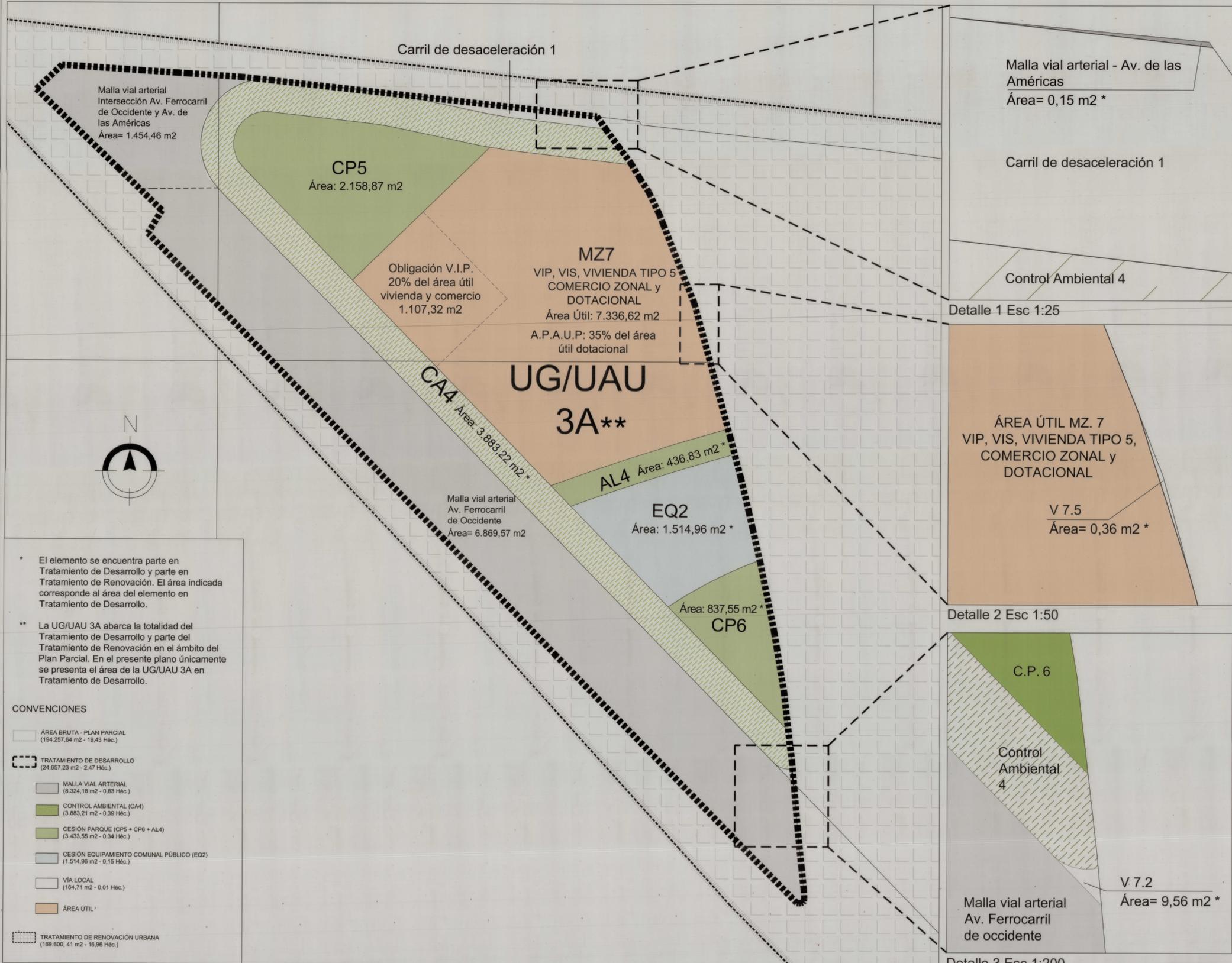


TRATAMIENTO DE DESARROLLO
ESCALA 1:1250



CUADRO DE ÁREAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
No.	ÍTEM	TOTAL ÁREA (M2)	% de participación por área
ÁREA BRUTA			
1	ÁREA BRUTA	24.657,23	100,00%
2	MALLA VIAL ARTERIAL	8.324,18	33,76%
2.1	Avenidas de las Américas	0,15	
2.2	Avenidas Ferrocarril de Occidente	6.869,57	
2.3	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. de las Américas	1.454,46	
ÁREA NETA URBANIZABLE			
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	16.333,05	100,00%
4	ÁREA CONTROL AMBIENTAL	3.883,21	
4.1	CA4 (Control Ambiental Av. Ferrocarril de Occidente)	3.883,21	
5	ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CA)	12.449,84	
6	CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	164,71	
6.1	V7.2	9,56	
6.2	V7.5	0,36	
6.3	Ampliación Av. de las Américas (Carril desaceleración 1)	154,79	
7	CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	3.433,55	27,58%
7.1	CP5 (cesión del 50% en un solo globo)	2.158,87	
7.2	CP6	837,85	
7.3	AL4	436,83	
8	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	1.514,96	12,17%
8.1	EQ2	1.514,96	
9	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (4+6+7+8)	8.996,43	
10	ÁREA ÚTIL TOTAL USO MIXTO (VIP, VIS, VIV, TS, DOTACIONAL, COMERCIO ZONAL)	7.336,62	
ÁREA ÚTIL			
10	ÁREA ÚTIL TOTAL: USO MIXTO	7.336,62	100,00%
10.1	Área útil residencial VIP	1.135,01	15,47%
10.2	Área útil residencial VIP	1.216,39	16,58%
10.3	Área útil residencial Tipo 5	3.077,81	41,95%
10.4	Área útil comercio zonal	107,41	1,46%
10.5	Área útil dotacional	1.800,00	24,53%

Nota 1: El suelo en Tratamiento de Desarrollo da cumplimiento a la cesión del 17% para parques y el 8% para equipamientos comunal público de la siguiente manera:

ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	UG/UAU 3A	Participación
Cesión Parques Públicos Obligatorio (17%)	12.449,84	100,00%
Cesión Parques Públicos Propuestos	2.116,47	17,00%
Cesión para Equipamiento Comunal Obligatorio (8%)	3.433,55	27,58%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesto	996,99	8,00%
	1.514,96	12,17%

Nota 2: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, se establece en el suelo en Tratamiento de Desarrollo el porcentaje mínimo de suelo útil urbanizado de vivienda de interés social prioritario (VIP) correspondiente al 20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios de la siguiente manera:

ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIOS	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL VIP CORRESPONDIENTE AL 20%	LOCALIZACIÓN
5.336,62	1.107,32	Manzana 7

El área útil residencial, comercio y/o servicios para efectos del cálculo del área mínima de suelo útil VIP se obtiene de la suma de las áreas útiles residenciales y el área útil de comercio detalladas en el Cuadro de Áreas en el Tratamiento de Desarrollo.

Se alindará en los planos urbanísticos el porcentaje mínimo de suelo útil VIP en el área útil del Tratamiento de Desarrollo (Manzana 7). No obstante, el presente Plan Parcial acoge el régimen de incentivos establecidos en el Decreto Distrital 553 de 2018, dando cumplimiento a la obligación VIP bajo la alternativa de metros cuadrados construidos y no en suelo útil. Los metros cuadrados construidos asociados al cumplimiento de la obligación VIP se desarrollarán con los otros usos propuestos en la manzana 7 bajo el esquema de mezcla de usos y combinación de diferentes usos en una misma edificación autorizada en el Decreto Distrital 553 de 2018.

Nota 3: Las áreas útiles del que trata el numeral 10 del Cuadro de Áreas General en Tratamiento de Desarrollo hacen referencia a áreas útiles equivalentes por uso que permiten el cálculo del porcentaje mínimo de suelo útil VIP establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015. En ningún momento dichas áreas útiles equivalentes pretenden limitar la ocupación de los distintos usos a lo largo del área útil de la manzana 7, ni alinear el área útil específica asociada a cada uso.

La manzana 7 se desarrolla bajo el esquema de mezcla de usos, por tal motivo el desarrollo de cada uso se rige por las normas volumétricas en el Tratamiento de Desarrollo y los índices de construcción aprobados en la presente propuesta de modificación.

Cesión de suelo para componente de cargas generales por IC. Resultante - (Art. 20 Dec 436 de 2006) - TRATAMIENTO DE DESARROLLO					
Productos Inmobiliarios Tipo	IC/ANU (Art. 20 Dec. 436-2006)	ANU /M2	ANU /Ha	Factor Cesión de suelo para Cargas Generales (Dec 436- Art. 20)	M2 Cesión Cargas Generales Propuesta
1 Vivienda VIP	1,00	2.526,79	0,25	-	-
2 Vivienda VIS	0,80	2.707,98	0,27	-	-
3 VIV. Tipo 5	1,40	6.851,92	0,69	1.667,00	1.142,22
4 Comercio Zonal	0,40	239,13	0,02	1.000,00	23,91
5 Dotacional	0,60	4.007,23	0,40	1.200,00	480,87
6	ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	16.333,05			
7	Total Cesiones Obligatorias (Cargas Generales) - Índice de Construcción Resultante (ICr)				1.647,00

Decreto 436 de 2006 - Art 23. CESIONES ADICIONALES DE SUELO PARA ACCEDER A EDIFICABILIDAD ADICIONAL						
Productos Inmobiliarios Tipo (Art. 20 Dec. 436-2006)	ANU (M2)	ICr	IC/ANU (Art. 20 Dec. 436-2006)	IC Adicional	M2 Adicionales	Factor Cesiones Adicionales (Art. 23 Dec. 436-2006)
1 Vivienda VIP	2.526,79	2,7442	1,00	1,7442	4.407,23	4,8
2 Vivienda VIS	2.707,98	2,7434	0,80	1,8434	5.262,69	4,8
3 VIV. Tipo 5	6.851,92	2,7438	1,40	1,3438	9.207,61	4,8
4 Comercio Zonal	239,13	2,7486	0,40	2,3486	561,62	3
5 Dotacional	4.007,23	1,5722	0,60	0,9722	3.895,83	3
6	Total Cesiones Adicionales Exigidas (ICA)					5.418,63

Decreto 436 de 2006 CESIONES SUELO DE CARGA GENERAL		
1	Total Cesiones de Suelo de Carga General Obligatorias (ICr) - M2	1.647,00
2	Total Cesiones de Suelo de Carga General Adicional (ICA) - M2	5.418,63
3	Total Cesiones de Suelo de Carga General - M2	7.065,63
4	Total Cesiones Adicionales Propuestas - Suelo del componente de cargas generales cedido por índice de construcción adicional (Parágrafo 1 Art 24 - Dec 436 de 2006) (Av Ferrocarril de Occidente - Av. Américas) - M2	8.324,18

* El elemento se encuentra parte en Tratamiento de Desarrollo y parte en Tratamiento de Renovación. El área indicada corresponde al área del elemento en Tratamiento de Desarrollo.

** La UG/UAU 3A abarca la totalidad del Tratamiento de Desarrollo y parte del Tratamiento de Renovación en el ámbito del Plan Parcial. En el presente plano únicamente se presenta el área de la UG/UAU 3A en Tratamiento de Desarrollo.

- CONVENCIONES**
- ÁREA BRUTA - PLAN PARCIAL (194.257,64 m² - 19,43 Héc.)
 - TRATAMIENTO DE DESARROLLO (24.657,23 m² - 2,47 Héc.)
 - MALLA VIAL ARTERIAL (8.324,18 m² - 0,83 Héc.)
 - CONTROL AMBIENTAL (CA4) (3.883,21 m² - 0,39 Héc.)
 - CESIÓN PARQUE (CP5 + CP6 + AL4) (3.433,55 m² - 0,34 Héc.)
 - CESIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO (EQ2) (1.514,96 m² - 0,15 Héc.)
 - VÍA LOCAL (164,71 m² - 0,01 Héc.)
 - ÁREA ÚTIL*
 - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (189.600,41 m² - 16,96 Héc.)

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO	PLANO:	ESCALA:	OBSERVACIONES S.D.P.	BOGOTÁ D. C.	PLANCHA
TRIÁNGULO BAVARIA	5/5A	T. Desarrollo - 1:500	Incorporación plano topográfico N°	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN MARIÁ MERCEDES JARAMILLO GARCÉS	1
LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA		FECHA:	Archivo magnético	ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CLAUDIA NAYIBE LOPEZ HERNÁNDEZ	
				SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL MARGARITA ROSA CAICEDO VELÁSQUEZ	
				DECRETO DISTRITAL No: 348 22 AGO 2022	