

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACION
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

Distrito Aeroportuario Engativá

Actuación Estratégica



Anexo 4:

Condiciones normativas para
las Unidades Funcionales

RenoBo.com.co

Tabla de contenido

Tabla de contenido	3
Lista de ilustraciones	3
1. Condiciones Normativas para las Unidades Funcionales	4
1.1. Unidad Funcional Ciudad Florida.....	5
1.1.1. Elementos adicionales para tener en cuenta Unidad Funcional Ciudad Florida	7
1.2. Unidad Funcional Álamos Industrial	8
1.2.1. Elementos adicionales a tener en cuenta Unidad Funcional Álamos	10

Lista de ilustraciones

Ilustración 1. Localización Unidad Funcional Ciudad Florida	5
Ilustración 2. Correlación temporal de los usos por área construida en AEDA Fontibón	9

1. Condiciones Normativas para las Unidades Funcionales

El modelo urbanístico de la Actuación Estratégica nace de una lectura del territorio que articula la relación del Modelo de Ocupación Territorial (MOT), desde los elementos y apuestas asociadas de cada Estructura territorial, con la identificación de ámbitos de oportunidad donde confluyen variables que denotan un potencial de transformación. Contemplando estos elementos, se estructura una propuesta urbana que se alinea con las condiciones de riesgo, como una gran determinante para el desarrollo de apuestas territoriales, y con el Modelo socioeconómico, que comprende la lectura y visión construida para el desarrollo del territorio.

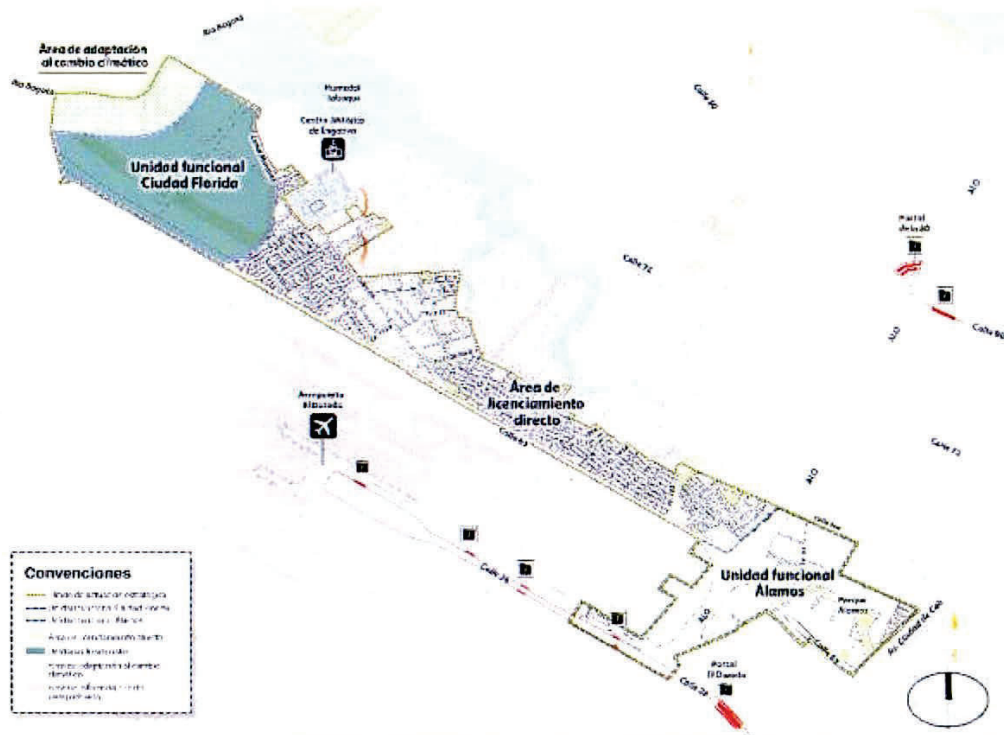
A continuación, se presenta el planteamiento urbanístico a partir de la delimitación de ámbitos de licenciamiento directo y ámbitos de unidades funcionales y, posteriormente, se precisan los elementos relacionados con cada una de las estructuras del MOT derivados de las directrices para garantizar el adecuado desarrollo territorial de la AEDA Engativá, con la excepción de la Estructura Socioeconómica, Creativa e Innovadora, la cual se vinculó directamente con el Modelo socioeconómico de la formulación.

El Modelo Urbanístico propuesto para la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá – AEDA Engativá busca reconocer la diversidad de las áreas que la componen y formula opciones de desarrollo específicas orientadas a lograr la consolidación de la vocación productiva y económica de la pieza. En este contexto, la unidad funcional Ciudad Florida se presenta como una pieza urbana de alto desarrollo e intensidad en los usos del suelo, en especial aquellos asociados a la logística e industria; la unidad funcional Álamos se orienta hacia la consolidación de actividades económicas basado en los usos ya establecidos y fortaleciendo aquellos asociados a la logística aeroportuaria; y el ámbito de Licenciamiento Directo se concibe como una zona de transformación gradual destinada a la reconversión de usos residenciales y la atracción de actividades económicas de alta jerarquía.

1.1. Unidad Funcional Ciudad Florida

La Unidad Funcional Ciudad Florida está ubicada en la UPL Engativá en el extremo occidental de la pieza. De acuerdo con la delimitación adelantada en la fase de Directrices para la definición de lo público y precisada en la fase formulación, esta Unidad Funcional de 94,90 hectáreas colinda al costado occidental con la Red de Parques del Río Bogotá, específicamente con las Áreas para la Adaptación al Cambio Climático, al norte limita con el Canal Marantá, al sur con el Aeropuerto Internacional El Dorado (AIED) y al oriente con la Transversal 122, que actualmente es el límite de los barrios de Engativá.

Ilustración 1. Localización Unidad Funcional Ciudad Florida



Fuente: RenoBo 2023

Dependiendo del índice de construcción, cada etapa de Licenciamiento pagará su porcentaje de carga general priorizando el suelo para la construcción de la Av. José Celestino Mutis según el perfil y la reserva vial vigentes. Las demás condiciones específicas para la aplicación de la norma urbanística se enlistan a continuación, condicionando dicha aplicación en los siguientes aspectos:

1. Cesión de parques, plazas y plazoletas. La cesión de espacio público deberá seguir los lineamientos establecidos en la Resolución 0289 de 2023 "Directrices para la definición de lo Público", el Decreto 555 de 2023 y el Decreto 072 de 2023, y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Dichas cesiones deberán separar y crear una barrera auditiva entre el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos y los demás usos de suelo que se desarrollen en los ámbitos de la actuación estratégica.
2. Su configuración geométrica tendrá que cumplir con el Anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021, excepto la carga local de espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas) localizada como parque lineal en torno al cauce del canal Marantá, para el que se permite una configuración geométrica irregular que no cumpla con el círculo del 40% circunscrito en su área de acuerdo con lo establecido en el Anexo 5. *Manual de normas comunes del Plan de Ordenamiento Territorial.*
3. Tamaño máximo de manzanas. Las manzanas en las que se planteen usos industriales y/o logísticos podrán superar el área útil de 2,0 hectáreas para que puedan desarrollar sus actividades a cabalidad y responder a la ubicación estratégica dentro del área de influencia directa del Aeropuerto Internacional El Dorado, reconociendo y aprovechando las ventajas productivas y competitivas del territorio.
4. Las manzanas en donde se cumpla la carga local de equipamiento comunal público podrán tener un área útil mayor a 1,3 hectáreas hasta 2.0 hectáreas. Adicionalmente, se deberán asegurar las condiciones para la conformación de un nodo de equipamientos de nivel estructurante siguiendo los lineamientos del *Plan Maestro de Servicios del Cuidado y Servicios Sociales* (PSCSS) – Decreto 427 de 2023 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Para la estructuración y posterior licenciamiento urbanístico de Unidad Funcional Ciudad Florida, cada una de las Unidades de Licenciamiento contendrá como mínimo los estudios y requerimientos establecidos en:

1. Artículo 483 del Decreto 555 de 2021. Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas
2. Artículo 3, 4 y demás disposiciones aplicables del Decreto Distrital 558 de 2023. Condiciones para la formulación de las actuaciones estratégicas y para el licenciamiento urbanístico de estas áreas.

Adicionalmente, deberán presentar:

1. Estudio acústico especializado.¹

¹ En este estudio se debe considerar el indicador obtenido del promedio energético de los niveles máximos de los diversos eventos aeronáuticos registrados en 24 horas. No obstante, se pueden elegir períodos más cortos de medición, siempre y cuando se garantice la representatividad de los eventos (i.e., que permitan evidenciar una distribución normal de los datos, para que la muestra sea

2. Estudio de títulos.
3. Los estudios conceptuales de redes locales de servicios públicos de que trata el numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Distrital 558 de 2023 deben ser avalados por las Empresas de Servicios Públicos respectivas
4. El estudio de tránsito y transporte o estudio de demanda de atención a usuarios de que trata el numeral 4.2 del artículo 4 del Decreto Distrital 558 de 2023 debe ser avalado por la Secretaría Distrital de Movilidad.

1.1.1. Elementos adicionales para tener en cuenta Unidad Funcional Ciudad Florida

1. La franja de terreno correspondiente al denominado “Camino del Cune” hace parte del área delimitada de la unidad funcional “Ciudad Florida”, reconocido como un bien público, que debe ser declarado espacio público y ser objeto de sustitución en los términos del Decreto Distrital 072 de 2023 y de conformidad con lo señalado en el Decreto de Adopción de la Actuación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo 3, artículos 5 y siguientes del Decreto Distrital 072 de 2023, se deberá declarar espacio público de Bogotá D.C., la franja de terreno de uso público por destinación denominada “Camino del Cune”.

Por tratarse de una zona de uso público que deberá ser declarada, se considera suelo no objeto de reparto en el planteamiento urbanístico de la Unidad Funcional “Ciudad Florida”. Ahora bien, se deberá contemplar los costos asociados a la sustitución en una misma etapa y un solo globo en el planteamiento, atendiendo las disposiciones del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

2. Como complemento a las Áreas para la adaptación al cambio climático de la Red de parques del río Bogotá, que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, se propone la conformación de una red ambiental y recreativa a través de las cesiones obligatorias dentro de la unidad funcional, priorizando la integración de las zonas verdes y vías peatonales.
3. En el entorno del Canal Marantá Conformar se deberá conformar un parque lineal que permita su restauración y rehabilitación ambiental, generando las condiciones adecuadas para el uso, goce y disfrute de este cuerpo hídrico, cumpliendo los objetivos en materia ambiental del MOT del Decreto Distrital 555 de 2021.
4. Se deberá conformar un parque lineal que divida la zona de usos industriales y logísticos complementarios al Aeropuerto Internacional El Dorado de las zonas residenciales, creando una barrera acústica para contrarrestar el ruido producido por la operación del Aeropuerto Internacional El Dorado.

estadísticamente representativa para un día de operación). El estudio debe ser presentado ante la autoridad competente, en este caso la Secretaría Distrital de Ambiente.

5. Para mitigar los impactos ambientales derivados del uso de la malla vial de integración regional y arterial, se deberán generar áreas libres a los costados de las calles de la malla arterial cuyo objetivo principal sea el de mitigar los impactos ambientales generados por la circulación vehicular y aportar a la conformación de corredores de conectividad ecológica, dando prioridad a la arborización. Hacen parte de esta franja todos los controles ambientales, que pueden tener un endurecimiento máximo del 25% de la superficie.

Esta franja será de mínimo 10 metros en tratamiento de desarrollo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 154 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya.

6. Frente al porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo, la obligación deberá atenderse al interior del mismo proyecto, en correspondencia con el uso que le sea asignado al suelo útil objeto de licenciamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 293 del Decreto Distrital 555 de 2021.

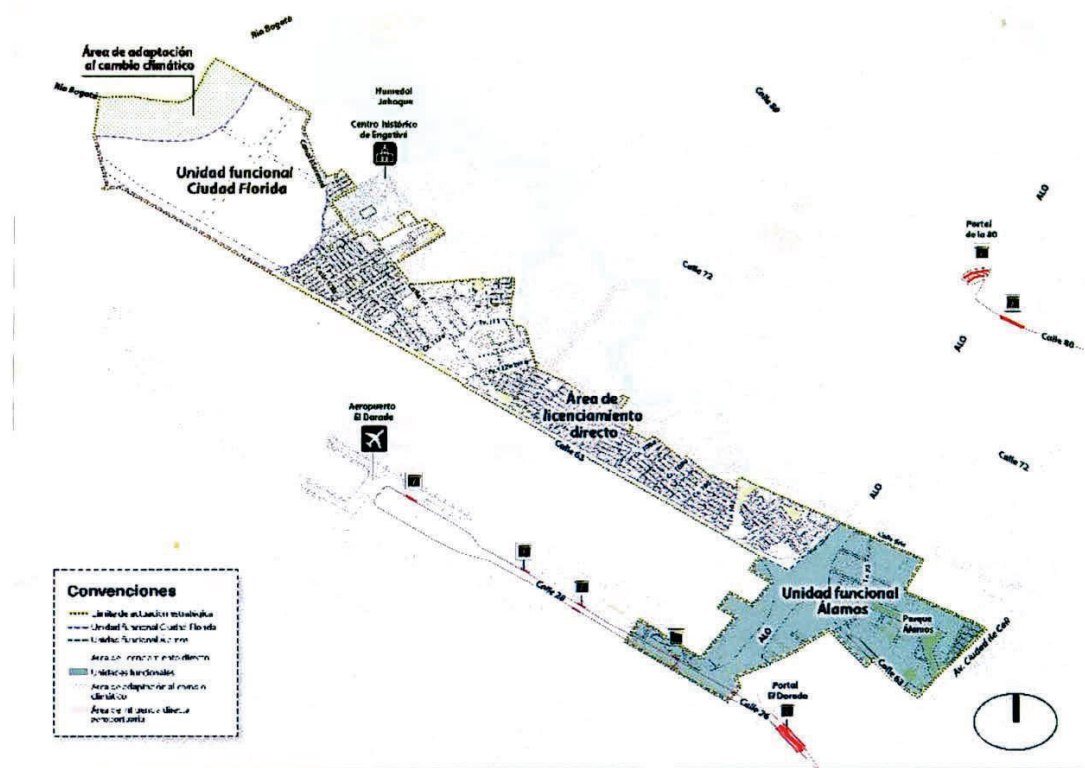
Los suelos útiles destinados exclusivamente a Servicios podrán implementar los mecanismos de traslado y compensación y/o el régimen de incentivos a los que se refieren los artículos 296, 297 y 298 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya.

7. Para la localización de nuevos usos residenciales en la Zona de influencia indirecta aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, se deberán aplicar las condiciones 18 y 25 del cuadro de Usos del POT, artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

1.2. Unidad Funcional Álamos Industrial

La Unidad Funcional Álamos está ubicada entre las UPL Tabora, Fontibón y Salitre, entre las calles 26 al sur y 66a al norte, y entre la Av. Ciudad de Cali al oriente y la futura ALO al occidente. De acuerdo con la delimitación del ámbito de gestión señalada en la fase de *Directrices para la definición de lo público* y precisado mediante la metodología expuesta en el Documento Técnico de Soporte, esta Unidad funcional de 110.38 hectáreas está conformada por suelo con Tratamiento de Desarrollo, de Renovación Urbana y de Consolidación. Está ubicada en el Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos y el 72% del suelo está clasificado como Sector Incompatible con el Uso Residencial.

Ilustración 5. Ubicación Unidad Funcional Álamos



Fuente: RenoBo 2023

La Unidad Funcional Álamos se divide en dos ámbitos. El primero se corresponde con la delimitación del Plan Parcial de Desarrollo 'Engativá - Fontibón 48' (también conocido como Servientrega) y el segundo con la zona industrial de Álamos. Aun cuando se deberá estructurar la Unidad Funcional completa, en cada ámbito podrán estructurarse y licenciarse proyectos por separado, siempre y cuando cumplan con lo establecido en los Decretos 555 de 2021 y 558 de 2023. De igual forma el área denominada 'Engativá-Fontibón 48' se podrá desarrollar a través de la formulación del Plan Parcial.

En cualquier caso, para el ámbito 'Engativá-Fontibón 48' se deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas correspondientes al Tratamiento de Desarrollo, establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

La obligación del porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario de que trata el artículo 293 del Decreto 555 de 2021, para el polígono señalado en el mapa de Áreas de Actividad del mencionado Decreto como sector incompatible

con el uso residencial, podrá compensarse o trasladarse y se contabilizará como obligación VIS y VIP en sitio para la aplicación de los artículos 288 y 289 del Decreto 555 de 2021 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

El ámbito correspondiente a la zona industrial de Álamos deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas correspondientes a los Tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación según lo establece el Decreto 555 de 2021.

Para la formulación y posterior licenciamiento urbanístico de Unidad Funcional Álamos, cada uno de los ámbitos contendrá como mínimo los estudios y requerimientos establecidos en:

- Artículo 483 del Decreto 555 de 2021. Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas
- Artículo 3, 4 y demás obligaciones aplicables del Decreto 558 de 2023. Condiciones para la formulación de las actuaciones estratégicas y para el licenciamiento urbanístico de estas áreas.

1.2.1. Elementos adicionales a tener en cuenta Unidad Funcional Álamos

1. Se someterán a las disposiciones del tratamiento de renovación urbana los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.
2. No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad como "Sectores incompatibles con el uso residencial", del Decreto 555 de 2021.

Nota:

En todo caso, las unidades funcionales de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá, podrán desarrollarse por medio de planes parciales, atendiendo a las disposiciones contenidas en el Decreto 555 de 2021 para tal fin, o en su defecto podrán ejecutarse como un instrumento de gestión obedeciendo a lo dispuesto por el Decreto 555 de 2021, según tratamiento urbanístico aplicable y el Decreto 558 de 2023.