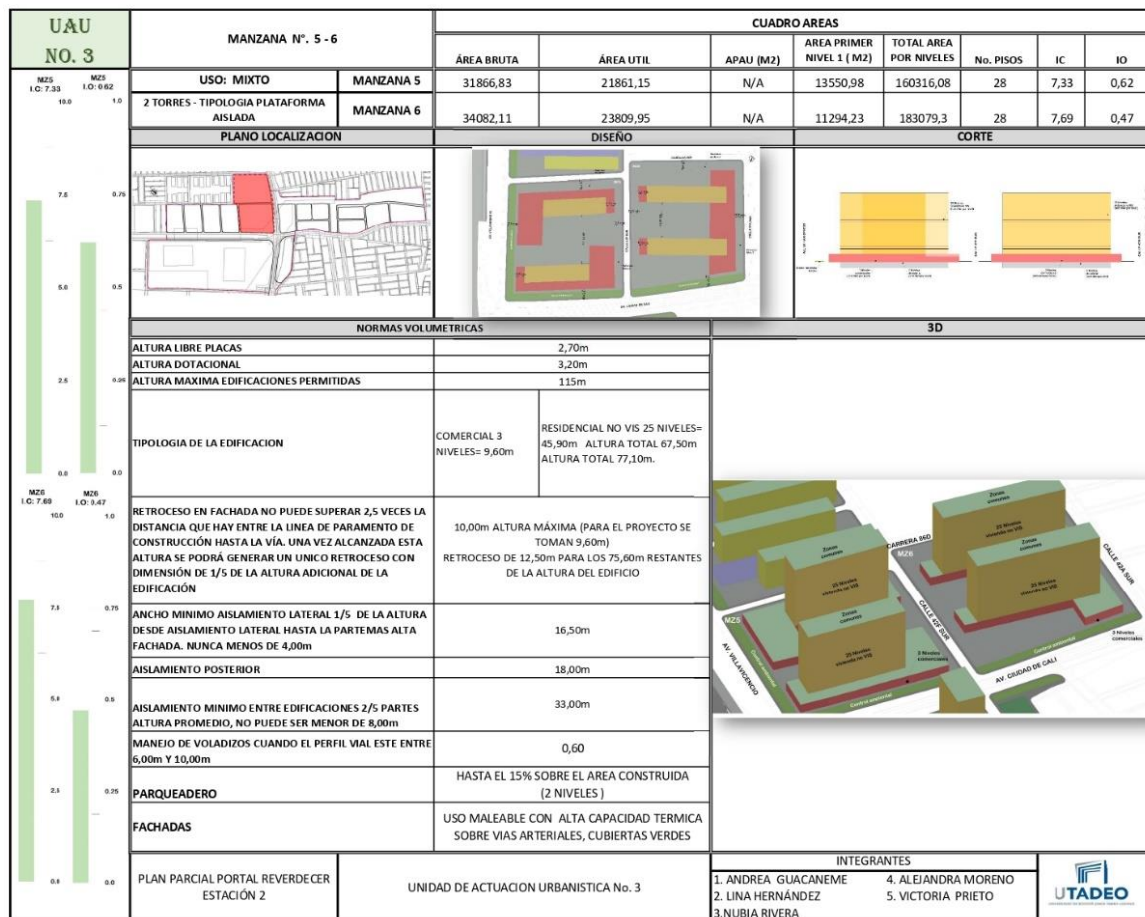
Figura 50: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°2



Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°3 integra las manzanas 5 y 6 localizadas en la zona norte del plan parcial, localizadas en la intersección entre la Avenida ciudad de Cali y la Avenida ciudad de Villavicencio. El uso establecido para estas manzanas es mixto entre comercio y vivienda no VIS.

Figura 51: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°3



Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°4 contempla la manzana 7 localizada en la zona sur del plan parcial, localizada en la intersección entre la Avenida ciudad de Cali y la Avenida ciudad de Villavicencio. El uso establecido para esta manzana es mixto entre comercio y vivienda no VIS.

Figura 52: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°4

UAU NO. 4	MANZANA N°. 7		CUADRO ÁREAS								
			ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	ÁREA PRIMER NIVEL 1 (M2)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO	
	USO: MIXTO	MANZANA 7	15221,01	7792,08	N/A	4643,83	40845,47	25	5,24	0,6	
	1 TORRE - TIPOLOGIA PLATAFORMA AISLADA										
	PLANO LOCALIZACION		DISEÑO			CORTE					
	NORMAS VOLUMETRICAS										
	ALTURA LIBRE PLACAS			2,70m							
	ALTURA DOTACIONAL			3,20m							
	ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS			115m							
	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION			COMERCIAL 3 NIVELES= 9,60m	RESIDENCIAL NO VIS 22 NIVELES= 59,40m ALTURA TOTAL 69,00m.						
	RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCION HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSION DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACION			10,00m ALTURA MÁXIMA (PARA EL PROYECTO SE TOMAN 9,60m) RETROCESO DE 12,50m PARA LOS 59,40m RESTANTES DE LA ALTURA DEL EDIFICIO							
ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTEMAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m			13,80m								
AISLAMIENTO POSTERIOR			16,00m								
AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m			27,96m								
MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m			0,60								
PARQUEADERO			HASTA EL 15% SOBRE EL AREA CONSTRUIDA (2 NIVELES)								
FACHADAS			USO MALLEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES								
PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACION 2		UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 4			INTEGRANTES						
					1. ANDREA GUACANEME 2. LINA HERNANDEZ 3. NUBIA RIVERA			4. ALEJANDRA MORENO 5. VICTORIA PRIETO			

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°5 contempla la manzana 8 localizada en la zona sur del plan parcial enfrentada con la Avenida ciudad de Villavicencio. El uso establecido para esta manzana es mixto entre comercio y vivienda no VIS.

Figura 53: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°5

UAU NO. 5	MANZANA N°. 8		CUADRO AREAS							
	USO: MIXTO	MANZANA 8	ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	ÁREA PRIMER NIVEL 1 (M2)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO
	2 TORRES - TIPOLOGIA PLATAFORMA AISLADA		10718,85	5587,98	N/A	4251,91	51036,98	20	9,13	0,76
	PLANO LOCALIZACION		DISEÑO			CORTE				
	NORMAS VOLUMETRICAS					3D				
	ALTURA LIBRE PLACAS		2,70m							
	ALTURA DOTACIONAL		3,20m							
	ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS		115m							
	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION		COMERCIAL 3 NIVELES= 9,60m RESIDENCIAL NO VIS 17 NIVELES= 45,90m ALTURA TOTAL 55,50m.							
	RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCION HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSION DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACION		10,00m ALTURA MÁXIMA (PARA EL PROYECTO SE TOMAN 9,60m) RETROCESO DE 6,00m PARA LOS 35,10m RESTANTES DE LA ALTURA DEL EDIFICIO							
	ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTEMAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m		11,00m							
	AISLAMIENTO POSTERIOR		14,00m							
	AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m		22,00m							
	MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m		0,60							
	PÁRQUEADERO		N/A							
	FACHADAS		USO MALLEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES							
	PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACIÓN 2		UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 5			INTEGRANTES 1. ANDREA GUACANEME 4. ALEJANDRA MORENO 2. LINA HERNÁNDEZ 5. VICTORIA PRIETO 3. NUBIA RIVERA				

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°6 contempla las manzanas 9 y 10 localizadas en la zona sur del plan parcial enfrentada con el parque lineal propuesto. El uso establecido para estas manzanas es netamente oficinas.

Figura 54: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°6

UAU NO. 6	MANZANA N°. 9 - 10		CUADRO AREAS							
	USO: OFICINAS	MANZANA 9	ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	ÁREA PRIMER NIVEL 1 (M2)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO
	1 TORRE - TIPOLOGIA PLATAFORMA AISLADA	MANZANA 10	8471,23	6813,59	N/A	4068,1	12494,25	3	1,83	0,6
	PLANO LOCALIZACION		DISEÑO		CORTE					
ALTURA LIBRE PLACAS ALTURA DOTACIONAL ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS		N/A 2,70m 115m		3D						
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCION HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSION DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACION		DOTACIONAL DE SALUD 3 NIVELES= 8,10m 18,75m ALTURA MÁXIMA (LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES PARA EL PROYECTO ES DE 8,10m) SIN RETROCESO								
ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTEMAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m		4,00m								
AISLAMIENTO POSTERIOR		4,00m								
AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m		3,24m								
MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m		0,60								
PARQUEADERO		N/A								
FACHADAS		USO MALEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES								
PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACION 2		UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 6		INTEGRANTES 1. ANDREA GUACANEME 2. LINA HERNÁNDEZ 3. NUBIA RIVERA			4. ALEJANDRA MORENO 5. VICTORIA PRIETO			

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°7 contempla las manzanas 11 y 12 localizadas en la zona sur del plan parcial enmarcadas entre la Avenida ciudad de Villavicencio y el parque lineal propuesto. El uso establecido para estas manzanas es mixto entre comercio y vivienda no VIS.

Figura 55: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°7

UAU NO. 7	MANZANA N°. 11 - 12		CUADRO AREAS								
	ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	ÁREA PRIMER NIVEL 1 (M2)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO			
	USO: MIXTO	MANZANA 11	11770,01	6521,27	N/A	5133,27	63691,41	20	9,77	0,79	
	2 TORRES - TIPOLOGIA AISLADA	MANZANA 12	10300,59	6125,55	N/A	4608,52	46391,22	20	7,57	0,75	
	PLANO LOCALIZACION		DISEÑO			CORTE					
	NORMAS VOLUMETRICAS		3D								
	ALTURA LIBRE PLACAS	2,70m									
	ALTURA DOTACIONAL	3,20m									
	ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS	115m									
	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION	COMERCIAL 2 NIVELES= 6,40m	RESIDENCIAL NO VIS 18 NIVELES= 48,60m ALTURA TOTAL 55,00m.								
	RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSION DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACION	7,00m ALTURA MÁXIMA (PARA EL PROYECTO SE TOMAN 6,40m) RETROCESO DE 9,00m PARA LOS 48,60m RESTANTES DE LA ALTURA DEL EDIFICIO (MANZANA 11) RETROCESO DE 6,00m PARA LOS 48,60m RESTANTES DE LA ALTURA DEL EDIFICIO (MANZANA 12)									
	ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTEMAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m	11,00m									
	AISLAMIENTO POSTERIOR	14,00m									
	AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m	22,00m									
	MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m	0,60									
	PARQUEADERO	N/A									
	FACHADAS	USO MALEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES									
	PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACIÓN 2	UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 7		INTEGRANTES							
				1. ANDREA GUACANEME 2. LINA HERNÁNDEZ 3. NUBIA RIVERA		4. ALEJANDRA MORENO 5. VICTORIA PRIETO					

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°8 contempla la manzana 13 localizada en la zona sur del plan parcial enmarcadas entre la Avenida ciudad de Villavicencio y el parque lineal propuesto. El uso establecido para esta manzana es residencial tipo vivienda de interés prioritario (VIP), como parte de las cesiones por parte de los promotores a la ciudad.

Figura 56: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°8

UAU NO. 8	MANZANA N°. 13		CUADRO AREAS							
	USO: VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	MANZANA 13	ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	AREA PRIMER NIVEL 1 (M2)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO
	3 TORRES - TIPOLOGÍA AISLADA		15773,91	12400,73	3504,63	5200,25	31201,53	6	2,52	0,42
	PLANO LOCALIZACION		DISEÑO			CORTE				
	NORMAS VOLUMETRICAS		3D							
	ALTURA LIBRE PLACAS		2,70m							
	ALTURA DOTACIONAL		N/A							
	ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS		115m							
	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION		RESIDENCIAL VIP 6 NIVELES= 16,20m							
	RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSIÓN DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACIÓN		37,50m ALTURA MÁXIMA (LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES PARA EL PROYECTO ES DE 16,20m) SIN RETROCESO							
	ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTE MAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m		4,00m							
AISLAMIENTO POSTERIOR		5,00m								
AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m		10,08m								
MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m		0,60								
PARQUEADERO		N/A								
FACHADAS		USO MALEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES								
PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACIÓN 2		UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 8			INTEGRANTES					
					1. ANDREA GUACANEME 2. LINA HERNÁNDEZ 3. NUBIA RIVERA		4. ALEJANDRA MORENO 5. VICTORIA PRIETO			

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°9 contempla la manzana 14 localizada en la zona sur del plan parcial enmarcadas entre la Avenida ciudad de Villavicencio y el Humedal la vaca sector sur. El uso establecido para esta manzana se encuentra dividido entre equipamiento multipropósito y mixto entre comercio y oficinas.

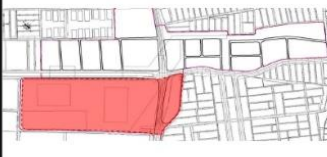

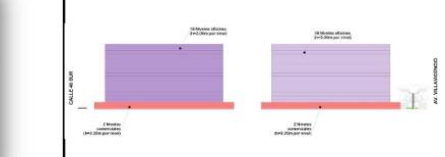

Figura 57: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°9

UAU NO. 9	MANZANA N°. 14		CUADRO AREAS								
	USO: MIXTO	MANZANA 14	ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	AREA PRIMER NIVEL 1 (M2)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO	
	2 TORRES - TIPOLOGIA PLATAFORMA AISLADA		19172,38	13174,78	N/A	8112,9	55231,9	20_4	4,19	0,62	
	PLANO LOCALIZACION		DISEÑO			CORTE					
	NORMAS VOLUMETRICAS					3D					
	ALTURA LIBRE PLACAS		N/A								
	ALTURA DOTACIONAL		3,00m - 3,20m								
	ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS		115m								
	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION		DOTACIONAL MULTIPROPOSITO 1 NIVEL= 3,20m - 3 NIVELES= 3,00m ALTURA TOTAL=12,20m COMERCIAL 2 NIVELES= 6,40m TORRES OFICINAS 20 NIVELES= 60,00m ALTURA TOTAL 66,40m								
	RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSION DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACION		37,50m ALTURA MÁXIMA (PARA EL PROYECTO SE TOMAN 6,40m) RETROCESO DE 9,00m PARA LOS 60,00m RESTANTES DE LA ALTURA DEL EDIFICIO								
	ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTEMAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m		9,08m COSTADO NORTE , 4,00m COSTADO SUR								
AISLAMIENTO POSTERIOR		12,00m									
AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m		18,16m									
MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m		0,60									
PARQUEADERO		N/A									
FACHADAS		USO MALEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES									
PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACION 2		UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 9			INTEGRANTES						
					1. ANDREA GUACANEME 2. LINA HERNÁNDEZ 3. NUBIA RIVERA 4. ALEJANDRA MORENO 5. VICTORIA PRIETO						

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística (UAU) n°10 contempla la manzana 15, corresponde a una porción del predio perteneciente al portal Américas enfrente con la Avenida ciudad de Villavicencio. El uso establecido para esta manzana es mixto entre comercio y oficina.

Figura 58: Ficha normativa unidad de actuación urbanística N°10

UAU NO. 10	MANZANA N.º 15		CUADRO ÁREAS							
	USO: MIXTO	MANZANA 15	ÁREA BRUTA	ÁREA UTIL	APAU (M2)	ÁREA PRIMER NIVEL 1 (M2)	TOTAL AREA POR NIVELES	No. PISOS	IC	IO
MZ15 I.O. 5.21 7.0 5.25 3.0 1.75 0.0 MZ15 I.O. 5.52 1.0 0.75 0.5 0.25 0.0	2 TORRES - TIPOLOGIA AISLADA		27036	17586,53	N/A	9119,15	91663,89	20	5,21	0,52
PLANO LOCALIZACION		DISEÑO			CORTE					
										
NORMAS VOLUMETRICAS		3D								
ALTURA LIBRE PLACAS		3,00m								
ALTURA DOTACIONAL		3,20m								
ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES PERMITIDAS		115m								
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION		COMERCIAL 2 NIVELES= 6,40m		TORRES OFICINAS 18 NIVELES= 54,00m ALTURA TOTAL 60,40m						
RETROCESO EN FACHADA NO PUEDE SUPERAR 2,5 VECES LA DISTANCIA QUE HAY ENTRE LA LINEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN HASTA LA VÍA. UNA VEZ ALCANZADA ESTA ALTURA SE PODRÁ GENERAR UN UNICO RETROCESO CON DIMENSIÓN DE 1/5 DE LA ALTURA ADICIONAL DE LA EDIFICACIÓN		20,75m ALTURA MÁXIMA (PARA EL PROYECTO SE TOMAN 6,40m) RETROCESO DE 9,00m PARA LOS 54,00m RESTANTES DE LA ALTURA DEL EDIFICIO								
ANCHO MINIMO AISLAMIENTO LATERAL 1/5 DE LA ALTURA DESDE AISLAMIENTO LATERAL HASTA LA PARTEMAS ALTA FACHADA. NUNCA MENOS DE 4,00m		9,08m								
AISLAMIENTO POSTERIOR		12,00m								
AISLAMIENTO MINIMO ENTRE EDIFICACIONES 2/5 PARTES ALTURA PROMEDIO, NO PUEDE SER MENOR DE 8,00m		18,16m								
MANEJO DE VOLADIZOS CUANDO EL PERFIL VIAL ESTE ENTRE 6,00m Y 10,00m		0,60								
PARQUEADERO		N/A								
FACHADAS		USO MALEABLE CON ALTA CAPACIDAD TERMICA SOBRE VIAS ARTERIALES, CUBIERTAS VERDES								
PLAN PARCIAL PORTAL REVERDECER ESTACIÓN 2		UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA No. 10			INTEGRANTES					
					1. ANDREA GUACANEME 2. LINA HERNÁNDEZ 3. NUBIA RIVERA 4. ALEJANDRA MORENO 5. VICTORIA PRIETO					

Fuente: Elaboración propia

5 GESTIÓN – REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El Plan Parcial Portal Américas Reverdecere cuenta con un área bruta de 577.102.68m² de la cual, como primera parte del proceso se descontaron los sistemas existentes en la zona dentro de los cuales se incorporan la malla vial arterial, la estructura ecológica principal, áreas de espacio público y franjas ambientales existentes, lo cual nos entrega un área neta urbanizable de 461.441.46m² de la cual descontamos las áreas de cesión obligatorias estipuladas en el plan de ordenamiento territorial (vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario, espacio público y equipamientos), lo cual nos entrega como resultado un área útil de 101.517.12m².

Todo lo mencionado anteriormente se observa en la siguiente tabla:

Tabla 11: Áreas generales del proyecto

CUADRO DE AREAS PLAN PARCIAL ESTACIÓN DOS DEL METRO (PORTAL REVERDECER)				
		ÁREA (ha)	ÁREA (m ²)	(%)
1	ÁREA BRUTA	57,71	577102,68	100
2	ÁREA NETA URBANIZABLE	46,14	461441,46	80
2,1	MALLA VIAL ARTERIAL			
2,1,1	Avenida Ciudad de Cali	2,24	22391,76	
2,1,2	Avenida Villavicencio	2,84	28427,63	
2,2	ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL			
2,2,1	EEP/Humedal la vaca sur	2,67	26674,60	
2,3	ESPACIO PÚBLICO			
2,3,1	Parque Tintalito	0,76	7562,32	
2,4	FRANJAS AMBIENTALES			
2,4,1	Avenida Ciudad de Cali	1,10	10970,28	
2,4,2	Avenida Villavicencio	1,96	19634,64	
2,5	CESIONES URBANÍSTICAS			
2,5,1	Espacio público (60%)	27,69	276864,88	
2,5,2	Equipamientos (3%)	1,38	13843,24	
2,5,3	VIS (8%)	3,69	36915,32	
2,5,4	VIP (6%)	2,77	27686,49	
3	ÁREA ÚTIL	10,15	101517,12	18

Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, el proyecto cuenta con un total de 15 manzanas de las cuales las manzanas 5, 6 y 15 destacan por su superioridad en lo que hace referencia a porcentajes de área útil lo cual nos entrega mayores posibilidades de aprovechamiento en edificabilidad.

Tabla 12: Área útil del proyecto

AREA UTIL	Área (m2)	Porcentaje
Manzana 1	9.545,78	0,06
Manzana 2	9.762,27	0,06
Manzana 3	11.485,47	0,07
Manzana 4	11.644,52	0,07
Manzana 5	21.861,15	0,13
Manzana 6	23.809,95	0,14
Manzana 7	7.792,08	0,05
Manzana 8	5.587,98	0,03
Manzana 9	6.228,18	0,04
Manzana 10	6.813,59	0,04
Manzana 11	6.521,27	0,04
Manzana 12	6.125,55	0,04
Manzana 13	12.400,73	0,07
Manzana 14	13.174,78	0,08
Manzana 15	17.586,53	0,10
TOTAL	170.339,83	1,00

Fuente: Elaboración propia

Figura 59: Distribución de manzanas Plan Parcial Portal Américas – Reverdecer



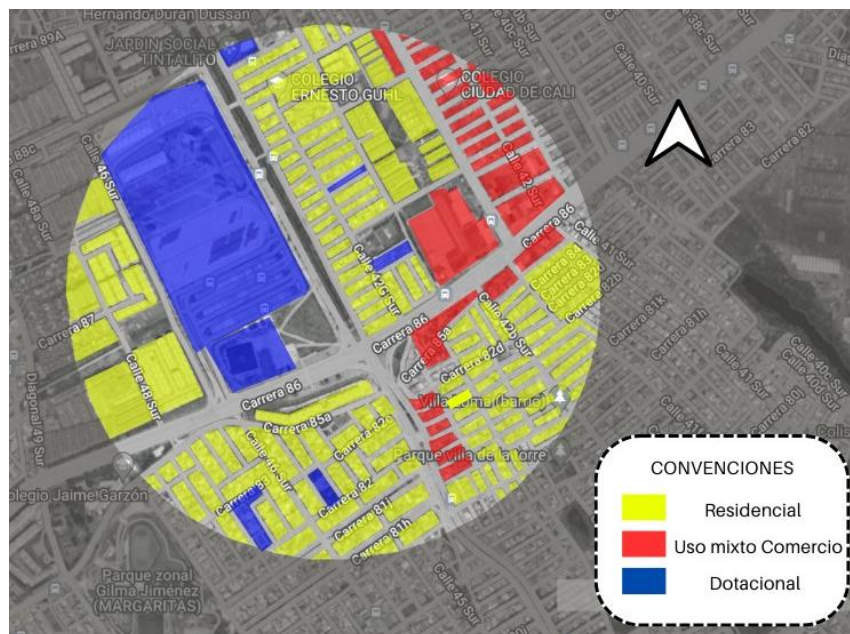
Fuente: Elaboración propia

5.1 CONDICIONES INICIALES DEL SUELO

En la actualidad, la zona en la cual se plantea la intervención del Plan Parcial Portal Américas Reverdecer evidencia predominantemente el uso residencial y se caracteriza por una tipología residencial de viviendas unifamiliares de dos o tres niveles en promedio, algunas de ellas con sus fachadas formales localizadas hacia vías concurridas cuentan con comercio de escala popular, además de contar con la existencia de dos establecimientos educativos. Adicionalmente es importante indicar la existencia de un centro comercial dentro del área de intervención como se menciona en el ítem “1.4 Configuración predial del ámbito de intervención”.

También es importante resaltar la incorporación del predio correspondiente al portal Américas dentro del cual no se realizará la demolición de ninguna estructura ya que el área seleccionada para intervención edificatoria en la actualidad no se encuentra ocupada.

Figura 60: Usos del suelo: estado actual



Fuente: Elaboración propia

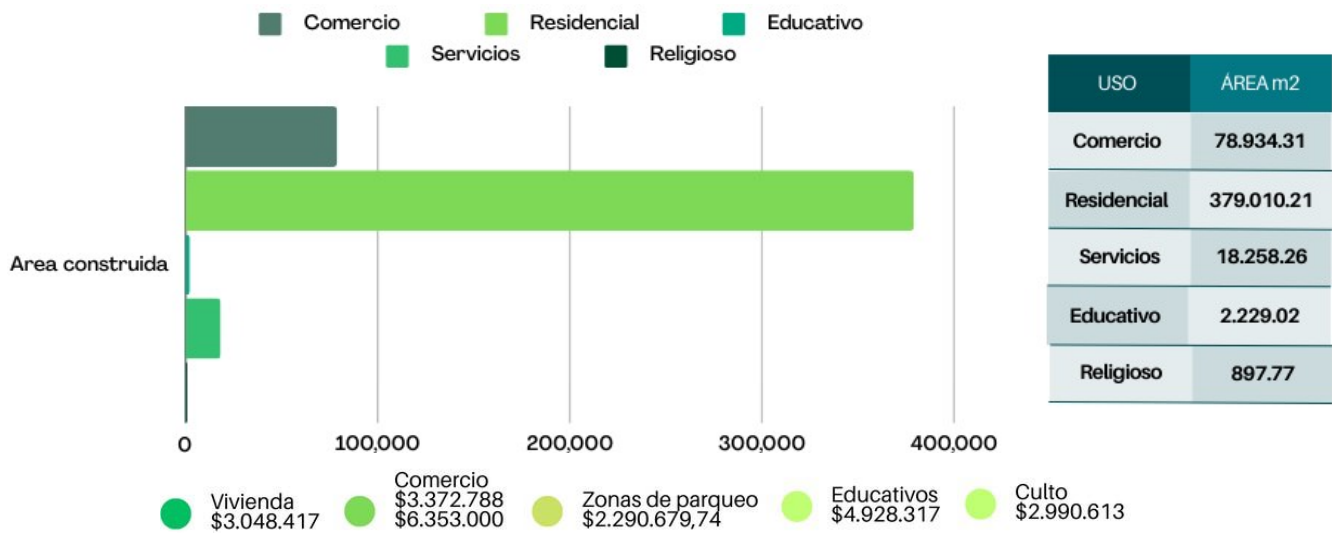
Como primera medida, después de la identificación de los usos existentes, se realiza una revisión de los valores de mercado por metro cuadrado para predios usados con los usos mencionados anteriormente teniendo en cuenta aspectos como la zona de localización de los predios, la estratificación socioeconómica, entre otras con la finalidad de establecer el costo actual

aproximado de las manzanas a intervenir. Los valores para el uso residencial promedio arrojaron un costo de \$3.048.417 (tres millones cuarenta y ocho mil cuatrocientos diecisiete).

Para usos comerciales se exploraron valores para comercio de escala local y comercio en centros comerciales que se establece en valores de \$3.372.788 (tres millones trescientos setenta y dos mil setecientos ochenta y ocho) y \$6.353.000 (seis millones trescientos cincuenta y tres). Para el uso educativo, el valor tenido en cuenta fue de \$4.928.317 (cuatro millones novecientos veintiocho mil trescientos diecisiete) y para algunos lotes observados como servicios (lotes usados para estacionamientos) el valor que se obtuvo dentro del estudio fue de \$2.290.679 (dos millones doscientos noventa mil seiscientos setenta y nueve).

Teniendo en cuenta que el área de intervención cuenta actualmente con un total de noventa (90) manzanas, el proceso para la definición del valor por manzana se realizó a partir de la multiplicación del área de la misma por los valores mencionados anteriormente de acuerdo con el uso predominante y en las manzanas de uso mixto se disgrego el área de uso residencial del área de uso comercial para poder obtener resultados acertados.

Figura 61: Condición actual – áreas construidas y valores por uso



Fuente: Elaboración propia

Finalmente, para resumir los resultados obtenidos, se observaron 474.269.22 m2 (cuatrocientos setenta y cuatro mil doscientos sesenta y nueve puntos veintidós metros cuadrados) como área ocupada actualmente y un avalúo total de \$1.575.734.645.033,87 (Un billón quinientos setenta y

cinco mil setecientos treinta y cuatro millones seiscientos cuarenta y cinco mil treinta y tres con ochenta y siete).

Tabla 13: Condición actual – áreas construidas y valores por uso

m2 de construcción y/o suelo (actual)	Avalúo total
474269,22	\$1.575.734.645.033,87

Fuente: Elaboración propia

5.2 CARGAS URBANISTICAS

El Plan Parcial Portal Américas Reverdecere incorpora los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios, dentro de las cuales se observan zonas de protección ambiental, parques de carácter zonal, plazas, andenes, vía soterrada o deprimida, malla vial de carácter local, bicirreiles y equipamiento educativo.

Tabla 14: Cargas urbanísticas aplicadas al proyecto

Cargas del proyecto	Área (m2)	Porcentaje
Zonas de protección ambiental (nuevo o que se adecua)	26.674,60	0,17
Parque Zonal (nuevo o que se adecua)	22.786,00	0,15
Plazas	26.209,60	0,17
Andenes	23.190,78	0,15
Vía soterrada	10.533,97	0,07
Malla Vial Local (V7 - V8)	23.629,78	0,15
BiciCarril (o Cicloruta)	8.211,52	0,05
Equipamiento hospitalario	8.350,50	0,05
Equipamiento educativo	4.467,30	0,03
TOTAL	154.054,05	100%

Fuente: Elaboración propia

Claramente esto arroja valores de demolición y valores de costos de urbanización obtenidos a partir del área de intervención para cada ítem mencionado anteriormente por el costo por metro cuadrado establecido a partir de valores globales utilizados en las intervenciones urbanas en la ciudad de Bogotá.

Figura 62: Plano urbanístico Plan Parcial Portal Américas – Reverdecer

Fuente: Elaboración propia

Tabla 15: Costos de urbanización

CARGAS DEL PROYECTO	Área (m2)	Costo por m2 (\$)	Costo total (\$)
Zonas de protección ambiental (nuevo o que se adecua)	26.674,60	\$ 400.000,00	\$ 10.669.840.000,00
Parque Zonal (nuevo o que se adecua)	22.786,00	\$ 370.000,00	\$ 8.430.820.000,00
Plazas	26.209,60	\$ 700.000,00	\$ 18.346.720.700,00
Andenes	23.190,78	\$ 260.000,00	\$ 6.029.602.800,00
Vía soterrada	10.533,97	\$ 48.600.000,00	\$ 511.950.796.200,00
Malla Vial Local (V7 - V8)	23.629,78	\$ 2.894.820,00	\$ 68.403.967.266,13
BiciCarril (o Cicloruta)	8.211,52	\$ 580.000,00	\$ 4.762.681.600,00
Equipamiento educativo	17.869,20	\$ 1.110.239,00	\$ 19.839.082.738,80
TOTAL	159.105,45		\$ 648.433.511.304,93
DEMOLICIÓN	m2 de construcción	Costo por m2 (\$)	Costo total (\$)
Áreas construidas a demoler	\$ 474.269,22	\$ 95.775,00	\$ 45.423.134.545,50
TOTAL COSTO URBANIZACIÓN			\$ 693.856.645.850,43

Fuente: Elaboración propia

5.3 BENEFICIOS

Las áreas que generan beneficios económicos para el proyecto están conformadas por usos comerciales de escala centro comercial y local que ocupan un área de 67005.01 m², seguido por el uso residencial distribuidos en unidades de vivienda de interés prioritario (VIP), vivienda de interés social (VIS) y viviendas no vis bajo una estratificación socioeconómica en nivel 3 que ocupan un área de 16393.36m². Como usos complementarios, el proyecto incorpora 4467.30m² ocupados por el equipamiento de carácter educativo y el uso de servicios con enfoque empresarial que ocupa un área de 8771.50m². En la siguiente tabla se especifica la ocupación de cada uno de los usos mencionados distribuidos por manzanas.

Tabla 16: Área de proyecto ocupada

ÁREA OCUPADA DEFINIDA POR EL PROYECTO									
Manzana	m ² útiles	Residencial			Comercio		Equipamientos	Servicios	TOTAL
		VIP	VIS	E3	Centro comercial	Escala Local	Educativo	Empresariales	
Manzana 1	9.545,78			366,94		5.973,58			6.340,52
Manzana 2	9.762,27			355,49		6.177,47			6.532,96
Manzana 3	11.485,47		4.375,99						4.375,99
Manzana 4	11.644,52		4.415,64						4.415,64
Manzana 5	21.861,15			501,61	13.049,37				13.550,98
Manzana 6	23.809,95			507,57	10.786,66				11.294,23
Manzana 7	7.792,08			176,39		4.643,83			4.820,22
Manzana 8	5.587,98			243,35		4.008,56			4.251,91
Manzana 9	6.228,18							4.282,40	4.282,40
Manzana 10	6.813,59							4.068,10	4.068,10
Manzana 11	6.521,27			110,12		5.133,27			5.243,40
Manzana 12	6.125,55			140,00		4.608,52			4.748,52
Manzana 13	12.400,73	5.200,25							5.200,25
Manzana 14	13.174,78					3.504,60	4.467,30	141,00	8.112,90
Manzana 15	17.586,53					9.119,15		280,00	9.399,15
TOTAL	170.339,83	5.200,25	8.791,63	2.401,48	23.836,03	43.168,98	4.467,30	8.771,50	96.637,17
TOTAL		16.393,36			67.005,01		4.467,30	8.771,50	96.637,17

Fuente: Elaboración propia

De otro lado, la distribución de áreas construidas por usos evidencia que el uso residencial se posiciona en la cúspide de la pirámide con un total de 656281.60m², distribuido en 31201.53m² para unidades de vivienda de interés prioritario (VIP), 105499.64m² para vivienda de interés social (VIS) y 519580.43m² para viviendas no vis. El uso comercial cuenta con un área total construida de 183848.76m² distribuidos en comercio de escala centro comercial con un total de 74535.64m² construidos y un total de 109313.12m² construidos para comercio local.

El área construida para el equipamiento de carácter educativo es de 17869.20m² y para el uso de servicios con enfoque en oficinas contamos con una área de 129128.49m² con la finalidad de obtener beneficios desde dos frentes: el frente económico y el frente social a partir de la

incorporación de usos que pueden obtener beneficios para el crecimiento económico del sector y la diversidad de actividades para que los habitantes del sector puedan acceder a empleos y servicios cerca de sus lugares de vivienda.

Tabla 17: Metros cuadrados construidos de proyecto

METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DEFINIDOS POR EL PROYECTO									
Manzana	m2 útiles	Residencial			Comercio		Equipamientos	Servicios	TOTAL
		VIP	VIS	E3	Centro comercial	Escala Local	Educativo	Empresariales	
Manzana 1	9.545,78			46.812,79		18.532,64			65.345,43
Manzana 2	9.762,27			48.113,66		19.080,13			67.193,79
Manzana 3	11.485,47		52.511,94						52.511,94
Manzana 4	11.644,52		52.987,70						52.987,70
Manzana 5	21.861,15			119.663,13	40.652,95				160.316,08
Manzana 6	23.809,95			149.196,61	33.882,69				183.079,30
Manzana 7	7.792,08			26.913,97		13.931,50			40.845,47
Manzana 8	5.587,98			38.281,24		12.755,74			51.036,98
Manzana 9	6.228,18							13.137,16	13.137,16
Manzana 10	6.813,59							12.494,25	12.494,25
Manzana 11	6.521,27			53.424,86		10.266,55			63.691,41
Manzana 12	6.125,55			37.174,17		9.217,05			46.391,22
Manzana 13	12.400,73	31.201,53							31.201,53
Manzana 14	13.174,78					7.291,20	17.869,20	30.071,50	55.231,90
Manzana 15	17.586,53					18.238,31		73.425,58	91.663,89
Total	170.339,83	31.201,53	105.499,64	519.580,43	74.535,64	109.313,12	17.869,20	129.128,49	1.157.467,88
TOTAL			656.281,60		183.848,76		17.869,20	129.128,49	987.128,05

Fuente: Elaboración propia

Como resumen de lo mencionado anteriormente, obtenemos el índice de ocupación, el índice de construcción y el área útil por cada una de las manzanas del proyecto, lo cual arroja el índice de ocupación, el índice de construcción general del proyecto y el número de pisos promedio construidos.

Tabla 18: Relación índice de ocupación – índice de construcción

Manzana	m2 útiles	IO	IC	Pisos promedio
Manzana 1	9545,78	66%	6,8	10
Manzana 2	9762,27	67%	6,9	10
Manzana 3	11485,47	38%	4,6	12
Manzana 4	11644,52	38%	4,6	12
Manzana 5	21861,15	62%	7,3	12
Manzana 6	23809,95	47%	7,7	16
Manzana 7	7792,08	62%	5,2	8
Manzana 8	5587,98	76%	9,1	12
Manzana 9	6228,18	69%	2,1	3
Manzana 10	6813,59	60%	1,8	3
Manzana 11	6521,27	80%	9,8	12
Manzana 12	6125,55	78%	7,6	10
Manzana 13	12400,73	42%	2,5	6
Manzana 14	13174,78	62%	4,2	7
Manzana 15	17586,53	53%	5,2	10
TOTAL	170.339,83	57%	7,0	12

Fuente: Elaboración propia

5.4 BALANCE DEL PROYECTO PLAN PARCIAL PORTAL AMÉRICAS REVERDECER

Inicialmente, obtenemos el balance entre costos directos, costos indirectos, utilidad esperada y los valores de venta obtenidos desde la revisión de valores de mercado para inmuebles nuevos o en construcción para los usos propuestos por cada manzana, lo cual muestra una primera mirada de la viabilidad del proyecto y ofrece oportunidad para poder llegar a un equilibrio en el cual podamos obtener los beneficios económicos esperados del proyecto.

Tabla 19: Relación de usos con costos de construcción, costos indirectos y utilidad esperada

USO	m2 construcción	AV / AC	Costos Directos Construcción		Costos Indirectos		
			m2 de construcción	Costo total	% sobre ventas	Costo total	
Residencial	VIP	31.201,53	24.961,22	\$ 650.000	\$ 20.280.994.500	14%	\$ 9.555.154.051
	VIS	105.499,64	84.399,71	\$ 850.000	\$ 89.674.694.000	14%	\$ 53.847.006.128
	E3	519.580,43	363.706,30	\$ 1.000.000	\$ 519.580.430.000	14%	\$ 328.763.567.289
Comercio	Centro comercial	74.535,64		\$ 1.100.000	\$ 81.989.204.000	12%	\$ 212.977.380.454
	Escala Local	109.313,12		\$ 850.000	\$ 92.916.152.000	12%	\$ 127.705.843.867
Dotacionales (privados, no cesiones)	Educativo	17.869,20		\$ 950.000	\$ 16.975.740.000	12%	\$ 16.147.792.776
Servicios	Empresariales	129.128,49		\$ 1.100.000	\$ 142.041.339.000	12%	\$ 163.202.166.996
TOTAL	987.128,05			\$ 963.458.553.500			\$ 912.198.911.561

USO	m2 construcción	Utilidad esperada		Vr. De Venta		Balance por uso	
		% sobre ventas	Utilidad total	m2 de construcción	Vr. Venta total		
Residencial	VIP	31.201,53	4%	\$ 2.730.044.015	\$ 2.734.285	\$ 68.251.100.365	\$ 35.684.907.799
	VIS	105.499,64	8%	\$ 30.769.717.787	\$ 4.557.142	\$ 384.621.472.343	\$ 210.330.054.428
	E3	519.580,43	11%	\$ 258.314.231.442	\$ 6.456.614	\$ 2.348.311.194.925	\$ 1.241.652.966.194
Comercio	Centro comercial	74.535,64	17%	\$ 301.717.955.643	\$ 23.811.582	\$ 1.774.811.503.782	\$ 1.178.126.963.686
	Escala Local	109.313,12	10%	\$ 106.421.536.556	\$ 9.735.477	\$ 1.064.215.365.558	\$ 737.171.833.135
Dotacionales (privados, no cesiones)	Educativo	17.869,20	4%	\$ 5.382.597.592	\$ 7.530.552	\$ 134.564.939.798	\$ 96.058.809.431
Servicios	Empresariales	129.128,49	17%	\$ 231.203.069.911	\$ 10.532.285	\$ 1.360.018.058.300	\$ 823.571.482.393
TOTAL	987.128,05			\$ 936.539.152.945		\$ 7.134.793.635.072	\$ 4.322.597.017.065

Fuente: Elaboración propia

Tabla 20: Resumen – balance general del proyecto

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 963.458.553.500
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 912.198.911.561
UTILIDAD ESPERADA	\$ 936.539.152.945
INGRESOS TOTALES POR VENTAS	\$ 7.134.793.635.072

Fuente: Elaboración propia

Para obtener el balance del proyecto se comparan las cifras de costos de urbanización con relación al ingreso por ventas, determinando el valor residual del suelo y la plusvalía generada. Para el planteamiento del proyecto Plan Parcial Portal Américas Reverdecere, el balance general determina que el reparto equitativo de cargas y beneficios no entrega un correcto cierre financiero para el proyecto ya que se cuenta con un valor residual del suelo de 130.29%, por debajo del

valor de equilibrio de 150%. Por otro lado, los costos de urbanización exceden notablemente el porcentaje ideal ya que el proyecto obtuvo un 9.72% y el porcentaje ideal oscila entre el 2% y 3% lo cual evidencia un sobre costo la intervención urbanística.

Por otro lado, la plusvalía entendida como el beneficio económico que obtendrán los inversionistas no logro el nivel esperado ya que el proyecto obtuvo 6.69%, muy por debajo del ideal contemplado entre el 12% y 13%, lo cual muestra que, si se obtiene algo de ganancias, pero no las esperadas.

Tabla 21: Balance final del proyecto

BALANCE FINAL DEL PROYECTO			
Ingresos por ventas	\$ 7.134.793.635.072		100%
Valor inicial del suelo	\$ 1.575.734.645.034		100%
Costos de la urbanización	\$ 693.856.645.850	9,72%	2% - 3%
Costos directos e indirectos de construcción y utilidad	\$ 2.812.196.618.007		
Valor residual del suelo (A-B-C-D)	\$ 2.053.005.726.180	130,29%	150%
Plusvalía (E-B)	\$ 477.271.081.147	6,69%	12% - 15%

Fuente: Elaboración propia

6 CONCLUSIONES

La intención inicial del planteamiento del Plan Parcial Portal Américas Reverdecere de generar desarrollo, planeación y un nuevo enfoque en aspectos urbanísticos, sujeto a la normativa vigente del plan de ordenamiento territorial en una zona de la ciudad partiendo de un modelo que incorpora la movilidad en todas sus formas como punto de partida para el desarrollo de la misma. Bajo este precepto se puede concluir:

- La intervención en el urbanismo y espacio público de un sector con características como el portal Américas y su contexto puede realmente traer beneficios a la zona en todos los aspectos que componen a la misma y un modelo de Desarrollo orientado al transporte sostenible abordado de una forma rigurosa y organizada a partir de las políticas públicas impactaría positivamente el desarrollo del sector.
- Las intervenciones en áreas de actividad están bajo la norma urbana y el Decreto 555 de 2021, con el fin de organizar y establecer nuevas condiciones en la estructura urbana, Estableciendo un índice de ocupación y construcción, edificabilidad, aislamientos, relaciones de estacionamientos. En función de la localización de la manzana dentro del plan parcial, el uso establecido para la misma y la vialidad aledaña a las manzanas.

- El plan parcial cuenta y la gestión de reparto equitativo de cargas y beneficios cuenta con un área útil de 101.517.12 m², garantizando beneficios económicos para el Proyecto, ya que la gestión de beneficios están conformadas por usos comerciales de escala centro comercial y local uso residencial distribuidos en unidades de vivienda de interés prioritario (VIP), vivienda de interés social (VIS) y viviendas no vis bajo una estratificación socioeconómica en nivel 3, orientando al nuevo desarrollo habitacional y desarrollo urbano.
- La intervención del El Plan Parcial genera es una integración con la estación 2 de la primera línea del metro que se encuentra proyectada sobre la Avenida ciudad de Villavicencio, costado oriental del portal Américas, uno de los puntos con mayor congestión en aspectos de movilidad de la ciudad, con el fin, de generar un cambio en la estructura socioeconómica, donde se proyectan nuevas unidades de actuación urbanísticas, mayor espacio público que mitigue el foco de accesibilidad al portal, por lo que se planea soterrar la Avenida ciudad de Cali para aprovechamientos de espacios pensando en el peatón el bienestar ambiental, el crecimiento socioespacial.

Lista de Referencias o Bibliografía

Banco mundial de Argentina (2018). *Desarrollo orientado al transporte sustentable (DOTS), Guía de implementación de proyectos*. Banco mundial de Argentina [GRUPOBANCOMUNDIAL].

https://www.thegpsc.org/sites/gpsc/files/todknowdoc/1._guia_de_implementation_de_proyectos_dots-compressed_0.pdf

Barros, J. (2020). *GRUPO RÍO BOGOTÁ EN VIDEO: El cambio extremo del sector sur del humedal La Vaca*. *Revista Semana*, <https://www.semana.com/impacto/articulo/en-video-el-cambio-extremo-del-sector-sur-del-humedal-la-vaca/56531/>

DANE. (2018). *Geoportal.dane.gov.co*. *Obtenido de Censo Nacional de Población y Vivienda*: <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/sociedad/cnpv-2018/>

Ministerio de vivienda [MINVIVIENDA] (28 de junio de 2022). *Cesiones urbanísticas*. *Ministerio de vivienda*. <https://minvivienda.gov.co/node/49236>

Sassen, S., (2007). La conformación de los movimientos migratorios internacionales. En: Editorial Katz (Ed.), *Una sociología de la globalización*. (pp.125– 164). Editorial Katz

Secretaria de planeación [SDP]. (2021). *POT Bogotá Decreto 555 del 2021*. *Secretaria de planeación [SDP]*. <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

Sistema de información geográfica de norma urbana y plan de ordenamiento territorial de Bogotá [SINUPOT] (2022). *Cartografía Plan de Ordenamiento Territorial POT Bogotá Reverdece 2022 – 2035*. <https://sinupot.sdp.gov.co/portalp/apps/sites/#/galeria/pages/decreto-555-de-2021>

Soja, E., (2008). Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. En: Traficantes de Sueños (Ed.) *Exópolis. La reestructuración de la forma urbana*. (pp.333 – 372). Traficantes de Sueños.