

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

Plan Parcial de Renovación Urbana

Estación Metro
26

Documento técnico de soporte



RenoBo.com.co

Contenido

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	2
1.1. ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL	2
1.1.1. Decreto 213 de 2013 – Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.	2
1.1.2. Decreto 822 de 2019 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” ahora “Estación Metro 26”:	3
1.1.3. Decreto 644 de 2023 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” ...	6
1.2. MARCO NORMATIVO PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	7
2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	8
2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4	9
2.2. AJUSTE EN PLANOS DE LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS PEATONALES POR AGLOMERACIÓN DE USUARIOS- AMI.....	13
3. CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL.....	16
4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	19

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Metro 26, fue adoptado mediante el Decreto 822 de 2019 y modificado por el Decreto 644 de 2023. La presente modificación se fundamenta principalmente en la viabilidad del desarrollo inmobiliario de la Unidad de Actuación Urbanística 4, cuyo suelo es de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo- y de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO S.A., y en la que se propone la localización del Centro Administrativo Distrital 2 -CAD2-, considerado de interés prioritario para la ciudad.

El ajuste propuesto al Decreto 644 de 2023 implica la modificación de los siguientes aspectos:

- Modificación del Índice de Ocupación asignado a la Unidad de Actuación Urbanística 4.
- Eliminación en planos de las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios- AML.

Antes de presentar el análisis que respalda las necesidades de modificación, se expone una breve descripción de los antecedentes del Plan Parcial, destacando los motivos de su adopción y los eventos que han llevado a su modificación.

1.1. ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

Bajo las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., compilado en el Decreto 190 de 2004, y la priorización del centro tradicional en los sectores con tratamiento de renovación urbana, se impulsó un proceso de gestión del suelo a cargo del Distrito que determinó y fundamentó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, que posteriormente fue modificado para articularlo con las nuevas decisiones de ciudad.

A continuación se describen los hechos que sustentan la adopción de este Plan Parcial, así como aquellos que determinaron su modificación, pero que en conjunto mantienen el interés de la administración distrital de aprovechar el desarrollo de la infraestructura de transporte público, como elemento estructurante para el redesarrollo urbanístico de esta área estratégica central de la ciudad.

1.1.1. Decreto 213 de 2013 – Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” se adoptó mediante el Decreto 213 de 2013, que articula el proyecto de renovación con la Fase III de Transmilenio, y la necesidad de localizar la Estación del transporte masivo que permitiría integrar operacionalmente las troncales Calle 26, Avenida Caracas y Troncal Carrera 10, definiendo como localización óptima para la Estación, el costado sur oriental del cruce de la Calle 26 con Avenida Caracas.

Los objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana – PPRU se sustentan en los cambios del sector que, por ser un área netamente residencial en los años 40, con el tiempo estaba presentando síntomas de deterioro físico y social con actividades comerciales informales y de trabajo sexual pago. Es así como el PPRU se enmarca en

las operaciones estratégicas de ordenamiento contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”.

Adicionalmente, el Decreto Distrital 492 de 2007, por el cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Zonal del Centro de Bogotá, propone generar un centro incluyente, sustentable y diverso, en un área de 1.730 Ha, en 4 localidades (Santa Fe, Candelaria, Mártires y Teusaquillo). Dentro de esta estrategia se plantea el área del PPRU Estación Central como parte de la Franja Prioritaria de Intervención.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” buscó aprovechar las condiciones de accesibilidad de la Estación Central de la Troncal de Transmilenio Calle 26 al Centro de la ciudad, y al sector de la Alameda en particular, a partir de un mejor aprovechamiento del suelo y de la implantación de nuevos usos, en una zona de la ciudad que presenta una localización estratégica y que se encuentra en proceso de deterioro urbano.

Así las cosas, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, planteó los siguientes objetivos:

- Aprovechar el desarrollo de la Estación Central de Transmilenio, como elemento estructurante para el redesarrollo urbanístico del área central de la ciudad localizada en la franja prioritaria de intervención definida en el Plan Zonal del Centro, mediante la reconfiguración del trazado urbano.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad del sector, atraer nuevos habitantes al Centro aprovechando la localización y potenciando los sistemas de transporte que conectan el Plan Parcial con el resto de la ciudad, mediante la oferta de vivienda incluyendo la de Interés Prioritario en el área del Plan Parcial.
- 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, mejorando las condiciones de accesibilidad.
- Articular los proyectos de transporte público a las decisiones de ordenamiento territorial referidas a procesos de redensificación y mezcla de usos, con el fin de implementar estrategias de desarrollo urbano orientadas al transporte.
- Promover la optimización en la infraestructura de estacionamientos a través de alternar su uso en los horarios laborales y los horarios de descanso, aprovechando la mezcla de usos que posibilita el proyecto.

1.1.2. Decreto 822 de 2019 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” ahora “Estación Metro 26”:

Desde la adopción del Decreto 213 en el año 2013 se han presentado cambios en las condiciones del sector y en su ámbito de intervención, en las cuales se fundamentó la necesidad de la modificación del Plan Parcial en el año 2019. Las principales determinantes a las que obedeció la mencionada modificación fueron:

- **Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB):** En concertación entre el Gobierno Nacional y Distrital y con el fin de optimizar el diseño original de la PLMB, la Financiera de Desarrollo Nacional S.A (FDN) suscribió el contrato 02/2016 con la firma SYSTRA, donde se llegó a las siguientes conclusiones:

- La tipología viaducto (metro elevado) es la que presenta mayores beneficios.
- El trazado del tramo 1 de la PLMB inicia en el Portal Américas y continúa a lo largo de las avenidas Villavicencio, Primero de Mayo, Calle 8 sur, Calle 1 hasta su intersección con la Avenida Caracas donde tomará hacia el norte hasta la calle 74 donde inicia el tramo de maniobras de retorno hasta la calle 78.
- La longitud del recorrido del tramo 1 es 23,96 km y contará con 16 estaciones, una de las cuales estará ubicada sobre la Avenida Caracas entre las calles 24 y 26, en el ámbito del PPRU.

Posteriormente, se suscribió el contrato de consultoría 02/2017 entre el Consorcio MetroBog, conformado por las firmas SYSTRA e INGETEC, y la FDN para realizar la estructuración técnica de la PLMB. Resultado de este contrato se definió técnicamente la localización del Puesto Central de Control (PCC) sobre la Avenida Caracas, en cercanía a la Calle 26 y vinculada al acceso de la estación del sistema en el ámbito del PPRU.

Se hizo necesario ajustar el PPRU considerando el trazado de la PLMB y la ubicación de una estación y el PCC, como elementos estructuradores de un nuevo proyecto urbano, logrando además, una integración intermodal con la Estación del Sistema Transmilenio prevista.

- **Estación de Transmilenio:** La llegada de la PLMB por la Avenida Caracas ha demandado la necesidad de la reconfiguración de las líneas de transporte que circulan sobre este corredor, la evaluación de escenarios de reimplantación de estaciones del sistema Transmilenio, la cual contempla la eliminación de la Estación de la Calle 22 y el traslado de la Estación de la Calle 26, así como la implantación de una estación de integración modal estratégica Metro – Transmilenio en la UAU y/o UG 1 del PPRU.

En esa medida, en el año 2019 se hizo necesario plantear la modificación del PPRU garantizando la integración entre los sistemas de transporte, el manejo de los peatones que acceden a la estación y el nuevo desarrollo inmobiliario previsto para el proyecto.

- **Estación de Regiotram de Occidente:** La Gobernación de Cundinamarca a través del contrato de la Unión Temporal EGIS-Deloitte- Durán&Osorio-Sumatoria y la Empresa Férrea Regional SAS, se encuentra realizando el “Proyecto Regiotram de Occidente Ramal a la Estación del Metro anexo No. 4”, la cual plantea en su propuesta la conexión del tren desde la Estación de la Sabana convirtiéndose en el Ramal Metro para conectarse con el PLMB y el PPRU. El proyecto Regiotram plantea un ramal de conexión desde la Estación de La Sabana hasta los límites del Plan Parcial, con una estación sobre la Transversal 17. Es por ello que, el ajuste del plan debió tener en cuenta esta importante conexión con los sistemas Transmilenio y PLMB.
- **Productos inmobiliarios:** El PPRU adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, planteaba para su desarrollo inmobiliario la oferta de Vivienda Interés Prioritario en su unidad de gestión y/o actuación No. 3, esto generaba unas transferencias del orden de 17 mil millones de pesos de 2013 lo que representaba el 76,4% de las transferencias en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios entre las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial. Lo anterior se especifica en el numeral 1.2.5 del Decreto en mención.

Dada la disminución del interés del mercado en los usos aprobados en el Plan Parcial, se presentó una repercusión negativa en su ejecución; esto se evidenció en las observaciones recibidas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en el marco de la selección pública de ofertas No.1 de septiembre de 2015 de Alianza Fiduciaria S.A., cuyo objeto consistió en *“seleccionar la oferta más favorable para la adjudicación del contrato para ejecutar el proyecto consistente en elaborar el diseño definitivo, licenciar y construir la*

Estación Central de Transmilenio y elaborar el diseño definitivo, licenciar y construir los desarrollos inmobiliarios a construir en la unidad de gestión número 1, así como las obras de urbanismo a ejecutar y construir en dicha unidad: de gestión y/o actuación”.

Por lo anterior y en búsqueda de lograr el cierre financiero del proyecto, que permita cumplir la utilidad pública del programa de renovación urbana, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, como promotor del Plan Parcial propuso ampliar los productos inmobiliarios relacionados con la vivienda dentro del ajuste del Plan Parcial. Más aún cuando la generación de vivienda de interés social en la franja priorizada del Plan Zonal del Centro se adoptó en el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo Tercer Milenio”, mediante Decreto 508 de 2019, en el que se proyectan 3.946 unidades de Vivienda.

- **Nuevas dinámicas del sector inmobiliario:** Según un análisis de mercado, realizado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y actualizado al 2019 de las dinámicas inmobiliarias a partir de fuentes de información secundarias, se estableció que durante el año 2016 se ofertaron en todas las clases de oficinas y corredores en la ciudad de Bogotá 234.519 m², de los cuales se absorbieron 164.399 m². En cuanto al mercado de vivienda, el sector presenta el desarrollo de numerosos proyectos de vivienda multifamiliar con un ritmo alto de ventas, consolidando el sector como un polo de desarrollo residencial de la ciudad.

Se destaca entre este tipo de proyectos inmobiliarios el Proyecto Atrio localizado en el costado norte del Plan Parcial, con 148.000 metros cuadrados construidos (Torre Sur 85.000 m² y 268 m de altura, Torre Norte 63.000 y 200 m de altura), principalmente para oficinas.

En este sentido, el potencial de desarrollo inmobiliario previsto por el Plan Parcial se evaluó de manera general con relación a la oferta de oficinas del sector, redireccionando la intensidad de los usos propuestos inicialmente, incrementando la oferta de vivienda y disminuyendo oficinas y comercio, lo que estaría en congruencia con las dinámicas del sector como la rehabilitación y atracción de habitantes hacia el centro de la ciudad.

Adicionalmente, el Decreto 822 de 2019 ajustó dos temas importantes que quedaron indicados en el Decreto Distrital 213 de 2013, pero no tuvieron un desarrollo normativo que permitiera la claridad suficiente para su ejecución, a saber:

- **Áreas de Manejo Diferenciado (AMD):** El Decreto 213 de 2013 identificó seis (6) Áreas de Manejo Diferenciado – AMD basándose en las condiciones particulares de algunos inmuebles que requerían de un manejo especial; sin embargo, en ese momento no existía un marco normativo que reglamentara las condiciones normativas para este tipo de áreas en los planes parciales de renovación urbana; por lo cual, en el marco de la modificación al PPRU se realizó una revisión de las AMD y de las edificaciones con condición de permanencia identificadas, evaluando su pertenencia y realizando una reclasificación o exclusión de estas para incorporarlas en el ajuste, según el marco previsto en el artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, aplicable al Plan Parcial.
- **Bienes de Interés Cultural (BIC):** El ajuste al Plan Parcial realizó una actualización a la normativa urbanística vigente en el año 2019 relacionada con los Bienes de Interés Cultural, según el Decreto Distrital 560 de 2018, además de garantizar la preservación de los valores patrimoniales que dieron origen a su

declaratoria y asignarles usos a las edificaciones de acuerdo con el nuevo planteamiento urbano y las necesidades del sector, con el fin de garantizar la sostenibilidad de los bienes de interés cultural.

1.1.3. Decreto 644 de 2023 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”

Tras la modificación del Plan Parcial en 2019 mediante el Decreto 822, se adoptaron decisiones administrativas que requerían una respuesta tanto desde el planteamiento urbanístico como desde la normativa para optimizar la gestión y ejecución del Plan Parcial. Esto dio lugar a la necesidad de una nueva modificación en el año 2023 la cual se centró en los siguientes temas:

- **Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB):** A pesar de que con el Decreto 822 de 2019 se garantiza la condición de cruce y sobreposición del trazado y del área de intervención del proyecto PLMB con el ámbito del Plan Parcial “Estación Metro 26”, con su modificación se delimita la Unidad de Actuación Urbanística 2 de manera que coincida con el ámbito de intervención delimitado para el proyecto de la PLMB, lo que permite su desarrollo independiente.
- **Potencial edificable para las estaciones de transporte:** Con la incorporación del Derecho Real Accesorio de Superficie en la normativa nacional como fuente de financiación para los sistemas de transporte, se determina la aplicación de este instrumento para la Estación Central de Transmilenio y la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá, asignando con ello un potencial aprovechamiento urbanístico para sus áreas libres aprovechables.
- **Mayor aprovechamiento en altura:** La Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, mediante oficio 4109.085 – 2020026411 del 10 de septiembre de 2020 dio alcance a los comunicados No 4109.085-2020020180 del 15 de julio de 2020 y 4109.085-2019023659 del 12 de junio de 2019, indicando que la altura máxima para el área localizada al occidente de la Avenida Caracas es de 120 metros, y para el área localizada al oriente de la Avenida Caracas, es de 140 metros.
- **Centro Administrativo Distrital -CAD 2-:** Soportados en el artículo 136 del Acuerdo 761 de 2020, Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras públicas del Distrito Capital 2020-2024, fue considerado de interés prioritario para la ciudad la construcción del CAD2 en el ámbito del Plan Parcial Estación Metro 26, para lo cual se determinó su desarrollo, o bien en la Unidad de Actuación Urbanística 3, o bien en la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4) del Plan Parcial, teniendo en cuenta que las características de esas dos Unidades las hacen compatibles con dicho proyecto dotacional de escala urbana cuya ejecución está prevista en el marco del Convenio Interadministrativo 344 de 2021, en el que confluyen TRANSMILENIO S.A. como propietario del suelo que conforman las UAU 3 y UAU 4; RENOBO como propietario de suelos que conforman la UAU 4; la Empresa Metro de Bogotá y la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- **Integración de los sistemas de transporte:** Dada la localización de las estaciones del Metro, de Transmilenio y de Regiotram en el ámbito del Plan Parcial, se requirió mejorar la articulación espacial entre ellas para que los usuarios puedan movilizarse de una manera más efectiva promoviendo la intermodalidad, principal componente de la formulación del Plan Parcial.

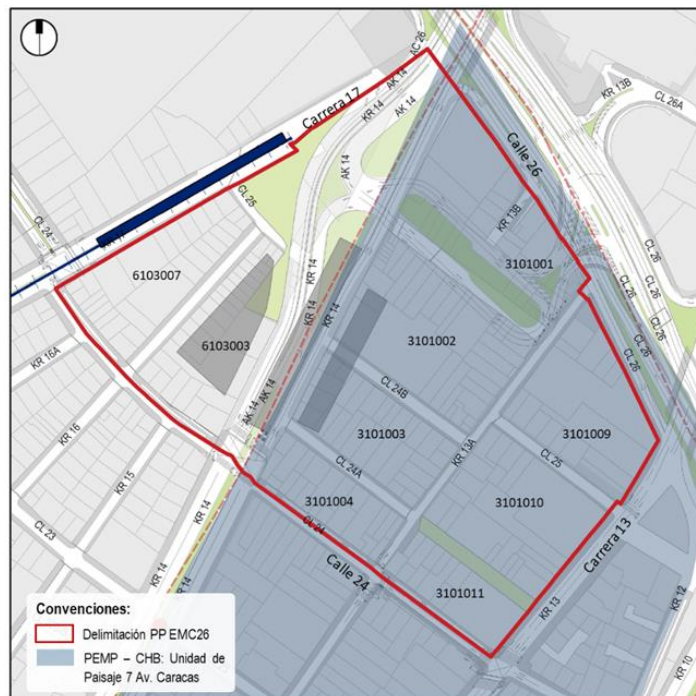
- **Redelimitación del área de planificación:** Debido al alto grado de consolidación de las secciones viales de la Av. Calle 26 y de la Carrera 13, y con el fin de facilitar la gestión y el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística previstas en el Plan Parcial, se determinó la exclusión de los suelos asociados a dichas secciones; adicionalmente, se determinó excluir la sección pública de la Transversal 17, dado que sobre esta vía, en el ámbito de la actual delimitación del Plan Parcial, se plantea la localización de la estación del Regiotram de Occidente.

1.2. MARCO NORMATIVO PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, fue formulado y adoptado en vigencia del Decreto 190 de 2004 “*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*”, anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, el cual establecía una serie de disposiciones que determinaban la visión de largo plazo del Distrito y, en función de las cuales, se desarrolló la norma urbanística que enmarcó la formulación del Plan Parcial.

Así mismo, es preciso señalar que por medio de la Resolución 088 de 2021, modificada por la Resolución 092 de 2023, el Ministerio de Cultura, hoy Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, aprobó el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito nacional, el cual delimita parte del Plan Parcial dentro de su zona de influencia, en el área localizada entre la Calle 26 y la Calle 24 y la Carrera 13 y la Avenida Caracas, como se evidencia en la siguiente imagen:

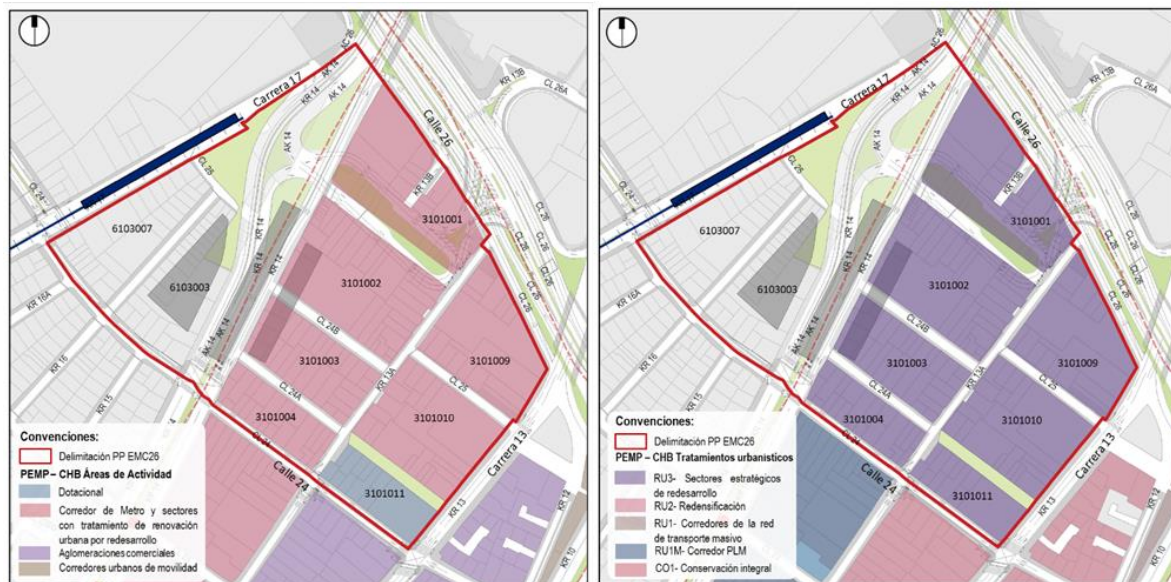
Imagen 1. Área de reglamentación del PEMP CHB en el PP EMC26



Fuente: RenoBo a partir del Plano 3 del PEMP CHB

Adicionalmente, el PEMP-CH estableció las normas urbanísticas para el desarrollo de usos y edificabilidad en función de la delimitación de los Tratamientos Urbanísticos y las Áreas de Actividad, asignando al ámbito del Plan Parcial, el Tratamiento RU-3 – Renovación Urbana por Redesarrollo mediante Planes Parciales, según se establecido en el artículo 40 de la Resolución 088 de 2021, modificado por el artículo 8 de la Resolución 0092 de 2023; y el Área de Actividad AA - M3 Corredor de Metro y Sectores con Tratamiento Urbanístico de Renovación por Redesarrollo y Desarrollo y AA- D Dotacional, tal como se establece, a su vez, en el artículo 41 de la precitada Resolución 088 de 2021, modificado por el artículo 9 de la Resolución 0092 de 2023, según la delimitación de la siguiente imagen:

Imagen 2. Tratamientos Urbanísticos y Áreas de Actividad del PEMP CHB en el PPEMC26



Fuente: RenoBo a partir del Plano 3 del PEMP CHB

Así, este instrumento de superior jerarquía reconoce para parte del ámbito del Plan Parcial, su actuación urbanística a través del Plan Parcial.

Por lo tanto y en correspondencia con el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 “*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*”, en concordancia con lo señalado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la modificación, aún cuando no afecta las decisiones normativas determinadas en el Decreto Distrital 644 de 2023, mantiene las condiciones del marco normativo por el cual fue reglamentado.

Ahora bien, conforme lo establecido en el artículo 54 del Decreto 644 de 2023, la modificación del Plan Parcial, debe efectuarse teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del mismo.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La modificación propuesta busca garantizar el desarrollo inmobiliario de la Unidad de Actuación Urbanística 4 del Plan Parcial, dado que, durante la estructuración de su modelo de negocio, se identificaron situaciones que requieren para su viabilidad del ajuste específico de algunas disposiciones del Decreto 644 de 2023.

En todo caso, la modificación propuesta no implica ajustes a los aprovechamientos urbanísticos otorgados, ni a la asignación de cargas urbanísticas. En consecuencia, con la modificación propuesta no se altera el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.

A continuación se exponen cada uno de los aspectos a modificar:

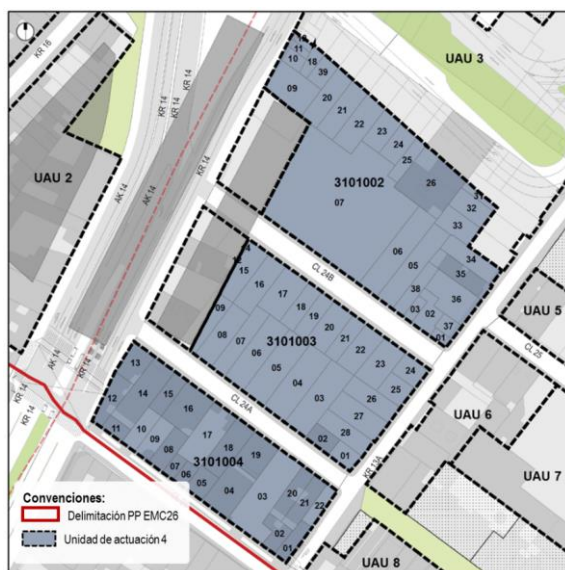
2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 4

La Unidad de Actuación Urbanística No. 4 comprende los predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y parte de los predios fiscales de la Empresa TransMilenio S.A., adquiridos por RenoBo a favor de ésta, con motivo de la ejecución de las infraestructuras del intercambiador del sistema de transporte y la futura construcción de la Estación Central.

Los predios que componen la Unidad de Actuación Urbanística se localizan entre la Carrera 13 A, la Avenida Caracas y los suelos adquiridos por la Empresa Metro de Bogotá para el desarrollo del edificio de acceso oriental de la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá; y entre la Calle 24 y el límite de intervención sur de la Estación Central de Transmilenio.

La UAU 4 cuenta con un área predial de 14.925,61 m² que corresponde al 29,02% del área bruta total del área de planificación del Plan Parcial.

Imagen 3. Unidad de Actuación Urbanística 4



Fuente: RenoBo.

Sobre esta Unidad de Actuación Urbanística, se plantea el Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD2-, conforme lo señalado en el artículo 29 del Decreto 644 de 2023, que determina además como posible área para su localización, la Unidad de Actuación Urbanística 3. Sin embargo, la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO S.A, propietaria de los predios que la conforman, manifestó no estar interesada en la construcción del CAD2 sobre dicha unidad de actuación urbanística.

En tal sentido, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. como promotora del Plan Parcial y propietaria de parte de los predios que conforman la UAU 4, determinó la necesidad de localizar el Nuevo Centro Administrativo Distrital en la Manzana 3 de dicha unidad, colindante con la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26) y con la Estación Central del Sistema Transmilenio, tal como lo establece el precitado artículo 29 del Decreto 644 de 2023.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 644 de 2023, que modifica el artículo 28 del Decreto Distrital 822 de 2019, el índice de ocupación otorgado a la Unidad de Actuación Urbanística 4 corresponde al 35% del área útil de la misma, tal como lo evidencia la siguiente tabla, que hace parte del señalado artículo 31:

Tabla 1. Aprovechamientos Urbanísticos Unidad de Actuación Urbanística 4

UAU	NO. MÁXIMO DE VIVIENDAS	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICABILIDAD (M2)	ALTURA MÁXIMA (M)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN / ÁREA ÚTIL
UAU 4	521	5,87	87.634,04	140	35% Ver Parágrafo 3

Fuente: Decreto 644 de 2023

Para la asignación del índice de ocupación de la UAU 4, se estableció la posibilidad de aumentarlo al 50% en caso en que el Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- sea desarrollado en la UAU 3, conforme lo señalado en el parágrafo 3 del artículo en referencia, así:

“Parágrafo 3. En el caso en que el Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- sea desarrollado en la UAU 3, y por consiguiente en esta Unidad de Actuación Urbanística se deba concretar el Área de Mitigación de Impactos sobre la Movilidad y no en la UAU 4, el desarrollo urbanístico de esta última podrá alcanzar un índice de ocupación hasta un máximo del 50% de su área útil, teniendo en cuenta que no se requeriría la disposición de Áreas Privadas Afectas al Uso Público para la mitigación de impactos por el funcionamiento del CAD 2 en dicha UAU.”

No obstante lo anterior y como se señaló previamente, TRANSMILENIO S.A, manifestó no estar interesado en la construcción del CAD2 sobre dicha unidad de actuación urbanística, por lo que, su localización se prevé en la UAU 4, manteniendo así, la asignación del índice de ocupación para esta unidad, correspondiente al 35% de su área útil.

De acuerdo con lo establecido en el cuadro general de áreas del plan parcial, señalado en el artículo 5 del Decreto 644 de 2023 y en el Plano N° 1 de 3 – “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales”, el área útil de la UAU 4 es de 9.543,56 m².; por lo tanto, el área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta para esta unidad de actuación es de 3.340,21 m².

Sin embargo, el numeral 2 del artículo 29 del Decreto 644 de 2023, que adiciona el artículo 25B del Decreto Distrital 822 de 2019, establece que “(...). La ocupación del CAD 2 no podrá ser inferior a 2.253,77 m², con el fin de garantizar la oferta mínima de suelos destinados al uso dotacional”, dejando así como área residual ocupable en primer piso para las manzanas 1 y 2 de la UAU 4, 1.086,44 m², que si se distribuyen equitativamente entre ambas manzanas, cada una podría ocupar 543,21 m².

Lo anterior inviabiliza la ejecución de un proyecto inmobiliario en las manzanas señaladas con los aprovechamientos otorgados, en tanto la baja ocupación alcanzable obligaría a diseñar torres esbeltas que constructivamente incrementarían su costo de forma exponencial.

Por su parte, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, ante la solicitud de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, de elaborar los avalúos comerciales para los predios de la Unidad de Actuación Urbanística 4, mediante oficio con radicado 2024EE47188 (anexo) realizó la devolución de dicha solicitud, señalando que “al modelar el mayor y mejor uso planteado por la norma se llega a un ejercicio que no refleja la realidad económica del terreno en este sector”. En esa medida, la UAECD solicita en dicho oficio a RenoBo, consultar a la Secretaría Distrital de Planeación la posibilidad de que el área de ocupación del CAD 2 sea inferior a los 2.253,77 m².

Adicional a lo anterior, el artículo 27 del Decreto 644 de 2023, que modifica el artículo 25 del Decreto Distrital 822 de 2019, determina los suelos que adquieren condición de permanencia del uso dotacional con la ejecución del Plan Parcial, señalando los 2.253,77 m² del Nuevo Centro Administrativo Distrital, como se evidencia a continuación:

Tabla 2. Áreas que adquieren condición de permanencia del uso dotacional

ÁREAS QUE ADQUIEREN CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	
I.D.	ÁREA (m²)
<i>Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26</i>	4.561,60
<i>Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate</i>	953,40
<i>Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2 (Ocupación prevista)</i>	2.253,77
TOTAL	7.768,77

Fuente: Decreto 644 de 2023

En tal sentido y conforme a la anterior disposición, el área que adquiere la condición de permanencia corresponde al área ocupable y no al área útil de la manzana en la que se desarrollaría el CAD2, que para el caso de la Manzana 3 de la UAU4, es de 3.372 m².

• Propuesta de modificación:

Conforme lo expuesto anteriormente, la propuesta de modificación consiste en aumentar el índice de ocupación de la Unidad de Actuación Urbanística al 48% del área útil, que resulta de descontar de dicha área, las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios- AMI, determinadas para esta Unidad, que corresponden a 4.948,90 m², como se evidencia a continuación:

Tabla 3. Propuesta Índice de Ocupación UAU 4

U.A.U.	Área Útil (m ²)	AMI (m ²)	Área Útil Desarrollable	% del Área Útil
4	9.543,56	4.948,90	4.594,66	48%

Fuente: RenoBo

Con ello, la ocupación máxima alcanzable para la Unidad de Actuación Urbanística 4 estaría determinada por las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios- AMI, permitiendo a partir de la aplicación de las normas volumétricas, una disposición más libre de los volúmenes en función de la articulación de los espacios públicos propuestos, de la generación de espacios peatonales que motiven la intermodalidad de los sistemas de transporte presentes en el ámbito del Plan Parcial, y de las áreas peatonales para la disolución de aglomeraciones que atraería el CAD2.

Para ello, se debe modificar la tabla del artículo 31 del Decreto 644 de 2023, determinando como ya se señaló, un índice de ocupación del 48% sobre área útil para la Unidad de Actuación Urbanística 4. Así mismo, resulta preciso eliminar el párrafo 3 del artículo en referencia, dado que en caso de que se concrete la localización del CAD2 en la UAU 3, no se podría aumentar la ocupación por cuanto las áreas privadas afectas al uso público no permitirían una mayor ocupación.

Así mismo, se debe modificar el plano de formulación 5 de 9 “Usos y aprovechamientos”, remplazando la tabla de aprovechamientos.

Para no limitar ni condicionar la ocupación de las manzanas 1 y 2 de la UAU 4 al desarrollo del CAD2, también se propone eliminar la ocupación mínima exigida para este dotacional correspondiente a los 2.253,77 m² previamente señalados. En tal sentido, la ocupación para las tres manzanas no podría ser superior al 48% del área útil de la UAU 4 manteniendo en todo caso, el área exigida para las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios- AMI.

Para ello se debe modificar el cuadro general de áreas del Plan Parcial contenido en el artículo 6 del Decreto 644 de 2023, suprimiendo el numeral 7.3, en el que se señalan los 2.253,77 m² como área ocupable para el CAD2. Igualmente, se debe modificar el Plano N° 1 de 3 – “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales”, modificando el cuadro señalado y eliminar la fila de la tabla de áreas que adquieren condición de permanencia del uso dotacional contenida en el artículo 27 del Decreto 644 de 2023, en la que

igualmente se señalan los 2.253,77 m² como área ocupable para el CAD2, para lo cual se propone incluir una nota que señale que la manzana en la que se construya el CAD2 adquirirá la condición de permanencia.

La tabla propuesta para la modificación es la siguiente:

Tabla 4. Propuesta Áreas de adquieren condición de permanencia del uso dotacional

ÁREAS QUE ADQUIEREN CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	
I.D.	ÁREA (m ²)
Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26	4.561,6
TOTAL	4.561,6
Nota: La manzana en la que se construya el Nuevo Centro Administrativo Distrital –CAD2, adquirirá la condición de permanencia del uso dotacional.	

Fuente: RenoBo

Por último, se requiere eliminar la frase final del numeral 2 del artículo 29 del Decreto 644 de 2023 que señala “La ocupación del CAD 2 no podrá ser inferior a 2.253,77 m², con el fin de garantizar la oferta mínima de suelos destinados al uso dotacional”.

2.2. AJUSTE EN PLANOS DE LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS PEATONALES POR AGLOMERACIÓN DE USUARIOS- AMI.

Entendiendo la necesidad de los espacios para mitigar los potenciales impactos peatonales causados sobre la movilidad, la propuesta de modificación propone mantener el área establecida como AMI para la UAU 4, correspondiente a 4.948,90 m², conforme lo establecido en el artículo 23 del Decreto 644 de 2023.

No obstante, los planos del decreto y de formulación delimitan y señalan de manera específica las áreas para cada manzana como APAUP (Áreas privadas afectas al uso público), limitando, por un lado, la libre disposición de los volúmenes en cada manzana, y por otro, la totalidad de la ocupación máxima asignada para las manzanas 1 y 2 por cuanto dichas APAUP, con las condiciones actuales del Plan Parcial (con un índice de ocupación del 35% y una ocupación mínima de 2.253,77 m² para el CAD2), superan la posibilidad de alcanzar el índice de ocupación establecido para ellas, tal y como se evidencia en la siguiente tabla:

Tabla 5. Áreas privadas sin ocupar producto del Índice de Ocupación asignado y de las APAUP establecidas

Mz	Área Útil (m ²)	APAUP (m ²)	Área Desarrollable (m ²)	I.O	Área Ocupable UAU	Área Ocupable Manzanas	% Ocupable Manzanas	Área privada sin ocupar
1	2.378	796,8	1.580,89	35%	3340,21	543,22	23%	1.037,67
2	3.794	3.033,9	760,00			543,22	14%	216,78

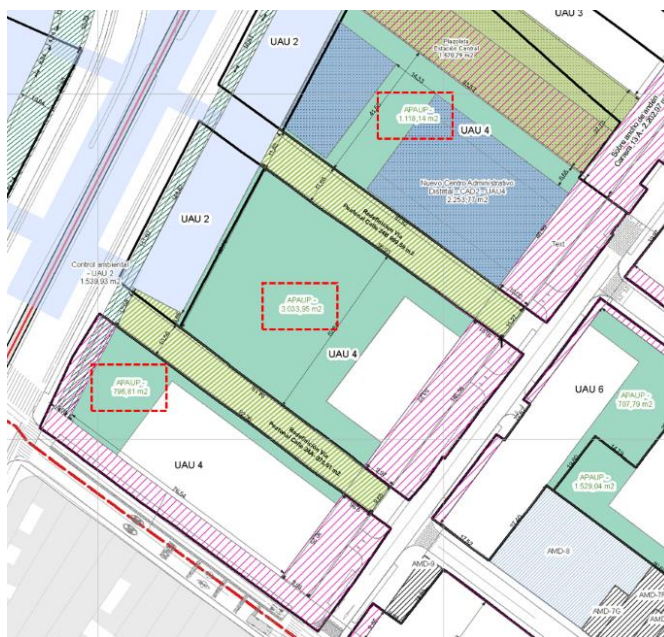
3	3.372	1.118,10	2.253,77			2.253,77	67%	
Total	9.543,46	4948,80	4.594,66					

Fuente: RenoBo

Por lo tanto, si se mantuviera el índice de ocupación en 35%, la ocupación mínima del CAD2 en 2.253,77 m², y las áreas de la APAUP para cada manzana señaladas en los planos del decreto y de formulación, la Manzana 1 dejaría de ocupar 1.037,67 m² de su área libre aprovechable, y la Manzana 2, 216,78 m², siendo esta manzana la más desfavorecida en tanto el APAUP señalada para ella, corresponde al 80% de su área útil.

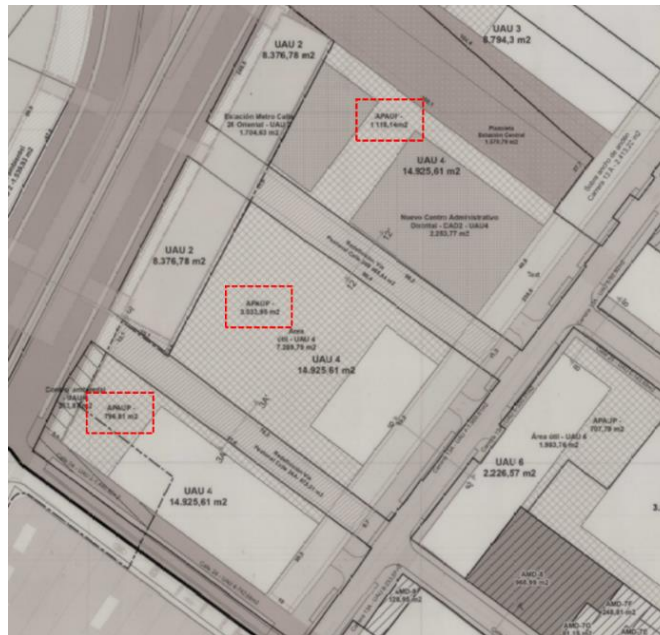
Las siguientes imágenes evidencian la referencia que se hace de las APAUP en los planos del Plan Parcial, las cuales se propone modificar:

Imagen 4. APAUP de la UAU 4



Fuente: RenoBo a partir de los planos de formulación del Plan Parcial

Imagen 5. APAUP de la UAU 4



Fuente: RenoBo a partir de los planos de formulación del Plan Parcial

• Propuesta de modificación:

Conforme a lo anterior, se propone modificar la forma en que se representan las áreas señaladas como APAUP en los planos del decreto y de formulación, manteniendo en todo caso, el área establecida en el decreto para la UAU 4 correspondiente a 4.948,90 m², los cuales podrán ser distribuidos en las tres manzanas, que se formalizarán con la aprobación del proyecto urbanístico general o la licencia de urbanización.

El Decreto 644 de 2023 no determina el área de las APAUP para cada una de las manzanas, como si lo señalan los planos, y en ese sentido, no se requiere realizar ajustes al decreto para este tema en específico. Como ya se señaló, la modificación debe hacerse en los planos del decreto y en los de formulación.

En tal sentido, la propuesta consiste en señalar las áreas de las APAUP de manera indicativa en los planos, de tal forma que se garantice el área exigida pero que se permita la disposición de los volúmenes en correspondencia con el diseño arquitectónico que se realice para el proyecto.

La indicación de las APAUP en los planos se propone tal como se evidencia a continuación:

Imagen 6. Propuesta Modificación en Planos de las APAUP



Fuente: RenoBo

3. CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con los ajustes requeridos y considerando que ello motiva la modificación del Cuadro General de Áreas del artículo 6 del Decreto 644 de 2023, sin alterar las áreas generales del Plan Parcial, a continuación se presenta la propuesta para el ajuste al cuadro general:

Tabla 7. Propuesta de Cuadro General de Áreas

No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
1	ÁREA BRUTA	93.055,78	100,00%
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO		
2.1	Edificio Panautos - AMD-1 (Descuenta áreas de espacio público existente, Ver Nota)	2.193,64	2,36%
2.2	Edificio de vivienda 1 - La Alameda - AMD-2	327,03	0,35%
2.3	Edificio de vivienda 2 - La Alameda - AMD-3	131,45	0,14%
2.4	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4	351,35	0,38%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4A	28,33	0,03%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4B	323,02	0,35%
2.5	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5	1.377,60	1,48%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5A	399,22	0,43%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5B	199,87	0,21%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5C	324,25	0,35%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5D	129,14	0,14%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5E	325,13	0,35%
2.6	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6	2.790,47	3,00%
2.7	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7	1.222,51	1,31%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7A	346,84	0,37%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7B	197,32	0,21%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7C	170,77	0,18%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7D	87,85	0,09%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7E	89,77	0,10%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7F	248,81	0,27%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7G	81,15	0,09%
2.8	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8	965,99	1,04%
2.9	Edificio de vivienda 5 - La Alameda (BIC) - AMD-9	128,95	0,14%
Total		9.489,00	10,20%
3	MALLA VIAL ARTERIAL		
3.1	Av. Carrera Caracas - UAU 2	16.275,88	17,49%
3.2	Av. Carrera Caracas - UAU 3	60,25	0,06%
3.3	Av. Calle 26 - UAU 3	325,06	0,35%
TOTAL		16.661,19	17,90%
4	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL		

4.1	Calle 24	4.271,06	4,59%
	Calle 24 - UAU 1	928,74	1,00%
	Calle 24 - UAU 2	1.440,82	1,55%
	Calle 24 - UAU 4	742,58	0,80%
	Calle 24 - UAU 8	1.158,93	1,25%
4.2	Calle 24 A	975,16	1,05%
	Calle 24 A - UAU 6 y UAU 8	975,16	1,05%
4.3	Calle 25	1.558,09	1,67%
	Calle 25 - UAU 5	1.157,52	1,24%
	Calle 25 - UAU 6	143,69	0,15%
	Calle 25 - UAU 7	256,88	0,28%
4.4	Carrera 13	224,36	0,24%
	Carrera 13 - UAU 5	114,95	0,12%
	Carrera 13 - UAU 7	12,93	0,01%
	Carrera 13 - UAU 8	96,49	0,10%
4.5	Carrera 13A	4.113,97	4,42%
	Carrera 13A - UAU 3	1.487,58	1,60%
	Carrera 13A - UAU 4	1.969,61	2,12%
	Carrera 13A - UAU 5	92,92	0,10%
	Carrera 13A - UAU 6	330,31	0,35%
	Carrera 13A - UAU 8	233,55	0,25%
4.6	Carrera 13B - UAU 3	370,22	0,40%
4.7.	Carrera 16	369,82	0,40%
	Carrera 16 - UAU 1	63,54	0,07%
	Carrera 16 - UAU 2	306,28	0,33%
TOTAL		11.882,69	12,77%
5	CONTROLES AMBIENTALES		
5.1	Control ambiental - UAU 2	1.539,93	1,65%
5.2	Control ambiental - UAU 3	368,4	0,40%
5.3	Control ambiental - UAU 4	283,87	0,31%
TOTAL		2.192,20	2,36%
6	ESPACIO PÚBLICO		
6.1	Sobreancho de Andén Carrera 13A	2.413,22	2,59%
6.2	Plazoleta de Acceso Estación Metro 26	1.595,69	1,71%
6.3	Plazoleta Acceso Estación Metro 26 - Sustitución de Espacio Público UAU 2	197,01	0,21%
6.4	Plazoleta de integración Metro - Regiotram	1.259,18	1,35%
6.5	Plazoleta de La Luz	3.004,57	3,23%
6.6	Plazoleta Estación Central	1.570,79	1,69%

6.7	Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4	1.287,12	1,38%
6.8	Redefinición Calle 24A	878,21	0,94%
6.9	Redefinición Calle 24B	888,64	0,95%
6.10	Redefinición Carrera 13B	124,21	0,13%
6.11	Sobreancho de Andén de la Carrera 17	633,08	0,68%
TOTAL		13.851,73	14,89%
7	EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL		
7.1	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional con condición de permanencia	2.790,47	3,00%
7.2	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia	965,99	1,04%
7.3	Edificio de acceso oriental - Estación Metro 26 - UAU 2	1.704,63	1,83%
7.4	Edificio de acceso occidental - Estación Metro 26 - UAU 2	2.734,35	2,94%
7.5	Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público - UAU 2	53,66	0,06%
TOTAL		8.249,10	8,86%
8	ÁREA ÚTIL		
8.1	Área útil - UAU 1	5.238,06	5,63%
8.2	Área útil - UAU 3	7.679,35	8,25%
8.3	Área útil - UAU 4	9.543,56	10,26%
8.4	Área útil - UAU 5	3.027,87	3,25%
8.5	Área útil - UAU 6	1.983,76	2,13%
8.6	Área útil - UAU 7	3.520,83	3,78%
8.7	Área útil - UAU 8	2.584,42	2,78%
TOTAL		33.577,86	36,08%

Fuente: RenoBo

4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Teniendo en cuenta los ajustes requeridos y considerando que la modificación propuesta no implica ajustes a los aprovechamientos urbanísticos otorgados ni a la asignación de cargas urbanísticas que requieran ampliación o modificación de los sistemas de soporte del Plan Parcial, no se requiere modificación del Estudio de Tránsito y del Estudio de Redes.