

CONCEPTO TÉCNICO No. 5342

1. INFORMACIÓN GENERAL

ENTIDAD SOLICITANTE: Secretaría Distrital de Planeación – SDP
Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

LOCALIDAD: 3. Santa Fe

UPZ: 93. Las Nieves

PREDIO: **PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL**

ÁREA (Ha): 5.9

FECHA DE EMISIÓN: 8 de septiembre de 2008

TIPO DE RIESGO: Riesgo Público

VIGENCIA: Temporal, mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector o se implementen medidas de mitigación.

Este documento está dirigido a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, con el objeto de resolver una consulta del proyecto denominado “Plan Parcial de Renovación Urbana – **Estación Central**”.

Asimismo, debido a que para el polígono de dicho plan se había realizado un pronunciamiento técnico por parte de la DPAE y dicho polígono fue modificado y reducido en su extensión, el presente concepto tiene como objeto actualizar, complementar y modificar la carta remisoría CR – 1075 de octubre de 2006 respecto al área del polígono que cubre el presente concepto del antes denominado Plan Parcial Piloto de Renovación Sector de la Alameda.

2. LOCALIZACIÓN

El área propuesta para el plan parcial de renovación urbana **Estación Central** se encuentra localizado en el costado oriental de la localidad de Santa Fe dentro del sector catastral La Alameda, entre las Avenidas Carrera 13 y Caracas, y entre la Calle 24 y la Calle 26; el polígono se encuentra delimitado entre las siguientes coordenadas planas con origen Bogotá (Figura 1):

Norte: 101.680 a 102.070
Este: 100.380 a 100.660

Los límites del plan parcial son los siguientes:

Norte: Sector catastral San Diego
Sur: Manzanas del sector catastral La Alameda



DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

Oriente: Sector catastral Santa Fe
Occidente: Manzanas del sector catastral La Alameda

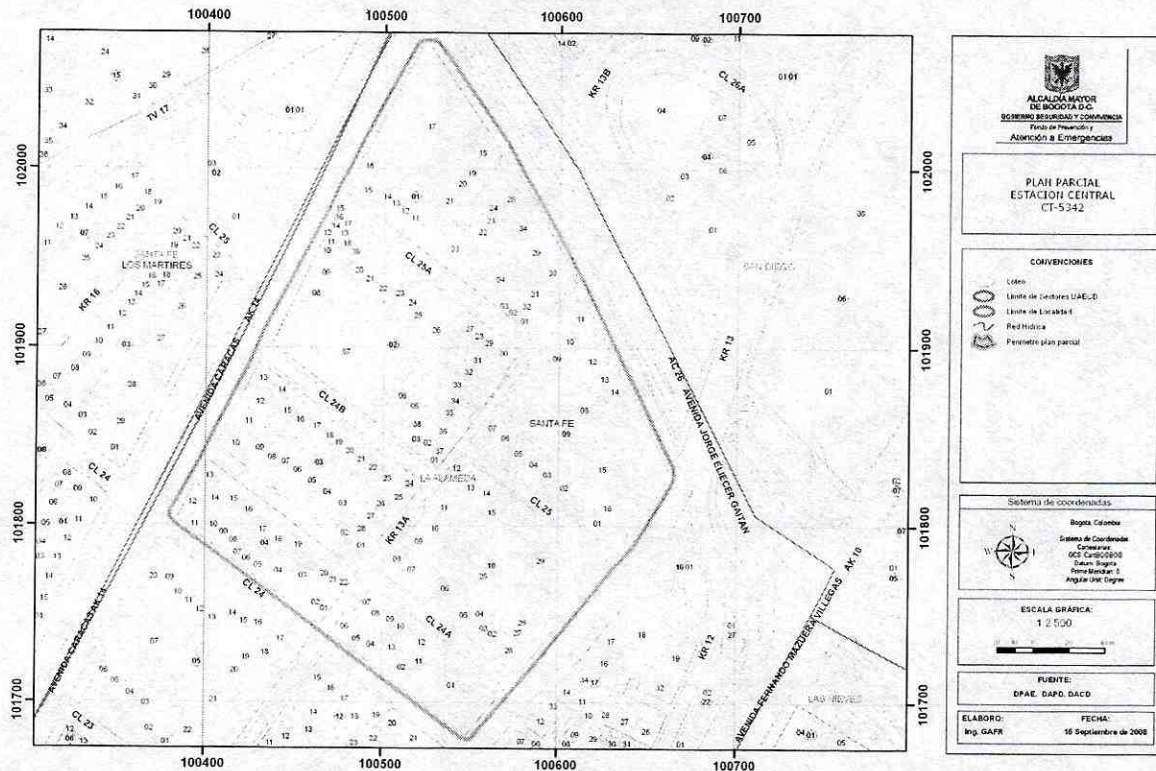


Figura 1. Esquema de localización del Plan Parcial de Renovación Urbana **Estación Central** y Zonificación de Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa e Inundación por Desbordamiento, según el Plan de Ordenamiento Territorial – POT.

2. ANTECEDENTES

Conforme con los Planos Normativos “Amenaza por Remoción en Masa” y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT) el sector del Plan Parcial de Renovación Urbana “**Estación Central**” aparece como una zona que no está cubierta por los citados planos normativos (Ver Figura Anexa).

Adicionalmente, se revisó en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), los antecedentes dentro del perímetro del Plan Parcial de Renovación Urbana **Estación Central** donde se encontró que el 3 de noviembre de 2007 se presentó una granizada en la ciudad que ocasionó el taponamiento del alcantarillado pluvial generando una grave inundación por encharcamiento sobre la Avenida 26 entre Avenida Caracas y Avenida 10. Por otra parte la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE ha emitido algunos conceptos de amenaza ruina y un pronunciamiento técnico para el programa de planes parciales de renovación urbana. Esta información es incorporada y complementada en el presente

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

concepto, para establecer una secuencia cronológica de acciones por parte de la DPAAE, tal como se describe a continuación.

Tabla No. 1. Informes generados por la DPAAE, para el plan parcial de renovación urbana **Estación Central**

INFORME FECHA	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES / RECOMENDACIONES
CAR – 220 19 – Ene – 05	Calle 25 No 13 – 83	El predio en mención es un inmueble deshabitado, en muros de mampostería no reforzada, el cual fue construido hace mas de 50 años sin ningún código de construcciones. El concepto menciona que el interior de la vivienda se encuentra en buen estado y que se observan desprendimientos de acabados y vidrios rotos. Por lo anterior, se concluyó que no amenazaba ruina.
CAR – 221 19 – Ene - 05	Calle 25 No. 13 – 71(Muro de cerramiento)	Consiste en un muro de fachada en mampostería no reforzada, el cual fue construido hace más de 50 años. El concepto menciona que el muro estaba afectado por deterioro progresivo, dislocaciones de las piezas y mala calidad constructiva. Por lo anterior, el concepto concluyó que el muro Amenaza Ruina.
CAR – 215 21 – Ene – 05	Calle 25 No. 13A – 72	El concepto se realizó para un predio que únicamente cuenta con un muro de fachada en mampostería sin confinamiento, el cual presenta elementos sueltos. Por lo anterior el concepto concluye que el inmueble amenaza ruina.
CAR – 217 21 – Ene – 05	Calle 25 No. 13 – 73/75	El predio en mención corresponde a una vivienda construida hace más de 50 años, en la cual la estructura consiste en muros de carga con ladrillos de adobe y sin elementos de confinamiento. Respecto al estado de la construcción en el concepto se menciona <i>“La estructura de la edificación se encuentra en condiciones aceptables, con el deterioro normal ocasionado por el uso y la falta de mantenimiento”</i> . Por lo anterior el concepto concluyó que la edificación No Amenaza Ruina
CAR – 231 26 – Ene – 05	Calle 25A No.13A – 10	El concepto se realizó para una edificación construida hace mas de 30 años, de tres pisos, que tiene un local comercial en el primer piso y apartamentos para vivienda en los pisos restantes. En el concepto se menciona que la estructura se encuentra en buenas condiciones estructurales y los acabados arquitectónicos en regular estado por falta de mantenimiento. Por lo anterior, el concepto concluyó que el inmueble no amenazaba ruina.
CAR – 238 26 – Ene – 05	Calle 25 No. 13A – 29	El inmueble del concepto consistía en una edificación de tres pisos que funcionaba como inquilinato, cuya estructura consistía en ladrillos sin confinamiento; en el momento de la visita no se evidenciaron asentamientos importantes ni fallas estructurales por lo que la conclusión del concepto fue que el inmueble no amenazaba ruina
CAR – 240 08 – Feb – 05	Calle 25A No.13A – 15	El concepto se realizó para una edificación de un piso que en el momento de la visita se encontraba deshabitada. La estructura de la edificación consistía en muros de carga sin elementos de confinamiento; aunque la vivienda evidenciaba deterioro por ausencia de mantenimiento, la estructura se encontraba en buen estado por lo que la conclusión del concepto fue que ésta no amenazaba ruina.

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

INFORME FECHA	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES / RECOMENDACIONES
CAR – 459 16 – Nov – 05	Calle 24 No. 13 – 92	El concepto se emitió para un parqueadero en el cual existía un predio de dos pisos construido en material de recuperación. En el concepto dadas las condiciones se estableció que, aunque los muros de cerramiento tenían algunas grietas, éstos no amenazaban ruina, pero la construcción de dos pisos si tenía una condición de amenaza ruina.
CR – 1075 19 – Nov – 07	Plan Parcial Piloto de Renovación Sector de la Alameda	<p>Este documento se emitió para el polígono del plan parcial en mención el cual se localiza entre las Calles 19 y 26 y entre la Carrera 10 y la Avenida Caracas. En el documento se concluye que para el área del plan parcial no se hace necesaria adelantar un estudio de amenaza y riesgo y se recomienda:</p> <p>-Las intervenciones y modificaciones en zonas de renovación urbana deben brindar las condiciones necesarias de seguridad en cuanto a la estabilidad y de funcionalidad de las edificaciones e infraestructura tanto nueva como antigua y deben estar soportadas con estudios adecuados.</p> <p>-Se debe cumplir con la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a Diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 – Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR - 98) y tener en cuenta el Código de Construcción de Bogotá D.C. y los decretos que lo complementen y/o modifiquen y de igual manera, tener en cuenta las recomendaciones y restricciones del Acto Administrativo mediante el cual se reglamentó el Sector La Alameda.</p> <p>-De igual forma por tratarse de un predio dominado por una topografía plana, se recomienda adelantar los estudios necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.</p>

Los anteriores conceptos emitidos que hacen parte de procesos policivos y/o administrativos, evidencian por una parte la existencia de varios usos del suelo dentro del sector, la existencia de edificaciones deshabitadas, la presencia de construcciones que fueron desarrolladas con anterioridad a la emisión de códigos de construcción sismo resistente y el deterioro de algunas edificaciones por falta de mantenimiento periódico.

Por otra parte, se consultó el Decreto No. 492 del 26 de octubre de 2007, en el cual se menciona en el Artículo 33: Criterios de ordenamiento en el numeral 8. UPZ – 93. Las Nieves: Sector San Victorino Regional: “*Criterios de ordenamiento*”

- a. Continuar con el proceso de renovación urbana integral del sector.
- b. Integrar el área al tejido circundante mediante una articulación de usos complementarios que fortalezcan la vocación comercial del área.
- c. Localizar equipamientos para la prestación de servicios sociales.
- d. Promover la creación de redes análogas de espacio público.
- e. Aprovechar el Parque Tercer Milenio como espacio articulador para la recuperación de la zona que se encuentra alrededor de sus bordes utilizando para ello procesos de renovación urbana.

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

- f. Reutilizar las edificaciones, en especial las que se encuentran sobre la Carrera 10ª, la Avenida Caracas y el Eje Ambiental de la Avenida Jiménez.
- g. Mejorar y consolidar la plataforma comercial del área, mediante la rehabilitación de los centros comerciales existentes.
- h. Ampliar la plataforma comercial para generar mayores y mejores condiciones para el desarrollo del comercio popular tradicional que se desarrolla en el sector, así como su articulación con las cadenas productivas, la investigación y el desarrollo de nuevas opciones comerciales en las manzanas 3, 10 y 22 (Zona comercial nueva adyacente al Parque Tercer Milenio).
- i. Fortalecer los flujos peatonales que favorezcan la actividad comercial y las nuevas actividades residenciales y económicas que se desarrollen.
- j. Propiciar las condiciones para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana del Barrio La Alameda siendo la **Estación Central** un proyecto estructurante para lograr la revitalización del sector.

3. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL RIESGO PÚBLICO

3.1 METODOLOGÍA

Se empleó una metodología semicuantitativa elaborada por la Coordinación de Ciudad Consolidada del Área de Gestión Territorial de la DPAAE, la cual tiene por objeto la identificación y caracterización de factores generadores de riesgo público presentes en las zonas urbanas consolidadas de la ciudad capital, que permite orientar acciones para su prevención y mitigación. La metodología contempla la recopilación de antecedentes, reconocimiento del territorio y su caracterización.

4.1.1 Factores generadores de riesgo público

La dinámica urbana en la ciudad conlleva procesos de transformación y alteración que potencialmente se pueden materializar en riesgos públicos. Para el caso particular de la ciudad de Bogotá los factores generadores de riesgo público están asociados a mezcla de usos, deterioro, adecuaciones y construcciones nuevas (ver Tabla No. 2).

Tabla No. 2 Factores generadores de riesgo público

FACTOR GENERADOR DE RIESGO PÚBLICO		DESCRIPCIÓN
MU	Mezcla de usos	Cuando se presenta diversidad de actividades y/o usos en un sector o en una misma edificación. Tales usos pueden ser: residencial, industrial, dotacional, comercial y de servicios.
DT	Deterioro	Cuando las edificaciones y/o su entorno inmediato presentan pérdida de su función constructiva, de su integridad o su aspecto.
AD	Adecuaciones	Cuando se presentan transformaciones y/o cambios físicos en las edificaciones existentes con el fin de potenciar o modificar su uso.
CN	Construcciones Nuevas	Cuando se presenta la ejecución de obras de infraestructura y/o el desarrollo de nuevas edificaciones, que modifican las condiciones preexistentes.

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

4.1.2 Niveles de los factores generadores de riesgo

La amenaza antrópica no intencional concebida como factores generadores de riesgo público se califica en una escala ascendente de 0 a 5 y se clasifica de nulo a muy alto en relación con su presencia en el sector objeto de análisis, así:

Tabla No. 3 Clasificación de niveles de amenaza pública

Nivel	Color
0 Nulo	
1 Muy bajo	
2 Bajo	
3 Moderado	
4 Alto	
5 Muy alto	

4.1.3 Componentes y variables

La identificación y caracterización del sector objeto de análisis contempla la evaluación de cinco (5) componentes y sus respectivas variables, que inciden diferencialmente en cada uno de los factores generadores de riesgo. Estos componentes son:

- 1) Usos presentes en las edificaciones¹.
- 2) Características de las edificaciones y la infraestructura².
- 3) Estado físico de las edificaciones y la infraestructura³.
- 4) Obras en las edificaciones y en la infraestructura⁴.
- 5) Condiciones presentes de favorabilidad frente al riesgo⁵.

4.2 CARACTERIZACIÓN DE FACTORES GENERADORES DE RIESGO

Con base en la metodología, a partir de la visita realizada al sector y luego de identificar los componentes y variables, los resultados por manzana se representan en la Figura No. 2 y el consolidado para el polígono del plan parcial **Estación Central** en la Tabla No. 4.

¹ Usos identificados: residencial, industrial, dotacional, de comercio y de servicios.

² Variables identificadas para edificaciones: número de pisos, tipología edificatoria, continuidad de entresijos, sótanos y semisótanos, antejardín, voladizos.

Variables identificadas para infraestructura: tendido aéreo, perfil vial.

³ Variables identificadas para edificaciones: estado físico de las edificaciones.

Variables identificadas para infraestructura: estado físico de las calles vehiculares, de las calles peatonales, de los andenes, de los postes de alumbrado.

⁴ Variables identificadas para edificaciones: presencia de obras en etapa de cimentación, en etapa de estructura y mampostería, en etapa de acabados, de obras inconclusas.

Variables identificadas para infraestructura: presencia de obras en las calles vehiculares, en las calles peatonales, en los andenes y de obras inconclusas.

⁵ Dentro del sector objeto de análisis: presencia de áreas libres, ocupación de las calles vehiculares, de las calles peatonales, de andenes, presencia de equipamientos de seguridad ciudadana, presencia de hidrantes.

En el entorno inmediato del sector objeto de análisis: presencia de áreas libres, presencia de equipamientos de seguridad ciudadana y presencia de hidrantes.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
GOBIERNO SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

Fondo de Prevención y
Atención a Emergencias

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

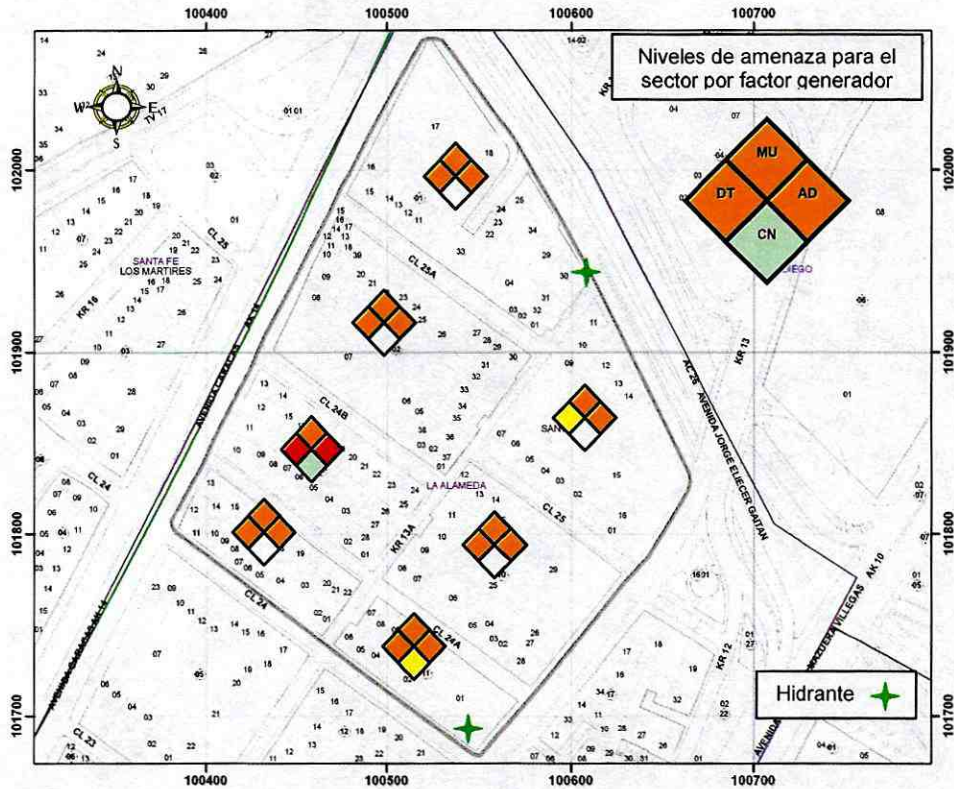


Figura 2. Niveles de amenaza por cada factor generador de riesgo por manzana

Tabla No. 4 Niveles de amenaza para los factores generadores de riesgo

MU	DT	AD	CN
Moderado	Moderado	Moderado	Muy bajo

4.2.1 Mezcla de usos – MU

El sector evidencia un nivel moderado de amenaza pública por mezcla de usos, por cuanto se advierte en la mayoría de las manzanas que lo conforman usos de servicio, residencial y de comercio. No obstante, en algunas manzanas y en menor cuantía se advierte igualmente edificaciones sin uso.

Con respecto a las actividades de servicios se concentran principalmente en servicios personales (parqueaderos), servicios empresariales (oficinas) y servicios de alto impacto (alojamiento por horas); en relación al uso residencial predomina la vivienda multifamiliar y en cuanto al uso comercial, predomina el comercio vecinal. Sobresale en cuanto al uso dotacional, un equipamiento colectivo educativo de educación superior de escala

metropolitana.

4.2.2. Deterioro – DT

El sector advierte un nivel moderado de amenaza pública por deterioro y está asociado con ausencia de materiales y presencia de lesiones físicas (humedades, suciedad) y lesiones mecánicas (fisuras, grietas) en las fachadas de algunas edificaciones. No obstante, algunas edificaciones presentan un nivel alto de deterioro físico en las que se les identificó procesos patológicos en relación con pérdida de revestimiento, agrietamientos severos en fachadas y caída de materiales y elementos de cubierta. Con respecto a la infraestructura, las calles vehiculares y la peatonal advierten buen estado y los andenes un proceso lesivo de pérdida de su integridad y aspecto.

4.2.3 Adecuación – AD

El sector evidencia un nivel moderado de amenaza pública por adecuaciones, por cuanto se advierte transformaciones y cambios en algunas de las edificaciones para potenciar los usos y/o actividades presentes. Es así, que se identificaron ampliaciones en altura en un nivel más y alteraciones en fachadas.

4.2.4 Construcciones Nuevas – CN

El sector evidencia un nivel muy bajo de amenaza pública por construcciones nuevas advirtiéndose solo dos obras inconclusas en etapa de estructura y de mampostería. Con respecto a la infraestructura no se advierte ninguna intervención.

4.2.5 Elementos urbanos complementarios a considerar frente a riegos públicos

En el sector se identificó un número significativo de arbolado urbano dispuesto sobre la calle peatonal y a lo largo de las vías principales que forman parte del sector.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía No. 1: Se observa uso residencial y de servicios personales, adecuaciones y deterioro leve en fachadas y andenes.



Fotografía No. 2: Se observa uso residencial y edificaciones que advierten abandono, deterioro físico avanzado en las edificaciones y leve en andén.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
GOBIERNO SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

Fondo de Prevención y
Atención a Emergencias

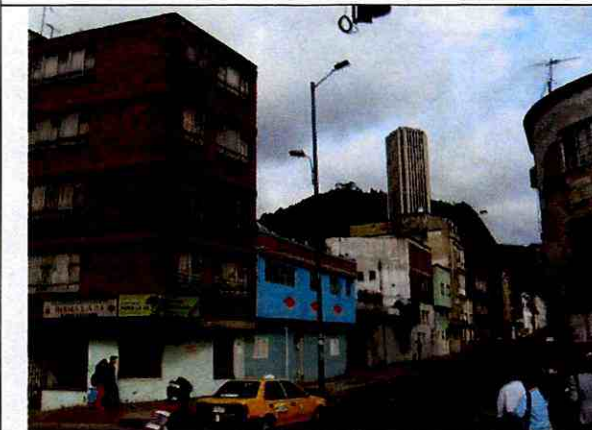
DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS



Fotografía No. 3: Se observa uso dotacional y de comercio vecinal en edificaciones desarrolladas en diferentes épocas. Igualmente, calle peatonal en buen estado.



Fotografía No. 4: Se observa uso dotacional, de comercio vecinal y residencial, cambios físicos en fachadas, obra inconclusa en etapa de estructura y elementos de amoblamiento urbano.



Fotografía No. 5: Se observa usos de servicios de alto impacto, residencial y comercio vecinal. Igualmente, algunas adecuaciones en fachada.



Fotografía No. 6: Se observa presencia de edificaciones de gran altura con usos de servicios y residencial. Igualmente, edificaciones sin uso y en proceso de deterioro.



Fotografía No. 7: Se observan procesos patológicos en fachada en relación con pérdida de revestimientos y procesos lesivos en andén.



Fotografía No. 8: Se observa arbolado urbano dispuesto sobre calle vehicular principal.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

GOBIERNO SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

Fondo de Prevención y

Atención a Emergencias

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES




- Dado que conforme con los Planos Normativos “Amenaza por Remoción en Masa” y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT) el sector del Plan Parcial de Renovación Urbana **Estación Central** aparece como una zona que no está cubierta por los citados planos normativos, desde el punto de vista de riesgo por fenómenos de remoción en masa o inundación por desbordamiento la DPAE considera que para el área del Plan Parcial de Renovación Urbana “**Estación Central**”, **NO** se hace necesario adelantar estudios detallados de amenaza y riesgo por este tipo de eventos.
- Teniendo en cuenta que para el sector se advierte un nivel de amenaza moderado por mezcla de usos, se recomienda la formulación e implementación de planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación definidas a partir de análisis de riesgos por parte de los responsables de los establecimientos, conforme la normatividad vigente.
- Para evitar el aumento y procurar la reducción en los niveles de amenaza por la mezcla de usos, el deterioro físico tanto de las edificaciones como de la infraestructura así como las adecuaciones realizadas a los predios, se recomienda cumplir con la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos, especificaciones arquitectónicas y constructivas, tendientes a la seguridad y preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las edificaciones, tal como está previsto por la Ley 400 de 1997 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR - 98) y sus decretos reglamentarios, así como el Código de Construcción de Bogotá D.C. y los decretos que lo complementen y/o modifiquen y de igual manera, tener en cuenta las recomendaciones, condicionamientos y restricciones del Acto Administrativo mediante el cual se reglamentó o se reglamente urbanísticamente el sector que comprende el Plan Parcial de Renovación Urbana **Estación Central**.
- Aunque se identificó un nivel de amenaza muy bajo por construcciones nuevas, y considerando que este factor generador de riesgo público es dinámico, es importante que durante el desarrollo de obras, tanto de edificaciones como de infraestructura que se proyecten en el sector, se implemente por parte de sus ejecutores las normas de seguridad y los procedimientos constructivos correspondientes para garantizar que no se afecte a la población y sus bienes.
- Se debe garantizar el adecuado funcionamiento de los hidrantes y contar con la cantidad, disposición y capacidad requeridas que demande el sector, por parte de la entidad o entidades competentes, de conformidad con las normas que sobre el particular rigen este elemento de amoblamiento urbano de seguridad, en especial el Decreto Nacional 302 de 2000.

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

- Se debe velar por el mantenimiento y la conservación en óptimas condiciones físicas y sanitarias del arbolado urbano existente en el sector, por parte de las entidades competentes de conformidad con el Decreto Distrital 472 de 2003 y los decretos que lo complementen y/o modifiquen y de igual manera, tener en cuenta los programas y proyectos que sobre el particular estén contemplados, en especial el Plan Local de Arborización Urbana de la Localidad de Santa Fé.
- En caso tal que dentro del polígono del plan parcial se encuentren o se declaren Bienes de Interés Cultural se debe tener en cuenta por el promotor del Plan Parcial lo definido en la normatividad vigente y las políticas establecidas por las autoridades competentes con relación a los procesos de planeación, manejo, intervención y conservación del patrimonio en el Distrito Capital.
- Las intervenciones y modificaciones en zonas de renovación urbana deben brindar las condiciones necesarias de seguridad en cuanto a la estabilidad y de funcionalidad de las edificaciones e infraestructura tanto nueva como antigua y deben estar soportadas con estudios técnicos adecuados los cuales deben, entre otras, indicar las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas y procurar la reducción de condiciones de riesgo preexistentes.

6. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto están basados en los resultados de la metodología aplicada y en las observaciones realizadas durante las visitas al sector. El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio.

Elaboró	ANA CAROLINA RIVERA AGUIRRE Ingeniera Civil – Especialista en Geotecnia Grupo Conceptos Técnicos	
Revisó	CÉSAR FERNANDO PEÑA PINZÓN Coordinador Grupo Conceptos Técnicos	
Aprobó	GERMÁN BARRETO ARCINIEGAS Subdirector Área Investigación y Desarrollo	
Vo. Bo.	GUILLERMO ESCOBAR CASTRO Director	