

Documento Técnico de Soporte -DTS
Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán

Juan Pablo Cruz Carranza
Andrés Ricardo Alarcón Hurtado

Tutor PhD. Arq. Juan Eduardo Chica Mejía

Especialización en Diseño Urbano

Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano

Facultad de Artes y Diseño

2025 – 2S

Bogotá D.C, Colombia



Resumen

El presente documento desarrolla el *Plan Parcial Eco-corredores Industriales del Gaitán*, una propuesta de ordenamiento urbano-regenerativo orientada a transformar el barrio Jorge Eliécer Gaitán, en Bogotá, en un nodo productivo, ecológico y socialmente resiliente dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Barrios Unidos. A partir de un diagnóstico multiescalar, se analizan variables ambientales, socioeconómicas, morfológicas y de movilidad para identificar las condiciones actuales del territorio y orientar un modelo de intervención con enfoque sostenible.

La pregunta rectora que estructura el proyecto es: ¿cómo reconfigurar el barrio Gaitán como un corredor urbano regenerativo que integre su vocación productiva con la restauración ecológica y la ampliación del espacio público efectivo, garantizando estándares urbanos sostenibles? Para abordar este reto, se evalúan déficits como los 3,55 m² de espacio público efectivo por habitante, la baja integración del canal Arzobispo al tejido barrial, la escasa cobertura arbórea, la fragmentación funcional y la informalidad productiva asociada a talleres y microindustrias del sector.

Como respuesta, el Plan Parcial propone un modelo urbano basado en cuatro ejes estructurantes, (1) regeneración ecológica, mediante la restauración del canal Arzobispo como corredor verde-azul, la incorporación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), la creación de un parque lineal y el incremento significativo de superficies permeables y vegetación nativa; (2) reconversión productiva, a través de la formalización de clústeres de manufactura local y la consolidación de parques industriales urbanos regenerativos, dotados de infraestructura ambiental, logística y de manejo responsable de residuos; (3) movilidad y espacio público inclusivo, que prioriza la red peatonal, el ensanchamiento de andenes, ciclorutas conectadas con la Calle 80 y la avenida NQS, plazas

barriales y la generación de nuevas cesiones urbanas desde procesos de consolidación y renovación; y por último, (4) la densificación residencial en altura, que permita reducir la ocupación de las manzanas para brindar más espacio público que contribuya a la consolidación de los ejes estructurantes del plan parcial anteriormente mencionados.

El plan se articula con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Bogotá Verdecece 2022–2035 (Decreto 555 de 2021), y reconoce la importancia estratégica del polígono dentro de la malla vial arterial y la red de transporte público masivo. Así mismo, plantea lineamientos normativos diferenciados, incentivos de edificabilidad para usos mixtos y un programa de reparto equitativo de cargas y beneficios, que permita financiar las infraestructuras ambientales y el espacio público proyectado.

En conjunto, el Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán constituye una hoja de ruta para la transición del barrio hacia un modelo compacto, mixto, ambientalmente regenerativo y económicamente circular, donde el patrimonio productivo, el espacio público y la estructura ecológica principal operan como motores de cohesión urbana y mejora de la calidad de vida.

Palabras Claves:

Eco-corredores urbanos, Regeneración urbana, Industrialización sostenible, Espacio público efectivo, Infraestructura verde-azul, Densidad urbana

Abstract

This document develops the Partial Plan for Eco-Corridors of Gaitán, a proposal for urban-regenerative planning aimed at transforming the Jorge Eliécer Gaitán neighborhood into a productive, ecological, and socially resilient node within the Local Planning Unit (UPL) Barrios Unidos in Bogotá. Based on a multi-scale diagnosis, environmental, socio-economic, morphological, and mobility variables are analyzed to identify the current conditions of the territory and guide an intervention model with a sustainable focus.

The guiding question that structures the project is: How can we reconfigure the Gaitán neighborhood as a regenerative urban corridor that integrates its productive vocation with ecological restoration and the expansion of effective public space, ensuring sustainable urban standards? To address this challenge, deficits such as 3.55 m² of effective public space per inhabitant, the low integration of the Arzobispo channel into the neighborhood fabric, the low tree coverage, functional fragmentation, and informal production associated with workshops and micro-industries in the sector are evaluated.

In response, the Partial Plan proposes an urban model based on four structural axes: (1) Ecological regeneration, through the restoration of the Arzobispo channel as a green-blue corridor, the incorporation of Sustainable Urban Drainage Systems (SUDS), the creation of a linear park, and a significant increase in permeable surfaces and native vegetation. (2) Productive reconversion, through the formalization of local manufacturing clusters and the consolidation of regenerative urban industrial parks, equipped with environmental infrastructure, logistics, and responsible waste management. (3) Inclusive mobility and public space, prioritizing the pedestrian network, widening sidewalks, bike lanes connected to Calle 80 and the NQS, neighborhood squares, and the creation of new urban grants from processes of consolidation and renewal. Finally, (4) Residential densification in height, which allows

for reducing the occupation of city blocks to provide more public space and achieve the aforementioned structural axes of the partial plan.

The plan is aligned with the Bogotá Verdece 2022–2035 Comprehensive Land Use Plan (POT) and acknowledges the strategic importance of the polygon within the arterial road network and the mass public transportation system. It also proposes differentiated regulatory guidelines, building incentives for mixed-use developments, and a program for the equitable distribution of burdens and benefits that will finance the environmental infrastructures and projected public space.

Overall, the Partial Plan for Eco-Corridors of Gaitán constitutes a roadmap for the neighborhood's transition to a compact, mixed-use, environmentally regenerative, and economically circular model, where productive heritage, public space, and the main ecological structure operate as drivers of urban cohesion and improved quality of life.

Keywords:

Urban eco-corridors; Urban regeneration; Sustainable industrialization; Effective public space; Green-blue infrastructure; Urban density.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	12
1. Justificación	13
2. Localización y caracterización del lugar de intervención	15
3. Recorrido y Visita de campo	17
4. Condiciones Normativas	21
5. Diagnostico	23
5.1 Sistema Ecológico Principal:	23
5.2 Sistema Morfológico	27
5.3 Sistema de Movilidad	28
5.4 Sistema Socioeconómico	30
5.5 Conclusión del diagnóstico	33
6. Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial	37
6.1 Objetivos	37
6.2 Manzanas a Intervenir y Unidades de Actuación Urbanística	39
6.3 Reconfiguración del Espacio Público	41
6.4 Actividades dentro del Espacio Público	43
6.5 Usos del Plan Parcial	48
7. Norma Urbana	50
8. Soluciones Basadas en la Naturaleza	60

8.1 Sistemas de Drenaje Sostenible (SUDS)	61
8.2 Materialidad, Arbolado y Mobiliario	63
9. Gestión – Reparto de Cargas y Beneficios	64
9.1 Estudio de Mercado	64
9.2 Cargas Urbanísticas	69
9.3 Beneficios	71
9.4 Balance del Proyecto del Plan Parcial	73
10. Conclusiones y Logros Urbanísticos	74
11. Bibliografía	79
12. Anexos	80

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Localización y caracterización del polígono de intervención	16
Figura 2 Condición actual del Parque Gaitán	18
Figura 3 Condición actual del canal Arzobispo a la altura del barrio	18
Figura 4 Condición actual de algunos andenes del barrio	19
Figura 5 Actividades en fachadas activas	19
Figura 6 Tratamientos del suelo Barrio Gaitán	22
Figura 7 Actividades económicas del Barrio Gaitán según POT	23
Figura 8 Sistema Ecológico Principal del Barrio Gaitán	24
Figura 9 Índices Sistema Ecológico Principal del Barrio Gaitán	26
Figura 10 Sistema Morfológico del Barrio Gaitán.	28
Figura 11 Sistema de Movilidad del Barrio Gaitán	29
Figura 12 Sistema Socioeconómico del Barrio Gaitán	31
Figura 13 Sistema de Equipamientos del Barrio Gaitán	32
Figura 14 DOFA del diagnóstico del Barrio Gaitán	33
Figura 15 Cartografía Síntesis del Diagnóstico del Barrio Gaitán	36
Figura 16 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	37
Figura 17 Áreas de Intervención, Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	41
Figura 18 Estrategias de Diseño del Espacio Público	42
Figura 19 Síntesis de actividades en el Espacio Público Propuestas	43
Figura 20 Carácter e Impacto Hito 1: Memoria del Agua	44
Figura 21 Carácter e Impacto Hito 2: Plaza del Silencio	45
Figura 22 Carácter e Impacto Hito 3: Parque del Encuentro Gaitán	46
Figura 23 Carácter e Impacto Hito 4: Rolostalgia	47
Figura 24 Carácter e Impacto Hito 5: Bahía Comercial 9 de abril	48

Figura 25 Usos del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	48
Figura 26 Localización Manzanas con Fichas Normativas	51
Figura 27 Ficha Normativa 1	52
Figura 28 Ficha Normativa 2	53
Figura 29 Ficha Normativa 3	54
Figura 30 Ficha Normativa 4	55
Figura 31 Ficha Normativa 5	56
Figura 32 Ficha Normativa 6	58
Figura 33 Ficha Normativa 7	59
Figura 34 Síntesis Normativa del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	59
Figura 35 Beneficios NDVI y NDBI en el Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	60
Figura 36 Cartografía de SUDS del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	62
Figura 37 Síntesis de Arborización, Materiales y Mobiliario	64
Figura 38 Plano de Cargas Urbanísticas	70
Figura 39 Configuración Actual contra Propuestos del Espacio Verde del Barrio Gaitán	71
Figura 40 Condición Actual contra Propuestos de los usos del Barrio	74
Figura 41 Logros Urbanísticos del Plan Parcial Eco-corredores	76

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Inventario del arbolado del Barrio Gaitán	25
Tabla 2 Estudio de mercado Valor Inicial Vivienda	66
Tabla 3 Estudio de mercado Valor Inicial Vivienda Comercial	67
Tabla 4 Estudio de mercado Valor Inicial Bodegas y Locales	68
Tabla 5 Estudio de mercado Valor Inicial Oficina	69

Tabla 6 Cargas Urbanísticas del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	70
Tabla 7 Costo de desarrollo de los Beneficios del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	72
Tabla 8 Balances del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán	73

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Ficha técnica Alcaparro Doble	80
Anexo 2 Ficha técnica Alcaparro Enano	80
Anexo 3 Ficha técnica Ficha técnica Amarrabollo	81
Anexo 4 Ficha técnica Calistemo Llorón	81
Anexo 5 Ficha técnica Carbonero Rojo	82
Anexo 6 Ficha técnica Caucho Sabanero	82
Anexo 7 Ficha técnica Caucho Tequendama	83
Anexo 8 Ficha técnica Cedro	83
Anexo 9 Ficha técnica Cerezo	84
Anexo 10 Ficha técnica Chicalá Amarillo	84
Anexo 11 Ficha técnica Chocho	85
Anexo 12 Ficha técnica Cucharo	85
Anexo 13 Ficha técnica Eucalipto Pomarroso	86
Anexo 14 Ficha técnica Falso Pimiento	86
Anexo 15 Ficha técnica Gaque	87
Anexo 16 Ficha técnica Guayacán de Manizales	87
Anexo 17 Ficha técnica Magle	88
Anexo 18 Ficha técnica Nogal	88
	10

Anexo 19 Ficha técnica Sauce	89
Anexo 20 Ficha técnica Siete Cueros	89
Anexo 21 Ficha técnica Jardín de Lluvias	90
Anexo 22 Ficha técnica Alcorque Inundable	90
Anexo 23 Ficha técnica Zanja de Infiltración	91
Anexo 24 Ficha técnica Pavimento Permeable	91
Anexo 25 Ficha técnica Pozo de Retención	92
Anexo 26 Imagen 1 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.	92
Anexo 27 Imagen 2 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.	93
Anexo 28 Imagen 3 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.	93
Anexo 29 Imagen 4 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.	94
Anexo 30 Imagen 5 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.	94

Introducción

El presente Documento Técnico de Soporte (DTS) constituye la base fundamental para la formulación del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán, una estrategia de reordenamiento y reconfiguración urbana orientada a la regeneración ambiental, funcional y socioeconómica del polígono correspondiente al barrio Jorge Eliécer Gaitán, en la localidad de Barrios Unidos, en Bogotá. En este documento se integran de manera sistemática los análisis diagnósticos, las evaluaciones territoriales, los lineamientos estratégicos y las propuestas de intervención que sustentan técnica y conceptualmente la viabilidad del Plan Parcial.

Este DTS organiza y articula la información territorial desde una perspectiva multiescalar, permitiendo comprender las dinámicas estructurales del barrio en relación con la ciudad y con el sistema ambiental del canal Arzobispo. Así mismo, establece el marco metodológico y normativo que guía las decisiones de consolidación, renovación y manejo ambiental en el área de estudio. Su propósito es ofrecer una visión integral que oriente un proceso de transformación urbana responsable, alineado con los principios del urbanismo regenerativo, la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y la valorización del patrimonio productivo y cultural.

Como soporte técnico, el documento busca garantizar que las propuestas formuladas se fundamenten en evidencia diagnóstica, criterios normativos vigentes y estrategias de gestión coherentes con el POT Bogotá Verdece 2022–2035. En conclusión, este DTS permite estructurar un proyecto que reconoce la memoria local, potencia la vocación productiva del barrio y promueve escenarios de bienestar, resiliencia climática y calidad urbana para sus habitantes.

1. Justificación

El barrio Jorge Eliécer Gaitán, ubicado en la localidad de Barrios Unidos, constituye una centralidad barrial de carácter mixto-residencial con fuerte vocación productiva y comercial, particularmente reconocida por la tradición en la fabricación de muebles. A lo largo de su evolución, el barrio ha consolidado un tejido morfológico mixto que combina vivienda en tipologías de dos y tres pisos, bodegas, talleres e industrias ligeras. Sin embargo, esta mezcla funcional no ha estado acompañada por una provisión suficiente de espacio público efectivo, ni por la integración con la estructura ecológica principal del río Arzobispo.

La formulación del Plan Parcial se fundamenta en un déficit claro de espacio público en el polígono estudiado, los estándares internacionales de la Organización Mundial de la Salud (OMS, *Urban Green Space Interventions and Health*, 2017) suelen citar umbrales orientativos de entre 9 y 15 m² de espacio verde por habitante como referencia para obtener beneficios en salud física y mental; frente a ese dato, el valor encontrado en el polígono es de 3,55 m²/hab, lo que evidencia una carencia significativa que justifica la priorización de provisión de espacio público en la normativa del Plan Parcial. Esta insuficiencia no solo limita la calidad de vida de la población local, sino que reduce la resiliencia urbana frente a islas de calor, reverdecimiento urbano y déficit de espacios de encuentro comunitario.

El polígono presenta suelos heterogéneos y fragmentados entre áreas de renovación y de consolidación, lo que dificulta intervenciones integrales desde una sola actuación puntual. Así mismo, el corredor ecológico Virrey–Chicó está identificado por la planeación local como un conector ecosistémico estratégico para la ciudad (POT, Decreto 555, 2021); lo que lo clasifica como un eje que aporta servicios ecosistémicos, conectividad de hábitats urbanos y continuidad de infraestructura verde. Esto hace importante la incorporación de estrategias de urbanismo regenerativo en el Plan Parcial, lo que permite pasar de soluciones aisladas a

sistemas que restauren funciones ecológicas, como, por ejemplo, hidrología urbana, biodiversidad, regulación microclimática; y, simultáneamente, mejoren la cohesión territorial entre las áreas verdes ya existentes. En este sentido, la restauración del río Arzobispo o la mejora de sus áreas conectoras dentro del polígono adquieren un rol importante, pues el cauce actúa como componente hidráulico y ecológico que integra el área al corredor mayor y facilita la reconexión de los fragmentos de suelo.

Adicionalmente, el polígono se ubica en torno a ejes arteriales de alta jerarquía, como los son la calle 80 y la avenida NQS, las cuales forman parte de la malla vial y de las áreas de gestión definidas como Áreas de Integración Multimodal (AIM) en el esquema de planeación distrital. Las AIM son ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito como las estaciones y portales de los sistemas de alta capacidad, que permiten la integración de los diferentes modos, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales. (Secretaría Distrital de Planeación, 2025)

Esa condición sitúa a las manzanas frente a las mallas viales del polígono, como nodos de conectividad intermodal, ya que en su área de influencia confluyen servicios de transporte de alta capacidad y redes alimentadoras de TransMilenio, flujos de tránsito metropolitano y corredores comerciales de escala urbana. Por tanto, el Plan Parcial no puede limitarse a decisiones parcelarias o solamente locales; debe articular usos, accesos peatonales y espacios públicos con la jerarquía vial y las AIM para optimizar la movilidad, la accesibilidad y el aprovechamiento de las ventajas económicas que generan los nodos multimodales, minimizando al mismo tiempo impactos negativos como congestión o factores externos sobre la calidad del espacio público.

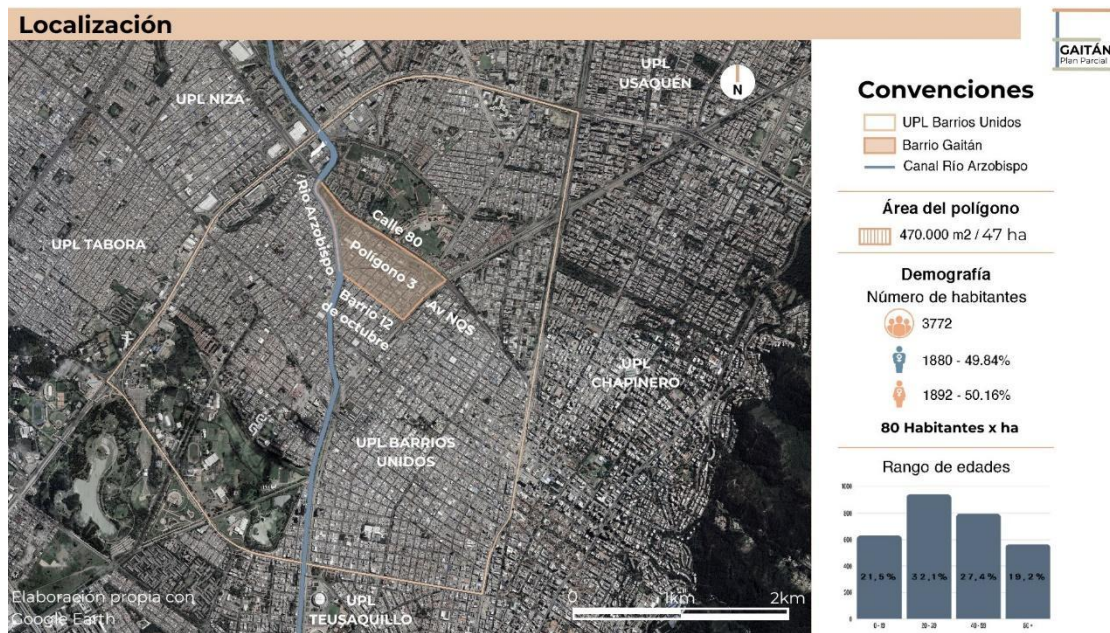
Finalmente, el Plan Parcial plantea al barrio Gaitán como un laboratorio urbano para generar estrategias de regeneración ecológica integradas con modelos de economía circular a escala local. Esta aproximación es coherente con las políticas, agendas distritales y nacionales y con marcos metodológicos contemporáneos de urbanismo regenerativo que buscan restaurar funciones ecológicas al tiempo que generan valor socioeconómico (Mostafavi & Doherty 2010). La articulación entre producción barrial con talleres y microfábricas, espacio público mejorado y sistemas verdes/azules; permite ensayar circuitos de economía circular, como la recuperación de materiales, reutilización de espacios, cadenas de servicios ecosistémicos, entre otros. Esta potencialidad convierte al Plan Parcial en una intervención de interés estratégico para políticas de regeneración urbana y economía local.

2. Localización y caracterización del lugar de intervención

El Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán se ubica en el barrio Jorge Eliécer Gaitán, acotado por la Avenida NQS al oriente, la Calle 80 al norte, el barrio 12 de octubre al sur y el canal Arzobispo al occidente (Figura 1). Este polígono corresponde a un fragmento urbano con mezcla de usos consolidada en planta baja y predios de baja altura en las manzanas residenciales y comerciales, y a la vez presenta sectores con vocación y potencial para densificación y re-estructuración morfológica.

El barrio está compuesto por 47 hectáreas, y según los datos del DANE, tiene una población de 3772 habitantes, lo que indica que se distribuyen 80 habitantes por hectárea. En Bogotá, una densidad de este rango se ubica en la clasificación medio-bajo de densidades urbanas.

Figura 1: Localización y caracterización del polígono de intervención.



Fuente: Elaboración propia con datos del DANE (2025)

Con respecto a la densidad poblacional, el POT vigente, promueve densidades residenciales significativamente más altas en zonas de renovación, corredores de transporte y centralidades, con valores que pueden superar los 200 hab/ha e incluso llegar a 300–450 hab/ha en áreas de tratamiento de Renovación Urbana.

Por último, el visor geográfico del DANE, señala que la población preponderante en el barrio es la del rango de edad de 20 a 39 años con un 32%, acompañada de la población de 40 a 59 años con un 27%. Las poblaciones infantiles y adolescentes, y las de los adultos mayores se dividen con 20% cada una. Lo anterior, arroja que la estructura poblacional del barrio evidencia una composición equilibrada, pero con una marcada presencia de población adulta joven, lo que sugiere dinámicas urbanas activas, alta demanda de servicios, movilidad y oportunidades de empleo en el entorno inmediato.

La presencia significativa de adultos entre los 40 y 59 años complementa este perfil, aportando estabilidad socioeconómica y continuidad residencial. Aunque los grupos

infantiles, adolescentes y las personas mayores representan proporciones similares, su participación resalta la necesidad de garantizar equipamientos, espacio público incluyente y servicios urbanos capaces de responder a necesidades intergeneracionales.

3. Recorrido y visita al campo

Se llevó a cabo una visita de campo con el propósito de reconocer directamente las condiciones del territorio y registrar de manera detallada el estado actual de las calles, los accesos principales y el espacio público del polígono. Esta aproximación permitió observar las condiciones físicas actuales de lugares relevantes, edificios y andenes del barrio, así mismo, se encontraron las dinámicas cotidianas del barrio, tanto en términos de movilidad como de permanencia, y se identificó la forma en la que se relacionan y se desplazan los distintos grupos poblacionales, residentes, trabajadores y población flotante; dentro del área de estudio. Así mismo, la visita facilitó la caracterización de las actividades económicas presentes, especialmente aquellas vinculadas a la producción local, el comercio y los servicios, lo cual resulta esencial para comprender las interdependencias urbanas y funcionales que estructuran la vida comunitaria y el tejido productivo del barrio.

Para registrar este proceso se capturaron fotografías que resaltaran los aspectos más relevantes de las condiciones actuales del barrio, como la condición actual del Parque Gaitán (Figura 2), su relación con el canal (Figura 3), el estado de sus calles (Figura 4) y las actividades en fachadas (Figura 5). Las imágenes documentan de manera clara el estado actual de varios espacios y elementos urbanos del sector: el Parque Gaitán, el canal Arzobispo en el tramo correspondiente al barrio, los andenes de algunas de sus calles internas y las fachadas comerciales que conforman parte de su actividad cotidiana. En conjunto, se reconocieron tanto las condiciones físicas predominantes como las dinámicas de uso que caracterizan el lugar.

Figura 2: Condición actual del Parque Gaitán.



Fuente: Fotografías propias (2025)

Figura 3: Condición actual del canal Arzobispo a la altura del barrio.



Fuente: Fotografías propias (2025)

Figura 4: Condición actual de algunos andenes del barrio.



Fuente: Fotografías propias (2025)

Figura 5: Actividades en fachadas activas.



Fuente: Fotografías propias (2025)

En relación con el Parque Gaitán, las fotografías evidencian la presencia del monumento principal del sector, un símbolo de su identidad obrera con muestras de una falta de mantenimiento y cuidado. Así mismo, la vista general del parque permite observar equipamientos deportivos como canchas cerradas con malla metálica, junto con superficies pavimentadas y mobiliario de borde que presentan un estado funcional, aunque marcado por la antigüedad y la falta de actualización y cuidado del material.

Las imágenes del canal Arzobispo reflejan que, a pesar de la presencia vegetal de los taludes y separadores verdes, se observa un manejo del borde principalmente funcional, sin elementos paisajísticos o ambientales adicionales. Las zonas de césped adyacentes están contaminadas con desechos, incluso en algunos tramos, provenientes de las actividades industriales del barrio. Así mismo, no se identificaron infraestructuras que incentive un uso recreativo, evidenciando un espacio más asociado al tránsito y a la contención hidráulica que a la integración urbana.

En cuanto a los andenes del barrio, se encontró un deterioro notorio en varios segmentos. Se observan losas fracturadas, material faltante, parches irregulares y vegetación creciendo entre las juntas, lo que confirma un estado de conservación bajo y una afectación directa a la movilidad peatonal. La presencia de obstáculos, como residuos voluminosos abandonados directamente sobre la acera, refleja problemas de mantenimiento y gestión de residuos, además de obstruir el paso de los peatones y generar una percepción de desorden urbano.

Por último, con respecto a las fachadas activas se registran calles donde predomina un uso mixto con fuerte presencia de talleres, bodegas y comercios ligeros. En planta baja, la actividad comercial es evidente por la apertura de portones, la presencia de vehículos asociados a actividades productivas y la interacción directa entre los locales y la calle.

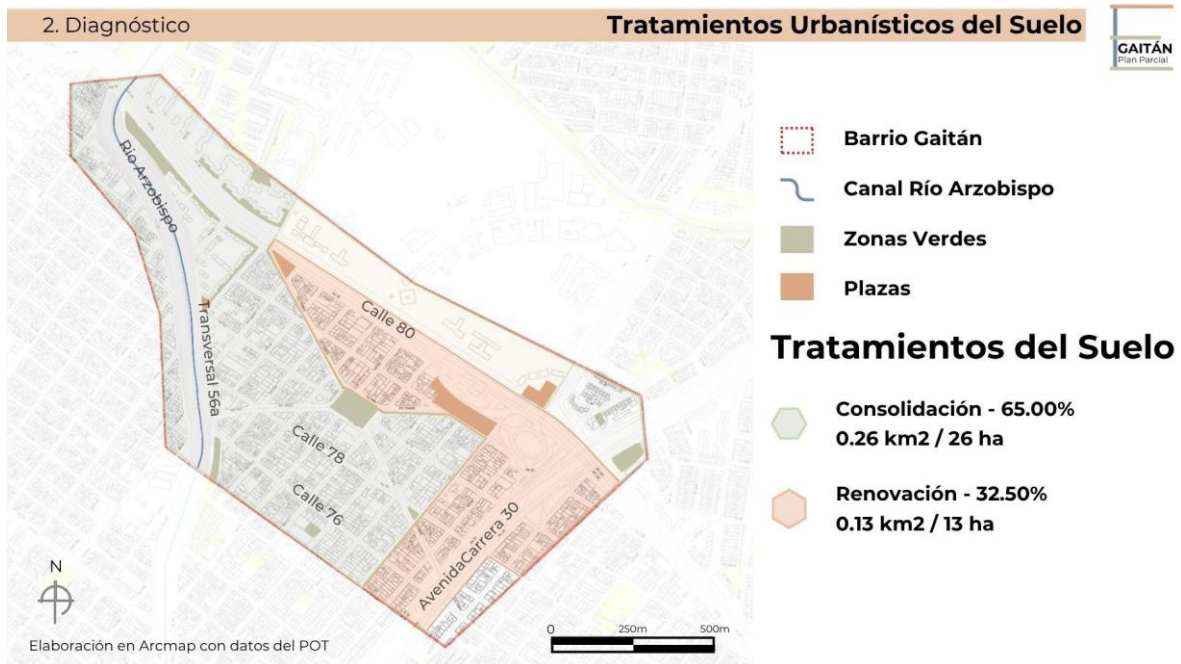
También se observa un flujo vehicular con obstáculos de camiones y carros estacionados informalmente, lo cual indica que la vía cumple simultáneamente funciones de tránsito y soporte operativo para los locales, reforzando el carácter funcional y económico del sector.

Esta síntesis cualitativa refuerza tres elementos visibles la importancia simbólica del Parque Gaitán, la consolidación de fachadas activas como eje económico y el reconocimiento de un tejido urbano cambiante que combina vivienda, comercio y actividades productivas.

4. Condiciones Normativas:

Según el POT - Bogotá Verdece 2022-2035 del 2021 y los instrumentos normativos locales, el polígono cuenta con tratamientos de consolidación en un 65% y renovación urbana en un 33% (Figura 6). Esto implica que tiene potencial de aumentar índices de construcción en las áreas de renovación, privilegiando usos mixtos como el residencial, comercial y de servicios. A la vez, cuenta con restricciones en el borde del río Arzobispo, donde se priorizan usos ambientales y recreativos pasivos, obligatoriedad de cesiones de suelo para espacio público y equipamientos y, por último, condiciones de edificabilidad diferenciadas para consolidación, alturas máximas de 4 a 6 pisos y para renovación, posibilidad de mayores alturas de 12 a 20 pisos condicionadas a cesión de espacio público y generación de corredores verdes.

Figura 6: Tratamiento del suelo del Barrio Gaitán.

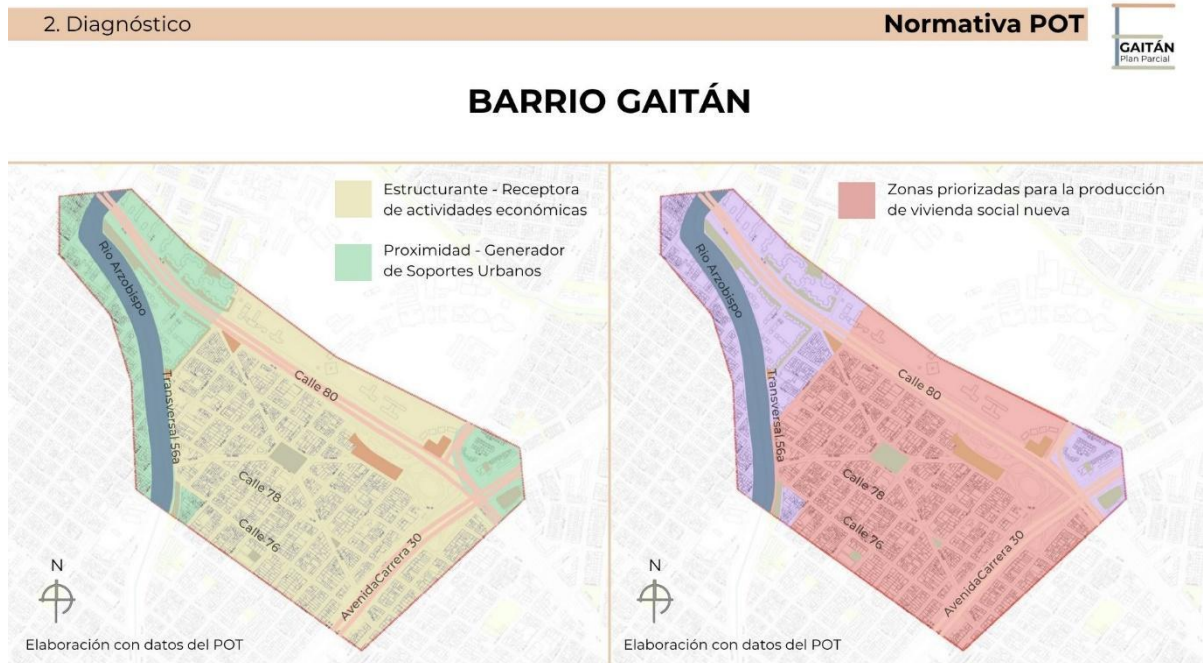


Fuente: Elaboración Propia con datos del POT (2025)

El Barrio Gaitán se caracteriza por su uso industrial, desde su fundación en el año 1933 catalogado como un barrio de obreros, este uso se ha mantenido con el paso del tiempo y se ha convertido en un clúster de escala metropolitana de muebles en madera y de talleres automotrices, esto ha hecho que su economía gira alrededor de esta industria. Debido a esto el POT considera esta zona como Estructurante y receptora de actividades comerciales. (Figura 7).

Adicionalmente, se observa cómo funcionan las áreas de renovación urbana dentro del polígono, con esto se analiza cuáles son esas zonas que promueven el uso de vivienda social nueva y cómo son las zonas receptoras de economía; con se revela que se deben de unir los usos que generen ingresos y economía en primer piso que aprovechan estas áreas de expansión económica y proponer vivienda en altura para responder también a las necesidades del lugar teniendo en cuenta que esta zonas debe priorizar la vivienda VIS y VIP según el POT.

Figura 7: Actividades económicas del Barrio Gaitán según POT.



Fuente: Elaboración Propia con datos del POT (2025)

5. Diagnóstico

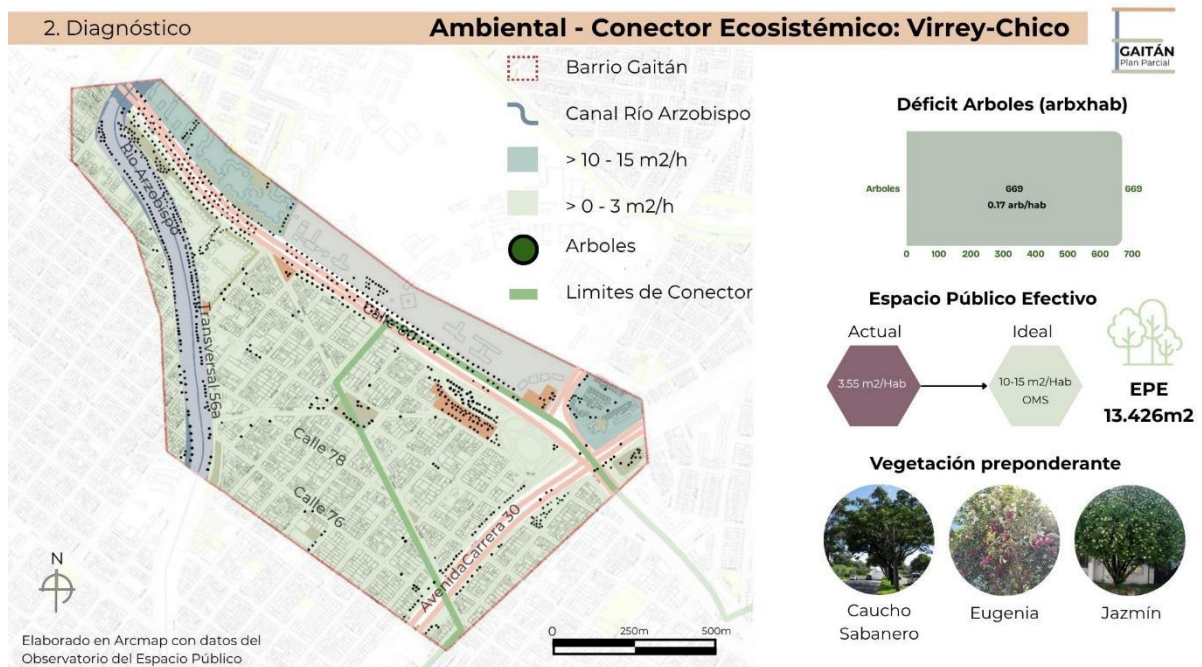
El capítulo de Diagnóstico presenta un análisis integral del barrio Jorge Eliécer Gaitán, con el fin de identificar las condiciones actuales que orientan la formulación del Plan Parcial. A través de la revisión de la estructura ecológica, morfológica, funcional y socioeconómica, se evidencian las dinámicas urbanas, ambientales y sociales que configuran el territorio, así como las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas que enfrenta el sector. Este diagnóstico constituye la base técnica para establecer las hipótesis de intervención, definir lineamientos urbanísticos y proponer estrategias de transformación bajo un enfoque de urbanismo regenerativo.

5.1 Sistema Ecológico Principal:

El río Arzobispo atraviesa el polígono como un componente estructural del conector ecosistémico Virrey–Chicó; sin embargo, su condición actual refleja una articulación limitada entre función hidráulica y calidad ambiental urbana (Figura 8). En las áreas observadas el

cauce se encuentra con bordes mayoritariamente duros y signos recurrentes de acumulación de residuos sólidos y presencia de olores, lo que evidencia tanto problemas de manejo de residuos como procesos de degradación de la calidad del agua. Esta condición no solo genera impactos ambientales en términos de contaminación y pérdida de funcionalidad ecológica, sino que también produce efectos sociales negativos, como la disminución de la habitabilidad del entorno, contaminación olfativa y pérdida de valor de espacio público.

Figura 8: Sistema Ecológico Principal del Barrio Gaitán.



Fuente: Elaboración propia con datos del DADEP (2025)

Los indicadores cuantitativos asociados confirman un déficit notable en la provisión de servicios ecosistémicos. La densidad arbórea reportada es de 0,14 árboles por cada 100 m², esa magnitud resulta limitada si se considera la función multifacética del arbolado urbano gracias a la sombra, el confort térmico, la captura de carbono, la mitigación de islas de calor, la retención de aire particulado y el soporte de biodiversidad.

Realizando el conteo de árboles, y clasificándolos según los datos del Manual de Coberturas Arbóreas de Bogotá (Tabla 1), se identifican las especies encontradas con preponderancia en el barrio, siendo el Caucho Sabanero, la Eugenia y el Jazmín, las tres con más presencia.

Tabla 1: Inventario del arbolado del Barrio Gaitán.

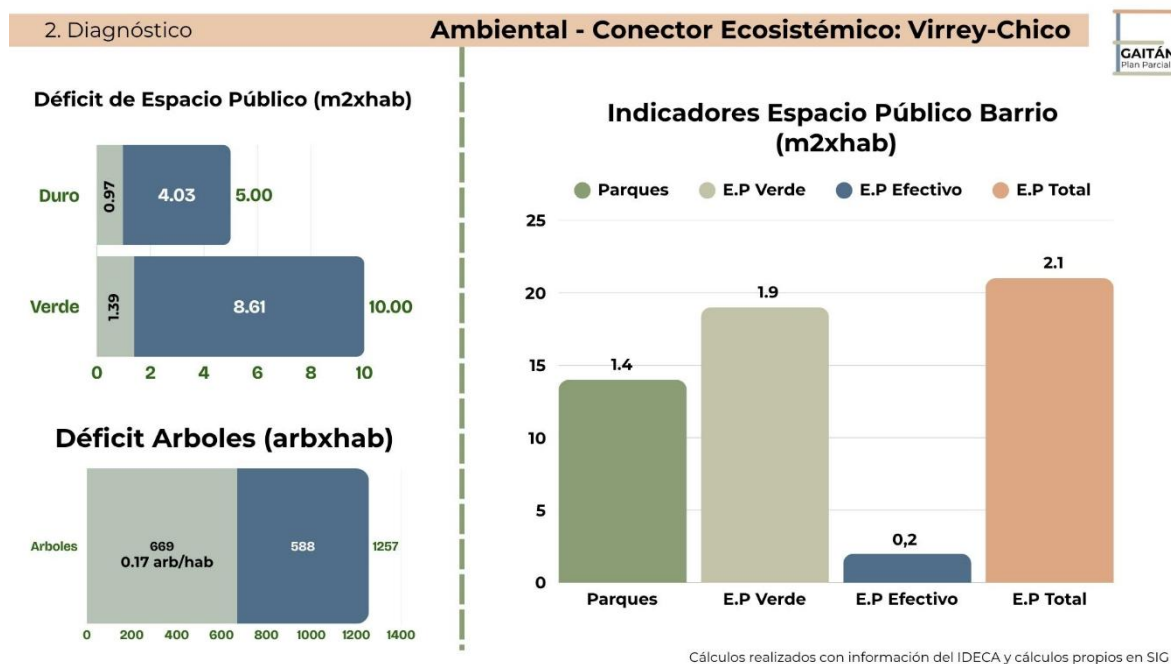
ID	Tipo	Especie	#	Lugar	Altura (m)	Estado	# Árboles
12010605000058	Arbol	Palma Cera	6	Parque la Providencia 14.250 m ² (-74.072, 4.674°)	1 m	Bueno	26
12010605000220	Arbol	Chicala	6		7 m	Bueno	
12010605000296	Arbol	Caucho	5		18 m	Bueno	
12010605000297	Arbol	Eugenia	4		8 m	Bueno	
12010605000393	Arbol	Acacia	5		9 m	Bueno	
12010605000003	Arbol	Chicala	9		9 m	Bueno	
12010605000392	Arbol	Jazmin	6	Cll 78 - Cra 52 10.500 m ² (-74.071, 4.673°)	9 m	Bueno	15
1210605000235	Arbol	Calistemo	15	Cll 80 - Cra 30 40.850 m ² (-74.070, 4.674°)	5 m	Bueno	106
1210605000237	Arbol	Nogal	8		6 m	Bueno	
1210605000239	Arbol	Cedro	13		4 m	Bueno	
1210605000365	Arbol	Poligala	12		1 m	Bueno	
1210605000245	Arbol	Caucho	23		6 m	Bueno	
1210605000247	Arbol	Carbonero	15		1.5 m	Bueno	
1210605000173	Arbol	Cerezo	12		14 m	Bueno	
1210605000223	Arbol	Eucalipto	8		4 m	Bueno	
12010703000410	Arbol	Magnolio	8	Rio Arzobispo 28.000 m ² (-74.043, 4.403°)	7 m	Bueno	235
12010703000175	Arbol	Eucalipto	12		16 m	Bueno	
12010703000157	Arbol	Acacia	18		6,5 m	Bueno	
12010703000057	Arbol	Eugenia	33		14 m	Bueno	
12010703000122	Arbol	Urapan	8		12 m	Bueno	
12010703000317	Arbol	Mano de Oso	16		7 m	Bueno	
12010703000383	Arbol	Cuchara	14		8 m	Bueno	
12010703000027	Arbol	San Gregor	10		16 m	Bueno	
12010703000272	Arbol	Pajarito	8		6 m	Bueno	
12010701000148	Arbol	Palma Yuca	20		6,5 m	Bueno	
12010701000101	Arbol	Caucho	40		14 m	Bueno	
12010703000036	Arbol	Jazmin	25		7 m	Bueno	
12010701000201	Arbol	Sauce	23		6,5 m	Bueno	

Fuente: Elaboración Propia con información del Jardín Botánico (2025)

Así mismo, el polígono muestra un déficit de espacio público verde del 1.39 m² por habitante (Figura 9), esta escasez de áreas verdes hace que el entorno dependa en exceso de pequeñas franjas verdes de separadores y antejardines para funciones recreativas y ambientales que no puede cumplir con la calidad ni la escala necesaria.

Un factor crítico adicional es la extremadamente baja permeabilidad superficial del 1%, según el Observatorio de Espacio Público. Con una proporción tan reducida de superficies permeables, la escorrentía superficial aumenta de forma pronunciada en eventos de precipitación, elevando el riesgo de inundaciones locales y reduciendo la recarga de aguas subterráneas. La combinación de canalización, baja permeabilidad y presencia de residuos crea condiciones propicias para la generación de olores y deterioro de la calidad del agua por aporte de sólidos y materia orgánica.

Figura 9: Índices Sistema Ecológico Principal del Barrio Gaitán.



Fuente: Elaboración Propia con datos del DADEP (2025)

En conjunto, estos datos describen un sistema fluvial urbano que funciona principalmente como conducto de evacuación de aguas y residuos, pero que ha perdido gran parte de sus funciones ecológicas y sociales potenciales. No obstante, el trazado del río dentro del polígono constituye una oportunidad estratégica para la reconexión ambiental urbana, con esto, la continuidad del conector Virrey-Chicó permite articular intervenciones que

restablezcan la conectividad de hábitats, aumenten la permeabilidad del territorio y recuperen servicios ecosistémicos esenciales.

5.2 Sistema Morfológico

El sistema morfológico del barrio Jorge Eliécer Gaitán presenta una distribución urbana caracterizada por una predominancia de área construida, con un 82% de su superficie total ocupada por edificaciones (Figura 10). Este patrón refleja una alta densificación en la huella del barrio que incluye una variedad de edificaciones residenciales, comerciales y equipamientos públicos, configurando un entorno urbano denso y mixto. Esta concentración de edificaciones genera una carencia de espacios libres y áreas verdes, que son esenciales para mejorar la calidad de vida de los habitantes y reducir la huella de carbono.

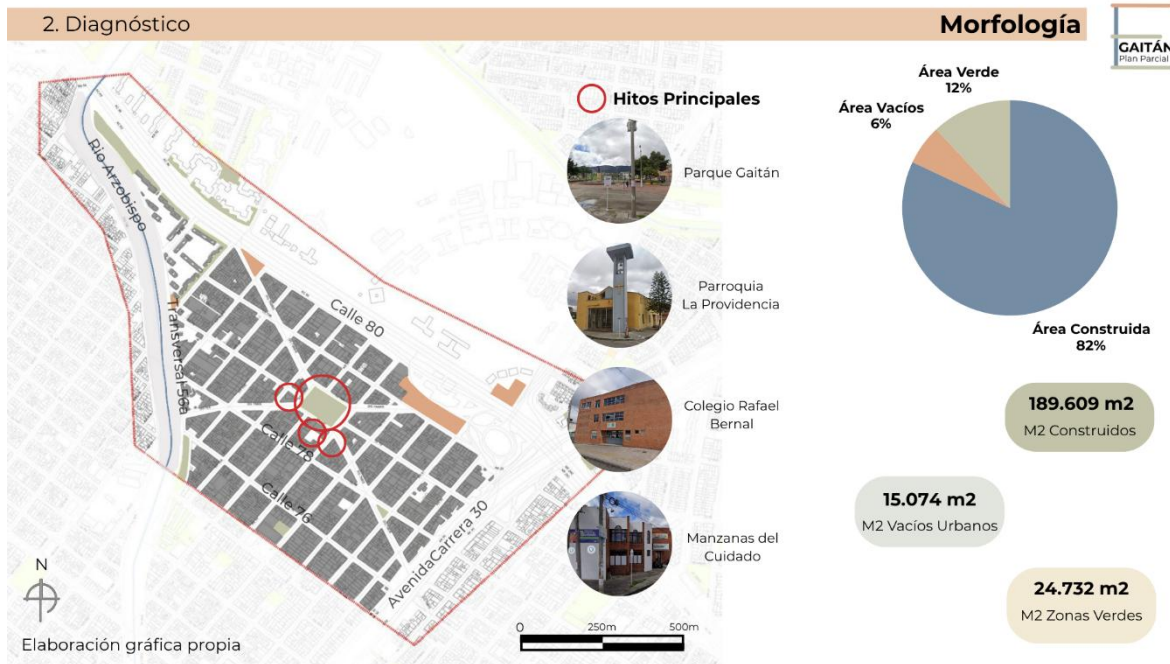
Por otro lado, el 6% de áreas vacías urbanas resalta la existencia de terrenos sin edificar o subutilizados dentro del tejido urbano, lo que representa una oportunidad clave para la regeneración del barrio. Estos vacíos son áreas de intervención directa en el plan, donde se prevé la creación de nuevos espacios públicos y zonas verdes que mejoren la conectividad. Transformar estos vacíos en espacios productivos y recreativos permitirá no solo mejorar la estética y funcionalidad del barrio, sino también optimizar la utilización del suelo.

Las zonas verdes cubren aproximadamente el 12% del área total, la componen parques, plazas y corredores ecológicos. Este porcentaje es relativamente bajo en comparación con los estándares recomendados para ciudades sostenibles (OMS), lo que subraya la necesidad de aumentar la infraestructura verde en la zona.

En cuanto a los hitos principales identificados dentro del barrio, se destacan el Parque Gaitán, la parroquia La Providencia, el Colegio Rafael Bernal y las Manzanas del Cuidado, que son puntos clave en la vida cotidiana de los residentes y representan núcleos de actividad

social, cultural y educativa. Estos hitos, además de ser referentes importantes dentro de la trama urbana, ofrecen un marco para la planificación de nuevas interconexiones, mejorando la movilidad y la accesibilidad en el sector.

Figura 10: Sistema Morfológico del Barrio Gaitán.



Fuente: Elaboración propia (2025)

5.3 Sistema de Movilidad

El sistema de movilidad del barrio Jorge Eliécer Gaitán proporciona un análisis de las condiciones actuales de accesibilidad, transporte y caminabilidad dentro del área de intervención. (Figura 11)

Una de las principales herramientas utilizadas para evaluar la accesibilidad es la isocrona, que indica las áreas dentro del barrio que son accesibles en distintos tiempos desde las estaciones de transporte público. El análisis muestra las isocronas de 5 y 10 minutos para el SITP (Sistema Integrado de Transporte Público) y el TransMilenio (TM). En general, las

Las calles principales, como la Calle 79, la Calle 78 y la Carrera 55 A, son algunas de las mejor valoradas en términos de caminabilidad, indicando que estas zonas están mejor conectadas y tienen un buen diseño urbano para peatones. Por otro lado, las calles más periféricas, como la Carrera 56 y la Carrera 52, presentan una caminabilidad más baja, lo que refleja la necesidad de intervenciones urbanísticas para mejorar la infraestructura vial y promover la movilidad activa.

Por último, se evidencia la presencia de ciclorrutas solamente en los bordes perimetrales del barrio, lo que dificulta la conectividad con este medio de transporte hacia el interior de las dinámicas barriales, ya que en la actualidad se usan carriles vehiculares para transportarse en cicla y no se cuenta con ninguna infraestructura vial adecuada.

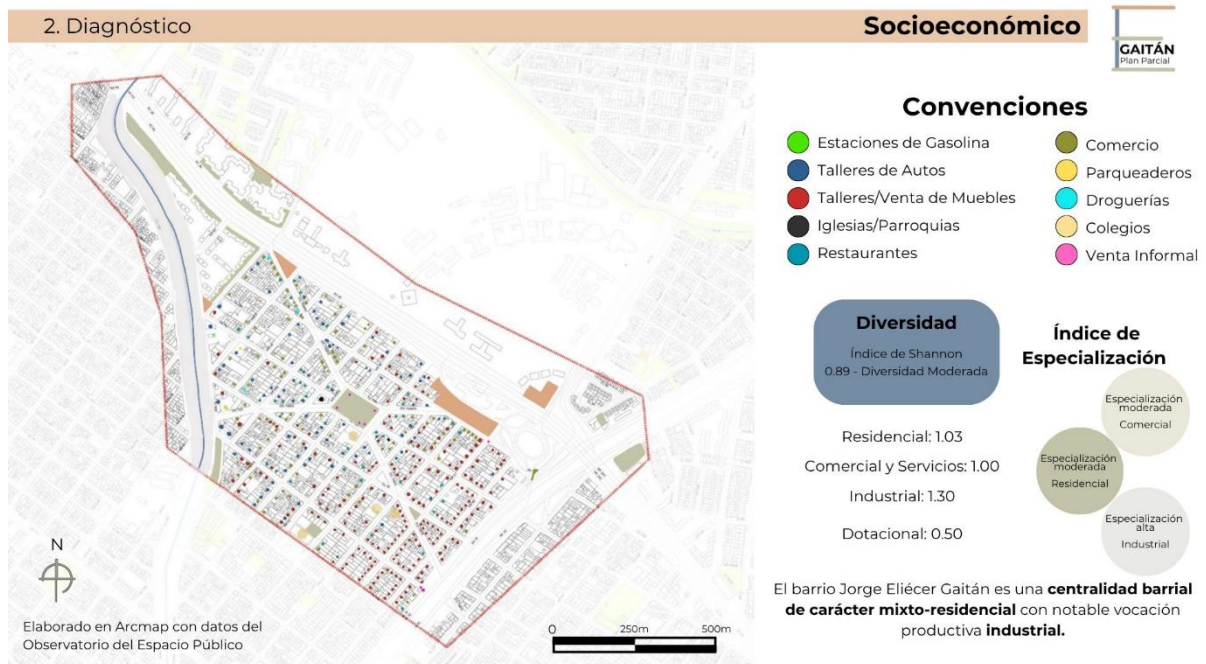
5.4 Sistema Socioeconómica

El barrio presenta una composición funcional heterogénea que combina usos residenciales de estrato 3 con comercio de escala local, servicios especializados y una presencia significativa de actividades industriales ligeras ubicadas principalmente en las primeras plantas. Dentro de este entramado funcional, la industria del mueble, los talleres automotrices, la metalistería, la carpintería y los servicios logísticos de pequeña escala constituyen la base de la especialización económica del sector. Estos usos no solo proveen empleo de proximidad, sino que consolidan al Gaitán como un nodo productivo barrial con capacidad de articulación hacia mercados de mayor escala.

El análisis cuantitativo evidencia esta condición ya que el Índice de Diversidad de Shannon, con un valor de 0,89, indica una diversidad funcional moderada, donde si bien existe mezcla de usos, algunos predominan sobre otros. Este comportamiento se confirma mediante el Índice de Especialización, cuyo valor de 1,30 señala una alta concentración en actividades industriales y de manufactura ligera, lo que define al sector como una centralidad

económica barrial con fuerte dinamismo comercial y productivo (Figura 12). En términos de estructura urbana, esto implica que el barrio opera como un territorio híbrido entre residencial y productivo, donde las actividades industriales actúan como un componente económico estructurante.

Figura 12: Sistema Socioeconómico del Barrio Gaitán.



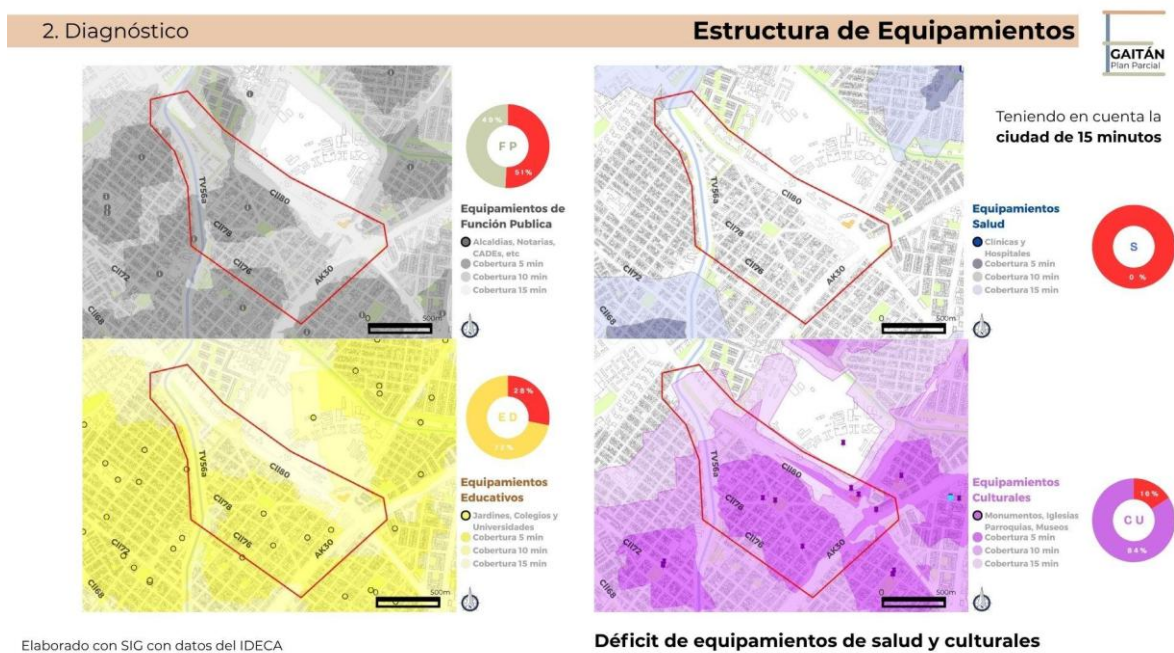
Fuente: Elaboración Propia con datos del IDECA (2025)

En paralelo, el mercado inmobiliario del área muestra un comportamiento estable, caracterizado por un crecimiento moderado y por la presencia de viviendas unifamiliares con más de 40 años de antigüedad, muchas de ellas actualmente en proceso de venta o reconversión (datos extraídos del visor del portal web de Metro Cuadrado). Esto expresa un ciclo de madurez urbanística típico de los barrios tradicionales de Bogotá, donde la infraestructura construida comienza a presentar obsolescencias físicas y funcionales que abren oportunidades para la densificación, la revitalización de predios y la transición hacia usos mixtos más eficientes.

Estas condiciones configuran un escenario propicio para promover procesos orientados a la implantación de edificios en altura que densifican la vivienda, creación de parques industriales de pequeña escala, plataformas de economía circular, espacios para manufactura limpia y equipamientos de innovación comunitaria.

Por último, con respecto al sistema de equipamientos existente, clasificándolos por usos y realizando un estudio de cuáles son los más cercanos al polígono o aquellos que tengan una cobertura de caminabilidad de 15 min, se entendió qué necesidades tienen las personas que habitan el barrio. Los 4 tipos de equipamientos fueron: Función Pública, Educativo, Salud y Cultural. (Figura 13)

Figura 13: Sistema de Equipamientos del Barrio Gaitán.



Fuente: Elaboración Propia en SIG con datos del IDECA (2025)

Identificamos que hay gran cantidad de equipamientos educativos ya que hay varios colegios públicos dentro de la UPL Barrios Unidos y además existen 4 dentro del polígono. Así mismo, se encuentran varios equipamientos de Función Pública gracias a su cercanía a vías arteriales además de tener uno dentro del polígono; pero encontramos déficit en los otros

dos, ya que no encontramos equipamientos de salud que tengan una cobertura dentro del polígono y tampoco culturales ya que los que se encuentran dentro del polígono son monumentos y estatuas, pero no espacios con un carácter lúdico o que atraiga a los habitantes.

Gracias a este análisis nos damos de cuenta que dentro del plan parcial debemos proponer equipamientos con usos de salud y espacios de carácter cultural, este último aprovechando la nueva configuración de espacios públicos.

5.5 Conclusión del diagnóstico

De acuerdo con el análisis DOFA (Figura 14), realizado a partir de los diagnósticos de los sistemas, el ámbito de intervención presenta un conjunto de lineamientos estratégicos que configuran a la vez que el potencial de la intervención, también sus restricciones.

Figura 14: DOFA del diagnóstico del Barrio Gaitán.



Fuente: Elaboración Propia (2025)

Entre las fortalezas destacan, en primer lugar, su ubicación estratégica dentro de la malla vial metropolitana, con proximidad a ejes de alta conectividad como la Calle 80 y la Avenida Carrera 30; en segundo lugar, la existencia de una vocación productiva consolidada con los talleres y manufactura artesanal, especialmente de muebles y; finalmente, un tejido barrial compacto que mantiene memoria histórica y referentes simbólicos. Estas condiciones generan una base social y económica sobre la cual es posible articular procesos de formalización productiva y de revalorización local, así como anclar programas de identidad y patrimonio productivo.

Las oportunidades detectadas se concentran, en primer lugar, en la presencia del canal Arzobispo y las franjas adyacentes, que constituyen un eje potencial de reconexión ecológica y de espacio público lineal; en segundo lugar, en la identificación de manzanas con potencial de renovación que pueden acoger intervenciones piloto y; finalmente, en la posibilidad de implementar medidas de infraestructura verde-azul con elementos urbanos como Sistemas de Drenaje Sostenible (SUDS), para mitigar la contaminación y reducir el riesgo de desbordes. Así mismo, la concentración de oficios y microempresas abre la posibilidad de conformar *clústeres* productivos formalizados, como parques industriales urbanos de baja escala, que integren logística, puntos de acopio y programas de economía circular.

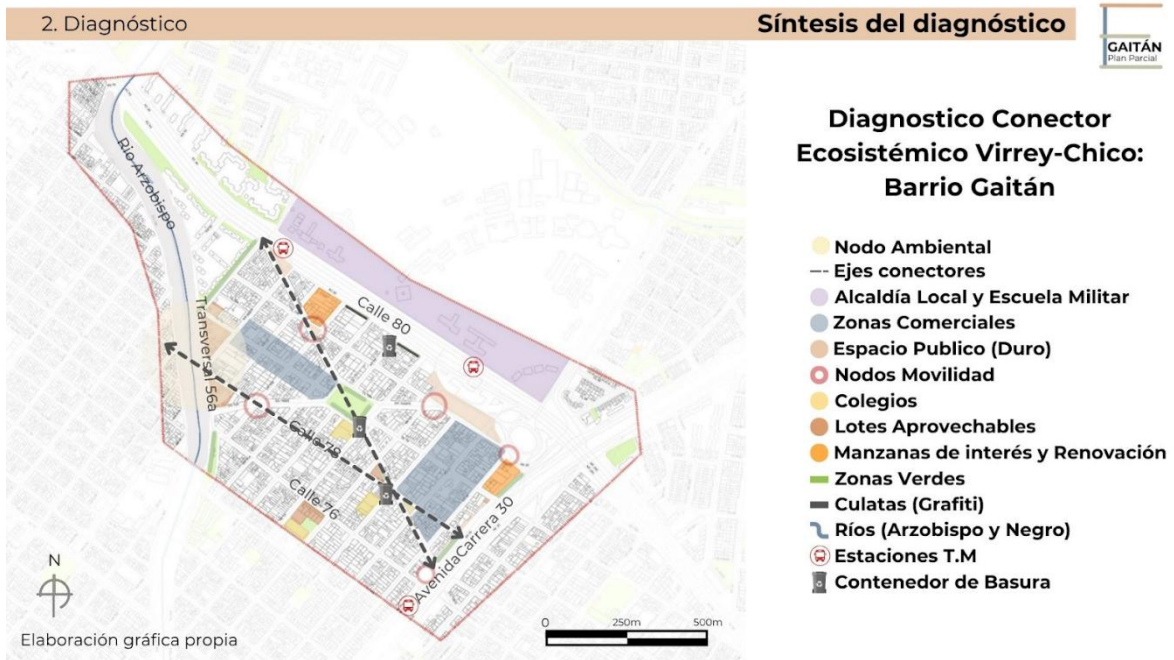
Por el contrario, el diagnóstico evidencia debilidades estructurales que requieren atención prioritaria, como el déficit de espacio público efectivo y de equipamientos de salud de proximidad; andenes y aceras en mal estado que limitan la accesibilidad peatonal; fachadas y frentes comerciales desordenados que debilitan la calidad urbana y un evidente deterioro ambiental del canal, con presencia de residuos sólidos; así como déficits de permeabilidad y arborización. Estas condiciones no sólo afectan la habitabilidad diaria, sino

que, disminuyen la capacidad del territorio para absorber impactos climáticos y para sostener actividades productivas de mayor valor añadido.

Finalmente, las amenazas identificadas alertan sobre procesos que podrían agravar la fragilidad del barrio sino se gestionan adecuadamente, como: la presión de valorización y el riesgo de gentrificación asociados a mejoras puntuales, lo que puede provocar desplazamiento de residentes y oficios, el agravamiento del tráfico y los conflictos viales en ejes ya saturados, la pérdida de valores patrimoniales por renovaciones mal articuladas y la falta de mantenimiento o de mecanismos comunitarios de gestión, que garanticen la sostenibilidad de las obras públicas.

En conclusión, el polígono del barrio Gaitán se configura como una centralidad productiva con vocación industrial, con una potencialidad para la regeneración ambiental, que permite proponer intervenciones integradas. Las áreas y ejes señalados en la Figura 15 deben entenderse como prioridades territoriales para la implementación de dichas acciones, articulando la conservación del canal Arzobispo con la renovación de manzanas y la consolidación de corredores de movilidad peatonal y ciclista.

Figura 15: Cartografía Síntesis del Diagnóstico del Barrio Gaitán.



Fuente: Elaboración propia (2025)

Para concluir, el concepto de nodo regenerativo se entiende como un ámbito urbano estratégico capaz de articular la vocación productiva del territorio con procesos de restauración ecológica, mejora del espacio público y fortalecimiento de dinámicas sociales y ambientales, generando impactos positivos a escala local y urbana. A partir de lo anterior, se plantea la siguiente pregunta operativa de la intervención urbanística contenida en el plan parcial.

¿Cómo transformar el barrio Gaitán en un nodo regenerativo que combine su vocación productiva con la restauración ecológica y el aumento de espacio público efectivo para alcanzar estándares urbanos sostenibles?

6. Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial

El presente capítulo desarrolla el planteamiento urbanístico del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 16), traduciendo los hallazgos del diagnóstico en una propuesta integral de ordenamiento. Aquí se formulan los modelos de ciudad proyectados, los objetivos generales y específicos, y las estrategias urbanísticas, morfológicas, funcionales y ambientales del proyecto de intervención.

Este capítulo constituye el núcleo propositivo del documento, pues define las acciones concretas que harán posible la materialización de una propuesta de urbanismo regenerativo en el barrio Jorge Eliécer Gaitán.

Figura 16: Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia (2025)

6.1 Objetivos

La formulación del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán requiere una definición clara de objetivos que orienten las acciones espaciales, ambientales, socioeconómicas y de gestión necesarias para transformar integralmente el territorio. Dadas las condiciones diagnósticas, los objetivos deben responder a la necesidad de consolidar un modelo de ciudad

regenerativo y compacto; capaz de equilibrar producción local, calidad ambiental y habitabilidad en altura. En este sentido, los lineamientos estructurales del POT (Decreto 555 de 2021) y de la Estructura Ecológica Principal establecen el marco para orientar las metas del proyecto hacia la restauración del río Arzobispo, la optimización del espacio público, la movilidad sostenible, la transición productiva del sector y el fortalecimiento del tejido social.

A partir de este enfoque integral, se plantean un objetivo general y un conjunto de objetivos específicos, que buscan no solo resolver problemáticas existentes, sino proyectar una transformación sostenible, equitativa y resiliente del barrio Jorge Eliécer Gaitán a 10 y 20 años.

Objetivo general

Consolidar un modelo urbano regenerativo y compacto en el barrio Gaitán, que fortalezca la identidad productiva y comercial, promueva un espacio público inclusivo y mejore la infraestructura mediante la integración de sistemas verdes y azules para garantizar bienestar comunitario y sostenibilidad a largo plazo.

Objetivos específicos

Como objetivos específicos se plantean los expuestos a continuación:

1. Incrementar el espacio público efectivo hasta alcanzar entre 8 y 10 m²/hab en un horizonte de 10 años, mediante la implementación de cesiones urbanísticas, la creación de plazas lineales y la reconversión de vías existentes.
2. Restaurar la función ecológica del río Arzobispo a través de la aplicación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), la revegetalización de taludes y la gestión integral de residuos, con el fin de reducir riesgos de desbordamiento y mejorar la calidad ambiental del entorno.

3. Consolidar la vocación productiva del sector, promoviendo la industria del mueble bajo criterios de parques industriales urbanos sostenibles, mediante la provisión de infraestructura compartida y puntos de acopio y reutilización de materiales.
4. Mejorar la movilidad peatonal y ciclista, garantizando andenes accesibles con un ancho mínimo de 3 metros y la conformación de una red continua de ciclorutas que conecte el área de intervención con los sistemas de movilidad existentes.
5. Promover la inclusión social y la protección del patrimonio material e inmaterial, a través de programas participativos de memoria barrial y procesos de formación productiva dirigidos a la comunidad local.

6.2. Manzanas a intervenir y Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

Se especifica que el proyecto abarca 18 manzanas, 16 localizadas en la zona de renovación y 3 en la zona de consolidación, a los que se les suman 3 lotes de oportunidad para consolidar seleccionados por no contener actividad actualmente. Este enfoque permite una intervención más directa y específica, atendiendo las particularidades de cada uno de los lotes y manzanas involucradas que posteriormente se convertirán en Hitos de intervención. Las manzanas a intervenir incluyen áreas residenciales y comerciales que actualmente enfrentan problemas de infraestructura, espacio público limitado y baja calidad ambiental. Las intervenciones en estas manzanas incluirán la reconfiguración del espacio urbano, la rehabilitación de edificaciones y la creación de nuevos espacios públicos. Se propone la transformación de los vacíos urbanos en zonas productivas, recreativas o de servicios, alineadas con los objetivos de sostenibilidad y regeneración ecológica del proyecto.

A la vez, se manejan Unidades de Actuación Urbanística (UAU), las cuales son áreas delimitadas dentro del POT para ejecutar intervenciones urbanísticas específicas (POT, Decreto 555, 2021)- En el caso del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán, el territorio se

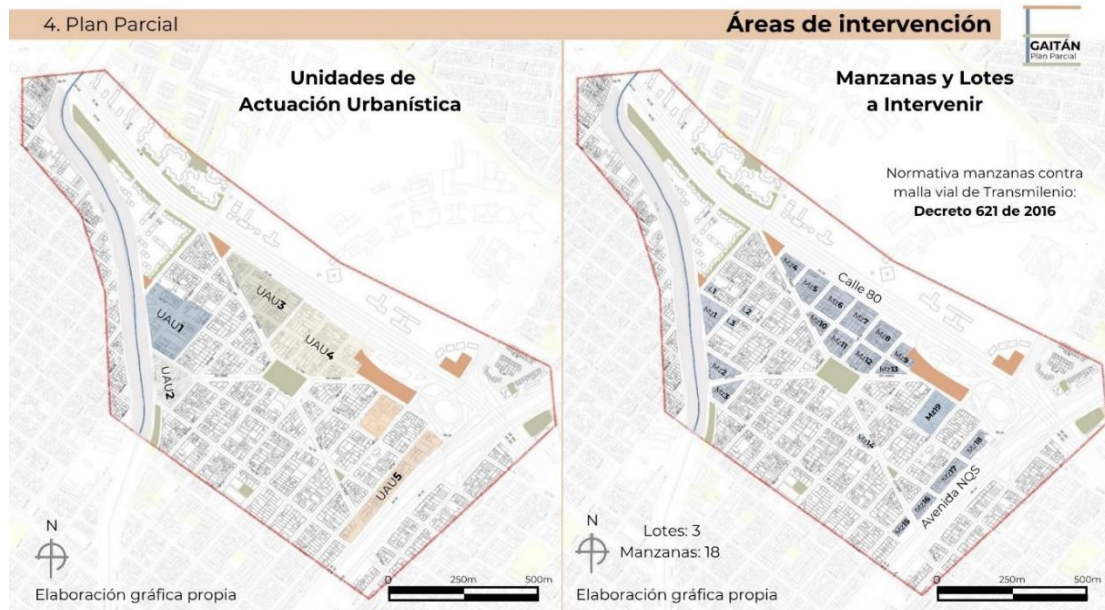
divide en cinco (5) UAU que corresponden a diferentes sectores del barrio. Cada una de estas unidades tiene un enfoque particular en términos de densificación, uso del suelo, rehabilitación de espacios públicos, y desarrollo de infraestructuras.

Las UAU están definidas por la necesidad de reconectar áreas urbanas fragmentadas y revitalizar espacios públicos (Figura 17). Las UAU de la zona norte se caracterizan por una alta densificación y la introducción de Vivienda de Interés Social (VIS). Así mismo, incluye la integración de espacios verdes y corredores peatonales que conectan zonas clave con el resto del barrio. También buscan revitalizar el área a través de la intervención en la movilidad y la ampliación de la conectividad a través de nuevas rutas de transporte sostenible y zonas de estacionamiento.

La UAU de la zona oriental, se proyecta para la creación de nuevos espacios públicos y la integración de nuevas edificaciones comerciales y residenciales. También se en la UAU occidental, busca regenerar los espacios que se encuentran cerca del canal Arzobispo, proponiendo un tratamiento ecológico que mejore la calidad del agua y la vegetación circundante.

En general, estas unidades se centran en el fortalecimiento de la actividad residencial, consolidando zonas comerciales y la regeneración de espacios industriales para fomentar la reconversión productiva. Además, se planean intervenciones en la red de transporte y la inclusión de espacios recreativos y equipamientos comunitarios que incrementen la accesibilidad y el bienestar de los habitantes.

Figura 17: Áreas de Intervención, Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración Propia (2025)

6.3 Reconfiguración del espacio público

Las estrategias de reconfiguración del espacio público se organizan en tres dimensiones interrelacionadas (Figura 18):

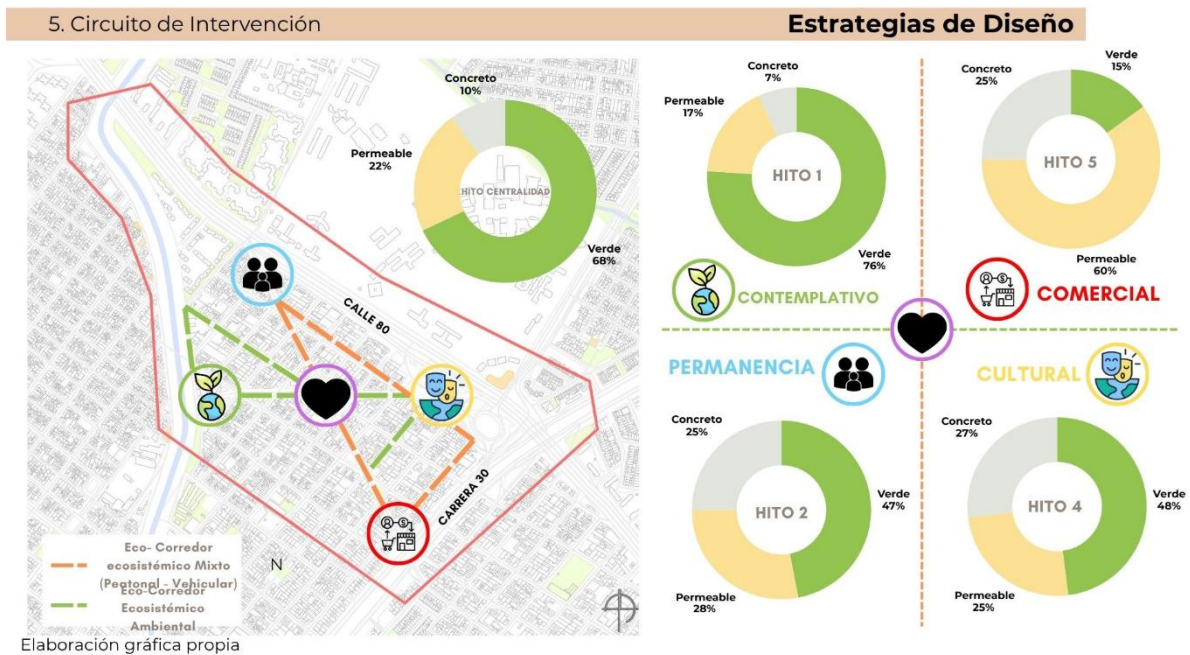
Dimensión A: Regeneración ecológica (Canal Arzobispo y Corredor Verde). Se concentra en la rehabilitación del borde del canal Arzobispo con intervenciones de SUDS como biofiltros, humedales construidos y jardines de lluvia, que reduzcan carga contaminante y retención de sedimentos. Así mismo, se plantea la creación de un parque lineal público, accesible y permeable que combine senderos peatonales, ciclovías y plazas de encuentro, además de implementar un programa de reforestación con especies nativas y corredores arbóreos en vías principales.

Dimensión B: Formalización y reconversión productiva (Parques Industriales Regenerativos). Estas áreas se concentran en manzanas aptas para consolidar micro parques industriales, clústeres de talleres y micro bodegas; dotados de infraestructura común como

áreas de almacenamiento, puntos limpios, sistemas de tratamiento de efluentes no peligrosos, talleres de reciclaje y centros de logística.

Dimensión C: Espacio público y movilidad inclusiva.: Se implementará un programa de modificaciones moderadas enfocadas en el ensanchamiento y mejora de andenes, mobiliario, señalización y puntos de reciclaje sin alterar la propiedad privada. Así mismo, se propone un programa de modificaciones drásticas con estrategias como la reconfiguración de manzanas, cesiones para plazas mayores, creación de vías peatonales y plataformas compartidas en ejes estratégicos. Los ejes de movilidad serán un factor importante para la consolidación de una red peatonal-ciclista que integre la malla interna con los nodos de transporte masivo en la Calle 80 y NQS.

Figura 18: Estrategias de Diseño del Espacio Público.



Fuente: Elaboración propia (2025)

6.4 Actividades dentro del Espacio Público

En el proyecto se encuentran diferentes hitos de intervención con diversas tipologías de espacio público, andén, vía peatonal y vehicular; esto según el carácter de cada uno de los espacios. Estos se conforman por diferentes actividades con el fin de responder a diferentes actores sociales y ambientales, a partir de eso se realizan diferentes esquemas (Figura 19), que muestran cómo se conforman estas actividades en el circuito de intervención, además de también generar una lista de cuáles son las que proponemos en cada uno de los espacios y el porcentaje de usuarios que la utilizarán según su perfil de edad.

Figura 19: Síntesis de actividades en el Espacio Público Propuestas.



Fuente: Elaboración propia (2025)

El *Hito 1: Memoria del Agua* (Figura 20) se encuentra enfocado en la sensibilización ecológica y la educación ambiental. En este espacio, se proponen actividades como la recarga de acuíferos, la información sobre el agua y la promoción de actividades ecológicas. La intervención tiene un fuerte componente de concientización ambiental, fomentando el cuidado del agua y el respeto por los recursos naturales. Este hito es ideal para actividades como exponer y cultivar conocimientos sobre sostenibilidad y la importancia de los

ecosistemas urbanos. Se espera que un 30% de la población participe en actividades ecológicas, mientras que otro 30% se enfoque en actividades de información y transformación relacionadas con la gestión ambiental, y un 20% se destine a recreación en los espacios verdes creados. El 20% restante se involucra en actividades de permanencia dentro del entorno, promoviendo la educación continua y la reflexión sobre los recursos naturales.

Figura 20: Carácter e Impacto Hito 1: Memoria del Agua.



Fuente: Elaboración propia

El *Hito 2: Plaza del Silencio* (Figura 21) tiene un enfoque en la contemplación y la tranquilidad, ofreciendo un espacio donde los residentes pueden reunirse, leer o simplemente disfrutar de un ambiente pacífico. Esta plaza está diseñada para ser un punto de encuentro, con actividades relacionadas con el bienestar personal, como la meditación, el yoga y el ejercicio en espacios abiertos. Aquí, el 30% de la población se dedicará a actividades de permanencia, disfrutando de la calma que ofrece el espacio, mientras que otro 20% de los habitantes participará en actividades más activas como leer o circular, fomentando una interacción con el entorno. El 50% restante se beneficiará de una variedad de actividades, desde información hasta actividades sociales que permitan compartir con la comunidad.

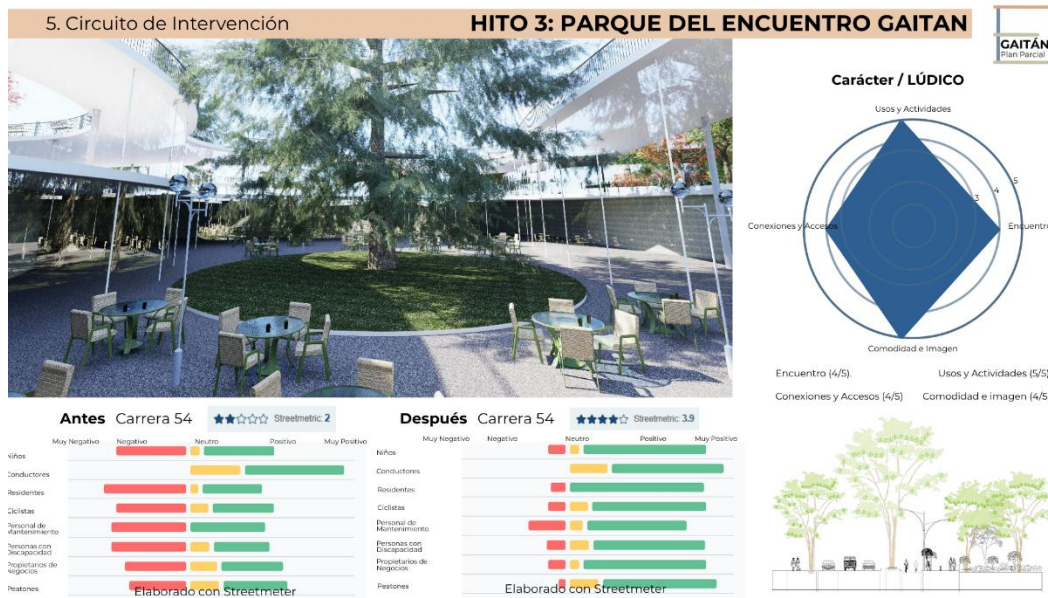
Figura 21: Carácter e Impacto Hito 2: Plaza del Silencio.



Fuente: Elaboración propia

El Hito 3: *Parque del Encuentro* Gaitán (Figura 22) es un espacio dedicado a las actividades recreativas y de juegos para todas las edades, con un enfoque especial en los niños y jóvenes. En este hito se promoverán actividades como jugar, ejercitarse y disfrutar de los jardines de lluvia y áreas verdes. La promoción del juego es fundamental para el desarrollo social y cognitivo de los niños, así como para la integración familiar. En términos de participación, se espera que 40% de la población se enfoque en actividades de juego y recreación activa, mientras que un 30% participará en actividades de ejercicio, como caminar o hacer deporte en los espacios destinados para ello. El 30% restante se dedicará a actividades de reunión y permanencia dentro del parque, creando una comunidad activa y conectada.

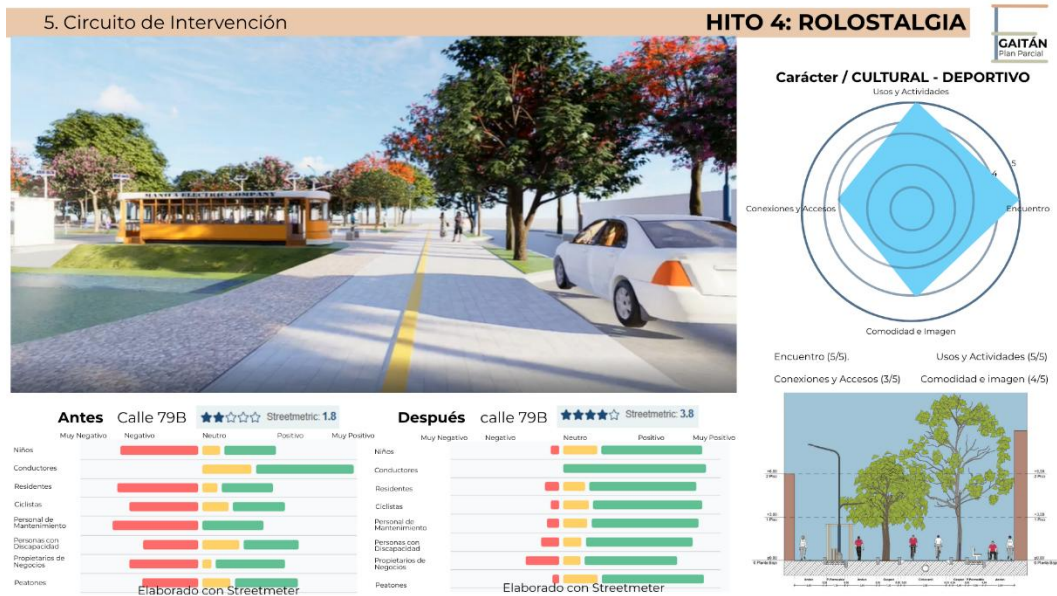
Figura 22: Carácter e Impacto Hito 3: Parque del Encuentro Gaitán.



Fuente: Elaboración propia

El Hito 4: *Rolostalgia* (Figura 23) se centra en el deporte y la actividad física, con instalaciones deportivas y áreas para la práctica de *skateboard*, patinaje y otros deportes urbanos. Este espacio busca fomentar el deporte recreativo y competitivo, promoviendo la salud y el bienestar de los habitantes. Un 30% de la población participará en actividades de ejercicio y deportes, mientras que otro 30% estará enfocado en actividades recreativas como jugar en las áreas de deporte informal. El 20% de los usuarios de este hito estará involucrado en actividades de reunión, creando un ambiente inclusivo donde los ciudadanos de todas las edades puedan disfrutar del espacio. El 20% restante se dedicará a actividades de información sobre los beneficios del deporte y la salud pública, facilitando el acceso al conocimiento relacionado con la actividad física.

Figura 23: Carácter e Impacto Hito 4: Rolostalgia.



Fuente: Elaboración propia

El Hito 5: Bahía Comercial 9 de abril (Figura 24) es un punto clave para el comercio y la economía local, ofreciendo un espacio multifuncional que combina comercio, recreación y conectividad. Este hito está diseñado para ser un punto de encuentro comercial donde los habitantes puedan comprar, informarse y socializar. Con un enfoque comercial, se espera que el 30% de la población participe activamente en actividades comerciales, promoviendo la economía local. Un 25% estará involucrado en actividades de permanencia y socialización, mientras que otro 25% se dedicará a circular por el área y disfrutar del ambiente comercial. El 15% restante estará comprometido con actividades de información y transformación relacionadas con el comercio sostenible y la dinámica del mercado local.

Figura 24: Carácter e Impacto Hito 5: Bahía Comercial 9 de abril.



Fuente: Elaboración propia

6.5 Usos del Plan Parcial

Se usa un enfoque en la diversificación del uso del suelo para fomentar una zonificación mixta y equilibrada, que favorezca el desarrollo social, económico y ambiental del área (Figura 25). Con unos porcentajes de Residencial 70 %, Comercio 12 %, Industria 10 % y Oficinas 8 %; a continuación, se expone un análisis detallado de cada uno de los usos y los metros cuadrados asignados para cada tipo de actividad dentro del plan parcial.

Figura 25: Usos del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia (2025)

Uso Residencial (244,350 m² construidos)

El uso residencial representa la mayor parte de la edificabilidad consumida en el Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán. Este uso refleja el enfoque de densificación del plan, que busca aprovechar al máximo el suelo disponible para ofrecer vivienda accesible y de calidad. La distribución de la vivienda incluye tanto Vivienda de Interés Social (VIS) 23%, como Vivienda de Interés Prioritario (VIP) 15%, promoviendo la inclusión social a través de la creación de un entorno residencial diverso y accesible para diferentes estratos sociales.

Uso Industrial (34,900 m² construidos)

El uso industrial está destinado a la reconversión productiva de áreas previamente industriales o comerciales, promoviendo la creación de espacios productivos dentro del entorno urbano. Esta área está pensada para albergar microempresas, industrias ligeras y talleres que fomenten la economía local, creando empleo y reduciendo la dependencia de sectores industriales alejados del centro urbano. Además, este uso industrial se integrará con las estrategias de economía circular y gestión eficiente de recursos, lo que contribuirá al objetivo del plan de desarrollar un barrio sostenible.

Uso Comercial (41,000 m² construidos)

El plan fomenta la creación de áreas comerciales que no solo proporcionen servicios básicos y de consumo, sino que también favorezcan la vitalidad económica del barrio. El uso comercial estará integrado principalmente en la planta baja de las edificaciones residenciales, contribuyendo a la creación de espacios de encuentro y a la mejora de la seguridad urbana, mediante la activación de los espacios públicos y la creación de una red comercial accesible.

Uso de Salud (4,400 m² construidos)

Este uso está destinado a la creación de equipamientos de salud y servicios médicos, como clínicas y centros de salud comunitarios, que aseguren el acceso a atención médica básica y especializada actualmente faltante para los residentes del barrio.

Uso de Oficinas (27,000 m² construidos)

El uso destinado a oficinas es un espacio clave para fomentar el desarrollo económico y la creación de empleo en el barrio. La inclusión de este uso en el plan tiene como objetivo proporcionar infraestructura adecuada para pequeñas y medianas empresas, así como para startups y otros tipos de emprendimientos, favoreciendo la mixtificación de usos que permita una integración de las actividades comerciales, residenciales y laborales dentro del mismo espacio urbano.

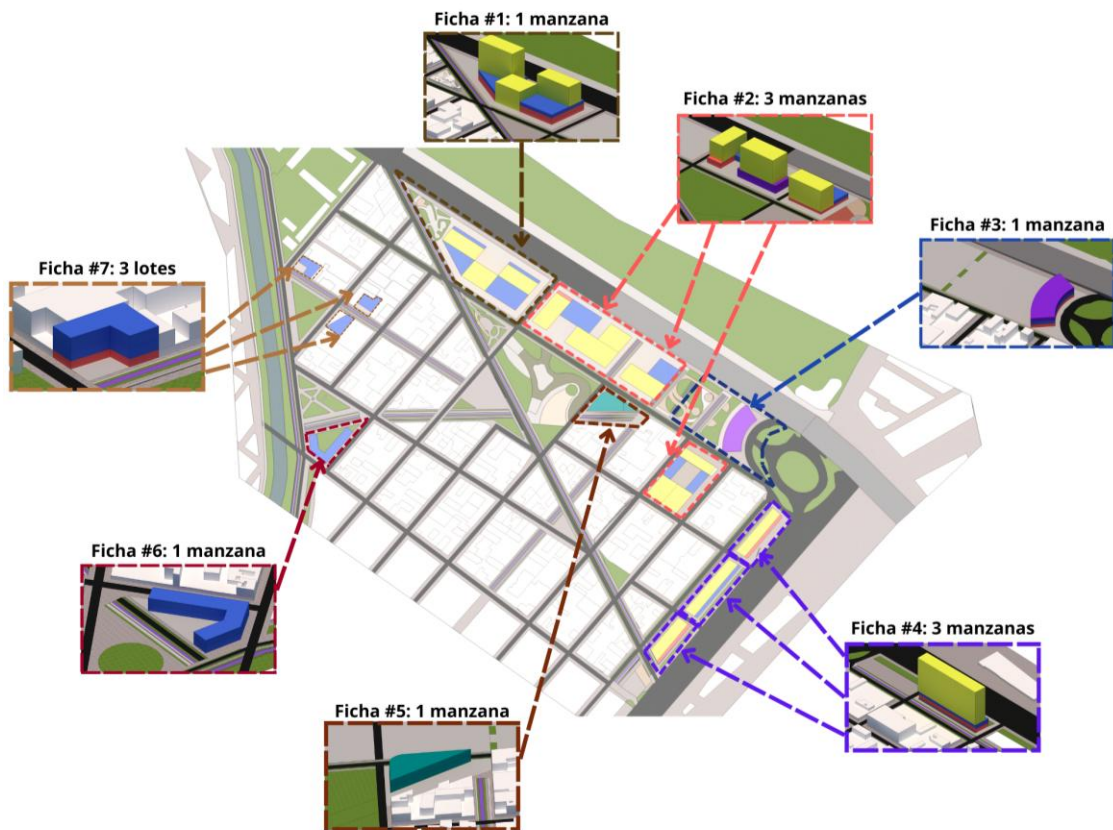
En conclusión, el Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán busca establecer una potencialización residencial asegurando que cada área del barrio con actividades complementarias sea funcional y contribuya a mejorar la calidad de vida de los residentes. Esta distribución de usos responde a las necesidades de un barrio sostenible, donde la diversidad de actividades urbanas se mezcla para generar un espacio dinámico, accesible y productivo, con énfasis en la creación de un entorno urbano inclusivo y de calidad para todos los sectores de la población.

7. Norma Urbana – Fichas Normativas

Las fichas normativas del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán proporcionan la base regulatoria para la reconfiguración urbana del área de intervención, basándose en un modelo integral de regeneración ecológica y socioeconómica. Estas fichas son una herramienta clave para guiar la transformación del polígono hacia un espacio urbano más eficiente, sostenible y resiliente. Establecen las directrices para los usos permitidos del suelo, las alturas de

edificabilidad, y las condiciones específicas para la integración de infraestructuras verdes, con énfasis en la conectividad ecológica y la mejora del espacio público en las diferentes manzanas de intervención (Figura 26)

Figura 26: Localización Manzanas con Fichas Normativas.



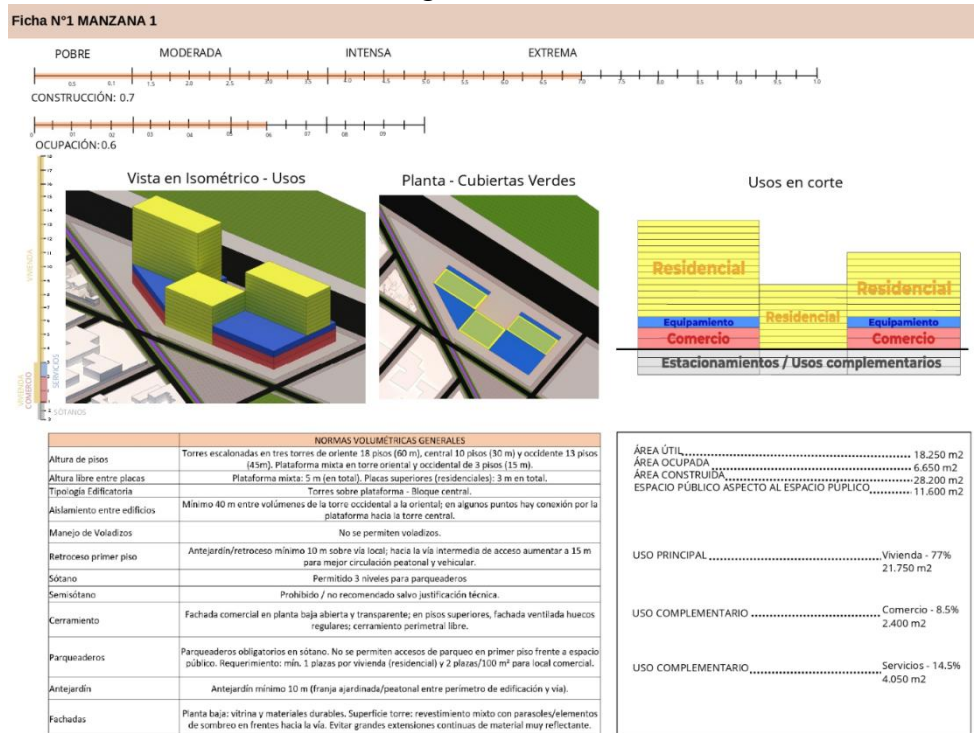
Fuente: Elaboración propia (2025)

La Ficha N°1 para la Manzana 1 del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 27) establece un modelo de uso mixto con una distribución de vivienda (VIS, VIP y no VIS) (77%), comercio (8.5%) y servicios (14.5%). El diseño contempla torres escalonadas de hasta 18 pisos (30 metros) en el sector norte y 10 pisos en el sector occidental, con una plataforma mixta en planta baja destinada a comercio.

Además, se establecen normas claras sobre aislamiento entre edificaciones, con una distancia mínima de 40 metros entre las torres, garantizando ventilación y circulación de aire.

Las fachadas transparentes en planta baja permiten una mayor interacción entre el espacio privado y público. Con un índice de ocupación de 0.6 y un espacio público significativo, esta ficha busca un equilibrio entre edificación y áreas abiertas, contribuyendo a un entorno urbano más sostenible y accesible.

Figura 27: Ficha Normativa 1.

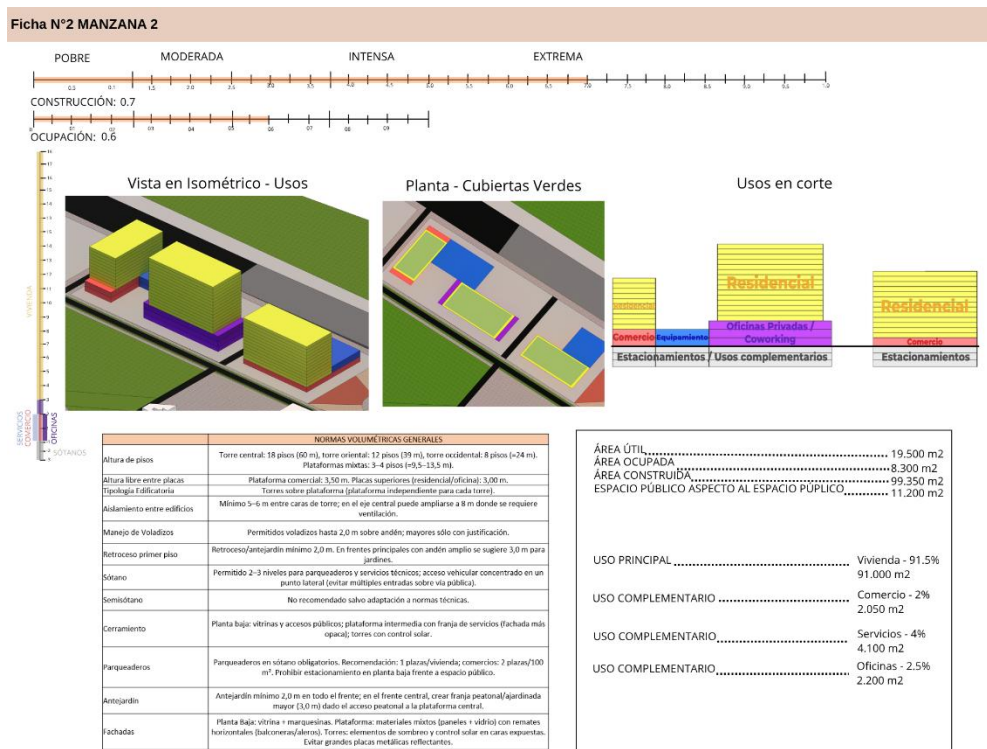


Fuente: Elaboración propia (2025)

La Ficha N°2 correspondiente a la Manzana 2 del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 28) plantea un desarrollo urbano mixto con una alta densidad residencial y un enfoque hacia el uso eficiente del espacio. La vivienda constituye el 91.5% de la ocupación del área, con comercio (2%), servicios (4%) y oficinas privadas (2.5%) como usos complementarios. Se propone una torre central de 18 pisos (hasta 60 metros de altura) y torres laterales de 8 pisos (30 metros), con plataformas mixtas en el primer nivel, que incluyen comercio y co-working, lo que fomenta la interacción entre diferentes tipos de usuarios y actividades. El diseño se enfoca en espacios públicos accesibles con destinados a

áreas verdes y de circulación, lo que mejora la conectividad y calidad de vida en el sector. Además, la normativa establece aislamiento entre edificaciones y especifica el manejo adecuado de voladizos y retrocesos en los primeros pisos para favorecer la circulación peatonal.

Figura 28: Ficha Normativa 2.

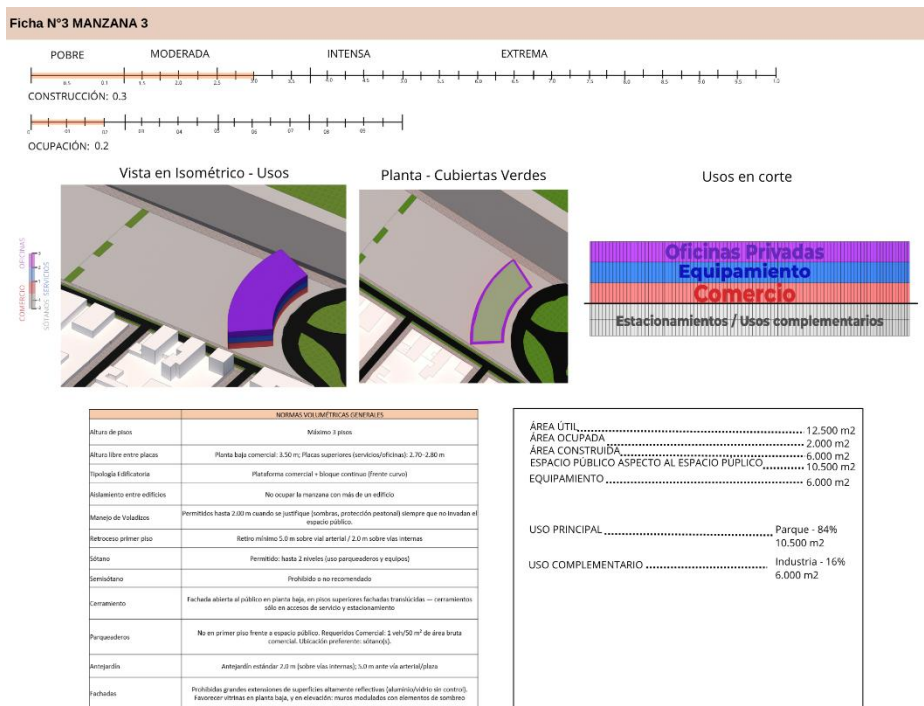


Fuente: Elaboración propia (2025)

La Ficha N°3 de la Manzana 3 del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 29) presenta un diseño normativo para una zona destinada principalmente a parques (84%), con un área significativa de espacio público que fomenta la conexión verde dentro del entorno urbano. El diseño incluye un uso complementario para industria (16%), específicamente en un bloque comercial y de oficinas privadas en planta baja, lo que contribuye a activar la zona y potenciar la integración de actividades productivas locales. La altura de la edificación está limitada a un máximo de 3 pisos (hasta 10 metros), con una planta baja comercial de 3.5

metros de altura y un rango de 2.7 a 2.8 metros para las plantas superiores, garantizando una proporción adecuada entre espacio construido y público. El diseño también establece un aislamiento adecuado entre edificaciones y exige un retroceso de 5 metros en el primer piso, lo que favorece la circulación y la integración con el espacio público.

Figura 29: Ficha Normativa 3.

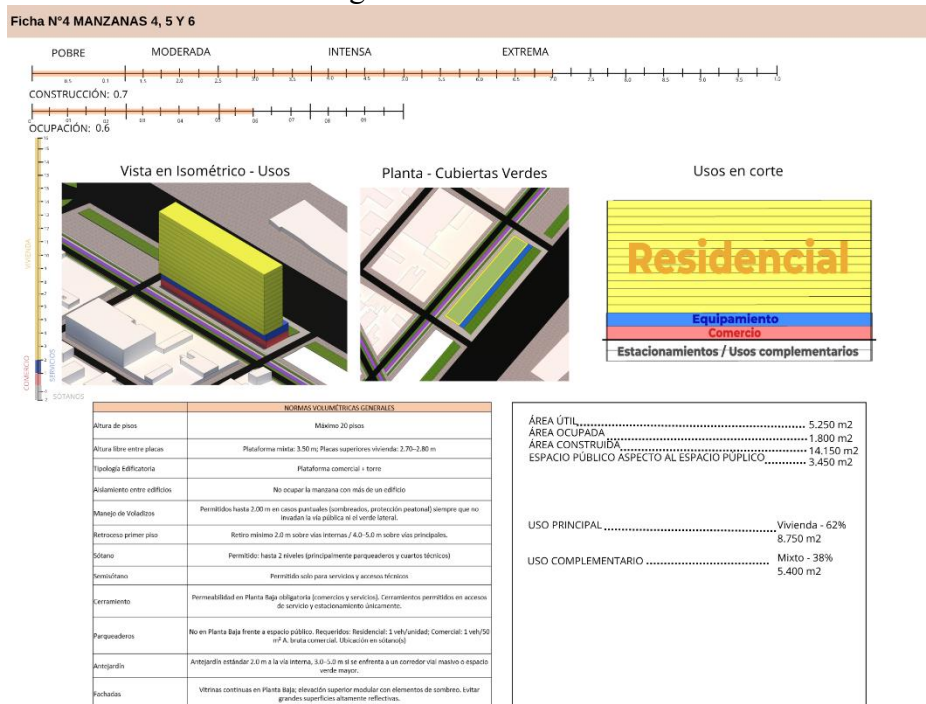


Fuente: Elaboración propia (2025)

La Ficha N°4 para las Manzanas 4, 5 y 6 del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 30) propone un desarrollo mixto con una alta densidad residencial y áreas de uso comercial. El uso principal es vivienda (62%), mientras que el uso complementario abarca comercio y equipamientos (38%), lo que favorece una mezcla funcional dentro del área. La altura máxima permitida es de 20 pisos, con una planta baja destinada a comercio y una plataforma mixta, permitiendo la integración de vivienda en los niveles superiores.

La normativa volumétrica establece una planta baja de 3.5 metros de altura y 2.7 a 2.8 metros para las plantas superiores residenciales, lo que asegura una proporción adecuada entre el espacio público y privado. La altura de edificación no debe interferir con el entorno, garantizando que los voladizos no invadan el espacio público. Además, se requiere un retroceso mínimo de 2 metros en el primer piso y un sótano permitido hasta 2 niveles, destinado principalmente para parqueaderos.

Figura 30: Ficha Normativa 4.



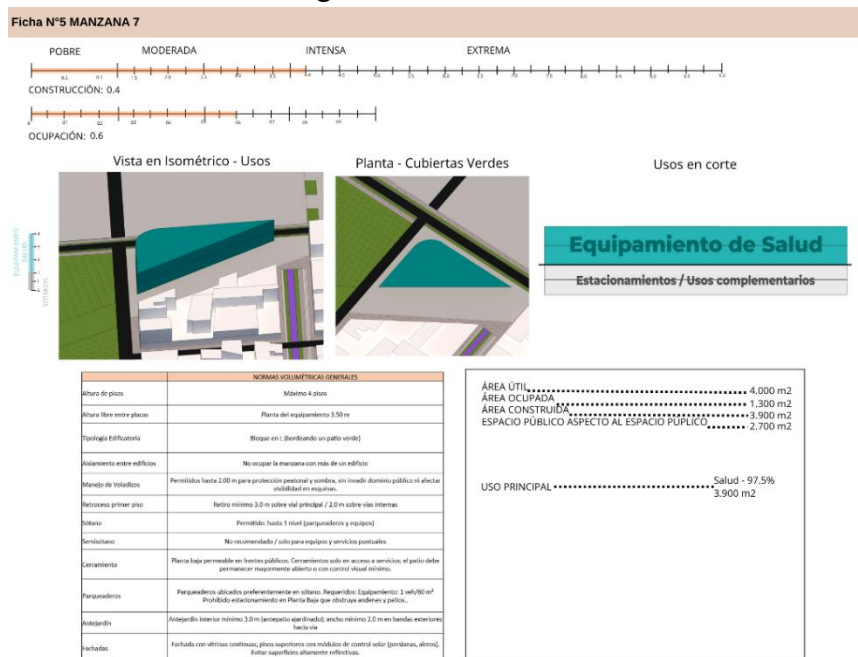
Fuente: Elaboración propia (2025)

La Ficha N°5 para la Manzana 7 del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 31) está diseñada principalmente para un equipamiento de salud, con una fuerte vocación de uso público. El área total destinada al equipamiento de salud es 97.5% del total del área útil, lo que refleja el enfoque en ofrecer servicios de salud de proximidad a la comunidad. El diseño incluye un bloque de edificación de máximo 4 pisos, con una planta baja de 3.5 metros de altura, destinada al uso público y servicios. Esta edificación se ubica en torno a un patio

verde, favoreciendo la integración del edificio con el espacio público y garantizando áreas abiertas para la recreación y circulación.

El espacio público alrededor del equipamiento favorece la accesibilidad y conecta el equipamiento con el resto del barrio. La normativa incluye retrocesos y la obligación de un aislamiento adecuado entre edificaciones para evitar impactos en el espacio público. Además, se prohíben voladizos que interfieran en la circulación y el diseño contempla un sótano permitido para equipos y parqueaderos. Se establecen requisitos para las fachadas con vitrinas continuas y materiales opacos que eviten la reflexión excesiva de la luz, garantizando la integración visual con el entorno y creando un espacio armónico dentro del contexto urbano.

Figura 31: Ficha Normativa 5.



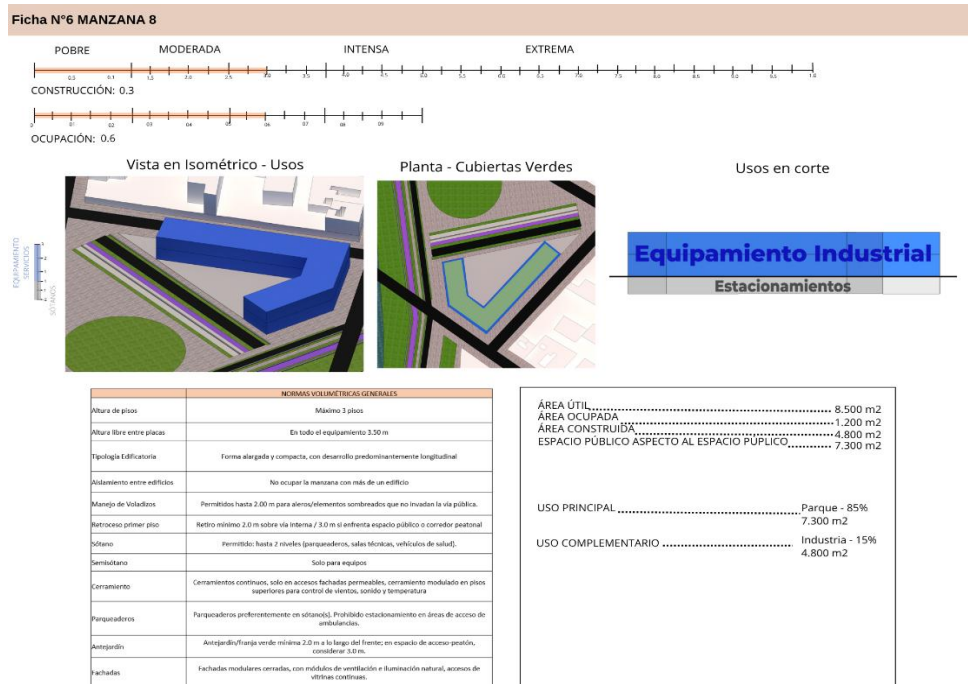
Fuente: Elaboración propia (2025)

La Ficha N°6 para la Manzana 8 del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 32) presenta un diseño que integra proyectos de infraestructura industriales (Parques

Industriales) en una estructura de baja altura con un uso principal destinado a actividades al de recolección y transformación de materia prima que genere una relación directa con el entorno manteniendo un uso privado y un uso complementario para áreas de uso público. El diseño está enfocado en un edificio industrial de máximo 3 pisos, con una planta baja de 3.5 metros de altura, configurado de forma alargada y compacta, con un desarrollo predominantemente longitudinal. La edificación se organiza en torno a un patio verde, favoreciendo la conexión con el espacio público y creando un entorno accesible y abierto.

El área destinada al espacio público promueve una mayor integración con el entorno urbano y garantiza una circulación fluida. La normativa establece un retroceso mínimo de 2 metros en el primer piso y la obligación de aislamiento entre edificaciones para no comprometer la privacidad ni el confort de los usuarios. Se permite un sótano de hasta 2 niveles para parqueaderos y equipos técnicos, y se regulan las fachadas para que sean cerradas, utilizando materiales que favorezcan la iluminación natural y la ventilación sin generar un impacto visual negativo en el entorno.

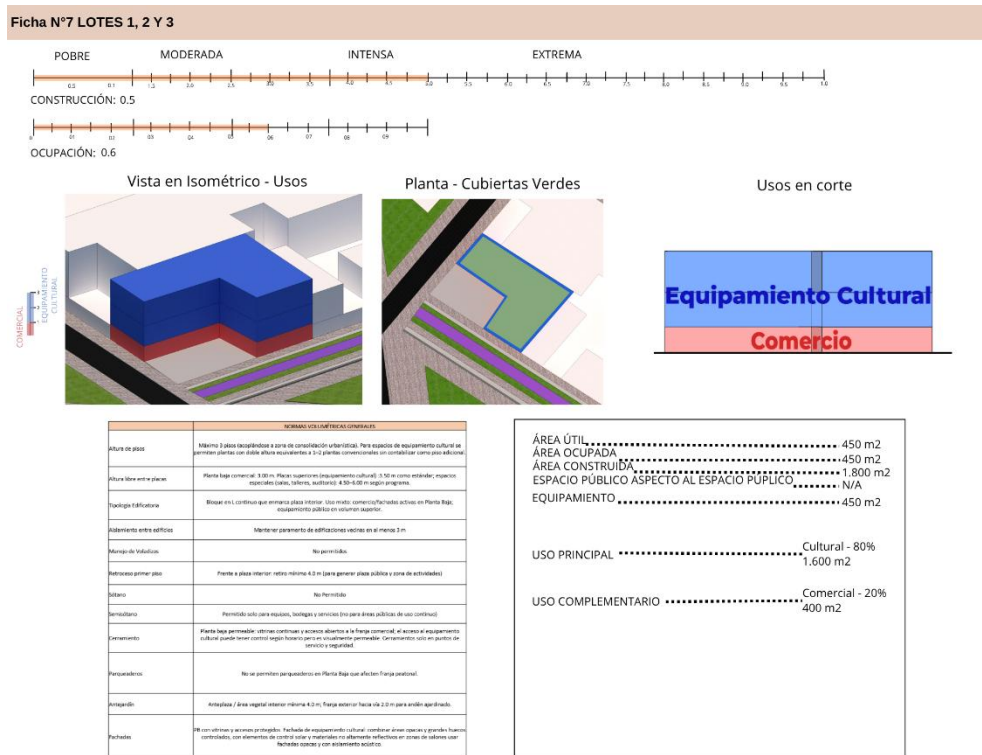
Figura 32: Ficha Normativa 6.



Fuente: Elaboración propia (2025)

La Ficha N°7 para los Lotes 1, 2 y 3 del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 33) está orientada hacia el desarrollo equipamientos culturales, con una integración de comercio como uso complementario. El uso principal de la edificación está destinado a cultura (80%), mientras que el comercio ocupa el restante 20%. El diseño propone una edificación de máximo 3 pisos, en la que la planta baja está destinada al comercio, con equipamientos culturales en los pisos superiores. El espacio público tiene un importante protagonismo en este diseño ya que está destinado a mejorar la conectividad y la interacción social en el área. La normativa volumétrica establece un retroceso mínimo de 1.5 metros en el primer piso para asegurar la accesibilidad y visibilidad del espacio público. Además, se prohíben voladizos y la sensibilización al entorno se logra mediante la regulación de las fachadas con materiales opacos que favorezcan la integración visual.

Figura 33: Ficha Normativa 7.



Fuente: Elaboración propia (2025)

Como norma general, en el Plan Parcial se propone un Índice de Ocupación del 0,75 con el fin de cumplir con unas medidas mínimas de cesión urbana (Figura 34); también se propone un Índice de Construcción de 7.0 esto con el fin incentivar la construcción en altura que cree espacios que potencien la generación de vivienda, y a la vez, relacionen lo construido con lo urbano con elementos arquitectónicos como terrazas verdes, miradores, etc.

Figura 34: Síntesis Normativa del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.

Información importante de las fichas normativas

Residencial



13 - 20 Pisos de altura

Otros Usos

3 - 4 Pisos de altura

Fuente: Elaboración propia (2025)

8. Soluciones Basadas en Naturaleza

El NDVI (Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada), resalta las áreas con vegetación en tonos verdes (Figura 35). La imagen muestra una distribución desigual de áreas verdes en el territorio, con varias zonas de baja cobertura vegetal. Esto se debe a la alta densificación urbana del barrio y la falta de infraestructura verde. El después muestra cómo la intervención aumenta significativamente las áreas de vegetación, con una clara expansión de zonas verdes que favorecen la biodiversidad y la calidad del aire.

Figura 35: Beneficios NDVI y NDBI en el Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración Propia (2025)

En la parte inferior, se presenta el NDBI (Índice de Desarrollo de Edificaciones), que mide el impacto de las superficies construidas en el entorno. El antes muestra una alta concentración de superficies impermeables que contribuyen a la acumulación de calor, mientras que en el después se observa una reducción de estas superficies duras, lo que indica un aumento de las áreas verdes y espacios permeables. La intervención implica la

reconversión de lotes vacíos y la rehabilitación de espacios públicos, reduciendo la huella térmica y mejorando el confort climático del barrio.

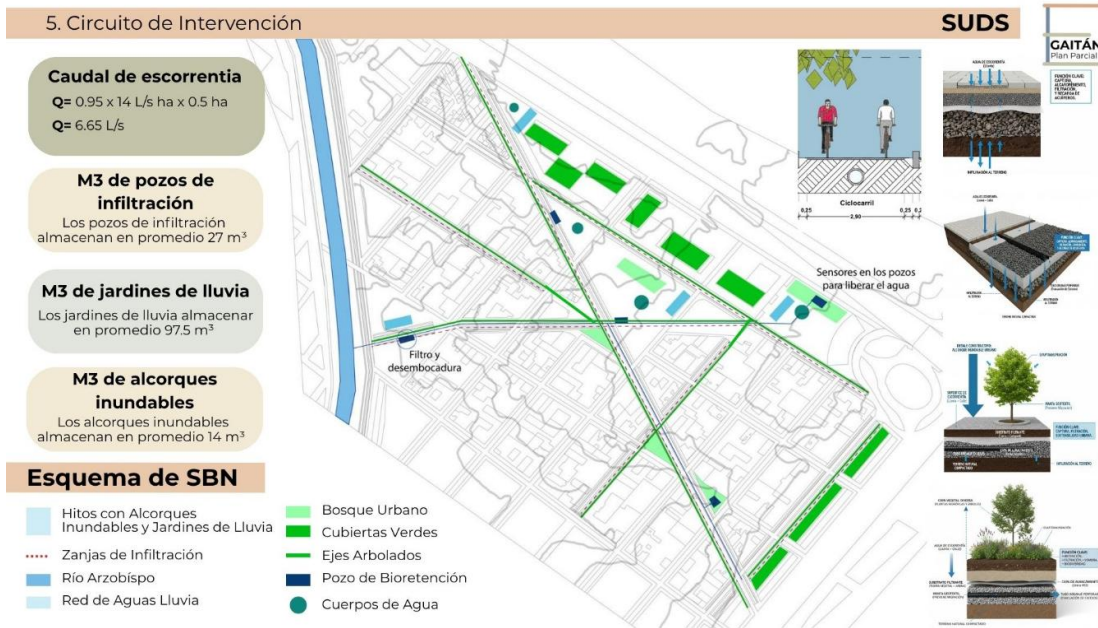
Uno de los pilares fundamentales de la estrategia de soluciones basadas en la naturaleza del plan parcial es la plantación de árboles, que cumple un papel clave en la mitigación de las islas de calor urbanas a través de su sombra y el proceso de transpiración. En los anexos 1-20, se detallan todas las plantas implantadas en el proyecto con sus respectivas características tomadas del Manual de Cobertura Vegetal de Bogotá de la Secretaría Distrital de Planeación.

8.1 Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)

Los SUDS son un conjunto de técnicas de manejo de aguas pluviales diseñadas para copiar los procesos naturales de drenaje del agua, minimizando el impacto de las aguas de lluvia en las infraestructuras urbanas y mejorando la calidad del agua. Estos sistemas no solo se enfocan en la recogida y desviación del agua, sino también en su infiltración al suelo y su almacenamiento temporal en zonas específicas, como jardines de lluvia y pozos de infiltración.

El plano presentado sobre los SUDS dentro del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán (Figura 36), ilustra cómo el proyecto aborda el desafío de la gestión de aguas pluviales y la prevención de inundaciones, a la vez que promueve la sostenibilidad ambiental en el desarrollo urbano. Los SUDS son una estrategia clave dentro del plan para integrar la infraestructura verde con los sistemas urbanos y mitigar los efectos negativos del cambio climático, como las inundaciones y el calentamiento urbano (Secretaría Distrital de Planeación, 2025)

Figura 36: Cartografía de SUDS del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia (2025)

Se proponen pozos de infiltración para gestionar el agua de lluvia de manera eficiente. Estos pozos almacenan el agua en el suelo, permitiendo que el agua se filtre gradualmente, lo que ayuda a reducir el riesgo de inundaciones y a mejorar la gestión de aguas subterráneas.

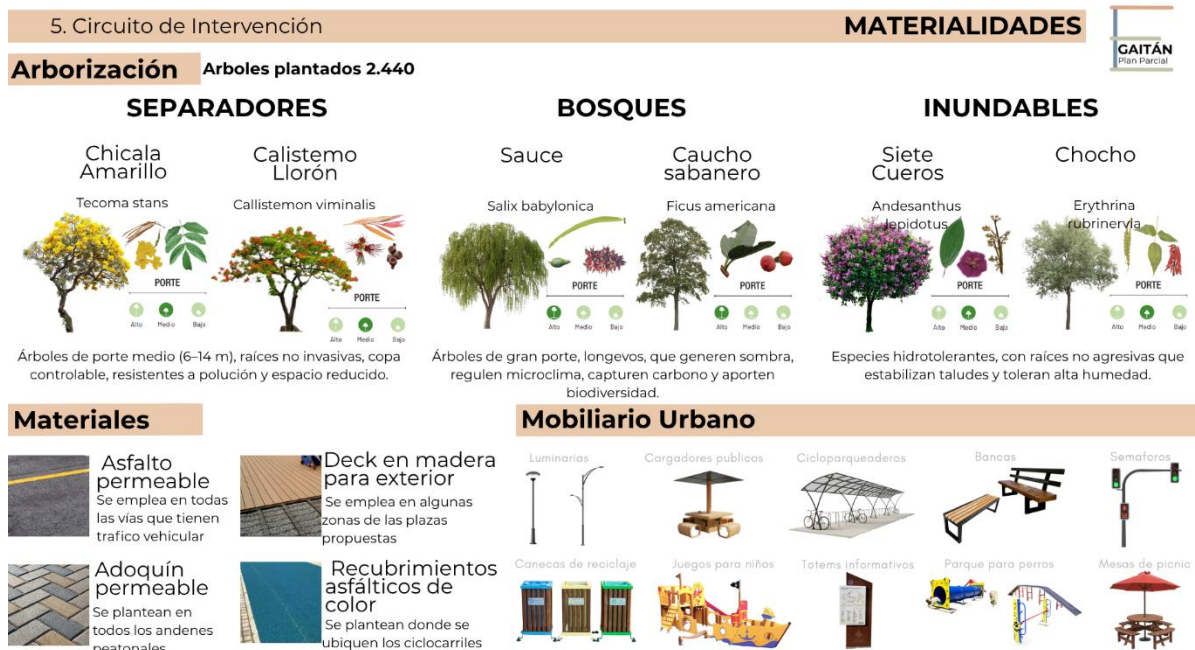
Los jardines de lluvia están diseñados para absorber y almacenar el agua de lluvia, reduciendo la escorrentía superficial y promoviendo la infiltración en el suelo. Adicionalmente, se regenera el Río Arzobispo como una infraestructura central en el Plan Parcial, su intervención también incluye un componente de gestión sostenible de las aguas pluviales. Este sistema, junto con las zonas de drenaje como el río, permite una distribución y gestión eficiente del agua a lo largo del territorio. Este enfoque no solo reduce el riesgo de inundaciones, sino que también mejora la calidad del agua al evitar el desbordamiento de aguas residuales en las calles.

8.2 Materialidad, Arbolado y Mobiliario

En términos de arbolado, se contempla una selección cuidadosa de especies adaptadas al contexto urbano y climático (Figura 37). Los separadores estarán plantados con especies como el Chicala Amarillo y el Calistemo Llorón, que son árboles de porte medio, con raíces no invasivas y resistentes a la contaminación, ideales para pequeños espacios urbanos. Además, se incorporan árboles de gran porte en los bosques urbanos, como el Sauce y el Caucho Sabanero, que proveen sombra, regulan el microclima y contribuyen a la captura de carbono, mejorando la calidad del aire y aumentando la biodiversidad. Para zonas con alta humedad o en taludes, se plantarán especies inundables como el Siete Cueros y el Chocho, que son resistentes al agua y estabilizan el terreno.

En cuanto a las materialidades, se opta por pavimentos permeables para garantizar una adecuada gestión del agua de lluvia y reducir el riesgo de inundaciones. El asfalto permeable se usará en las vías con tráfico vehicular, mientras que el adoquín permeable se instalará en los andenes peatonales para fomentar la infiltración del agua. También se utilizarán *deck* en madera para algunas de las plazas, lo que proporciona una superficie estética y natural. El mobiliario urbano incluye elementos que mejoran la accesibilidad y la calidad de vida, como luminarias, bancos, cargadores públicos, juegos para niños, *totems* informativos, ciclo parqueaderos, semáforos y mesas de picnic. Además, se incorporarán elementos como canecas de reciclaje y parques para perros, creando un espacio más inclusivo y sostenible para la comunidad. Todo esto contribuye a un entorno urbano más verde, funcional y accesible para los residentes y usuarios del área.

Figura 37: Síntesis de Arborización, Materiales y Mobiliario.



Fuente: Elaboración propia (2025)

9. Gestión – Reparto de Cargas y Beneficios:

El capítulo de Gestión aborda la distribución de los costos y beneficios derivados de la ejecución del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán. A través de una descripción detallada de las cargas urbanas y las intervenciones previstas, este capítulo evalúa cómo las inversiones en infraestructura y espacio público impactarán tanto en los desarrolladores como en los residentes, asegurando que los beneficios del proyecto sean los necesarios para desarrollar un plan parcial que cumpla con los objetivos propuestos, pero que a la vez sea rentable desde el punto de vista de la operación inmobiliaria.

9.1 Estudio de Mercado

El estudio de mercado tiene por objetivo estimar el valor de mercado vigente en el barrio Jorge Eliécer Gaitán a partir del análisis de las ofertas de propiedades representativas del sector. Con base en esta información recolectada de páginas web como

metrocuadrado.com y *fincaraíz.com*; se establecen rangos de valor por metro cuadrado para las distintas tipologías inmobiliarias (vivienda residencial, vivienda comercial, bodegas/locales y oficinas), que servirán de insumo para la valoración del suelo.

Se realizó un muestreo de propiedades representativas del área de estudio y se registraron variables importantes como el tipo de inmueble, la antigüedad, el área total construida, el valor global y valor por m². Los datos fueron sistematizados y se calcularon estadísticos descriptivos básicos: valor promedio por m² (VR promedio) y desviación estándar (DS). Para caracterizar la variabilidad del mercado se presentan los rangos VR promedio \pm 1 desviación estándar, que permiten identificar valores típicos bajos y altos dentro de la muestra y la valoración del suelo.

El estudio de mercado realizado para la vivienda residencial en el barrio Jorge Eliécer Gaitán permite identificar un valor promedio de \$3.970.304 por metro cuadrado (Tabla 2), reflejando un nivel de precios representativo del contexto urbano y productivo del sector. La desviación estándar de \$1.322.354 por metro cuadrado evidencia una variabilidad moderada-alta en los valores observados, lo que da cuenta de la heterogeneidad existente en la oferta residencial, asociada principalmente a diferencias en la antigüedad de las edificaciones, el estado de conservación, la localización y el grado de intervención o renovación de los inmuebles. A partir de este comportamiento del mercado, se establece un rango típico de valores que oscila entre \$2.647.950 por metro cuadrado, correspondiente al límite inferior del intervalo y \$5.292.658 por metro cuadrado, correspondiente al límite superior. Este rango permite reconocer la coexistencia de viviendas con valores relativamente bajos, generalmente vinculadas a construcciones más antiguas o con menores estándares de calidad, y unidades con valores significativamente más altos, asociadas a mejores condiciones físicas, mayor atractivo urbano y procesos de adecuación o renovación.

Tabla 2: Estudio de mercado Valor Inicial Vivienda

Nro	Tipo de inmueble	Barrio	Localidad	Estrato	Antigüedad	Área total construida	Vr global	Vr m2
1	Apartamentos	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	+ 30 años	100	\$ 450.000.000,00	\$ 4.500.000,00
2	Casa Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	300	\$1.590.000.000,00	\$ 5.300.000,00
3	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	500	\$1.400.000.000,00	\$ 2.800.000,00
4	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	92	\$ 520.000.000,00	\$ 5.652.173,91
5	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	92	\$ 425.000.000,00	\$ 4.619.565,22
6	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	273	\$ 580.000.000,00	\$ 2.124.542,12
7	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	196	\$ 749.000.000,00	\$ 3.821.428,57
8	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	378	\$ 780.000.000,00	\$ 2.063.492,06
9	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	270	\$1.100.000.000,00	\$ 4.074.074,07
10	Casa Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	500	\$1.920.000.000,00	\$ 3.840.000,00
11	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	Remodelado	600	\$1.700.000.000,00	\$ 2.833.333,33
12	Casa Residencial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	133	\$ 800.000.000,00	\$ 6.015.037,59
VR Promedio					3970304			
Desviación Estandar					1322354			
VR Promedio -1 DS					2647950			
VR Promedio+1 DS					5292658			

Fuente: Elaboración propia (2025)

El análisis del mercado inmobiliario para la tipología de vivienda con uso y locales comerciales en el barrio arroja un valor promedio de \$3.904.592 por metro cuadrado (Tabla 3), lo que evidencia una cercanía significativa con los valores observados para la vivienda residencial del sector. La desviación estándar de \$852.559 por metro cuadrado indica una dispersión moderada de los precios, menor a la registrada en otros tipos de inmueble, lo cual sugiere una mayor homogeneidad en las condiciones físicas, funcionales y de localización de esta oferta inmobiliaria. A partir de estos resultados, se establece un rango típico de valores comprendido entre \$3.052.032 por metro cuadrado, y \$4.757.151 por metro cuadrado. Este comportamiento del mercado permite inferir que los inmuebles con uso comercial presentan una estructura de precios relativamente estable, posiblemente asociada a transacciones recientes y a una demanda constante vinculada a la actividad productiva y de servicios del sector.

Tabla 3: Estudio de mercado Valor Inicial Vivienda Comercial

Nro	Tipo de inmueble	Barrio	Localidad	Estrato	Antigüedad	Área total construida	Vr global	Vr m2
1	Casa Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	300	\$ 1.590.000.000,00	\$ 5.300.000,00
2	Local Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	350	\$ 1.050.000.000,00	\$ 3.000.000,00
3	Local Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	186	\$ 680.000.000,00	\$ 3.655.913,98
4	Local Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	16 a 30 años	500	\$ 1.920.000.000,00	\$ 3.840.000,00
5	Local Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	5 a 10 años	340	\$ 1.400.000.000,00	\$ 4.117.647,06
6	Local Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	36	\$ 190.000.000,00	\$ 5.277.777,78
7	Local Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	20 años	47	\$ 155.342.000,00	\$ 3.305.148,94
8	Local Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	Remodelado	340	\$ 1.100.000.000,00	\$ 3.235.294,12
9	Casa Comercial	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	Remodelado	527,93	\$ 1.800.000.000,00	\$ 3.409.542,93

VR Promedio	\$ 3.904.591,64
Desviación Estandar	852559,3761
VR Promedio -1 DS	\$ 3.052.032,27
VR Promedio+1 DS	\$ 4.757.151,02

Fuente: Elaboración propia (2025)

El análisis del mercado inmobiliario para bodegas y locales industriales-ligeros en el barrio evidencia un valor promedio de \$3.937.091 por metro cuadrado (Tabla 4), ubicándose en un rango muy cercano a los valores observados para la vivienda con uso comercial y los locales comerciales del sector. La desviación estándar de \$870.708 por metro cuadrado refleja una dispersión relativamente baja de los precios, lo que indica una mayor homogeneidad en la muestra analizada y una consistencia en las condiciones funcionales y de localización de este tipo de inmuebles. A partir de estos resultados, se define un rango típico de valores comprendido entre \$3.066.382 por metro cuadrado, y \$4.807.800 por metro cuadrado. La proximidad entre el valor promedio de las bodegas y el de la vivienda con uso comercial sugiere la existencia de una demanda consolidada por usos productivos y de servicios, coherente con la vocación histórica e industrial del barrio.

Tabla 4: Estudio de mercado Valor Inicial Bodegas y Locales

Nro	Tipo de inmueble	Barrio	Localidad	Estrato	Antigüedad	Área total construida	Vr global	Vr m2
1	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	15 años	435	\$ 1.600.000.000,00	\$ 3.678.160,92
2	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	10 años	1485	\$ 5.320.000.000,00	\$ 3.582.491,58
3	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	10 años	2976	\$ 12.000.000.000,00	\$ 4.032.258,06
4	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	10 años	435	\$ 1.600.000.000,00	\$ 3.678.160,92
5	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	20 años	450	\$ 1.690.000.000,00	\$ 3.755.555,56
6	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	20 años	405	\$ 2.120.000.000,00	\$ 5.234.567,90
7	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	20 años	616	\$ 2.200.000.000,00	\$ 3.571.428,57
8	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	20 años	302	\$ 1.690.000.000,00	\$ 5.596.026,49
9	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	20 años	435	\$ 1.600.000.000,00	\$ 3.678.160,92
10	Bodega	Jorge Eliecer Gaitán	Barrios Unidos	3	15 años	780	\$ 2.000.000.000,00	\$ 2.564.102,56

VR Promedio	\$ 3.937.091,35
Desviación Estandar	870708,9398
VR Promedio -1 DS	\$ 3.066.382,41
VR Promedio+1 DS	\$ 4.807.800,29

Fuente: Elaboración propia (2025)

Por último, el análisis del mercado inmobiliario correspondiente al uso de oficinas en el barrio evidencia el valor promedio más alto entre las tipologías estudiadas, con \$6.058.076 por metro cuadrado (Tabla 5), lo que refleja el carácter especializado y la mayor capacidad de valorización de este segmento dentro del área de estudio. La desviación estándar de \$1.910.216 por metro cuadrado pone de manifiesto una dispersión significativa en los valores observados, asociada a una marcada heterogeneidad en términos de calidad constructiva, nivel de estandarización, estado de conservación y localización de las unidades evaluadas. A partir de estos resultados, se establece un rango típico de valores que oscila entre \$4.147.860 y \$7.968.293 por metro cuadrado. Este comportamiento del mercado sugiere que las oficinas operan bajo parámetros de valorización distintos a los de la vivienda, el comercio y las bodegas, concentrando los valores más altos en edificaciones nuevas o con mayores estándares técnicos y funcionales.

Tabla 5: Estudio de mercado Valor Inicial Oficina

Nro	Tipo de inmueble	Barrio	Localidad	Estrato	Antigüedad	Área total construida	Vr global	Vr m2
1	Oficina	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	- 10 años	20	\$ 80.000.000,00	\$ 4.000.000,00
2	Oficina	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	- 10 años	27	\$ 120.000.000,00	\$ 4.444.444,44
3	Oficina	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	- 10 años	12	\$ 70.000.000,00	\$ 5.833.333,33
4	Oficina	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	- 10 años	57	\$ 470.000.000,00	\$ 8.245.614,04
5	Oficina	Jorge Eliecer Gaitan	Barrios Unidos	3	15 años	309	\$ 2.400.000.000,00	\$ 7.766.990,29

VR Promedio	6058076,421
Desviación Estandar	1910216,192
VR Promedio -1 DS	4147860,229
VR Promedio+1 DS	7968292,612

Fuente: Elaboración propia (2025)

9.2 Cargas Urbanísticas

Luego de formular la propuesta de intervención urbana, se identifican y delimitan los espacios urbanos a intervenir, así como los costos asociados a cada una de las actuaciones planteadas. La intervención se enmarca en un enfoque regenerativo, priorizando los usos peatonales y los sistemas de transporte alternativo. En este sentido, las áreas de mayor extensión corresponden a espacios destinados al uso peatonal, con el objetivo de potenciar el espacio público y promover su apropiación por parte de la comunidad. Esta estrategia responde a la condición actual del sector, donde el espacio público es inexistente o insuficiente, situación que incide en una percepción de inseguridad y provoca que estos espacios permanezcan vacíos durante gran parte del día (Tabla 6).

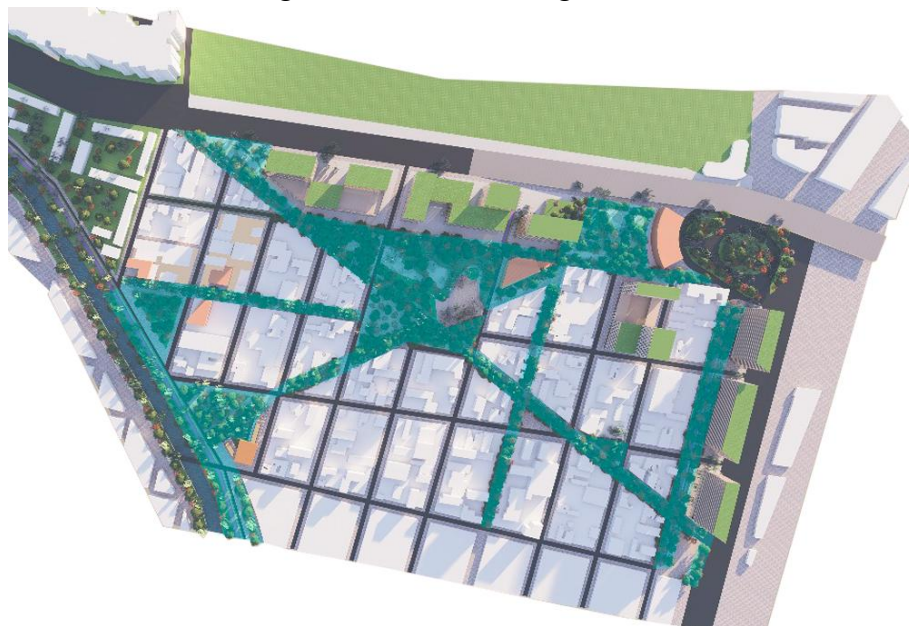
Tabla 6: Cargas Urbanísticas del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán

CARGAS DEL PROYECTO	Área (m2)	Costo por m2 (\$)	Costo total (\$)
Zonas de protección ambiental (nuevo o que se adecua)	-		\$ 0,00
Parque Local (nuevo o que se adecua)	29.800,00	COP 370.000,00	\$ 11.026.000.000,00
Parque Zonal (nuevo o que se adecua)	13.200,00	COP 370.000,00	\$ 4.884.000.000,00
Plazas	4.150,00	\$ 700.000	\$ 2.905.000.000,00
Alamedas (nuevo o que se adecua)	13.450,00		\$ 0,00
Andenes	24.650,00	\$ 134.000	\$ 3.303.100.000,00
Vía Malla Vial arterial (V0 a V3)	-		\$ 0,00
Vía soterrada	-		\$ 0,00
Vía Malla Vial Intermedia (V4 - V6)	32.500,00	COP 3.193.288,00	\$ 103.781.860.000,00
Malla Vial Local (V7 - V8)	-		\$ 0,00
Vía Peatonal (V9)	64.100,00	\$ 261.000	\$ 16.730.100.000,00
BiciCarril (o Cicloruta)	12.500,00	\$ 600.000	\$ 7.500.000.000,00
Equipamiento cultural	879,00	COP 1.187.283,00	\$ 1.043.621.757,00
Equipamiento hospitalario	1.300,00	COP 2.200.000,00	\$ 2.860.000.000,00
Equipamiento educativo	-		\$ 0,00
Puente vehicular	-		\$ 0,00
Senderos	-		\$ 0,00
	-		\$ 0,00
TOTAL	196.529,00		\$ 154.033.681.757,00

Fuente: Elaboración propia (2025)

El plan contempla la creación y adecuación del parque Gaitán, otros parques de bolsillo y otras áreas verdes (Figura 38). Estos parques son elementos clave en la estrategia de infraestructura verde del plan, proporcionando espacios recreativos y de esparcimiento para los residentes, además de contribuir a la mejora del microclima y la permeabilidad del suelo.

Figura 38: Plano de Cargas Urbanísticas

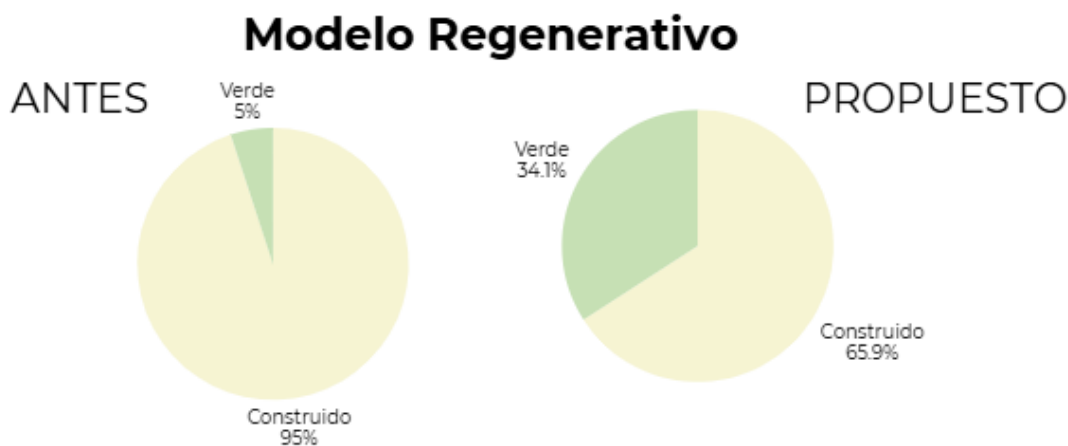


Fuente: Elaboración propia (2025)

Las intervenciones sobre andenes y malla vial (Figura 39), tienen como objetivo mejorar la accesibilidad y la movilidad dentro del barrio, garantizando una infraestructura vial más segura y eficiente. Otras cargas importantes incluyen la creación de ciclovías y el desarrollo de senderos para la movilidad no motorizada, que promuevan un modelo de transporte sostenible.

El total de los costos de urbanización del proyecto son de COP 154.033.681.757 para una superficie total de intervención de 196.529 m². Este valor refleja la magnitud de la inversión necesaria para transformar el barrio y dotarlo de una infraestructura sostenible y regenerada ambientalmente, que atienda tanto las necesidades de los residentes actuales como de las futuras generaciones que habiten el barrio.

Figura 39: Condición Actual contra Propuestas del Espacio Verde del Barrio Gaitán.



Fuente: Elaboración propia (2025)

9.3 Beneficios

Se hace un estudio del valor del suelo actual en el lugar y barrios aledaños para entender cuáles son esos costos de inversión para la compra de los lotes intervenidos para demoler; además se hace un estudio de proyectos futuros en construcción o en planos, para determinar cuáles son los precios potenciales de venta de los proyectos propuestos y así poder tener un estimado de ingresos según el área ya establecida para cada uso, además de darle una

coherencia al modelo compacto que busca poder sostener las cargas urbanísticas del proyecto. (Tabla 7)

Tabla 7: Costo de desarrollo de los Beneficios del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 323.733.000.000
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 293.974.920.000
UTILIDAD ESPERADA	\$ 258.075.180.000
INGRESOS TOTALES POR VENTAS	\$ 2.274.246.000.000

Fuente: Elaboración propia (2025)

En la tabla de beneficios se comienza con la identificación de los costos directos de construcción, que ascienden a \$323.733.000.000, y los costos indirectos, que suman \$293.974.920.000. Estos costos son fundamentales para determinar el capital necesario para llevar a cabo la obra física y las operaciones relacionadas. Los costos directos incluyen materiales, mano de obra y equipos directamente involucrados en la construcción de infraestructuras y edificaciones. Los costos indirectos cubren aspectos como administración, licencias, permisos y otros gastos que no están directamente relacionados con la obra pero que son imprescindibles para el éxito del proyecto.

La utilidad esperada de \$258.075.180.000 refleja la ganancia de la constructora por el desarrollo de la operación, después de cubrir los costos de construcción y otros gastos indirectos. Este valor de utilidad es importante para medir la viabilidad económica del proyecto y es un indicador de la rentabilidad de la inversión.

El valor inicial del suelo se calcula en \$547.140.331.883, lo que refleja el costo base de la tierra antes de la intervención urbanística. Estos costos, junto con los de construcción y los indirectos, se suman para calcular el valor residual del suelo, que es \$667.345.286.360.

9.4 Balance del proyecto del Plan Parcial

La plusvalía generada por el proyecto se calcula en \$120.204.954.477, lo que indica el aumento de valor de la propiedad debido a las mejoras realizadas en la infraestructura urbana. Este incremento en el valor del suelo, tras la intervención y el desarrollo de las infraestructuras, refleja el beneficio económico generado por la revitalización y urbanización del área. Este aspecto es fundamental para los inversores, ya que la plusvalía demuestra el rendimiento esperado de la inversión inicial, superando los costos de las cargas. (Tabla 8)

Tabla 8: Balances del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.

Ingresos por ventas	\$ 2.274.246.000.000
Valor inicial del suelo	\$ 547.140.331.883
Costos de la urbanización	\$ 183.977.281.757
Costos directos e indirectos de construcción y utilidad	\$ 875.783.100.000
Valor residual del suelo (A-B-C-D)	\$ 667.345.286.360
Plusvalía (E-B)	\$ 120.204.954.477

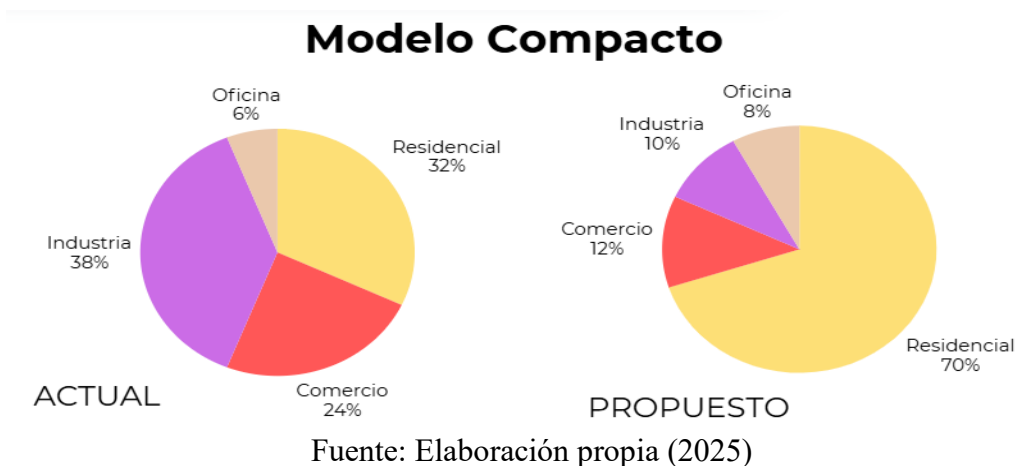
Fuente: Elaboración propia (2025)

El balance final del proyecto demuestra una rentabilidad significativa, con un valor residual del suelo que es aproximadamente 122% superior al valor inicial, lo que indica una valorización importante del área gracias a la intervención urbanística. La rentabilidad esperada es considerable, lo que refuerza la viabilidad económica del proyecto y subraya su potencial para generar beneficios tanto para los desarrolladores como para la comunidad en términos de infraestructura y calidad de vida, gracias a la densificación de usos residenciales y el complemento de usos comerciales y de industria (Figura 40)

La proporción de la plusvalía, que representa un 5% de los ingresos generados por ventas, es la que revela que los beneficios del proyecto aseguran que los esfuerzos de regeneración urbana y la mejora de la infraestructura repercutan positivamente en la valorización del área y la calidad de vida de los habitantes.

En conclusión, el análisis económico del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán muestra que el proyecto es financieramente viable y rentable. La implementación de la infraestructura necesaria para transformar el área no solo mejora la conectividad y la calidad de vida de los residentes, sino que también genera un retorno significativo a través de la plusvalía del suelo. La intervención no solo tiene un impacto positivo en el valor de la tierra, sino que también crea un entorno urbano más cohesivo, accesible y sostenible, lo que refuerza la equidad y el desarrollo económico en la zona.

Figura 40: Condición Actual contra Propuestas de los usos del Barrio Gaitán.



10. Conclusiones y logros urbanísticos del Plan Parcial

El Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán representa una propuesta integral de transformación urbana y regeneración ecológica para el barrio Jorge Eliécer Gaitán, situado en la localidad de Barrios Unidos en Bogotá. Este proyecto aborda de manera multidimensional las principales problemáticas territoriales identificadas en el diagnóstico, como la insuficiencia de espacio público efectivo, la falta de integración del canal Arzobispo en el tejido urbano y la alta fragmentación funcional y social del área. La intervención propone una visión estratégica que prioriza la sostenibilidad ambiental, la conectividad urbana y la cohesión social, a través de un enfoque regenerativo y participativo.

El análisis de las condiciones urbanísticas y ambientales muestra que el área presenta un déficit significativo de espacios públicos 3.55 m^2 por habitante frente a los estándares recomendados y baja cobertura arbórea, lo que refuerza la urgencia de crear nuevos espacios verdes, fomentar la infraestructura verde-azul y restaurar el canal Arzobispo como un corredor ecológico. Además, la fragmentación del espacio urbano y la falta de un modelo de movilidad inclusiva dificultan la integración de los diferentes sectores del barrio. Para abordar estos retos, el plan plantea la regeneración ecológica a través de la creación de parques lineales, sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), y una red de ciclorrutas y peatonales que conecten las principales arterias viales y los puntos de transporte masivo, garantizando una mayor accesibilidad y conectividad en el territorio.

El enfoque productivo del plan se basa en la formalización de microempresas locales y la creación de *parques industriales urbanos regenerativos*, que propicien la reconversión de la economía barrial hacia un modelo más sostenible y competitivo. En este sentido, el plan busca equilibrar la creación de empleo con la preservación del patrimonio productivo, fomentando una economía circular que recupere y reutilice materiales a través de la industria local. Esta reconversión productiva, junto con las estrategias de densificación residencial, garantizará la creación de una vivienda digna e inclusiva, con énfasis en la Vivienda de Interés Social (VIS) y la integración de nuevos equipamientos culturales y educativos que respondan a las necesidades de la población.

A partir de lo anterior, uno de los principales logros de las intervenciones destacadas en el Plan Parcial es la creación de ciclorrutas, que tienen un aumento significativo en el área disponible para los usuarios de bicicletas. El área destinada a las ciclorrutas ha pasado de 4.600 m^2 a 12.500 m^2 , lo que representa un incremento de $+7.900 \text{ m}^2$. Las ciclovías no solo benefician a los usuarios de bicicletas, sino que también contribuyen a la mejora de la

conectividad y la seguridad vial, creando un espacio urbano más accesible para los ciclistas y fomentando un entorno más saludable y menos dependiente del automóvil. (Figura 41)

Figura 41: Logros Urbanísticos del Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia (2025)

Los resultados presentados en las gráficas destacan los avances clave en diversas áreas críticas de la intervención, mostrando cómo el plan ha logrado un equilibrio entre las necesidades de movilidad, espacios verdes y áreas peatonales, así como en la reducida ocupación de zonas vehiculares.

El crecimiento de las zonas verdes es otro logro significativo del proyecto. En comparación con la actualidad, el plan ha logrado añadir un total de 12.450 m² adicionales de espacios verdes, pasando de 13.450 m² a 24.650 m² en el área. Este aumento es crucial para mejorar la calidad del aire, reducir las islas de calor urbanas, y fomentar el bienestar de los residentes. Las zonas verdes proporcionan espacios de esparcimiento, recreación y descanso, además de ser esenciales para la biodiversidad urbana y la creación de un ambiente más

sostenible. Este incremento también forma parte de la infraestructura verde del plan, que integra la naturaleza en el tejido urbano para reducir la huella ecológica de la ciudad.

Otra de las mayores transformaciones urbanísticas que presenta el plan es la expansión de las zonas peatonales, que han pasado de 24.650 m² a 88.750 m², lo que representa un aumento de 64.100 m². Este incremento en el área peatonal refleja el enfoque del plan en la movilidad activa y la priorización del peatón. La ampliación de los espacios destinados a los peatones facilita la caminabilidad dentro del barrio, mejorando la accesibilidad y reduciendo la dependencia del automóvil.

Por último, el plan también ha logrado una significativa reducción de las zonas vehiculares, pasando de 118.650 m² a 32.500 m². Este descenso de -86.150 m² en las áreas dedicadas al tránsito vehicular forma parte de una estrategia para priorizar la movilidad peatonal, ciclística y transporte público, reduciendo así la huella de carbono y la congestión vehicular. La disminución de espacios para vehículos contribuye a la mejora de la calidad ambiental, la reducción de emisiones contaminantes y la creación de un entorno urbano más habitable y humano. Al reducir la cantidad de zonas pavimentadas dedicadas exclusivamente a vehículos, el plan fomenta la creación de espacios públicos accesibles y sostenibles.

Desde una perspectiva económica y financiera, el plan presenta una estrategia sólida de reparto equitativo de cargas y beneficios, lo que asegura que las intervenciones en infraestructura y espacio público sean viables, sin desatender las necesidades sociales. La implementación de incentivos urbanísticos y la optimización de recursos permiten que el proyecto sea rentable y sustentable a largo plazo, generando un impacto positivo, tanto en la calidad de vida de los habitantes, como en la economía local.

En conclusión, el Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán se configura como un modelo de urbanismo regenerativo que integra de manera coherente la sostenibilidad ambiental, la inclusión social y el desarrollo económico. Este plan no solo mejora la calidad de vida de los habitantes del barrio Jorge Eliécer Gaitán, sino que también establece las bases para un modelo urbano más resiliente, regenerativo, compacto y equilibrado que puede servir de referencia para futuros proyectos de regeneración urbana en Bogotá.


11. Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 555 de 2021).
- Albuquerque, F. (2004). Desarrollo económico local y descentralización en América Latina. *Revista de la CEPAL*, (82), 157-171.
- Bertaud, A. (2018). *Order without Design: How Markets Shape Cities*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Chertow, M. R., & Ehrenfeld, J. (2012). Organizing self-organizing systems: Toward a theory of industrial symbiosis. *Journal of Industrial Ecology*, 16(1), 13–27.
- Gertler, N. (1995). Industrial ecology in practice: The evolution of interdependence at Kalundborg. *Journal of Industrial Ecology*, 1(1), 67–79.
- INTA International Urban Development Association. (2018). *The Productive City*. Paris: INTA.
- Meyer, H. (2019). *City and Port: Urban Planning as a Cultural Venture in London, Barcelona, New York, and Rotterdam*. Rotterdam: Nai010 Publishers.
- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2017). *Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible*. Bogotá: MinAmbiente.
- Mostafavi, M., & Doherty, G. (Eds.). (2010). *Ecological urbanism*. Lars Müller Publishers.
- Organización de la Naciones Unidas – CEPAL. (2020). *La economía circular en América Latina y el Caribe: Una visión, propuestas y líneas de acción*. Santiago: Naciones Unidas.

12. Anexos

Anexo 1: Ficha técnica Alcaparro Doble.

ALCAPARRO DOBLE (AD)








Nombre Común: Alcaparro Doble
Nombre Científico: *Senna viarum*
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:

- 1,1
- 3,1
- 3,2

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos
- Separadores Viales


Servicios Ecosistémicos:

-  Insectos
-  Recursos medicinales
-  Polinizador
-  Regulación del clima
-  Regulación de la calidad del aire

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 2: Ficha técnica Alcaparro Enano.

ALCAPARRO ENANO (AE)





Nombre Común: Alcaparro Enano
Nombre Científico: *Senna multiglandulosa*
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:

- 3,1
- 3,2

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos


Servicios Ecosistémicos:

-  Insectos
-  Polinizador

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 3: Ficha técnica Amarrabollo.

AMARRABOLLO (AM)






Nombre Común: Amarrabollo
Nombre Científico: Meriania nobilis
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:

- 3,2

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos
- Separadores Viales


Servicios Ecosistémicos:

-  Insectos
-  Polinizador
-  Alimentos

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 4: Ficha técnica Calistemo Llorón.

CALISTEMO LLORÓN (CLL)




Nombre Común: Calistemo Llorón
Nombre Científico: Callistemon viminalis
Origen: Australia (Exótica)
Subzona Climática:

- 3,2

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Separadores Viales

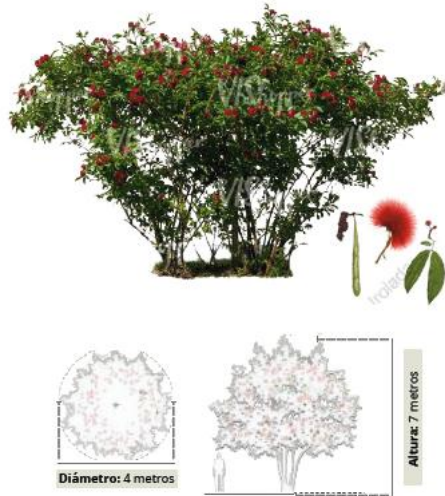
Servicios Ecosistémicos:




-  Insectos y aves

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 5: Ficha técnica Carbonero Rojo.

CARBONERO ROJO (CAR)

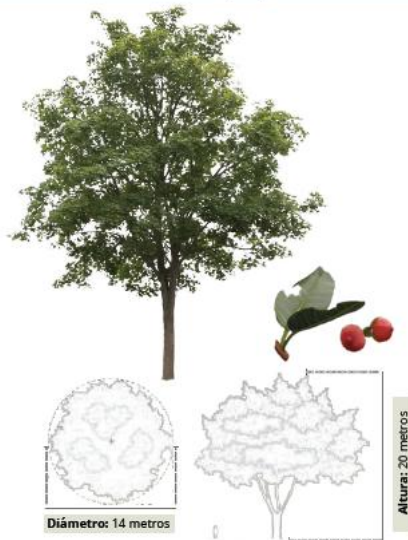







- Nombre Común:** Carbonero Rojo
Nombre Científico: Calliandra trinervia
Origen: Norte y Centro America sur (Nativa)
Subzona Climática:
- 1,1
 - 3,1
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Separadores Viales
- Servicios Ecosistémicos:**
-  Insectos, aves y mamíferos
 -  Polinizador
 -  Regulación de la calidad del aire

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 6: Ficha técnica Caucho Sabanero.

CAUCHO SABANERO (CS)

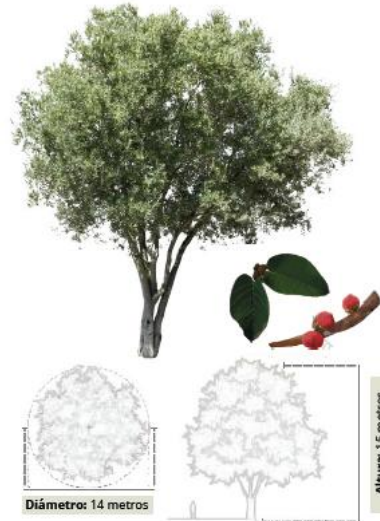


- Nombre Común:** Caucho sabanero
Nombre Científico: Ficus americana
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:
- 1,1
 - 3,1
 - 3,2
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Bosques Urbanos
- Servicios Ecosistémicos:**
-  Insectos, aves y mamíferos
 -  Regulación de márgenes hídricas
 -  Alimentos
 -  Regulación del clima
 -  Regulación de la erosión

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 7: Ficha técnica Caucho Tequendama.

CAUCHO TEQUENDAMA (CT)



Nombre Común: Caucho Tequendama

Nombre Científico: Ficus tequendamae

Origen: Andes de Colombia (Nativa)

Subzona Climática:

- 1,1
- 3,1
- 3,2

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos

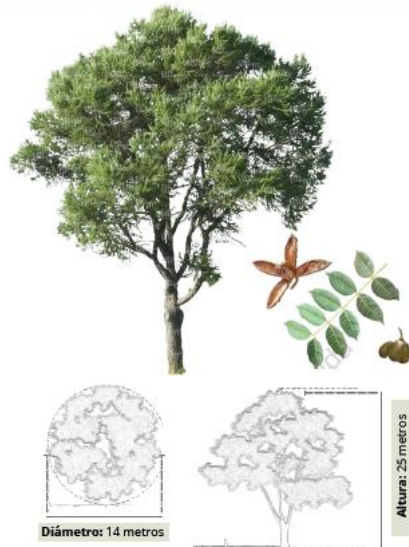
Servicios Ecosistémicos:

- Insectos, aves y mamíferos
- Regulación de márgenes hídricas
- Alimentos
- Regulación del clima
- Regulación de la calidad del aire

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 8: Ficha técnica Cedro.

CEDRO (CE)



Nombre Común: Cedro

Nombre Científico: Cedrela montana

Origen: Andes del norte (Nativa)

Subzona Climática:

- 3,1

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos
- Separadores Viales

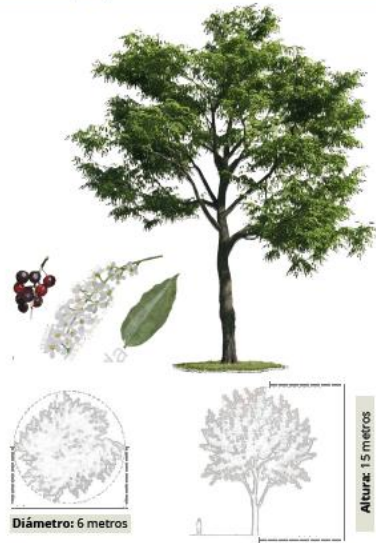
Servicios Ecosistémicos:

- Insectos y aves
- Regulación de la erosión
- Regulación del clima
- Regulación de la calidad del aire

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 9: Ficha técnica Cerezo.

CEREZO (CR)

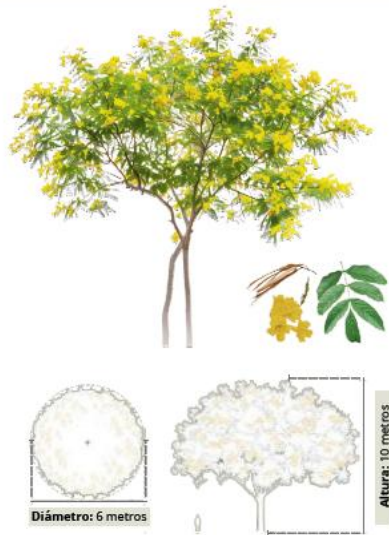


- Nombre Común:** Cerezo
Nombre Científico: Prunus serotina
Origen: America nororiental (Nativa)
Subzona Climática:
- 3,1
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Bosques Urbanos
 - Separadores Viales
- Servicios Ecosistémicos:**
- Insectos y aves
 - Recursos medicinales
 - Polinizador
 - Regulación del clima
 - Alimentos

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 10: Ficha técnica Chicalá Amarillo.

CHICALA AMARILLO (CA)

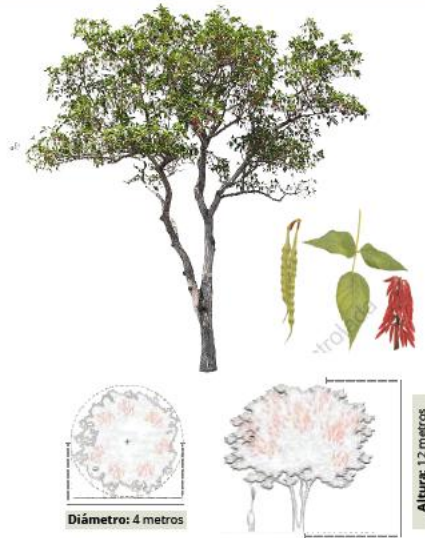


- Nombre Común:** Chicala Amarillo
Nombre Científico: Tecoma stans
Origen: Centro y Sur America (Nativa)
Subzona Climática:
- 3,1
 - 3,2
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Bosques Urbanos
 - Separadores Viales
- Servicios Ecosistémicos:**
- Insectos
 - Recursos medicinales
 - Polinizador

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 11: Ficha técnica Chocho.

CHOCHO (CH)



- Nombre Común:** Chocho
Nombre Científico: *Erythrina rubrinervia*
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:
- 3,1
 - 3,2
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Bosques Urbanos
- Servicios Ecosistémicos:**
- Aves
 - Recursos medicinales
 - Polinizador

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 12: Ficha técnica Cucharo

CUCHARO (CU)

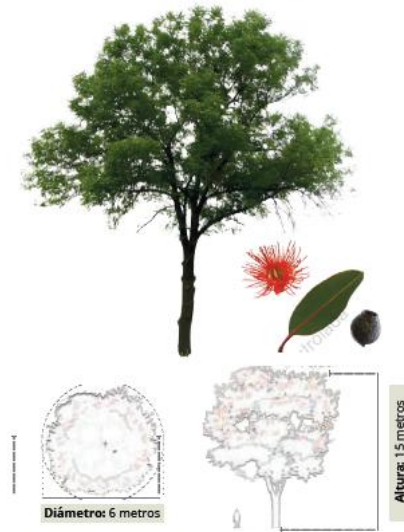


- Nombre Común:** Cucharo
Nombre Científico: *Myrsine guianensis*
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:
- 1,1
- Ubicación en el proyecto:**
- Bosques Urbanos
- Servicios Ecosistémicos:**
- Insectos y aves
 - Polinizador

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 13: Ficha técnica Eucalipto Pomarroso.

EUCALIPTO POMARROSO (EP)



Nombre Común: Eucalipto Pomarroso

Nombre Científico: *Corymbia cifolia*

Origen: Australia (Exótica)

Subzona Climática:

- 3,2

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos
- Separadores Viales

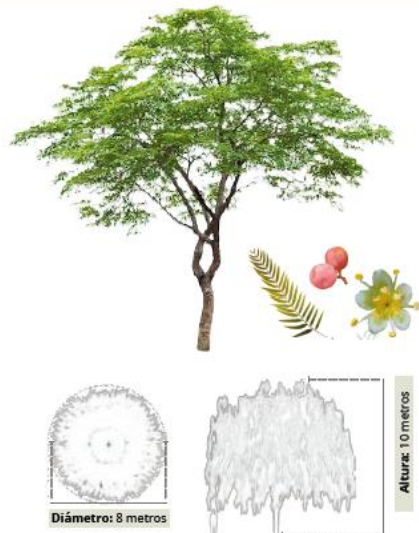
Servicios Ecosistémicos:

- Insectos y aves
- Polinizador

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 14: Ficha técnica Falso Pimiento.

FALSO PIMIENTO (FP)



Nombre Común: Falso Pimiento

Nombre Científico: *Schinus molle*

Origen: Andes (Exótica)

Subzona Climática:

- 1,1
- 3,1
- 3,2

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos
- Separadores Viales

Servicios Ecosistémicos:

- Aves
- Recursos medicinales
- Polinizador
- Regulación del clima
- Regulación de la erosión

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 15: Ficha técnica Gaque.

GAQUE (GQ)

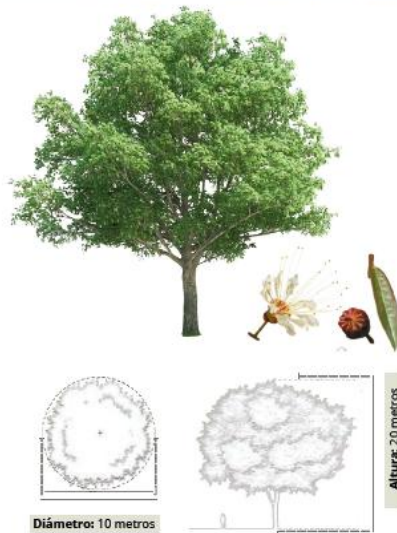


- Nombre Común:** Gaque
Nombre Científico: Clusia multiora
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:
- 1,1
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Bosques Urbanos
- Servicios Ecosistémicos:**
- Regulación de márgenes hídricas
 - Insectos, aves y mamíferos
 - Recursos medicinales
 - Polinizador
 - Regulación del clima

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 16: Ficha técnica Guayacán de Manizales.

GUAYACAN DE MANIZALES (GM)



- Nombre Común:** Guayacan de Manizales
Nombre Científico: Lafoesia acuminata
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:
- 1,1
 - 3,1
 - 3,2
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Bosques Urbanos
 - Separadores Viales
- Servicios Ecosistémicos:**
- Insectos, aves y mamíferos
 - Regulación de la erosión
 - Polinizador
 - Regulación del clima
 - Regulación de la calidad del aire

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 17: Ficha técnica Magle.

MAGLE (MG)

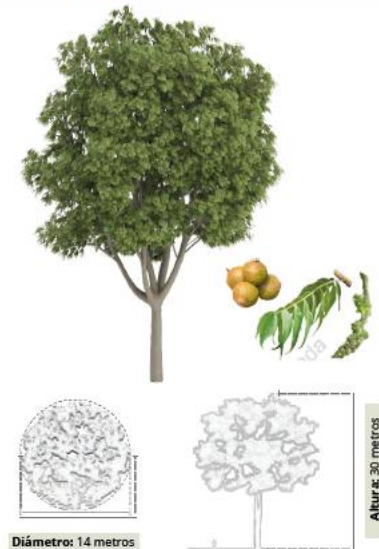


- Nombre Común:** Magle
Nombre Científico: Escallonia pendula
Origen: Andes (Nativa)
Subzona Climática:
- 3,1
 - 3,2
- Ubicación en el proyecto:**
- Bosques Urbanos
 - Separadores Viales
- Servicios Ecosistémicos:**
- Regulación de márgenes hídricas
 - Insectos y aves
 - Polinizador
 - Regulación de la erosión

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 18: Ficha técnica Nogal.

NOGAL (NG)




- Nombre Común:** Nogal
Nombre Científico: Juglans neotropica
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:
- 1,1
 - 3,1
 - 3,2
- Ubicación en el proyecto:**
- Zona inundables
 - Bosques Urbanos
 - Separadores Viales
- Servicios Ecosistémicos:**
- Insectos
 - Recursos medicinales
 - Alimentos

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 19: Ficha técnica Sauce.

SAUCE (SA)








Nombre Común: Sauce
Nombre Científico: *Salix babylonica*
Origen: Norte de África (Exótica)
Subzona Climática:

- 3,1

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos
- Separadores Viales

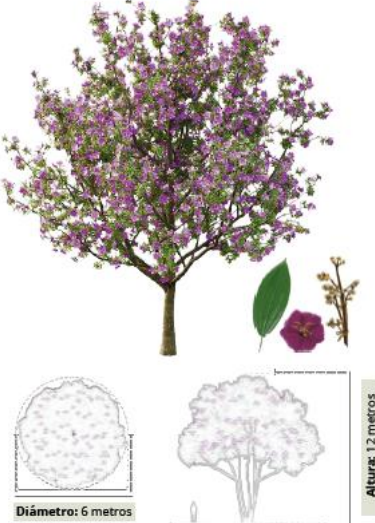
Servicios Ecosistémicos:

-  Insectos y aves
-  Regulación del clima
-  Regulación de la calidad del aire
-  Regulación de la erosión
-  Regulación de márgenes hídricas

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 20: Ficha técnica Siete Cueros.

SIETE CUEROS (SC)







Nombre Común: Siete Cueros
Nombre Científico: *Andesanthus lepidotus*
Origen: Andes del norte (Nativa)
Subzona Climática:

- 3,1

Ubicación en el proyecto:

- Zona inundables
- Bosques Urbanos
- Separadores Viales

Servicios Ecosistémicos:

-  Insectos
-  Polinizador
-  Regulación de la erosión
-  Regulación de márgenes hídricas

Fuente: Elaboración propia con datos del Manual de coberturas Vegetales de Bogotá (2025)

Anexo 21: Ficha técnica Jardín de Lluvias.

JARDIN DE LLUVIAS



Parámetros técnicos:

Parámetro	Valor recomendado
Profundidad	25 cm
Pendiente interna	< 10%
Área mínima	5 m ²
Permeabilidad del suelo	Moderada a alta (≥ 12 mm/h)
Tiempo de vaciado	12-48 h

Sistema de paisaje sostenible que consiste en una depresión cubierta con vegetación, diseñada para captar, almacenar temporalmente, filtrar e infiltrar el agua lluvia proveniente de cubiertas, andenes o vías cercanas. Reduce escorrentías, mejora la calidad del agua y contribuye al incremento de biodiversidad urbana.

Funcionamiento:

- Captación del agua lluvia proveniente de escorrentía superficial o bajantes.
- Almacenamiento temporal dentro de la depresión.
- Filtración a través de capa de sustratos (arena, tierra, materia orgánica).
- Infiltración gradual al suelo.
- Exceso de agua derivado al sistema de drenaje (si existe drenaje secundario).

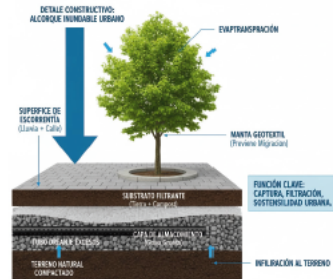
Mantenimiento:

- Retiro de sedimentos: 1-2 veces/año
- Poda selectiva: según crecimiento
- Reposición de mulch: anual
- Riego ocasional en época seca
- Verificación de drenaje

Fuente: Elaboración propia

Anexo 22: Ficha técnica Alcorque Inundable.

ALCORQUE INUNDABLE



Parámetros técnicos:

Parámetro	Valor recomendado
Profundidad	15 cm
Pendiente interna	< 5%
Superficie mínima	1.0 m ²
Permeabilidad del sustrato	≥ 12 mm/h
Tiempo de vaciado	12-48 h

El alcorque inundable es un espacio deprimido alrededor de un árbol, diseñado para recibir, retener temporalmente e infiltrar agua lluvia proveniente de superficies impermeables cercanas (como andenes y vías). El árbol absorbe parte del agua captada; el resto se filtra a través del sustrato, disminuyendo la escorrentía y mejorando la calidad del agua.

Funcionamiento:

- El agua lluvia es dirigida al alcorque desde superficies adyacentes.
- El área deprimida retiene temporalmente el agua.
- El sustrato filtrante reduce sedimentos y contaminantes.
- El agua se infiltra en el suelo y es aprovechada por el árbol.
- Si hay exceso, puede drenar hacia el sistema pluvial.

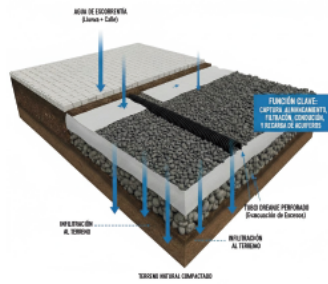
Mantenimiento:

- Verificación del drenaje
- Control de basuras
- Limpieza de sedimentos: 1-2 veces/año
- Riego ocasional en temporada seca (primeros años)

Fuente: Elaboración propia

Anexo 23: Ficha técnica Zanja de Infiltración.

ZANJA DE INFILTRACIÓN



Parámetros técnicos:

Parámetro	Valor recomendado
Profundidad	1 m
Ancho	15 cm
Pendiente longitudinal	<= 5%
Permeabilidad mínima	≥ 12 mm/h
Tiempo de vaciado	12-48 h

La zanja de infiltración es un sistema lineal excavado en el terreno, relleno de material granular o grava, diseñado para captar, almacenar temporalmente e infiltrar agua lluvia proveniente de superficies impermeables como vías, andenes o cubiertas. Su función principal es reducir cargas sobre redes de alcantarillado.

Funcionamiento:

- El agua llega a la zanja desde superficies impermeables o sumideros.
- Se almacena temporalmente dentro del cuerpo de grava.
- El agua se infiltra gradualmente hacia el terreno natural.
- Un geotextil puede filtrar sedimentos y proteger la estructura.
- Si existe, un tubo perforado puede conducir excesos hacia otros sistemas.

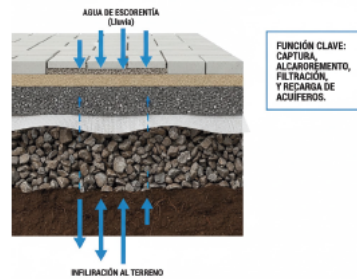
Mantenimiento:

- Revisión de entradas y salidas
- Limpieza de obstrucciones
- Reparación de erosiones
- Inspección de tubería si aplica

Fuente: Elaboración propia

Anexo 24: Ficha técnica Pavimento Permeable.

PAVIMENTO PERMEABLE



Parámetros técnicos:

Parámetro	Valor recomendado
Permeabilidad superficial	Alta
Espesor total	30 cm
Pendiente superficial	< 5%
Suelo base permeable	≥ 12 mm/h
Tiempo de drenaje	12-48 h

El pavimento permeable es un sistema superficial diseñado para permitir que el agua lluvia se infiltre a través de su estructura, almacenándose temporalmente en capas inferiores de material granular antes de infiltrarse al suelo natural o ser derivada hacia un sistema de drenaje secundario.

Funcionamiento:

- El agua lluvia llega a la superficie permeable.
- Se filtra a través del revestimiento (adoquín permeable / concreto poroso / césped reforzado).
- Es almacenada temporalmente en capas de grava estructural.
- Se infiltra al suelo natural.
- Excesos pueden derivarse a tubería perforada o drenaje urbano.

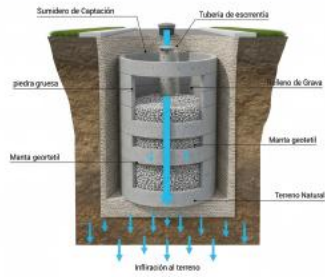
Mantenimiento:

- Barrido superficial: mensual
- Limpieza de juntas: anual
- Control de sedimentos
- Reposición de material granular si aplica
- Control de vegetación indeseada
- Inspección de sistemas de drenaje

Fuente: Elaboración propia

Anexo 25: Ficha técnica Pozo de Retención.

POZO DE RETENCIÓN



El pozo de infiltración es una estructura vertical subterránea diseñada para almacenar temporalmente e infiltrar agua lluvia hacia el subsuelo. Se usa para manejar escurrimientos en áreas urbanas donde el suelo superficial es poco permeable o el espacio es reducido.

Funcionamiento:

- Captar y almacenar escurrimiento superficial.
- Infiltrar gradualmente el agua al estrato permeable.
- Reducir la carga sobre el alcantarillado.
- Reabastecer el acuífero.
- Mitigar inundaciones localizadas.

Mantenimiento:

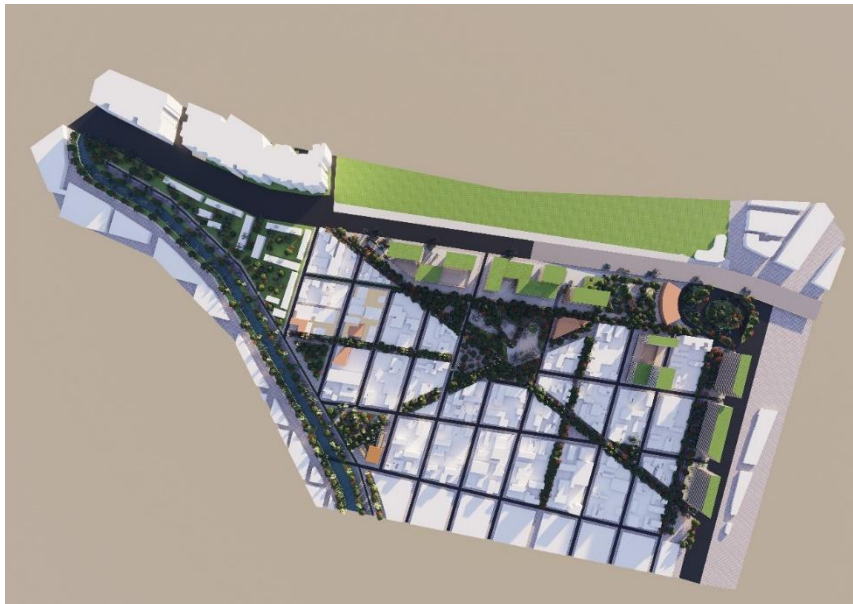
- Limpieza periódica de sedimentos en entradas
- Inspección anual del acceso
- Limpieza del geotextil si hay colmatación
- Verificación de capacidad de infiltración
- Remoción de material obstruido cada 3-5 años

Parámetros técnicos:

Parámetro	Valor recomendado
Profundidad	2 m
Diámetro	1.5 m
Volumen	9 m ³
Entrada	Ø 100 mm
Rebose	≥ Ø 100 mm

Fuente: Elaboración propia

Anexo 26: Imagen 1 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia

Anexo 27: Imagen 2 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia

Anexo 28: Imagen 3 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia

Anexo 29: Imagen 4 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán.



Fuente: Elaboración propia

Anexo 30: Imagen 5 Plan Parcial Eco-corredores del Gaitán



Fuente: Elaboración propia