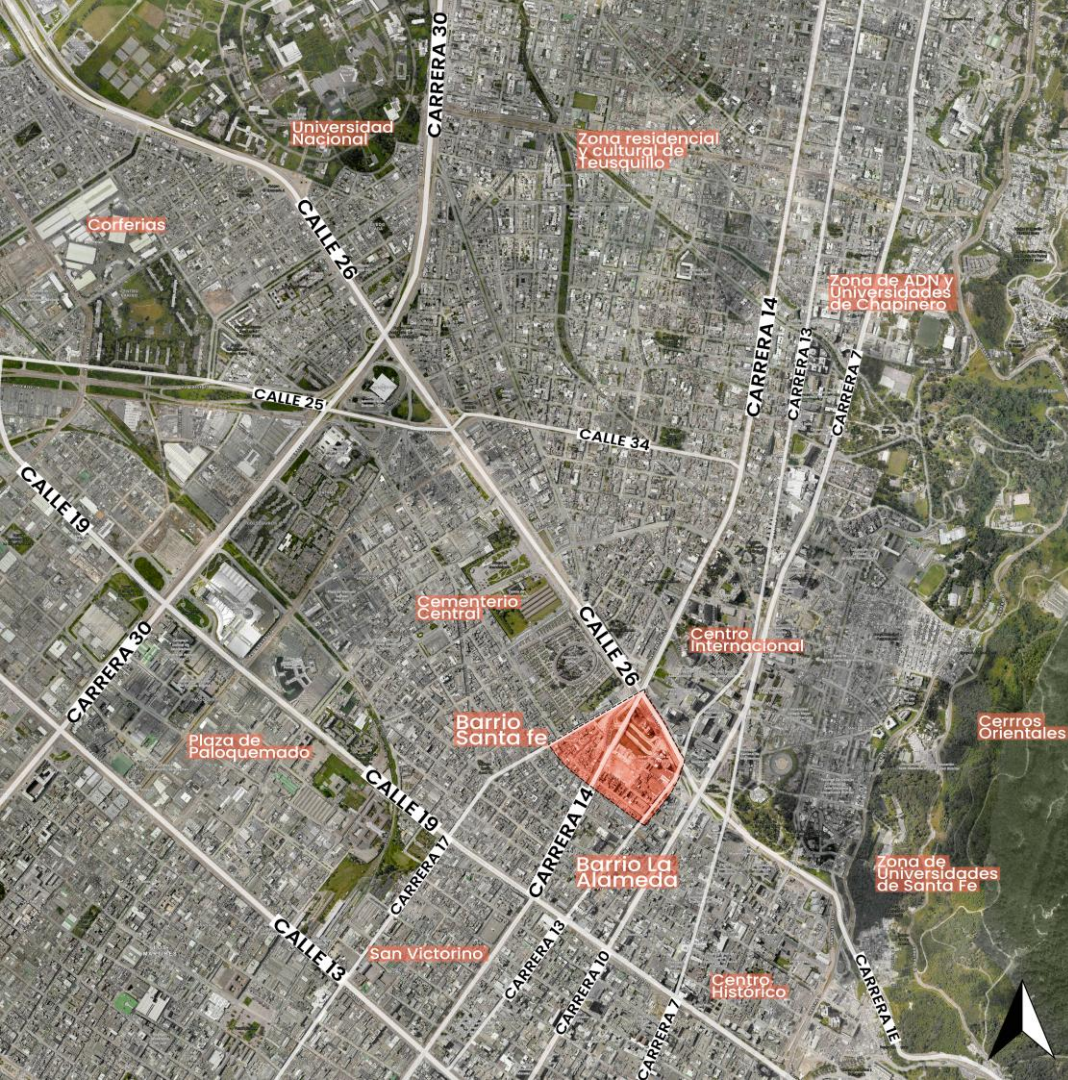


An aerial photograph of Bogotá, Colombia, showing the city's skyline against a backdrop of green mountains. The image features a red overlay on the right side, which contains the title and authors' names. The overlay also shows a proposed urban renovation plan, with a large red area indicating the scope of the project. The plan includes several buildings and a large open space, all highlighted in red.

ESTACIÓN CENTRAL

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

Daniela Cantor
María del Mar Caicedo
2022



ACTUALIDAD

PRINCIPALES NECESIDADES Y TEMAS A RESOLVER

(+) OPORTUNIDAD DE APROVECHAMIENTO

El sector presenta una **localización estratégica** con relación al centro y la ciudad en general.

(+) SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO

Localización de una de las estaciones de la **PLMB** en el ámbito del PP. Transmilenio, Regiotram y Ramal Metro.

(+) ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD)

Oportunidad de reglamentación de las **condiciones normativas** para los inmuebles que requerían de un manejo especial.

(+) BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BICS)

Localización de importantes **valores patrimoniales**.

(-) RUPTURA FUNCIONAL

Barrio La Alameda y Barrio Santa Fe están desconectados con su contexto, como consecuencia, esta zona se ha convertido en un **área residual** y “no lugar” urbano.

(-) DETERIORO DEL SECTOR

Ha propiciado el **desplazamiento** del uso residencial y como resultado, una disminución de la densidad de habitantes y un aumento de la población flotante.

(-) DINÁMICAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Productos inmobiliarios incompatibles con el **ritmo de ventas** del sector.



UBICACIÓN

EN EL ÁREA DE INFLUENCIA E INTERVENCIÓN DEL
ÁMBITO DE DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL E.C.
DIAGNÓSTICO

11,38 HA. Distribuidas en 11
manzanas:

Manzanas 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11 del
Barrio
La Alameda en la **Localidad Santa Fe**.

Manzanas 1, 2, 3 y 7 del **Barrio**
Santa Fe
en la **Localidad de los Mártires**.

-  Delimitación PP Estación Central
-  Manzanas
-  Localidad Los Mártires
-  Localidad Santa Fe
-  Localidad Teusaquillo



L. Chapinero



L. Mártires



L. Santa Fé



L. Teusaquillo

ESTRUCTURA ECOLÓGICA

SISTEMA AMBIENTAL Y DE ESPACIO PÚBLICO

DIAGNÓSTICO



-  Delimitación PP Estación Central
-  Cerros orientales
-  Parques urbanos y zonales
-  Conexiones ambientales urbanas

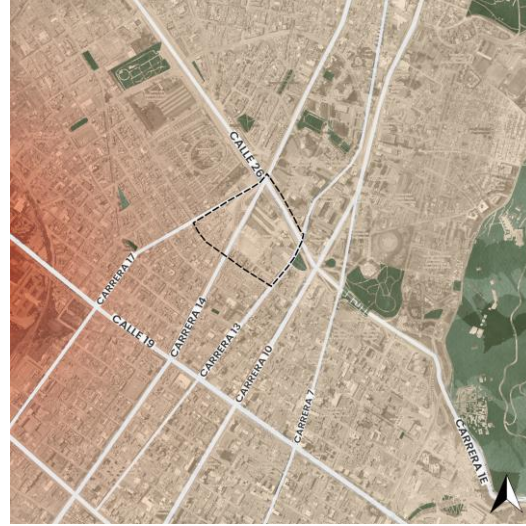
ESTRUCTURA ESPACIAL

SISTEMA DE VIAL DIAGNÓSTICO



- Delimitación PP Estación Central
- Tipo de vía arterial
- Tipo de vía intermedia
- Tipo de vía local
- Tipo de vía peatonal
- Zonas verdes urbana

ÍNDICES DE DENSIDAD DE POBLACIÓN DIAGNÓSTICO



- Delimitación PP Estación Central
- Lugares densos poblacionales
- Baja densidad
- Alta densidad
- Zonas verdes urbanas

MODALIDAD DE TRANSPORTE DIAGNÓSTICO



- Delimitación PP Estación Central
- Troncal de Transmilenio
- Vías de alimentadores de Transmilenio
- Ciclo vías
- Zonas verdes urbana

ESTRUCTURA ESPACIAL

SISTEMA DE USOS DEL SUELO

DIAGNÓSTICO



 Delimitación PP Estación Central

 Residencial

 Comercio

 Educativo

 Recreativo

 Industrial

 Bodega

 Mixto

 Otros

 Zonas verdes urbanas



 Delimitación PP Estación Central

 Lote no residencial

 Estrato 1

 Estrato 2

 Estrato 3

 Estrato 4

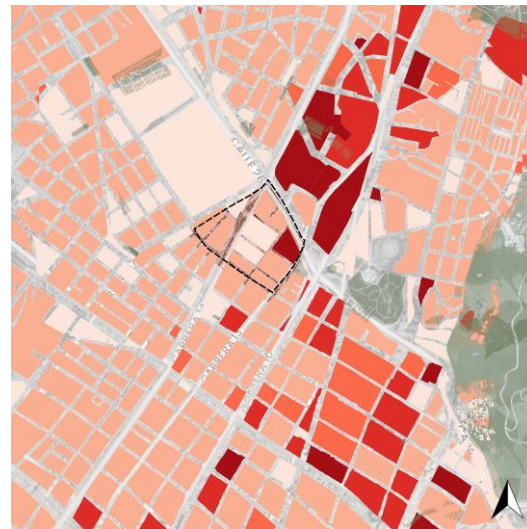
 Estrato 5

 Estrato 6

 Zonas verdes urbanas

SISTEMA DE ALTURAS PREDOMINANTE POR MANZANA

DIAGNÓSTICO



 Delimitación PP Estación Central

 Altura 0

 Altura 1 - 2

 Altura 3 - 10

 Altura 11 - 20

 Altura 21 - 30

 Altura 31 - 40

 Altura 41 +

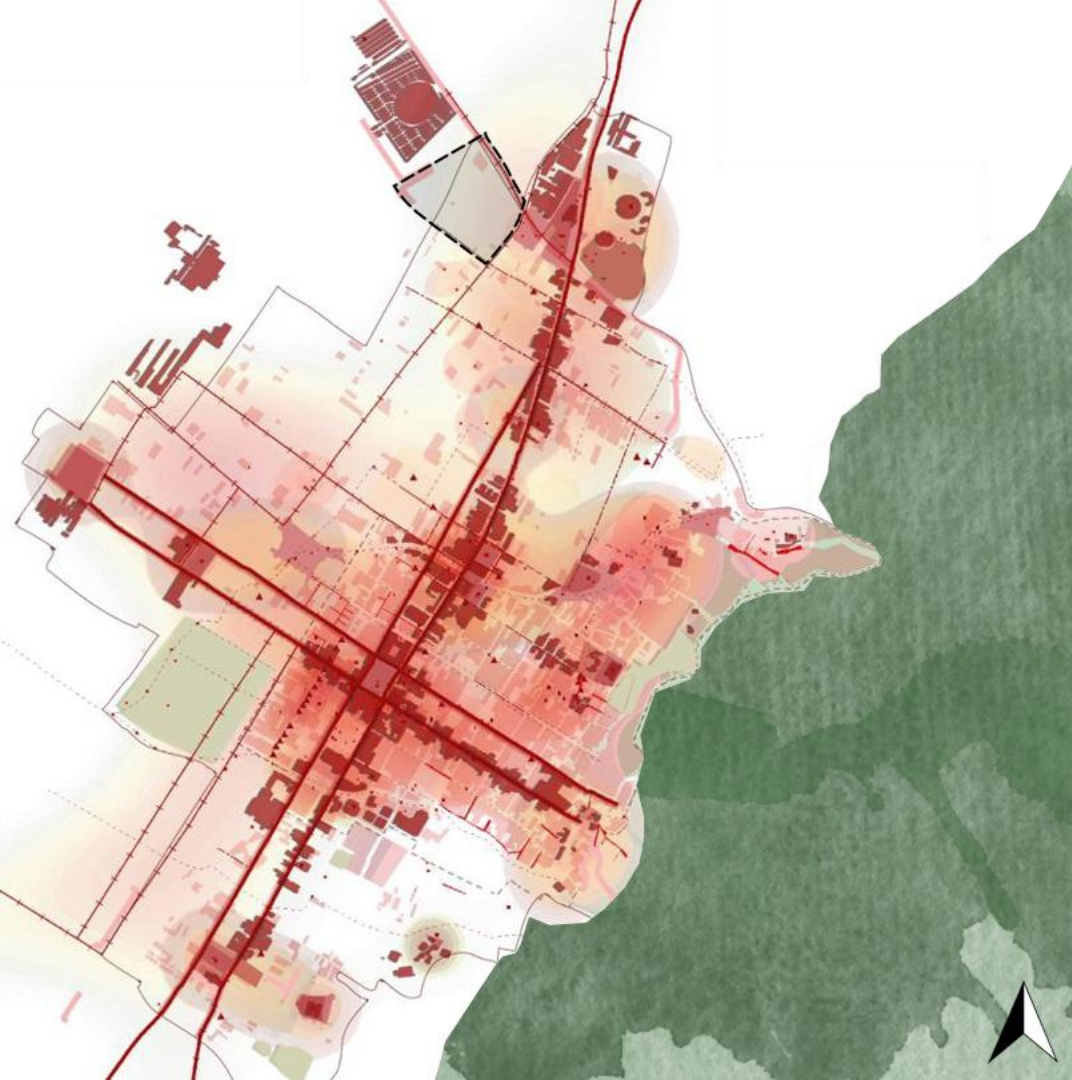
 Zonas verdes urbanas

ÁREA DE INFLUENCIA PEMP CH

COMPONENTE PROGRAMÁTICO Y DENSIDAD PATRIMONIAL

DIAGNÓSTICO

Aglomeración de **hechos, actividades cotidianas, memorias, manifestaciones y objetos** que se han acumulado históricamente y que de alguna manera los grupos poblacionales, los han establecido como **referente común y los activan como patrimonio** en el Centro Histórico de Bogotá D.C.



Territorios cuidados

Patrimonio cultural material

Patrimonio mueble
Patrimonio inmueble
Patrimonio arqueológico

Patrimonio cultural inmaterial

Movilidad social y actividad productiva
cotidiana tradicional

Patrimonio geológico y paleontológico

Patrimonio natural

Territorios tejidos

Actividad residencial
Vida productiva

Territorios equilibrados

Accesibilidad y movilidad
Espacio público
Infraestructura

Territorios vitales

Centros de encuentro
Ejes vitales de
movilidad

Pedagogía e investigación participativa para los patrimonios

Investigación participativa y pedagogías
para el conocimiento, el dominio del
territorio, la vida cotidiana y los sistemas
de creencias.



Delimitación PP Estación Central

Lugares densos patrimonialmente:

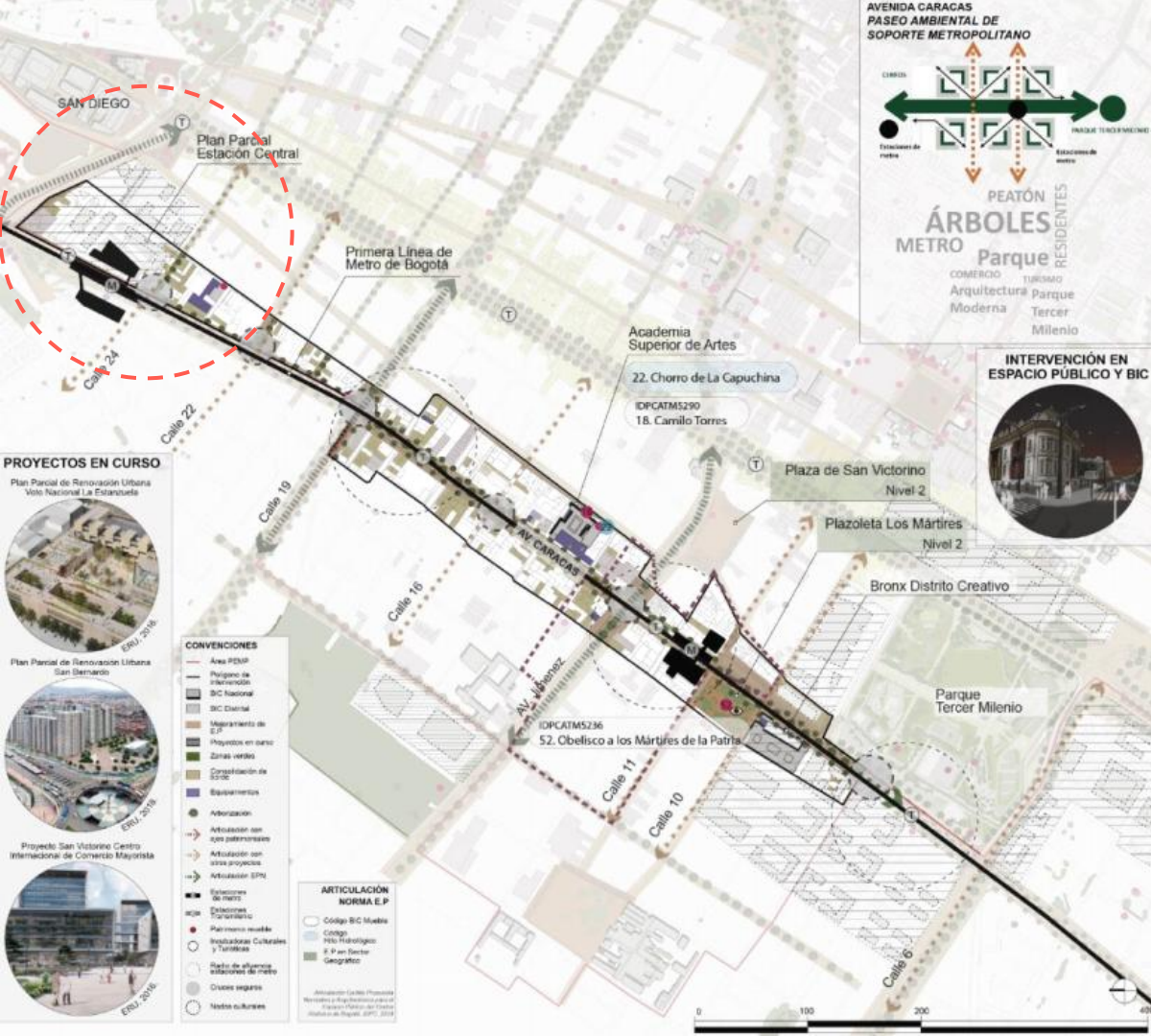


Baja densidad

Alta densidad



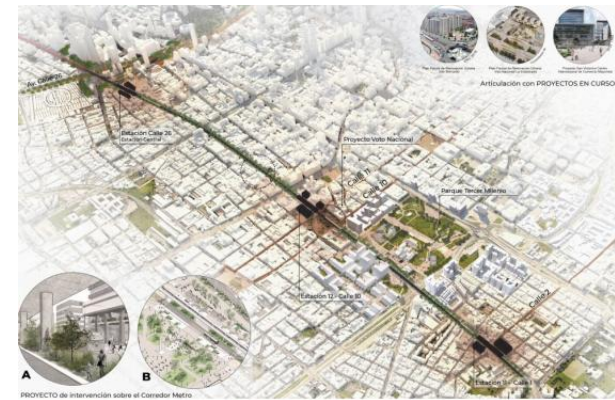
Zonas verdes urbanas



ÁREA DE INFLUENCIA PEMP CH

PROYECTO EJE NATURAL – AVENIDA CARACAS

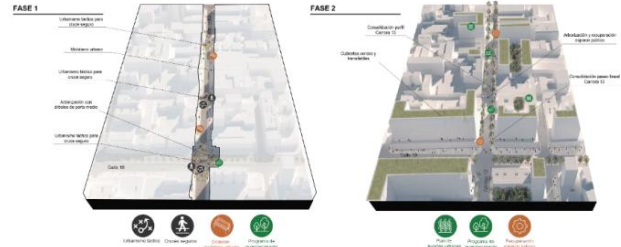
DIAGNÓSTICO



PROYECTO EJE BARRIAL – CARRERA 13



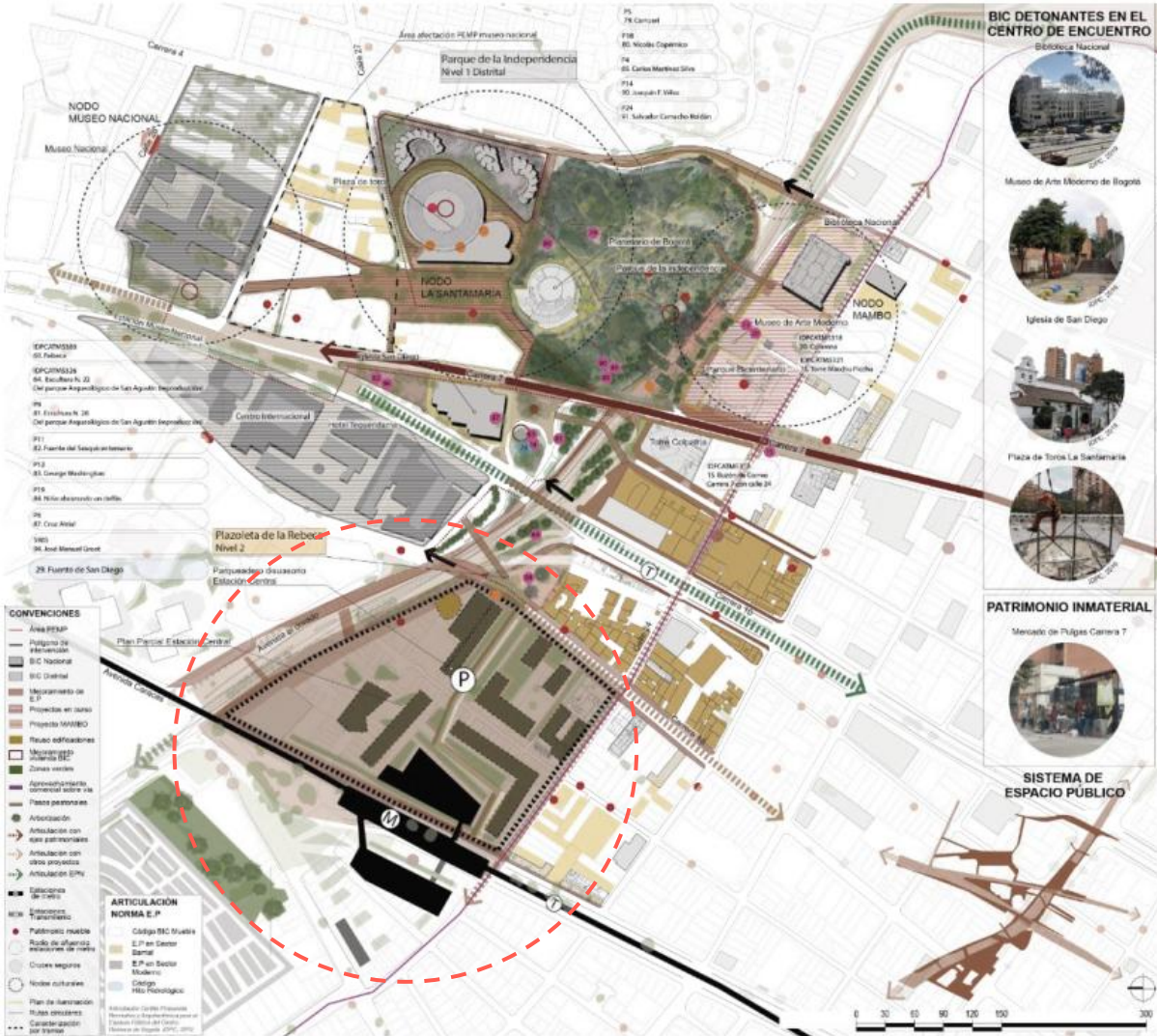
FASES DEL PROYECTO



ÁREA DE INFLUENCIA PEMP CH

PROYECTO CENTRO DE ENCUENTRO – SAN DIEGO

DIAGNÓSTICO



ÁREA DE INFLUENCIA PEMP CH

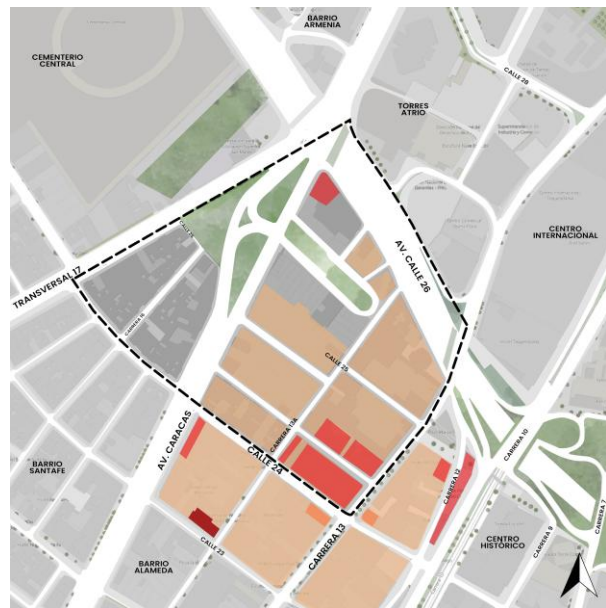
BIENES DE INTERÉS CULTURAL

NIVELES DE INTERVENCIÓN

DIAGNÓSTICO

PROPIEDAD ACTUAL DEL SUELO

DELIMITACIÓN UAU de PPRU



Delimitación PP Estación Central

- Nivel de intervención 1
- Nivel de intervención 2
- Nivel de intervención 3
- Nivel de intervención 4

Delimitación PP Estación Central

- Predios ERU
- Predios Transmilenio

Delimitación

- UAU 1
- UAU 2
- UAU 3
- UAU 4
- UAU 5
- UAU 6
- AMD 3

Fuente: IDPC 2021

CRÍTICA

PLANTEAMIENTOS PREVIOS
DIAGNÓSTICO

DTS 2013



DTS 2019



PPEC 2013

MODIFICACIÓN PPEC 2019

CRÍTICA

PLANTEAMIENTOS PREVIOS

DIAGNÓSTICO

1. SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD REGIONAL

2013

- (-) No consideración a conectividad contundente de escala metropolitana.
- (-) Desarticulación de vías de transporte alternativo
- (+) Conexión de puente peatonal en la calle 26 soterrada

2019

- (-) Desarticulación de vías de transporte alternativo
- (-) Desconexión de puente peatonal en la calle 26 soterrada
- (+) Articulación de los proyectos de transporte público a las decisiones de ordenamiento territorial referidas a procesos de redensificación y mezcla de usos, con estrategias de desarrollo urbano orientadas al transporte

2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

2013

- (-) Desarticulación de la propuesta de E.P
- (-) Deficiencia de conexión con los espacios públicos existentes
- (+) Mayor conectividad peatonal

2019

- (-) No se está dando solución a la barrera funcional de la CL 26
- (+) APAUP son contabilizadas dentro de las áreas libres de equipamiento comunal privado exigido para los desarrollos inmobiliarios, permitiendo el acceso público.
- (+) Genera más espacios públicos que estructuran el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector, promueve la localización de servicios empresariales, equipamientos y mejores condiciones de accesibilidad

3. SISTEMA AMBIENTAL

2013

- (-) Desarticulación de las franjas de control ambiental en los perfiles de las CLL 26 y Trans. 17.
- (-) No se considera la integración paisaje natural en conjunto a escala metropolitana (cerros orientales).

2019

- (+) Conectividad a estructura ecológica principal a través de las franjas de control ambiental propuestas para la AV. Caracas.
- (-) Desarticulación de las franjas de control ambiental en los perfiles de las CLL26 y Trans. 17.
- (-) Inexistentes medidas para la mitigación acústica y control de polución atmosférica teniendo en cuenta la masividad de infraestructura.

CRÍTICA

PLANTEAMIENTOS PREVIOS

DIAGNÓSTICO

4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

2013

(-) No consideración de dotación cultural (ADN)

2019

(+) Generar espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector, que promuevan la localización de servicios empresariales, equipamientos, espacios públicos y mejores condiciones de accesibilidad

(+) Traslado de dotacionales con condición de permanencia: + área desarrollable. Los equipamientos privados existentes garantizan soporte urbano

5. GESTIÓN SOCIAL

2013

(+) **Política económica centrada en las personas** y en un modelo de desarrollo democrático, integral, social y ambientalmente sostenible.
(+) Propuesta de mayor VIP.

2019

(-) No consideración de VIP/VIS
(+) Aplicación del derecho de preferencia para propietarios originales o poseedores, que consiste en la posibilidad de adquirir los inmuebles nuevos, para lo cual, el promotor deberá presentar oferta de los inmuebles al antiguo propietario, antes de abrir ventas al público, de tal forma que éste pueda reponer su propiedad en el mismo lugar sin perder sus condiciones de arraigo y permanencia.

6. SISTEMA DE USOS Y FORMA URBANA

2013

(-) oficinas como uso predominante, seguido por el uso residencial (516 unidades de vivienda proyectadas - con VIS/VIP) y comercio casi en la misma proporción de área construida.
Afectación sobre la vitalidad del barrio.

2019

(+) El uso residencial multifamiliar como uso principal de todas las UAU (2801 viviendas proyectadas - Sin VIS/VIP)
(-) Disminución del comercio y oficinas.

OPORTUNIDAD generar un mayor **equilibrio de usos** teniendo en cuenta que es un **área de actividad central**.

CRÍTICA

PLANTEAMIENTOS PREVIOS

DIAGNÓSTICO

7. AMD + BICS

2013

(-) AMD y BICS no reglamentadas

2019

(+) Considerar las implicaciones de las AMD3 y AMD4, sobre el reparto de cargas y beneficios

(+) Las edificaciones de la AMD 2 se consideran objeto de intervención al estar localizadas sobre la calle 26 con posibilidades de reconfigurar el perfil urbano

8. UAU / UG

2013

(+) Englobe de MZ 1,2,3 y 4 genera mayores aprovechamientos de área útil en la UAU 1

2019

(+) Se definen UAU (5) más pequeñas con el fin de mejorar con el fin de facilitar la gestión de las obras de urbanismo y desarrollo de los proyectos inmobiliarios del plan parcial (3 Etapas)

9. ALTURAS

2013

(-) Se establece una edificabilidad promedio de la pieza de 6,69 (234.186,56 m2 de área construida)

2019

(+) Aumento de densidades reflejados en un área construida 290.267,14 m2, en un área útil menor (26.346,21 m2) a la del 2013 (34.987,99 m2)

(+) OPORTUNIDAD de generar mayores aprovechamientos, equilibrando proporcionalmente las áreas de suelo útil y la demanda de espacio público para **contribuir al principio de equidad y diversidad**

CRÍTICA

PLANTEAMIENTOS PREVIOS

DIAGNÓSTICO

7. AMD + BICS

2013

(-) AMD y BICS no reglamentadas

2019

(+) Considerar las implicaciones de las AMD3 y AMD4, sobre el reparto de cargas y beneficios

(+) Las edificaciones de la AMD 2 se consideran objeto de intervención al estar localizadas sobre la calle 26 con posibilidades de reconfigurar el perfil urbano

8. UAU / UG

2013

(+) Englobe de MZ 1,2,3 y 4 genera mayores aprovechamientos de área útil en la UAU 1

2019

(+) Se definen UAU (5) más pequeñas con el fin de mejorar con el fin de facilitar la gestión de las obras de urbanismo y desarrollo de los proyectos inmobiliarios del plan parcial (3 Etapas)

9. ALTURAS

2013

(-) Se establece una edificabilidad promedio de la pieza de 6,69 (234.186,56 m2 de área construida)

2019

(+) Aumento de densidades reflejados en un área construida 290.267,14 m2, en un área útil menor (26.346,21 m2) a la del 2013 (34.987,99 m2)

(+) OPORTUNIDAD de generar mayores aprovechamientos, equilibrando proporcionalmente las áreas de suelo útil y la demanda de espacio público para **contribuir al principio de equidad y diversidad**

EL MODELO DE CIUDAD QUE QUEREMOS

PRINCIPIOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



OBJETIVOS

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

01

El peatón debe ser el protagonista.

Promover modos de transporte alternativo con una red de movilidad articulada.

02

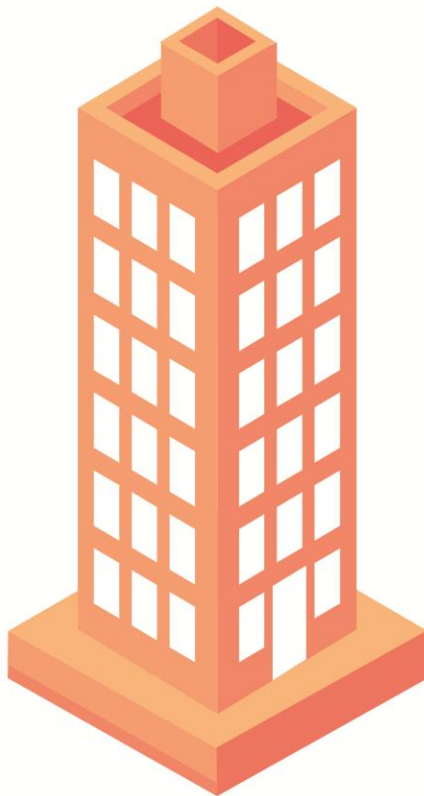
El proyecto debe abrirse hacia la CLL 26.

Eliminar la barrera funcional que hay actualmente.

03

La vivienda y el comercio deben ser usos principales en el proyecto y su oferta debe ser diversa.

Consolidar una nueva centralidad complementaria y articulada con la del centro internacional.



04

Mejores aprovechamientos del suelo localizado sobre el intercambiador de Transmilenio.

Definir los bordes urbanos del Plan Parcial.

05

La manzana de la estación de la PLMB debe participar en el reparto de cargas y beneficios.

Alcanzar un mejor equilibrio financiero para el proyecto.

06

Los valores existentes del territorio deben potenciarse.

Recuperar los BICS y fomentar usos atractivos para su sostenibilidad.

CUADRO DE ÁREAS

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Nº	ÍTEM	M2	HA
1	ÁREA BRUTA	113.789,12	11,38
2	MALLA VIAL ARTERIAL	28.583,85	2,86
2.1	Av. Caracas	15.799,90	1,58
2.2	Avenida Calle 26	12.783,95	1,28
3	CONTROL AMBIENTAL Av. Caracas	3.279,48	0,33
3.1	CA-1	1.187,14	0,12
3.2	CA-2	2.092,34	0,21
4	DOTACIONAL CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA	4.997,22	0,50
4.1	Barrio La Alameda/Mz 11/Pr. 01)	1.236,79	0,12
4.2	Barrio La Alameda/Mz 10/Pr. 06)	966,00	0,10
4.4	Fonade (Barrio La Alameda/MZ 09/Pr. 08	2.794,43	0,28
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	76.928,57	7,69
6	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	16.912,53	1,69
6.1	Vías V3 y V3E - Calle 24 - Transversal 17 - Carrera 13	9.675,95	0,97
6.1.1	Calle 24	5.706,63	0,57
	Calle 24 - 1	3.237,57	0,32
	Calle 24 - 2	2.469,06	0,25
6.1.2	Transversal 17	1.886,81	0,19
6.1.3	Carrera 13	2.082,51	0,21
6.2	Vías V6 - Carrera 13 A	3.810,66	0,38
6.2.1	Carrera 13A	3.810,66	0,38
6.3	Vías V7 - Carrera 16 - CL 25-3	1.975,00	0,20
6.3.1	Carrera 16	1.499,95	0,15
6.3.2	Calle 25- 3	475,04	0,05
6.4	Vías V9 - Calle 25	1.450,92	0,15
6.4.1	Calle 25 - 1	826,59	0,08
6.4.2	Calle 25- 2	624,33	0,06

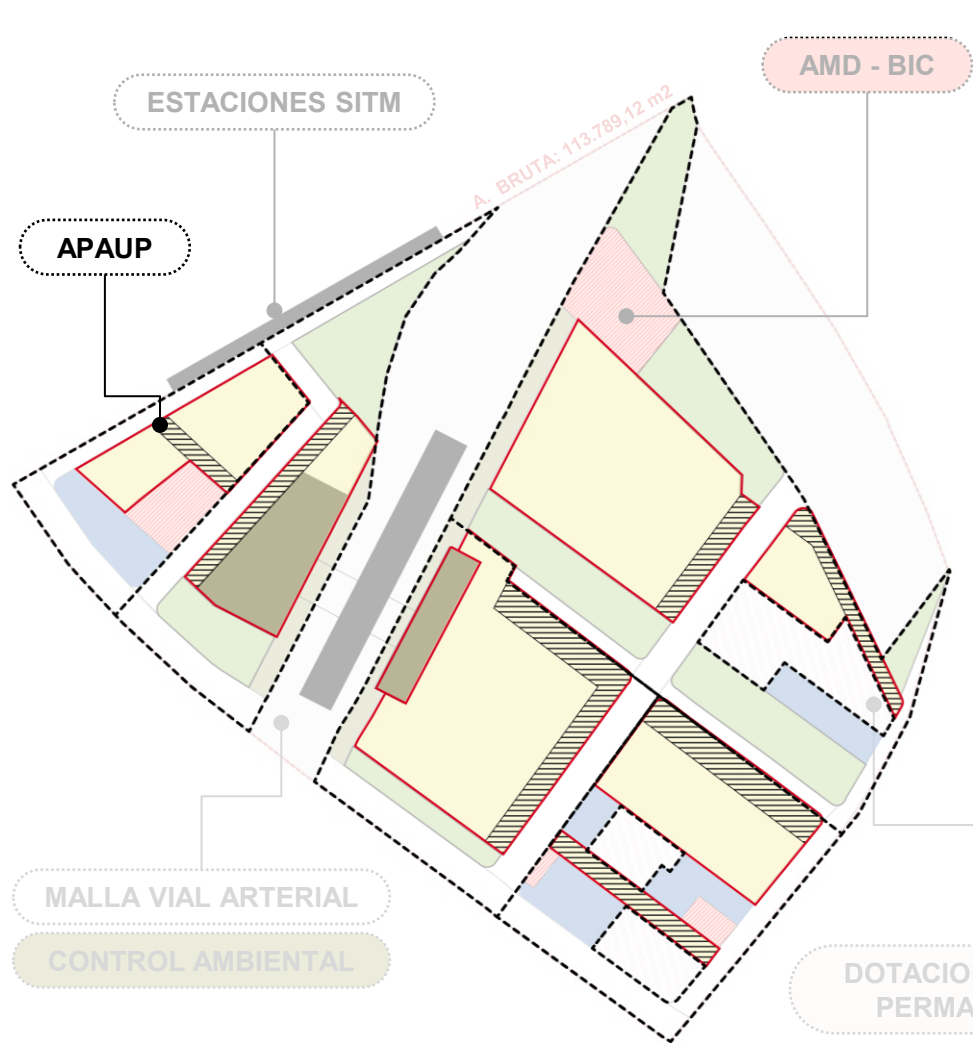
7	ESPACIO PÚBLICO	14.291,92	1,43
7.1	Espacio Público Construido	2.289,91	0,23
7.1.1	Plazoleta de la Luz	2.289,91	0,23
7.2	Espacio Público Proyectado y Redefinido	12.002,01	1,20
7.2.2	Plazoleta	1.352,62	0,14
7.2.3	Parque Local	2.310,95	0,23
7.2.4	Alameda A	2.526,34	0,25
7.2.5	Alameda B	2.494,19	0,25
7.2.6	Pasos peatonales CLL 26	2.441,33	0,24
7.2.7	Alameda C	876,58	0,09
8	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (BICS) - CESIÓN EQUIPAMIENTOS	3.767,02	0,38
8.1	AMD-1 La Alameda/MZ 01/Pr. 17	2.195,83	0,22
8.2	AMD-2 La Alameda/MZ 10/Pr. 28	347,91	0,03
8.3	AMD-3 Edificio3 (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 12)	128,95	0,01
8.4	AMD-4 Santa fe-Mz 07-Pr. 26	1.094,33	0,11
9	CESIÓN EQUIPAMIENTOS	4.721,14	0,47
10	ÁREA ÚTIL	37.231,48	3,72
10.1	MZ-01	3.629,44	0,36
10.2	MZ-02	5.632,23	0,56
10.3	MZ-03	9.673,72	0,97
10.4	MZ-04	9.822,27	0,98
10.5	MZ-05	2.173,16	0,22
10.6	MZ-06	6.300,66	0,63

CESIÓN E.P	
17%	13.077,86
19%	14.291,92

EQUI. PÚBLICO	
8%	6.154,29
9%	7.232,85

SUELO PARA VIS	
20%	7.446,30
22%	8.017,91

OBLIGACIONES



CONDICIONES DE ÁREAS

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

19%

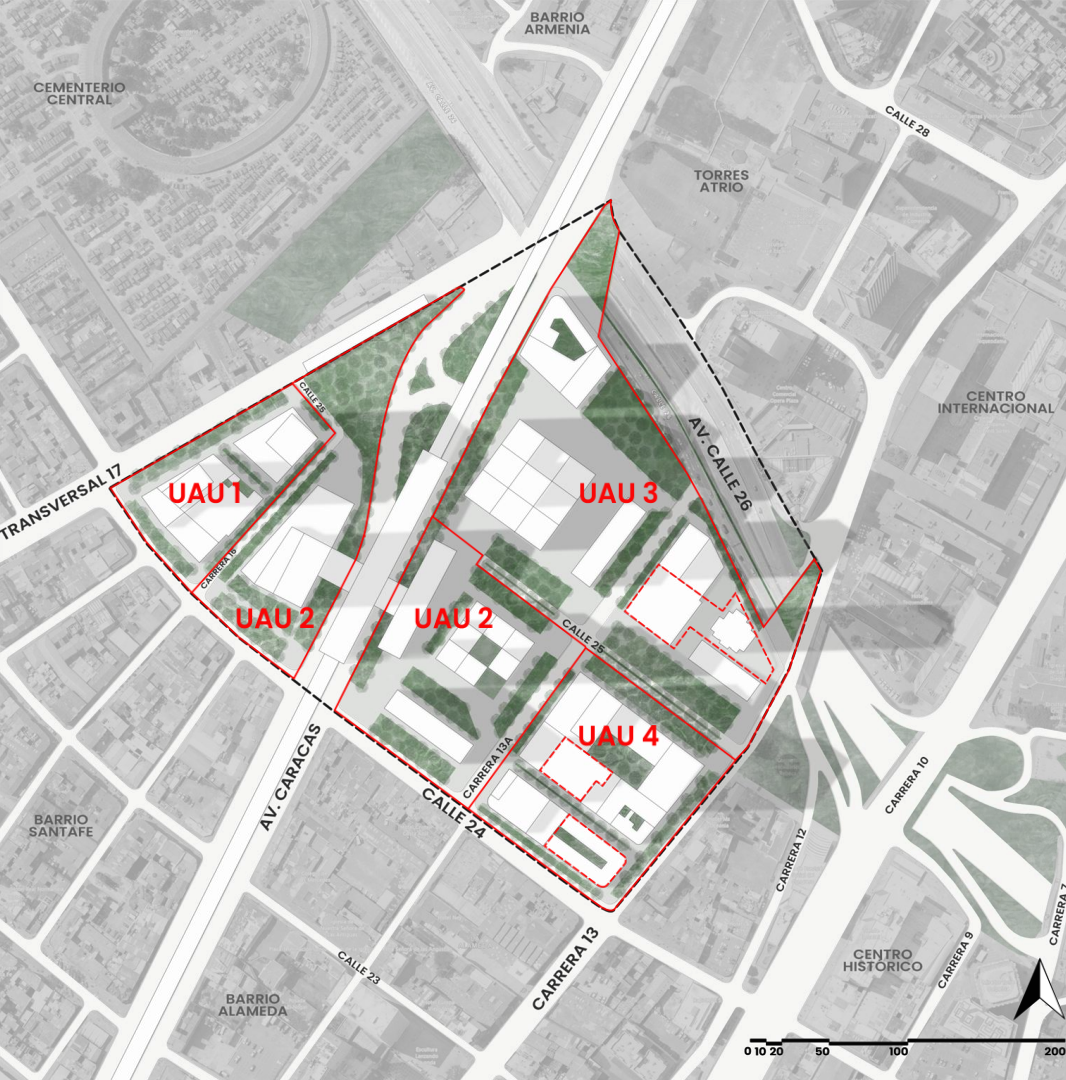
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO
14.291,92 m²

11%

CESIÓN DE EQUIPAMIENTOS
8.488,16 m²

ÁREA ÚTIL
37.231,48 m²

ÁREA BRUTA
113.789,12 m²



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL
PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

UAU 1

8.198,01 m²

UAU 3

30.144,47 m²

UAU 2

29.825,15 m²

UAU 4

12.040,38 m²

UAU	MANZANA	ÁREA ÚTIL	I.O MÁX.	I.C MÁX.	ÁREA MÁX. A CONSTRUIR
1	MZ-01	3.629,44	0,60	8,5	30.850,24
2	MZ-02	5.632,23	0,70	7,0	39.425,61
	MZ-03	9.822,27	0,50	8,5	83.489,30
3	MZ-04	9.673,72	0,50	9,0	87.063,48
	MZ-05	2.173,16	0,60	7,0	15.212,12
4	MZ-06	6.300,66	0,50	7,0	44.104,62
		37.231,48			300.145,27

CEMENTERIO
CENTRAL

BARRIO
ARMENIA

TORRES
ATRIO

CALLE 28

CENTRO
INTERNACIONAL

TRANSVERSAL 17

BARRIO
SANTAFE

AV. CARACAS

BARRIO
ALAMEDA

CALLE 23

CALLE 24

CARRERA 13

CARRERA 12A

CARRERA 12

CARRERA 10

CENTRO
HISTORICO

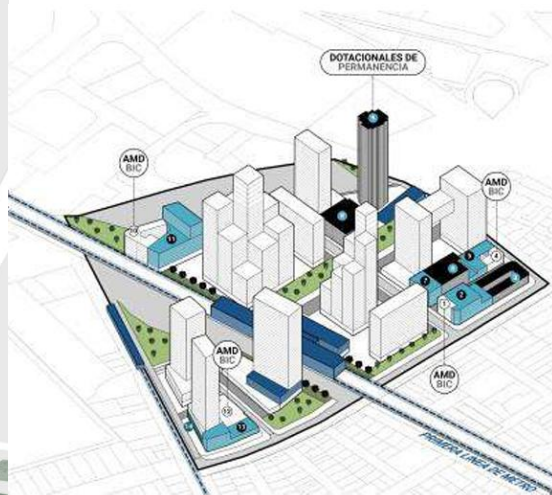
CARRERA 9

CARRERA 7

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



EQUIPAMIENTOS

- BIC ① Centro cultural
- ② ADN
- ③ D.PER - Universidad INNCA
- BIC ④ Jardín
- ⑤ ADN
- ⑥ D.PER - Universidad INNCA
- ⑦ ADN
- ⑧ D.PER - Edificio FONADE
- ⑨ D.PER - Superintendencia de notariado
- BIC ⑩ Centro cultural
- ⑪ ADN
- BIC ⑫ Universidad Externado
- ⑬ Equipamiento del cuidado
- ⑭ Centro de salud (VMS)
- Sistema Integrado de Transporte Masivo



Delimitación PP Estación Central



Áreas de manejo diferenciado

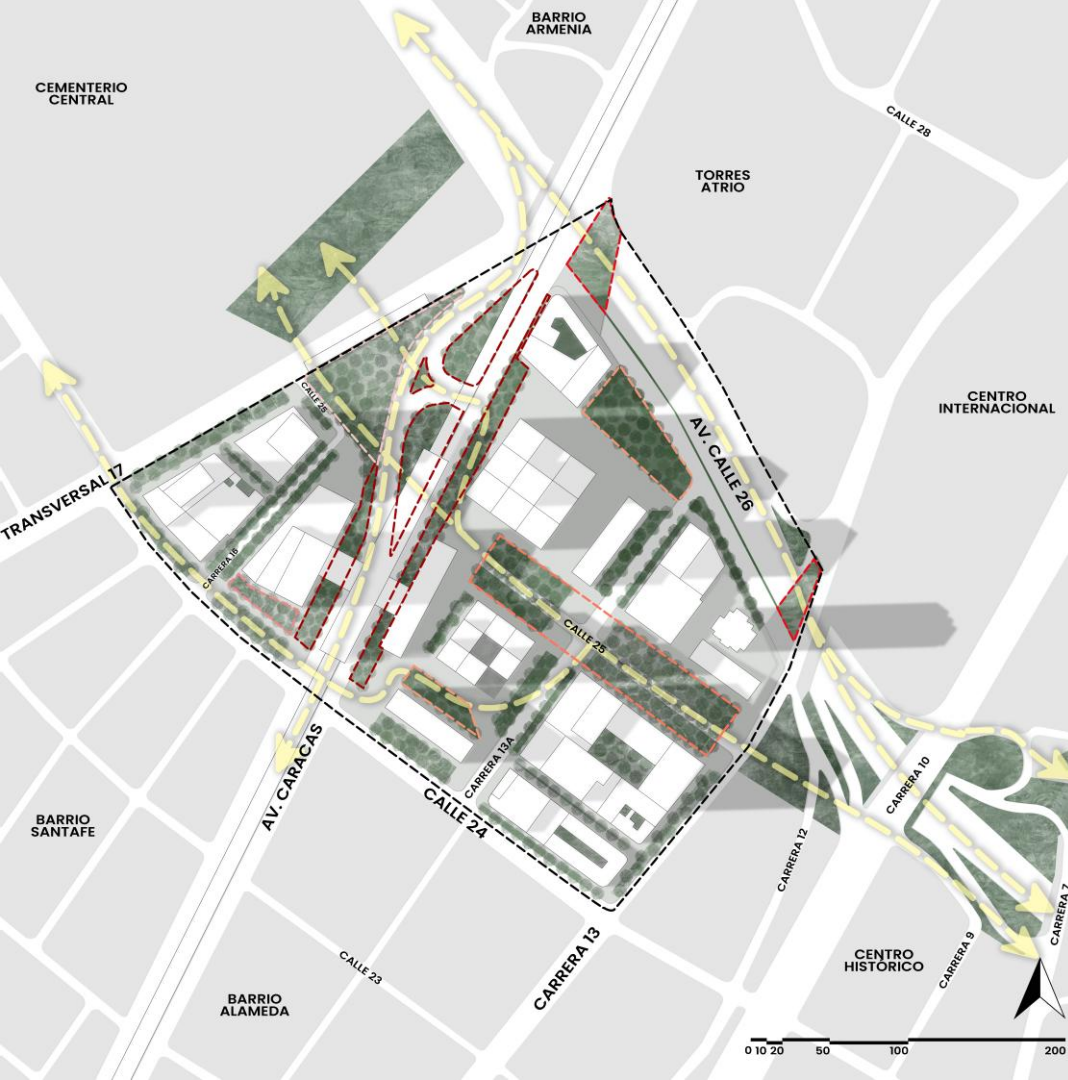


Cesión de equipamiento



Dotacional de permanencia

0 10 20 50 100 200



SISTEMA AMBIENTAL Y DE E.P.

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

PERMEABILIDAD Y ARTICULACIÓN



- Delimitación PP Estación Central
- Conexión cerros - occidente
- Plazoleta La Luz - Regiotram
- Plazoleta Metro
- Parque local
- Alameda
- Puente peatonal / parque
- Área protección (Av. Caracas - Metro)

Tejido de zonas verdes para permear y articular el **espacio público con los espacios privados**, principalmente en los primeros pisos de las edificaciones para garantizar **dinamismo y seguridad en la ciudad**.

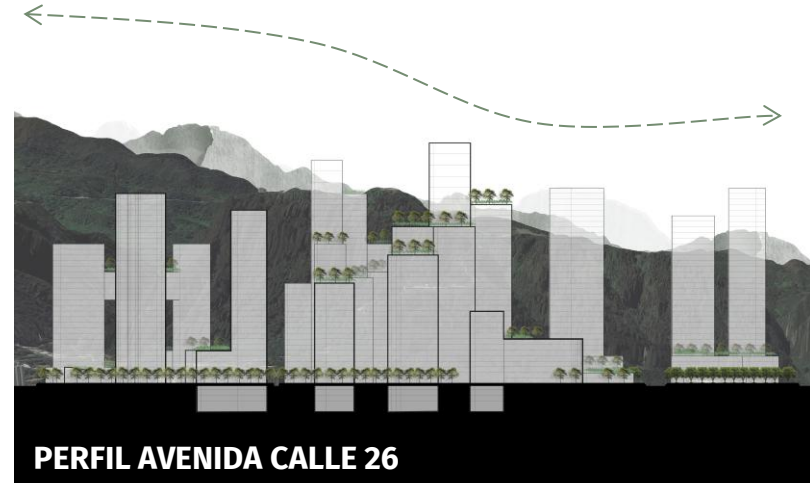
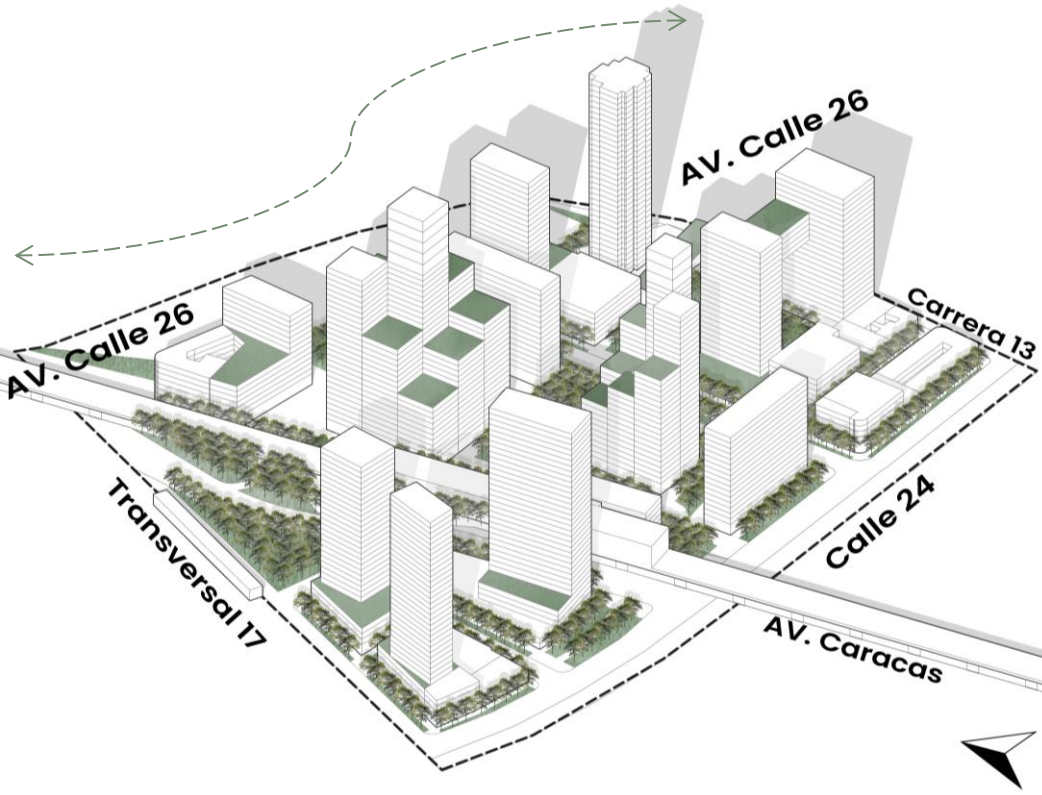
SISTEMA AMBIENTAL Y DE E.P.

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

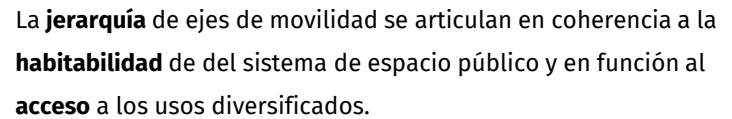
PERMEABILIDAD Y ARTICULACIÓN

A una mayor escala, lograr la revitalización de **calidad ambiental** de esta zona de la ciudad que permita dar continuidad de este tejido ecológico n el **sur de la ciudad**, integrando el paisaje ecológico de los cerros orientales.



PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

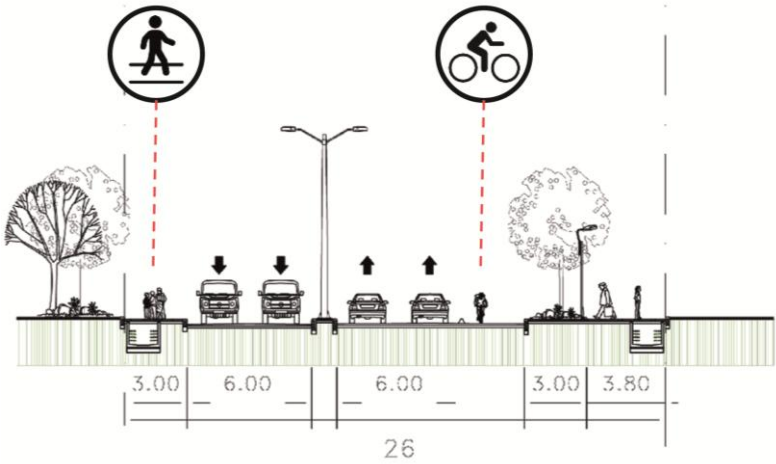
FLUJOS Y HABITABILIDAD



-

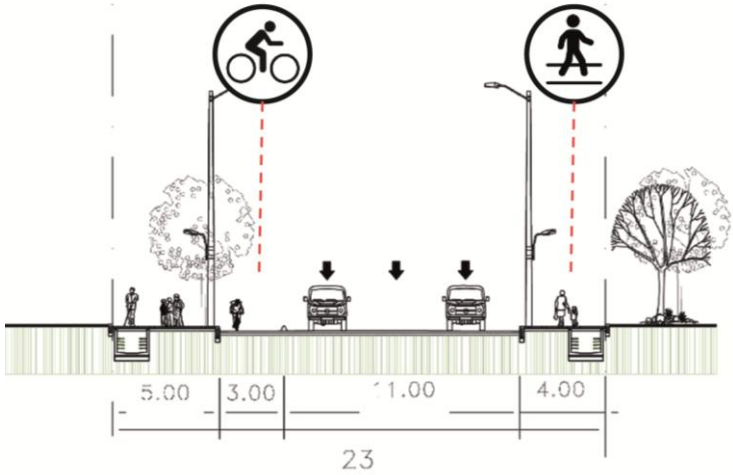
PERFIL 1
MVI V-3 (26m)
Calle 24

Ampliación del perfil. Esta se considera de gran importancia para garantizar la accesibilidad al proyecto



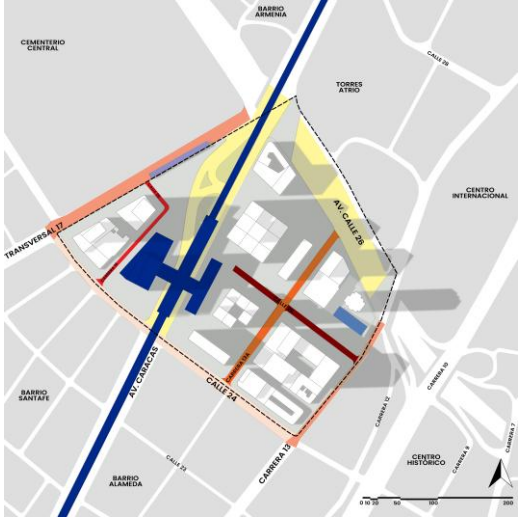
PERFIL 2
MVI V-3E (23m)
Calle 13

Reconfiguración del perfil. Se incorporó una franja de ciclorrutas, continuando con tres de los carriles vehiculares preexistentes



SISTEMA DE MOVILIDAD
PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL
PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

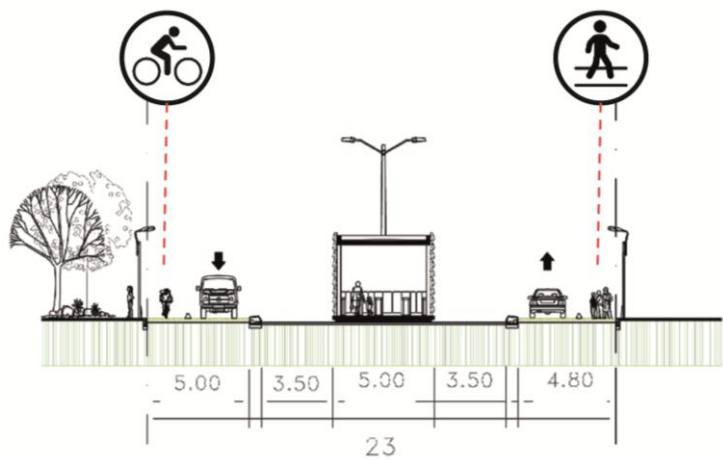
PERFILES VIALES



- Delimitación PP Estación Central
- Infraestructura de servicios de Estación Metro
- Infraestructura de servicios de Estación Transmilenio
- Infraestructura de servicios de Estación Regiotram
- MVI V-2
- MVI V-3
- MVI V-3E
- MVI V-6
- MVL V-7
- MVP V-9

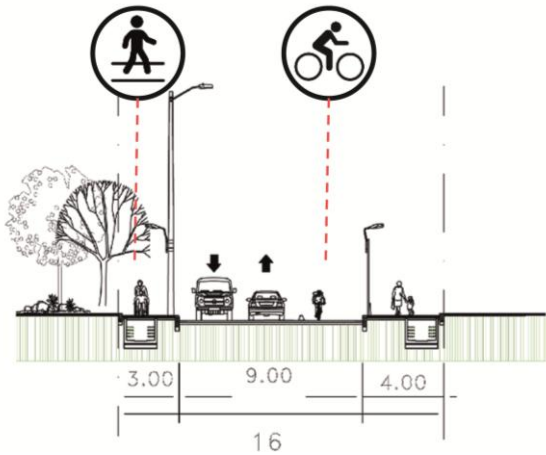
PERFIL 3
 MVI V-3E (23m)
 Transversal 17

Vía compartida.
Estación RegioTram.
 Redistribución del
 perfil para
 beneficiar la
 circulación peatonal



PERFIL 4
 MVI V-6 (16m)
 Carrera 13A

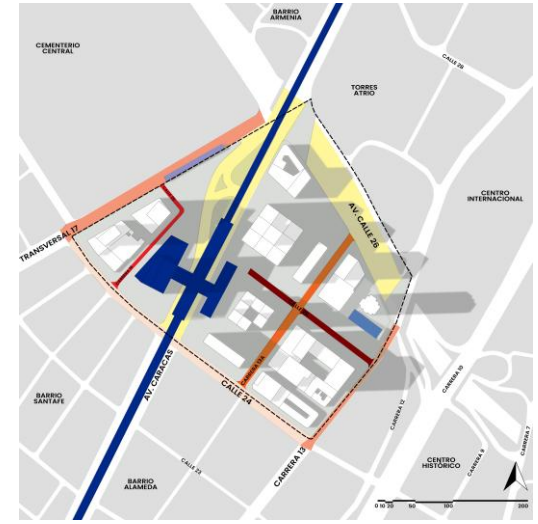
**Acceso a MZ 3, MZ4 Y
 MZ 5.**
Uso complementario:
 Múltiple, dotacional,
 servicios, comercio y
 servicios urbanos
 básicos.



SISTEMA DE MOVILIDAD

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL
 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

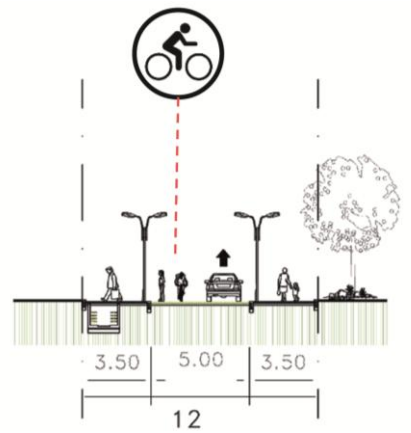
PERFILES VIALES



- Delimitación PP Estación Central
- Infraestructura de servicios de Estación Metro
- Infraestructura de servicios de Estación Transmilenio
- Infraestructura de servicios de Estación Regiotram
- MVI V-2
- MVI V-3
- MVI V-3E
- MVI V-6
- MVL V-7
- MVP V-9

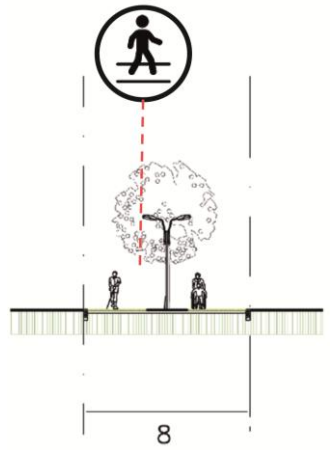
PERFIL 5
 MVL V-7 (12m)
 Carrera 16 y
 Calle 25-3

Vía compartida.
Acceso a MZ-1 y
Estación de metro.
 Acceso vehicular
 sentido sur norte.



PERFIL 6
 MVP V-9 (8m)
 Calle 25

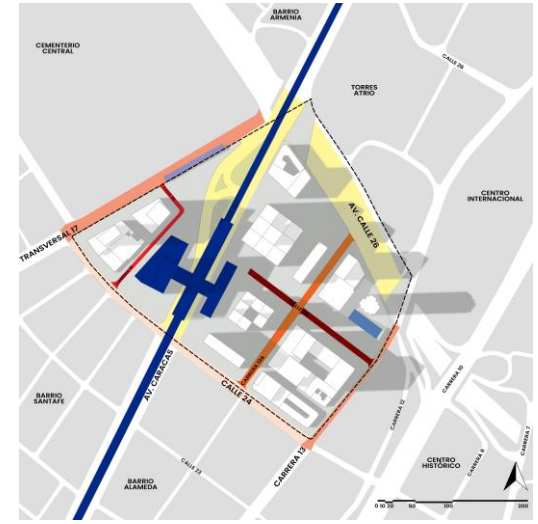
Vía peatonal.
 Extensión de la
 calle 25, priorizando
 la conexión oriente
 – occidente entre la
 Plazoleta de la
 Rebeca y la
 Estación de metro.



SISTEMA DE MOVILIDAD

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL
 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

PERFILES VIALES

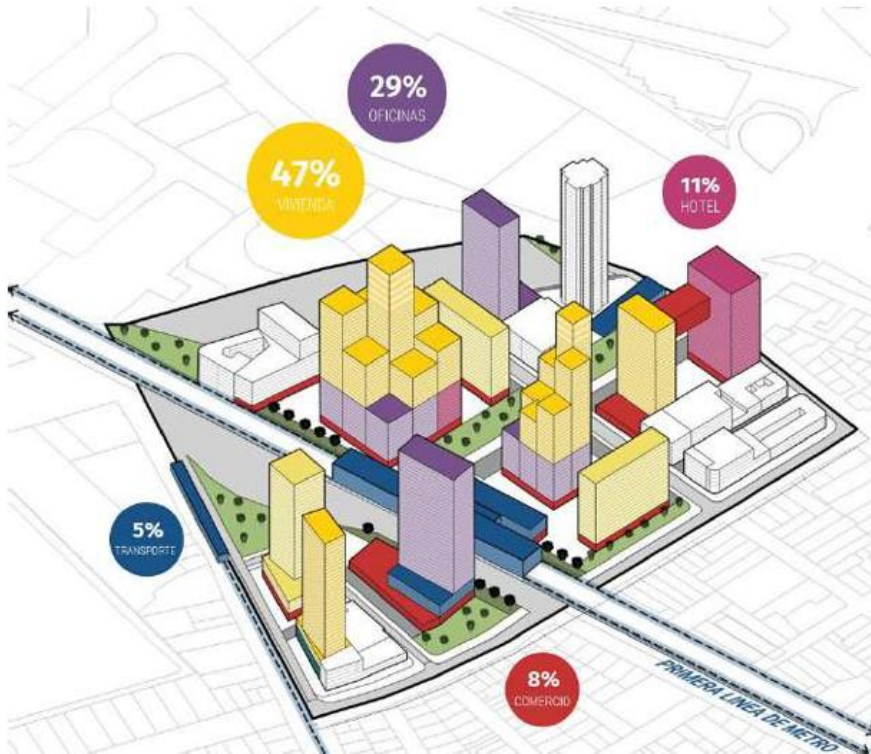


- Delimitación PP Estación Central
- Infraestructura de servicios de Estación Metro
- Infraestructura de servicios de Estación Transmilenio
- Infraestructura de servicios de Estación Regiotram
- MVI V-2
- MVI V-3
- MVI V-3E
- MVI V-6
- MVL V-7
- MVP V-9

SISTEMA DE USOS DEL SUELO

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

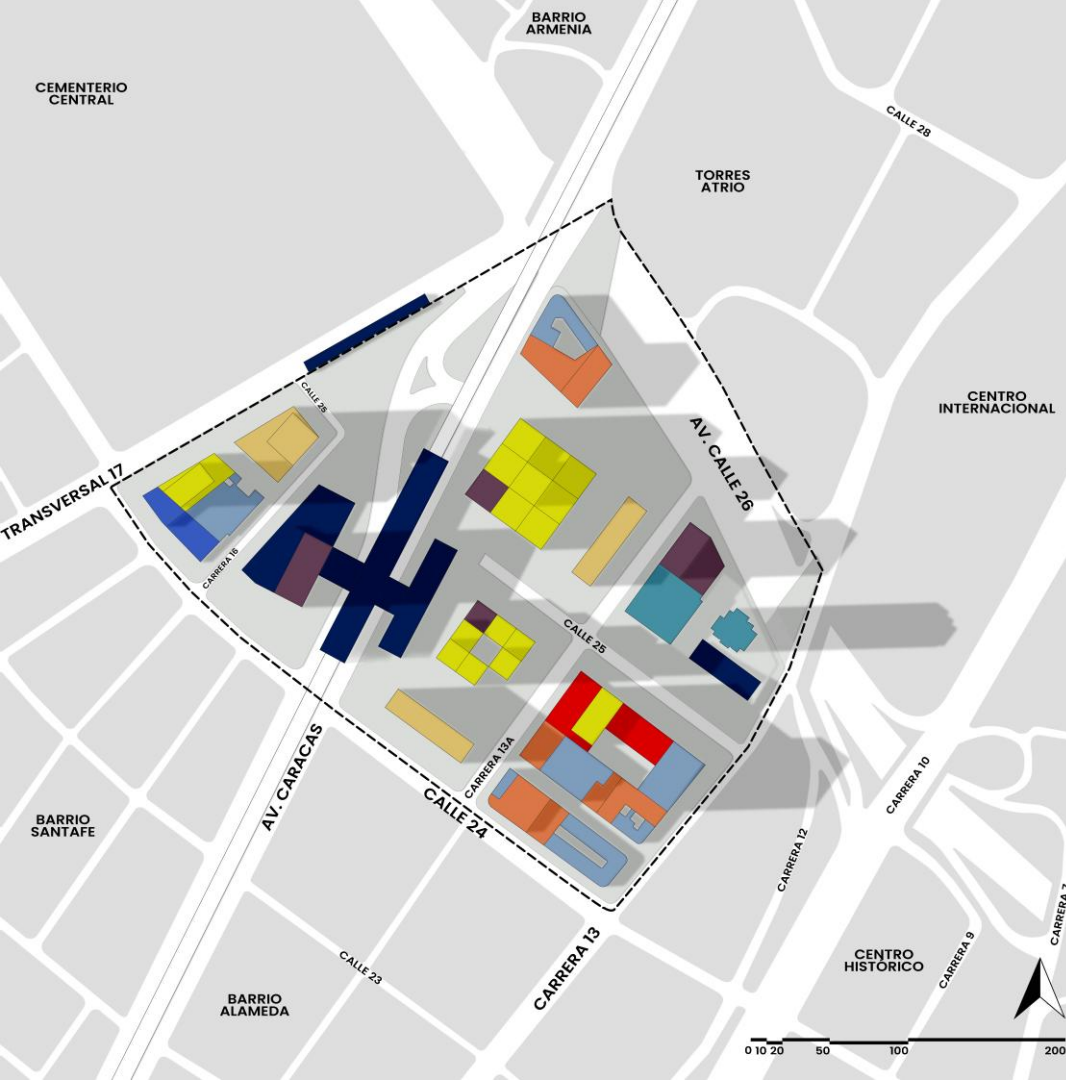


HIBRIDACIÓN

	CLASIFICACIÓN DE USOS*	CATEGORIZACIÓN DE USOS	ESCALA
RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS			
1	 RESIDENCIAL NO VIS	Principal	N/A
2	 RESIDENCIAL VIS - VIP		
COMERCIO Y SERVICIOS			
3	 COMERCIO	Complementario	Urbana Zonal Vecinal
4	 SERVICIOS EMPRESARIALES		
5	 HOTEL		
DOTACIONAL			
6	 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (AMD)  Culturales – ADN	Complementario	Metropolitana Urbana Vecinal
7	 SERVICIOS URBANOS BÁSICOS  servicios de transporte		
INDUSTRIAL			
8	INDUSTRIAL	Prohibido	N/A

* Área de Actividad Central: coexisten usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales





SISTEMA DE USOS DEL SUELO

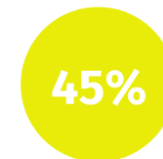
PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

HIBRIDACIÓN

	CLASIFICACIÓN DE USOS*	CATEGORIZACIÓN DE USOS	ESCALA
RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS			
1	 RESIDENCIAL NO VIS	Principal	N/A
2	 RESIDENCIAL VIS - VIP		
COMERCIO Y SERVICIOS			
3	 COMERCIO	Complementario	Urbana Zonal Vecinal
4	 SERVICIOS EMPRESARIALES		
5	 HOTEL		
DOTACIONAL			
6	 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (AMD)  Culturales – ADN	Complementario	Metropolitana Urbana Vecinal
7	 SERVICIOS URBANOS BÁSICOS  servicios de transporte		
INDUSTRIAL			
8	INDUSTRIAL	Prohibido	N/A

* Área de Actividad Central: coexisten usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales



VIVIENDA



OFICINAS



HOTEL



COMERCIO



SISTEMA DE DENSIDAD

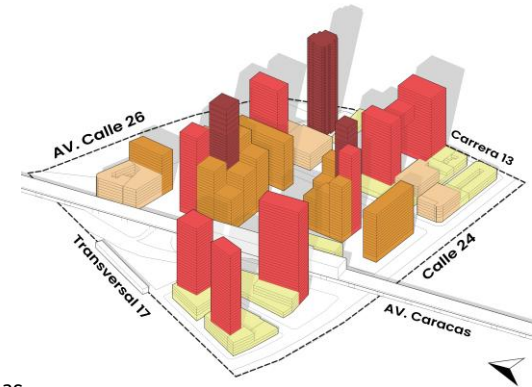
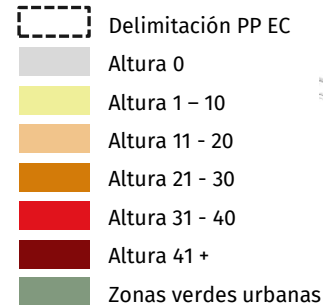
PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

ALTURAS Y COMPACTICIDAD

Tejido de zonas verdes para permear y articular el **espacio público con los espacios privados**, principalmente en los primeros pisos de las edificaciones para garantizar **dinamismo y seguridad en la ciudad**.

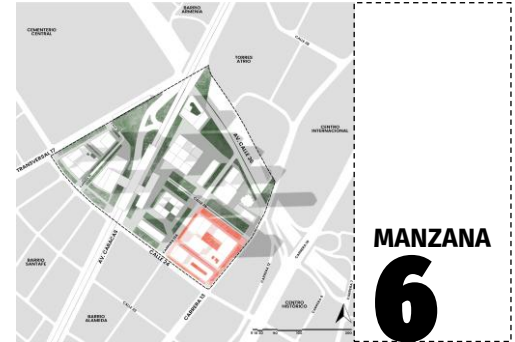
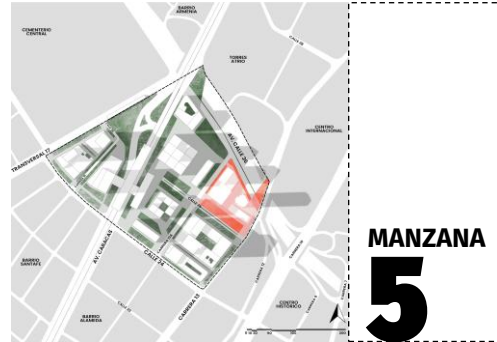
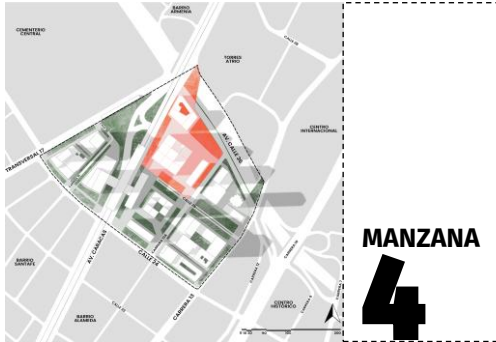
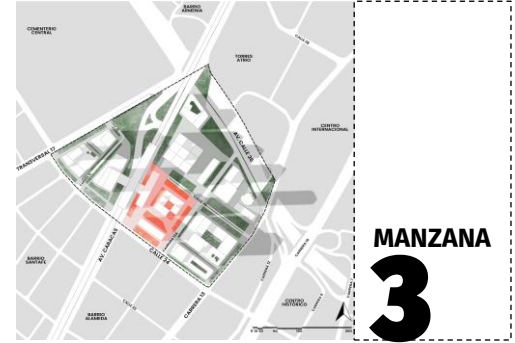
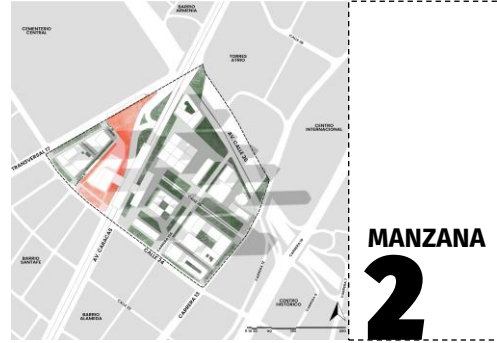
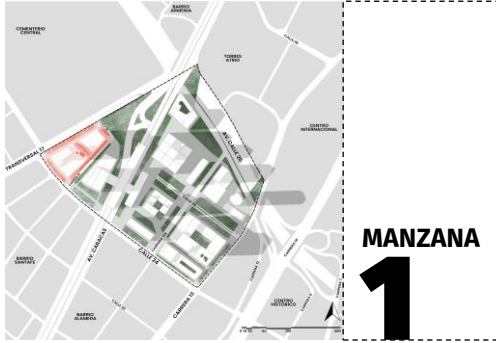
A una mayor escala, lograr la revitalización de **calidad ambiental** de esta zona de la ciudad que permita dar continuidad de este tejido en el **sur de la ciudad** y con el paisaje ecológico de los cerros orientales.



FICHAS NORMATIVAS

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

NORMA URBANA



MANZANA 1

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

ALTURA – N° PISOS

Será la resultante de la aplicación del índice de construcción definida para la manzana o VOLADIZOS 2.00 metros sobre áreas libres de la manzana (incluyen APAUP) No se permiten sobre parques.

RETROCESOS

En las edificaciones que proyecten usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso de 2.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción

SÓTANOS

Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil, incluyendo las áreas privadas afectas al uso público

PARQUEADEROS

No se establece una exigencia mínima de estacionamientos, con el fin de incentivar el uso de los sistemas de transporte público.

Los estacionamientos deberán localizarse únicamente en sótanos.

Área útil mayor 4000 m²: 2 pisos de sótano para parqueaderos.

Área útil menor a 4000 m²: máximo 4 pisos.

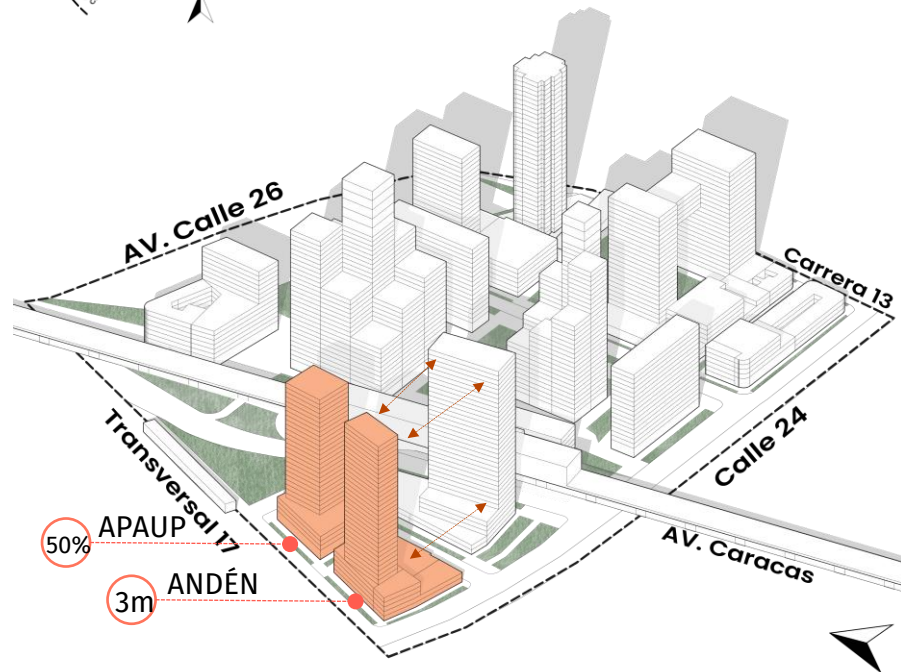
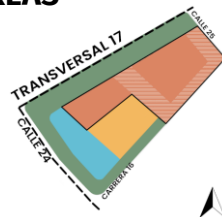
Los accesos vehiculares podrán realizarse únicamente sobre la malla vial local que delimite la manzana.

No están permitidos los semisótanos.

CERRAMIENTOS

No se permite el cerramiento de las cesiones de espacio público y APAUP.

ÁREAS



UBICACIÓN GENERAL

MANZANA 1

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

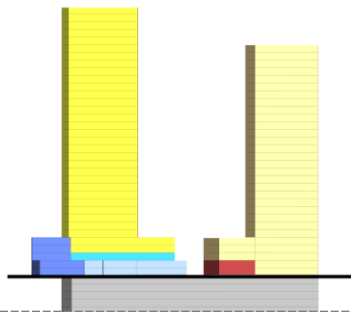
NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES

No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios.

- **Conexiones entre edificaciones:** se podrán hacer conexiones aéreas en los últimos pisos de la plataforma y en cualquier nivel de las torres. No se podrán hacer más de dos conexiones entre edificaciones, garantizando una diferencia de 10 pisos entre ambas conexiones.
- **Terrazas verdes:** Se debe garantizar el desarrollo de terrazas sobre el zócalo, destinando una ocupación mínima del 50% del total de la terraza para superficies blandas.
- En el Área Útil para el edificio de acceso occidental a la estación Metro y Puesto Central de Control se deberá garantizar un APAUP de mínimo **930 m²**.

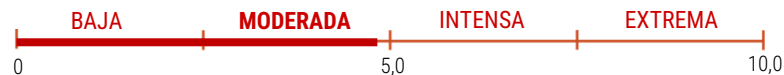
- **ALTURA – N° PISOS:** Hasta 30 pisos
- **ALTURA ENTRE PLACAS:** La altura libre entre placas será como mínimo de 2,70 m. Para las edificaciones que contemplen comercio en primer piso, se deberá mantener una altura libre de 4,00 m
- **AISLAMIENTOS:** **Aislamiento entre torres:** El ancho mínimo del aislamiento es un 1/5 del promedio de las alturas entre las edificaciones y en ningún caso no podrá ser menor a diez (10) metros.
- **ZÓCALO:** No se permiten parqueaderos en zócalo. Los primeros pisos deben destinarse para actividad comercial.

USOS

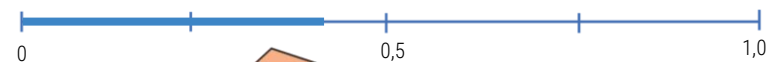


TIPOLOGÍA ZÓCALO

ÍNDICE MÁX. CONSTRUCCIÓN:



ÍNDICE OCUPACIÓN:



Altura Máx.



TIPOLOGÍA ZÓCALO

TIPOLOGÍA ZÓCALO

USO



MANZANA 2

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

ALTURA – N° PISOS

Sera la resultante de la aplicación del índice de construcción definida para la manzana o VOLADIZOS 2.00 metros sobre áreas libres de la manzana (incluyen APAUP) No se permiten sobre parques.

RETROCESOS

En las edificaciones que proyecten usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso de 2.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción

SÓTANOS

Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil, incluyendo las áreas privadas afectas al uso público

PARQUEADEROS

No se establece una exigencia mínima de estacionamientos, con el fin de incentivar el uso de los sistemas de transporte público.

Los estacionamientos deberán localizarse únicamente en sótanos.

Área útil mayor 4000 m²: 2 pisos de sótano para parqueaderos.

Área útil menor a 4000 m²: máximo 4 pisos.

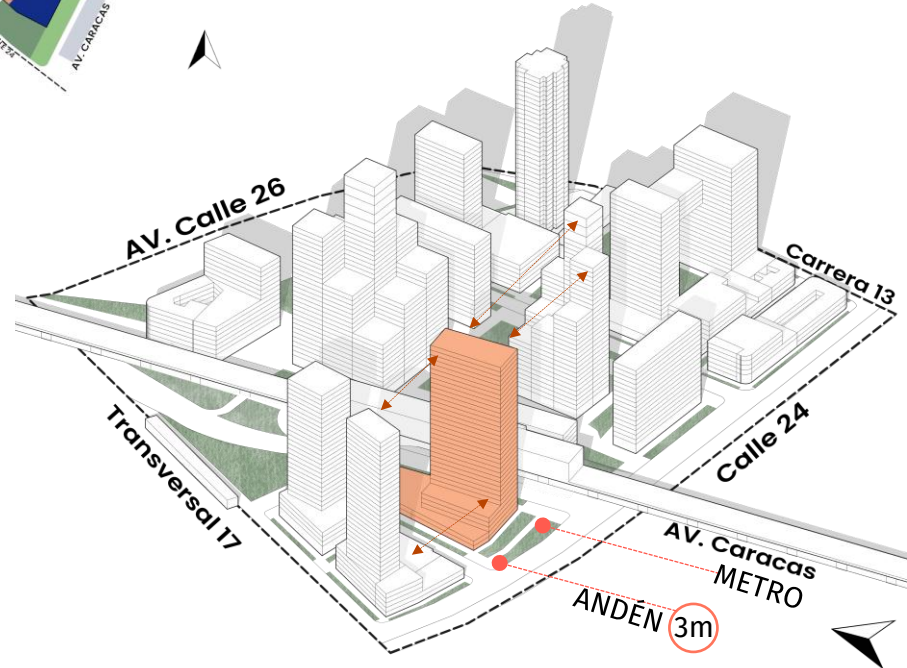
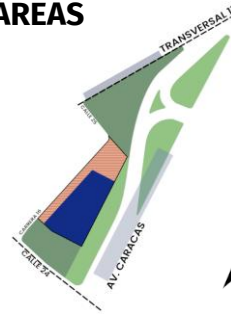
Los accesos vehiculares podrán realizarse únicamente sobre la malla vial local que delimite la manzana.

No están permitidos los semisótanos.

CERRAMIENTOS

No se permite el cerramiento de las cesiones de espacio público y APAUP .

ÁREAS



UBICACIÓN GENERAL

MANZANA 2

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

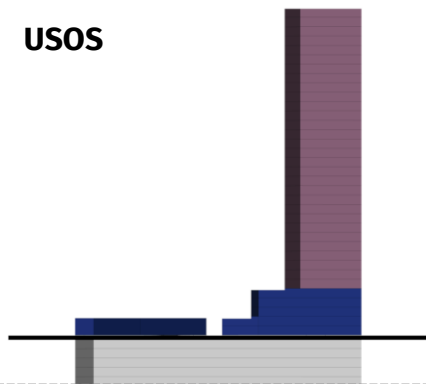
NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES

No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios.

- **Conexiones entre edificaciones:** se podrán hacer conexiones aéreas en los últimos pisos de la plataforma y en cualquier nivel de las torres. No se podrán hacer más de dos conexiones entre edificaciones, garantizando una diferencia de 10 pisos entre ambas conexiones.
- **Terrazas verdes:** Se debe garantizar el desarrollo de terrazas sobre el zócalo, destinando una ocupación mínima del 50% del total de la terraza para superficies blandas.
- En el Área Útil para el edificio de acceso occidental a la estación Metro y Puesto Central de Control se deberá garantizar un APAUP de mínimo **930 m²**.

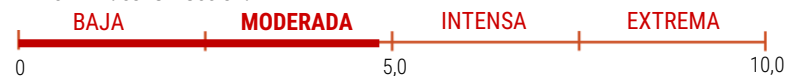
- **ALTURA – N° PISOS:** Hasta 30 pisos
- **ALTURA ENTRE PLACAS:** La altura libre entre placas será como mínimo de 2,70 m. Para las edificaciones que contemplen comercio en primer piso, se deberá mantener una altura libre de 4,00 m
- **AISLAMIENTOS:** **Aislamiento entre torres:** El ancho mínimo del aislamiento es un 1/5 del promedio de las alturas entre las edificaciones y en ningún caso no podrá ser menor a diez (10) metros.
- **ZÓCALO:** No se permiten parqueaderos en zócalo. Los primeros pisos deben destinarse para actividad comercial.

USOS

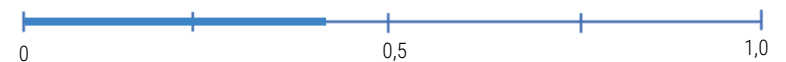


TIPOLOGÍA ZÓCALO

ÍNDICE MÁX. CONSTRUCCIÓN:



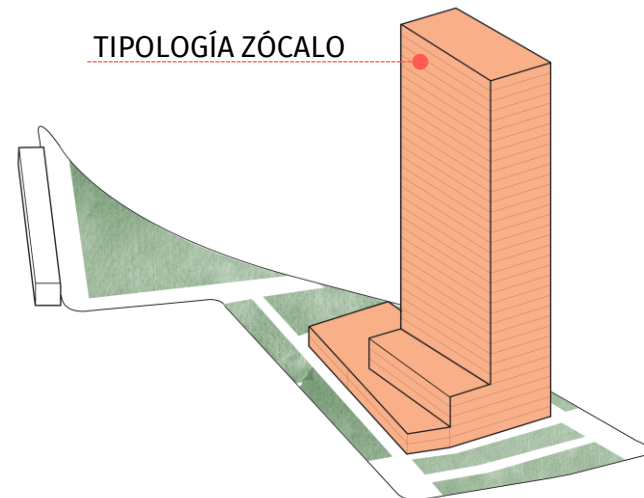
ÍNDICE OCUPACIÓN:



Altura Máx.



TIPOLOGÍA ZÓCALO



USO



MANZANA 3

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

ALTURA - N° PISOS

Será la resultante de la aplicación del índice de construcción definida para la manzana o VOLADIZOS 2.00 metros sobre áreas libres de la manzana (incluyen APAUP) No se permiten sobre parques.

RETROCESOS

En las edificaciones que proyecten usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso de 2.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción

SÓTANOS

Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil, incluyendo las áreas privadas afectas al uso público

PARQUEADEROS

No se establece una exigencia mínima de estacionamientos, con el fin de incentivar el uso de los sistemas de transporte público.

Los estacionamientos deberán localizarse únicamente en sótanos.

Área útil mayor 4000 m²: 2 pisos de sótano para parqueaderos.

Área útil menor a 4000 m²: máximo 4 pisos.

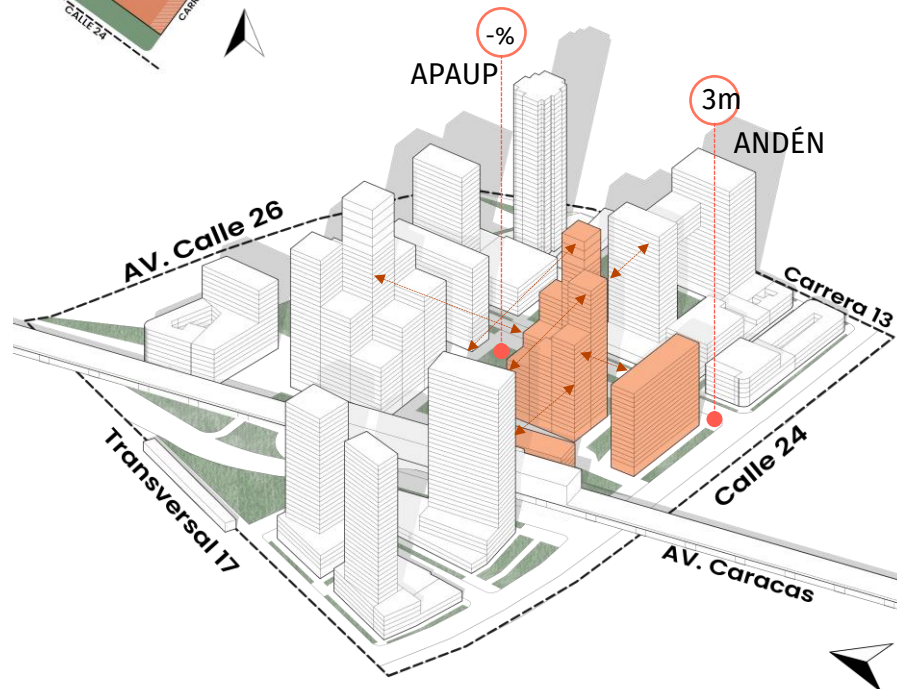
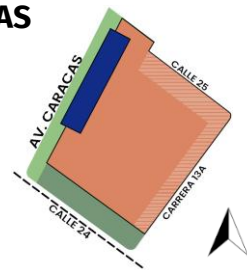
Los accesos vehiculares podrán realizarse únicamente sobre la malla vial local que delimite la manzana.

No están permitidos los semisótanos.

CERRAMIENTOS

No se permite el cerramiento de las cesiones de espacio público y APAUP.

ÁREAS



UBICACIÓN GENERAL

MANZANA 3

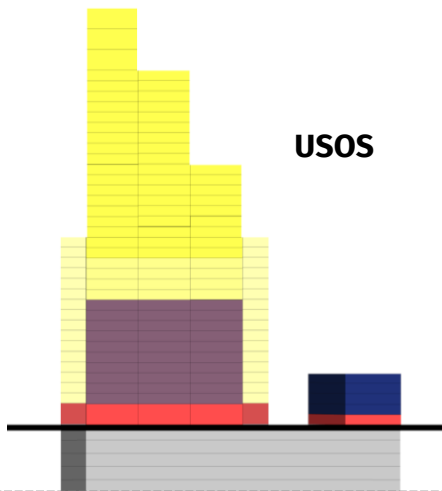
PP RU ESTACIÓN CENTRAL

NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES

No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios.

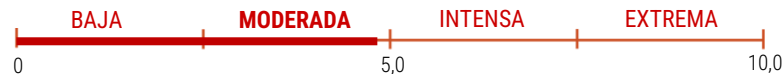
- **Conexiones entre edificaciones:** se podrán hacer conexiones aéreas en los últimos pisos de la plataforma y en cualquier nivel de las torres. No se podrán hacer más de dos conexiones entre edificaciones, garantizando una diferencia de 10 pisos entre ambas conexiones.
- **Terrazas verdes:** Se debe garantizar el desarrollo de terrazas sobre el zócalo, destinando una ocupación mínima del 50% del total de la terraza para superficies blandas.
- En el Área Útil para el edificio de acceso occidental a la estación Metro y Puesto Central de Control se deberá garantizar un APAUP de mínimo **930 m²**.

- **ALTURA – N° PISOS:** Hasta 30 pisos
- **ALTURA ENTRE PLACAS:** La altura libre entre placas será como mínimo de 2,70 m. Para las edificaciones que contemplen comercio en primer piso, se deberá mantener una altura libre de 4,00 m
- **AISLAMIENTOS:** **Aislamiento entre torres:** El ancho mínimo del aislamiento es un 1/5 del promedio de las alturas entre las edificaciones y en ningún caso no podrá ser menor a diez (10) metros.
- **ZÓCALO:** No se permiten parqueaderos en zócalo. Los primeros pisos deben destinarse para actividad comercial.

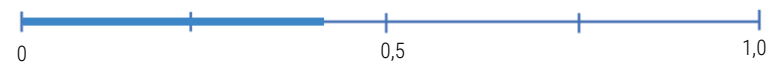


TIPOLOGÍAS PIXEL Y BARRA

ÍNDICE MÁX. CONSTRUCCIÓN:



ÍNDICE OCUPACIÓN:



Altura Máx.

50 P

40 P

30 P

20 P

10 P

0 P

TIPOLOGÍA PIXEL

TIPOLOGÍA BARRA

TIPOLOGÍA BARRA

USO



MANZANA 4

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

ALTURA - N° PISOS

Será la resultante de la aplicación del índice de construcción definida para la manzana o VOLADIZOS 2.00 metros sobre áreas libres de la manzana (incluyen APAUP) No se permiten sobre parques.

RETROCESOS

En las edificaciones que proyecten usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso de 2.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción

SÓTANOS

Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil, incluyendo las áreas privadas afectas al uso público

PARQUEADEROS

No se establece una exigencia mínima de estacionamientos, con el fin de incentivar el uso de los sistemas de transporte público.

Los estacionamientos deberán localizarse únicamente en sótanos.

Área útil mayor 4000 m²: 2 pisos de sótano para parqueaderos.

Área útil menor a 4000 m²: máximo 4 pisos.

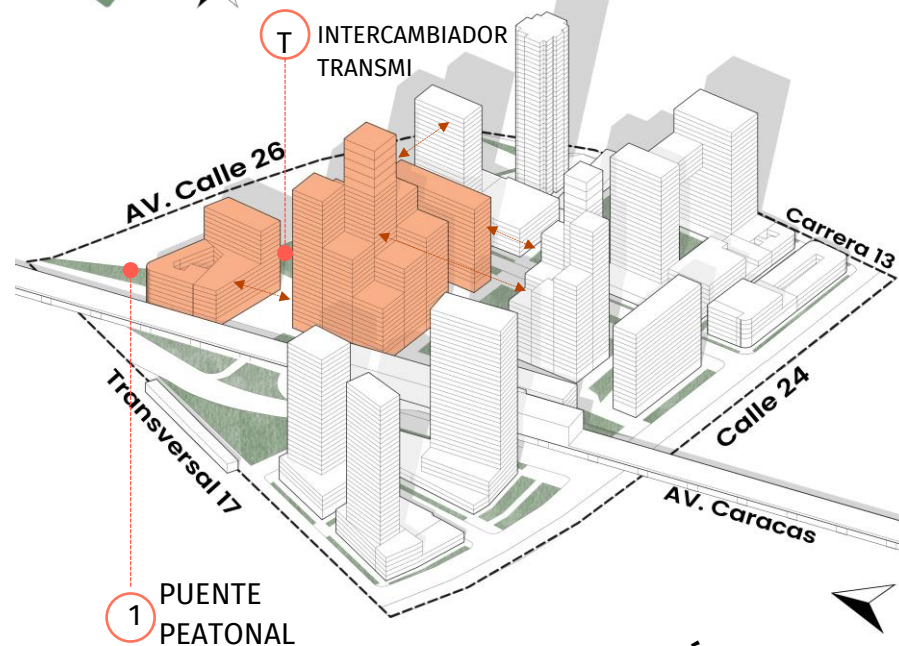
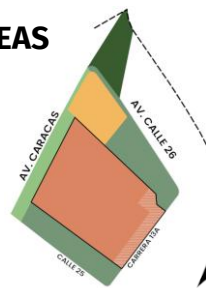
Los accesos vehiculares podrán realizarse únicamente sobre la malla vial local que delimite la manzana.

No están permitidos los semisótanos.

CERRAMIENTOS

No se permite el cerramiento de las cesiones de espacio público y APAUP.

ÁREAS



UBICACIÓN GENERAL

MANZANA 4

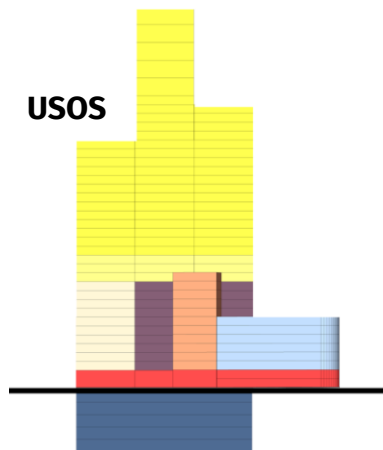
PP RU ESTACIÓN CENTRAL

NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES

No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios.

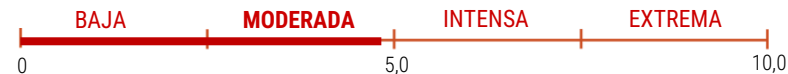
- **Conexiones entre edificaciones:** se podrán hacer conexiones aéreas en los últimos pisos de la plataforma y en cualquier nivel de las torres. No se podrán hacer más de dos conexiones entre edificaciones, garantizando una diferencia de 10 pisos entre ambas conexiones.
- **Terrazas verdes:** Se debe garantizar el desarrollo de terrazas sobre el zócalo, destinando una ocupación mínima del 50% del total de la terraza para superficies blandas.
- En el Área Útil para el edificio de acceso occidental a la estación Metro y Puesto Central de Control se deberá garantizar un APAUP de mínimo **930 m²**.

- **ALTURA – N° PISOS:** Hasta 30 pisos
- **ALTURA ENTRE PLACAS:** La altura libre entre placas será como mínimo de 2,70 m. Para las edificaciones que contemplen comercio en primer piso, se deberá mantener una altura libre de 4,00 m
- **AISLAMIENTOS:** **Aislamiento entre torres:** El ancho mínimo del aislamiento es un 1/5 del promedio de las alturas entre las edificaciones y en ningún caso no podrá ser menor a diez (10) metros.
- **ZÓCALO:** No se permiten parqueaderos en zócalo. Los primeros pisos deben destinarse para actividad comercial.

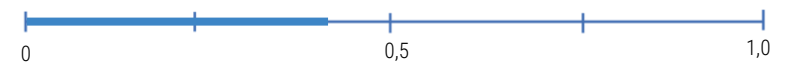


TIPOLOGÍAS PIXEL, BARRA Y ADOSADA

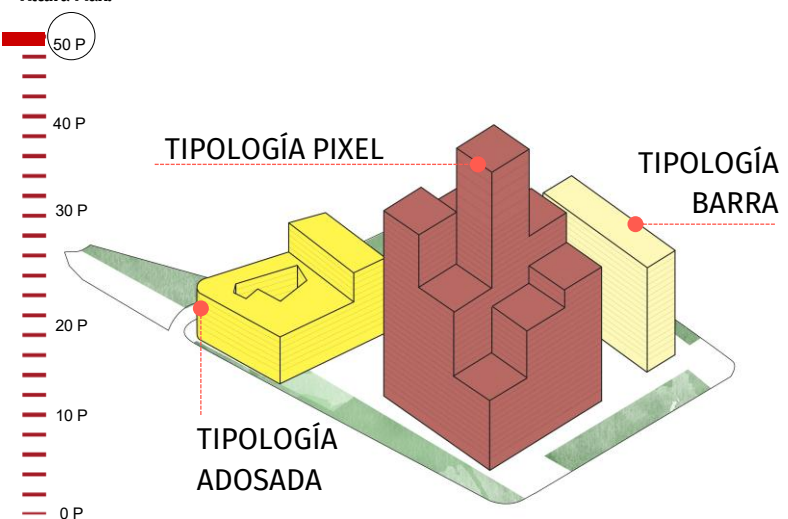
ÍNDICE MÁX. CONSTRUCCIÓN:



ÍNDICE OCUPACIÓN:



Altura Máx.



USO



MANZANA 5

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

ALTURA – N° PISOS

Sera la resultante de la aplicación del índice de construcción definida para la manzana o VOLADIZOS 2.00 metros sobre áreas libres de la manzana (incluyen APAUP) No se permiten sobre parques.

RETROCESOS

En las edificaciones que proyecten usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso de 2.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción

SÓTANOS

Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil, incluyendo las áreas privadas afectas al uso público

PARQUEADEROS

No se establece una exigencia mínima de estacionamientos, con el fin de incentivar el uso de los sistemas de transporte público.

Los estacionamientos deberán localizarse únicamente en sótanos.

Área útil mayor 4000 m²: 2 pisos de sótano para parqueaderos.

Área útil menor a 4000 m²: máximo 4 pisos.

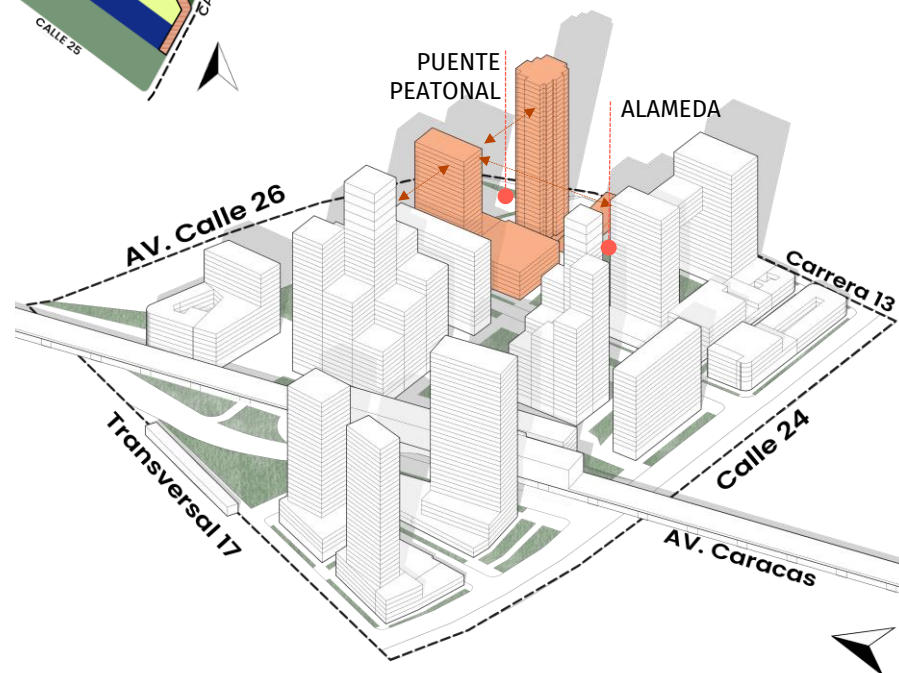
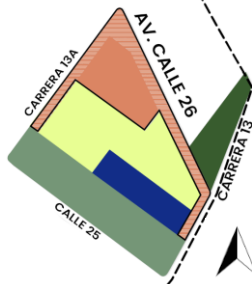
Los accesos vehiculares podrán realizarse únicamente sobre la malla vial local que delimite la manzana.

No están permitidos los semisótanos.

CERRAMIENTOS

No se permite el cerramiento de las cesiones de espacio público y APAUP .

ÁREAS



UBICACIÓN GENERAL

MANZANA 5

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

ÁREAS

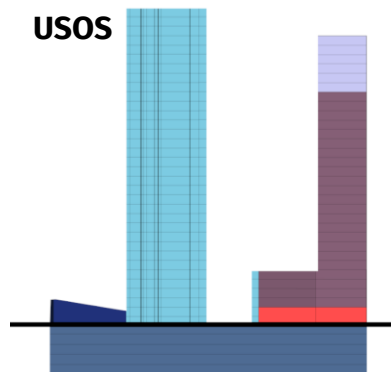
NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES

No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios.

- **Conexiones entre edificaciones:** se podrán hacer conexiones aéreas en los últimos pisos de la plataforma y en cualquier nivel de las torres. No se podrán hacer más de dos conexiones entre edificaciones, garantizando una diferencia de 10 pisos entre ambas conexiones.
- **Terrazas verdes:** Se debe garantizar el desarrollo de terrazas sobre el zócalo, destinando una ocupación mínima del 50% del total de la terraza para superficies blandas.
- En el Área Útil para el edificio de acceso occidental a la estación Metro y Puesto Central de Control se deberá garantizar un APAUP de mínimo **930 m²**.

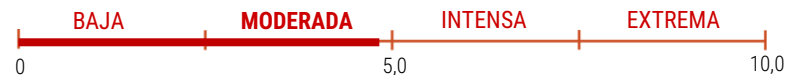
- **ALTURA – N° PISOS:** Hasta 30 pisos
- **ALTURA ENTRE PLACAS:** La altura libre entre placas será como mínimo de 2,70 m. Para las edificaciones que contemplen comercio en primer piso, se deberá mantener una altura libre de 4,00 m
- **AISLAMIENTOS:** **Aislamiento entre torres:** El ancho mínimo del aislamiento es un 1/5 del promedio de las alturas entre las edificaciones y en ningún caso no podrá ser menor a diez (10) metros.
- **ZÓCALO:** No se permiten parqueaderos en zócalo. Los primeros pisos deben destinarse para actividad comercial.

USOS

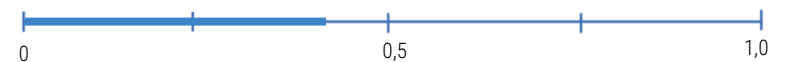


TIPOLOGÍA ZÓCALO Y BARRA

ÍNDICE MÁX. CONSTRUCCIÓN:



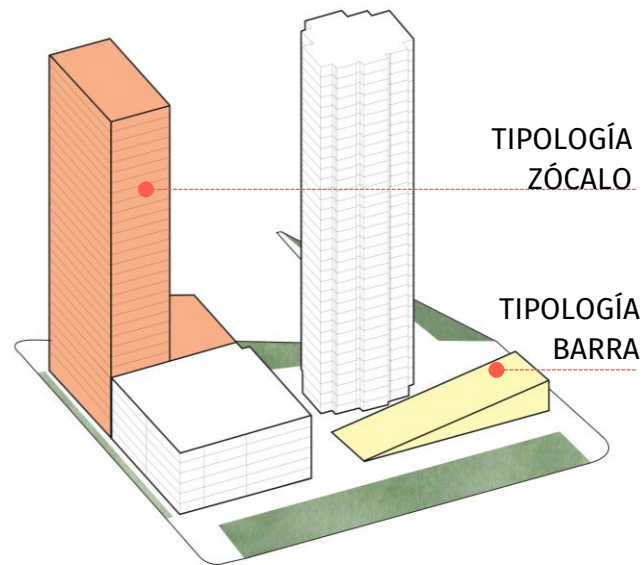
ÍNDICE OCUPACIÓN:



Altura Máx.



USO



MANZANA 6

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

ALTURA – N° PISOS

Será la resultante de la aplicación del índice de construcción definida para la manzana o VOLADIZOS 2.00 metros sobre áreas libres de la manzana (incluyen APAUP) No se permiten sobre parques.

RETROCESOS

En las edificaciones que proyecten usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso de 2.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción

SÓTANOS

Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil, incluyendo las áreas privadas afectas al uso público

PARQUEADEROS

No se establece una exigencia mínima de estacionamientos, con el fin de incentivar el uso de los sistemas de transporte público.

Los estacionamientos deberán localizarse únicamente en sótanos.

Área útil mayor 4000 m²: 2 pisos de sótano para parqueaderos.

Área útil menor a 4000 m²: máximo 4 pisos.

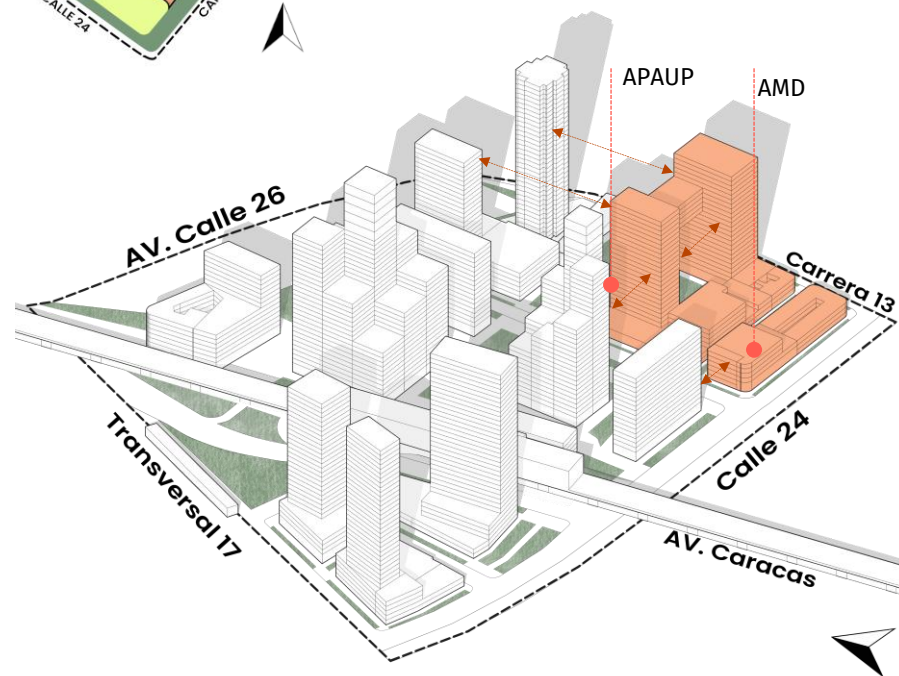
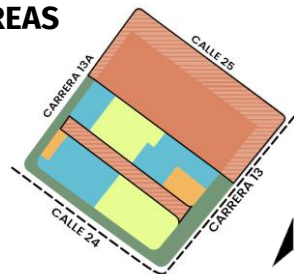
Los accesos vehiculares podrán realizarse únicamente sobre la malla vial local que delimite la manzana.

No están permitidos los semisótanos.

CERRAMIENTOS

No se permite el cerramiento de las cesiones de espacio público y APAUP.

ÁREAS



UBICACIÓN GENERAL

MANZANA 6

PP RU ESTACIÓN CENTRAL

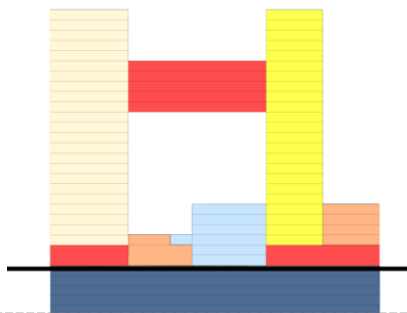
NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES

No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios.

- **Conexiones entre edificaciones:** se podrán hacer conexiones aéreas en los últimos pisos de la plataforma y en cualquier nivel de las torres. No se podrán hacer más de dos conexiones entre edificaciones, garantizando una diferencia de 10 pisos entre ambas conexiones.
- **Terrazas verdes:** Se debe garantizar el desarrollo de terrazas sobre el zócalo, destinando una ocupación mínima del 50% del total de la terraza para superficies blandas.
- En el Área Útil para el edificio de acceso occidental a la estación Metro y Puesto Central de Control se deberá garantizar un APAUP de mínimo **930 m²**.

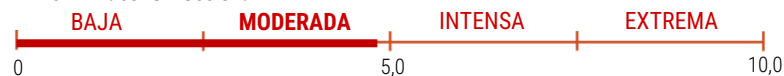
- **ALTURA – N° PISOS:** Hasta 30 pisos
- **ALTURA ENTRE PLACAS:** La altura libre entre placas será como mínimo de 2,70 m. Para las edificaciones que contemplen comercio en primer piso, se deberá mantener una altura libre de 4,00 m
- **AISLAMIENTOS:** **Aislamiento entre torres:** El ancho mínimo del aislamiento es un 1/5 del promedio de las alturas entre las edificaciones y en ningún caso no podrá ser menor a diez (10) metros.
- **ZÓCALO:** No se permiten parqueaderos en zócalo. Los primeros pisos deben destinarse para actividad comercial.

USOS

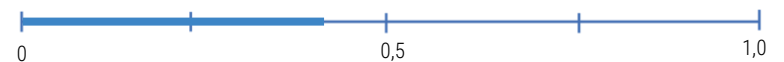


TIPOLOGÍA ADOSADA Y TORRE PLATAFORMA

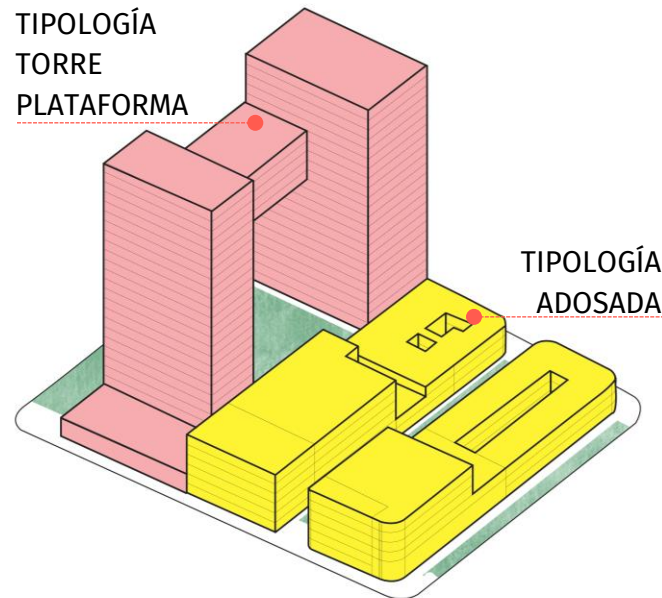
ÍNDICE MÁX. CONSTRUCCIÓN:



ÍNDICE OCUPACIÓN:



TIPOLOGÍA TORRE PLATAFORMA



TIPOLOGÍA ADOSADA

USO



CONDICIONES INICIALES DEL SUELO

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

GESTIÓN URBANA

VALORES, USOS Y MERCADO INICIALES

Ilustración 36. Condición actual de las manzanas a intervenir



Tabla 6. Valores iniciales del suelo

	Manzana	Área actual (m2)	m2 de construcción y/o suelo	Vr. Construcción (m2) uso principal y/o suelo	Avalúo total
SANTA FE	MZ 1 Libre	3.119,20	0,00	\$0	\$0
	MZ 2 Libre	2.022,88	0,00	\$0	\$0
	MZ 3 Comercio	7.189,71	12.109,84	\$6.271.546	\$75.947.418.613
	MZ 7 Comercio	6.573,25	11.895,65	\$6.271.546	\$74.604.116.175
ALAMEDA	MZ 1 Vivienda	4.884,34	4.884,34	\$3.980.089	\$19.440.107.906
	MZ 2 Demolida	9.191,66	9.191,66	\$3.558.227	\$32.706.012.787
	MZ 3 Demolida	5.807,65	5.807,65	\$3.558.227	\$20.664.937.037
	MZ 4 Demolida	3.771,48	3.771,48	\$3.558.227	\$13.419.781.966
	MZ 9 Vivienda	7.719,93	4.998,22	\$3.980.089	\$19.893.360.442
	MZ 10 Comercio	8.084,36	7.166,10	\$6.271.546	\$44.942.525.791
	MZ 11 Comercio	3.452,08	3.999,41	\$6.271.546	\$25.082.483.788
TOTAL		61.816,54	63.824,35		\$326.700.744.503,17

Tabla 7. Cargas locales del plan parcial

Cargas del proyecto	Área (m2)	Porcentaje
Control Ambiental	3.279,48	0,05
Parque Local (nuevo o que se adecua)	2.310,95	0,03
Plazas	3.642,53	0,05
Alamedas (nuevo o que se adecua)	5.897,11	0,08
Andenes	9.128,08	0,13
Vía Malla Vial Intermedia (V4 - V6)	3.342,58	0,05
Malla Vial Local (V7 - V8)	2.256,27	0,03
Vía Peatonal (V9)	1.450,92	0,02
Bici Carril	2.185,60	0,03
Equipamiento cultural-ADN	17.494,41	0,24
Equipamiento educativo	15.702,87	0,22
Equipamiento bienestar	2.568,39	0,04
Puentes peatonales	2.441,33	0,03
TOTAL	71.700,52	100%

Tabla 8. Presupuesto de construcción del urbanismo

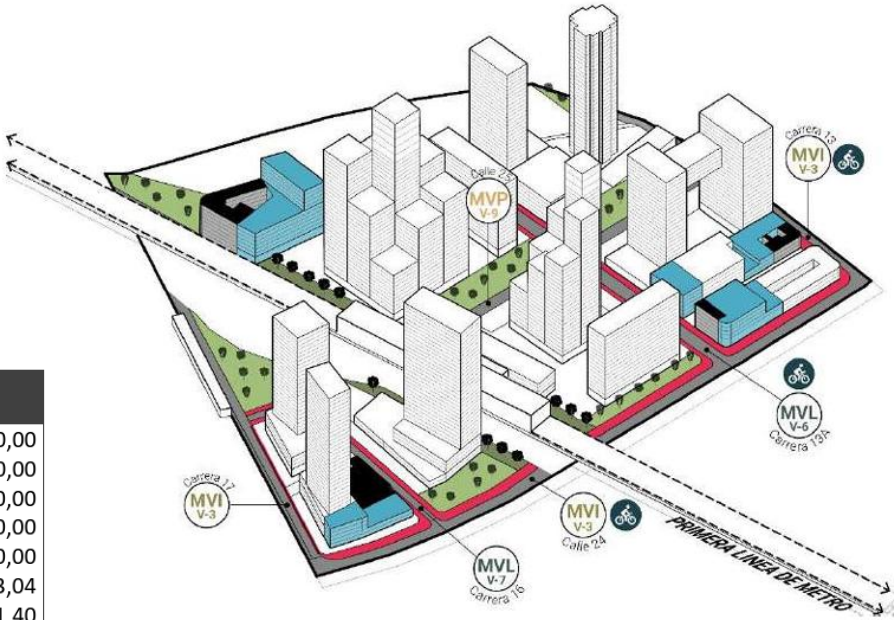
CAGAS DEL PROYECTO	Área (m2)	Costo por m2 (\$)	Costo total (\$)
Control Ambiental	3.279,48	\$ 200.000,00	\$ 655.896.000,00
Parque Local	2.310,95	\$ 205.000,00	\$ 473.744.750,00
Plazas	3.642,53	\$ 450.000,00	\$ 1.639.138.500,00
Alamedas	5.897,11	\$ 205.000,00	\$ 1.208.907.550,00
Andenes	9.128,08	\$ 260.000,00	\$ 2.373.300.800,00
Vía Malla Vial Intermedia (V4 - V6)	3.342,58	\$ 3.193.288,00	\$ 10.673.820.603,04
Malla Vial Local (V7 - V8)	2.256,27	\$ 2.894.820,00	\$ 6.531.495.521,40
Vía Peatonal (V9)	1.450,92	\$ 990.000,00	\$ 1.436.410.800,00
Bici Carril	2.185,60	\$ 320.000,00	\$ 699.392.000,00
Equipamiento cultural-ADN	17.494,41	\$ 3.300.000,00	\$ 57.731.553.000,00
Equipamiento educativo	15.702,87	\$ 2.800.000,00	\$ 43.968.036.000,00
Puentes peatonales	2 UN	\$ 4.536.000.000,00	\$ 9.072.000.000,00
TOTAL	66.692,80		\$ 136.463.695.524,44

CARGAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

GESTIÓN URBANA

PROPUESTA



BENEFICIOS URBANÍSTICOS

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

GESTIÓN URBANA

PROPUESTA

Tabla 9. Área vendible por uso

		RESIDENCIAL		COMERCIO		EQUIPAMIENTOS		SERVICIOS		TOTAL
MZ	Área Útil	VIS	E3	ZONAL	LOCAL	TRANSPORTE	BIENESTAR	HOTELES	OFICINAS	
MZ-01	3.629,44	19.748,37	14.395,00	2.293,63	0,00	0,00	2.479,65	0,00	1.653,10	40.569,75
MZ-02	5.632,23	0,00	0,00	1.260,38	0,00	9.377,38	0,00	0,00	25.896,00	36.533,76
MZ-03	9.822,27	14.401,60	19.802,80	3.599,14	0,00	5.041,52	0,00	0,00	17.989,40	60.834,46
MZ-04	9.673,72	14.400,00	48.397,27	7.942,64	0,00	0,00	0,00	12.020,30	23.984,10	106.744,31
MZ-05	3.178,00	0,00	0,00	0,00	2.090,16	1.004,84	0,00	0,00	14.439,11	17.534,11
MZ-06	6.300,66	0,00	13.072,05	0,00	7.639,06	0,00	0,00	21.156,32	0,00	41.867,43
38.236,32		48.549,97	95.667,12	15.095,79	9.729,22	15.423,74	2.479,65	33.176,62	83.961,71	304.083,82
		95.667,12		24.825,01		17.903,39		117.138,33		304.083,82

Tabla 10. Aprovechamientos por manzana útil

Manzana	m2 útiles	IO	IC
MZ-01	3.629,44	0,59	11,18
MZ-02	5.632,23	0,47	6,49
MZ-03	9.822,27	0,43	6,19
MZ-04	9.673,72	0,46	11,03
MZ-05	3.178,00	0,65	5,52
MZ-06	6.300,66	0,36	6,64
TOTAL	38.236,32	0,46	7,95

Tabla 11. Beneficios

USO	Costos Directos Construcción		Costos Indirectos		Utilidad esperada		Vr. De Venta		Balance por uso
	m2 de construcción	Costo total	% sobre ventas	Costo total	% sobre ventas	Utilidad total	m2 de construcción	Vr. Venta total	
VIS	\$ 850.000	\$ 41.267.474.500	14%	\$ 19.963.744.557	8%	\$ 11.407.854.032	\$ 3.671.428	\$ 142.598.175.406	\$ 69.959.102.316
E3	\$ 1.000.000	\$ 95.667.120.000	14%	\$ 76.570.566.491	11%	\$ 60.162.587.957	\$ 8.167.198	\$ 546.932.617.791	\$ 314.532.343.343
Escala zonal	\$ 1.000.000	\$ 15.095.790.000	12%	\$ 21.737.937.600	17%	\$ 30.795.411.600	\$ 12.000.000	\$ 181.149.480.000	\$ 113.520.340.800
Escala Local	\$ 850.000	\$ 8.269.837.000	12%	\$ 9.340.051.200	10%	\$ 7.783.376.000	\$ 8.000.000	\$ 77.833.760.000	\$ 52.440.495.800
Transporte	\$ 950.000	\$ 14.652.553.000	12%	\$ 22.210.185.600	4%	\$ 7.403.395.200	\$ 12.000.000	\$ 185.084.880.000	\$ 140.818.746.200
Bienestar	\$ 950.000	\$ 2.355.667.500	12%	\$ 2.826.801.000	4%	\$ 942.267.000	\$ 9.500.000	\$ 23.556.675.000	\$ 17.431.939.500
Hoteles	\$ 1.100.000	\$ 36.494.282.000	12%	\$ 37.821.346.800	17%	\$ 53.580.241.300	\$ 9.500.000	\$ 315.177.890.000	\$ 187.282.019.900
Empresariales	\$ 1.100.000	\$ 92.357.881.000	12%	\$ 95.716.349.400	17%	\$ 135.598.161.650	\$ 9.500.000	\$ 797.636.245.000	\$ 473.963.852.950
TOTAL		\$ 306.160.605.000		\$ 286.186.982.648		\$ 307.673.294.739		\$ 2.269.969.723.197	\$ 1.369.948.840.810

BALANCE DEL PROYECTO

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

GESTIÓN URBANA

PROPUESTA

Tabla 12. Balance del proyecto

Suelo Bruto	113.789
Suelo útil (a intervenir)	38.236

	Valor total
A Ingresos por ventas	\$ 2.269.969.723.197
B Valor inicial del suelo	\$ 326.700.744.503
C Costos de la urbanización	\$ 140.778.700.233
D Costos directos e indirectos de construcción y utilidad	\$ 900.020.882.387
E Valor residual del suelo (A-B-C-D)	\$ 902.469.396.073
F Plusvalía (E-B)	\$ 575.768.651.570

CONCLUSIONES

PLAN PARCIAL DE R.U. ESTACIÓN CENTRAL

DTS 2013



DTS 2019



PROPUESTA DTS 2022

