



RESOLUCIÓN N° ~~10~~ 7217 21 DIC. 2004.

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
DISTRITAL

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 429 del Decreto 190 de 2.004, 7° del Decreto 1119 de 2.000 y 2°, ordinal 2, numeral 13 del Decreto 365 de 2001,

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 429 del Decreto 190 de 2.004 establece que con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos que puedan producir determinados usos en su zona de influencia, se hace necesario que este Departamento adopte las normas específicas y las acciones necesarias que permitan la adecuada implantación de los usos comerciales de escala urbana y metropolitana.
2. Que dado que se pretende desarrollar un uso comercial de escala metropolitana, es necesaria la adopción de un plan de implantación, mediante el cual se definan las acciones necesarias y normas específicas para mitigar los impactos urbanísticos negativos que pueda generar dicho uso en la ciudad.
3. Que según el plano denominado "*Usos del Suelo Urbano y de Expansión*" del Decreto 190 de 2.004, el predio donde se pretende desarrollar el Centro Comercial Gran Estación se localiza en Área Urbana Integral, Zona Múltiple, y conforme al plano de "*Tratamientos Urbanísticos*" del mismo decreto le corresponde el tratamiento de Desarrollo.
4. Que mediante oficio con radicación No. 1-2004-06585 del 9 de marzo de 2.004, el Arquitecto Rafael Augusto Salazar López, en representación de la empresa Inversiones y Construcciones 79 Ltda., presentó consulta preliminar ante este Departamento con el objeto de solicitar el estudio y definición de viabilidad del plan de implantación para el desarrollo de un uso comercial de escala metropolitana denominado Centro Comercial Gran Estación, localizado en el predio con nomenclatura urbana Calle 26 No. 52 A-15 (Av. Calle 26 No. 62-49), de Bogotá, D.C.



Continuación de la resolución No. **107215** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

5. Que el Decreto 1119 de 2.000, *"Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación"*, establece dos fases para la aprobación de dichos planes: la consulta preliminar y la formulación.
6. Que la consulta preliminar fue resuelta mediante Oficio No. 2-2004-11177 del 26 de mayo de 2.004, en el cual se informó al interesado que era viable continuar con la etapa de formulación para desarrollar el uso comercial de escala metropolitana denominado Centro Comercial Gran Estación en el predio antes precisado.
7. Que mediante radicación número 1-2004-19530 del 7 de julio de 2004, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca informó a este Departamento que el área de terreno identificada con nomenclatura AC 26 62-61, contenida en el predio de mayor extensión con número AC 26 62-49, es de su propiedad, y en tal sentido, dado que se estaba tramitando un plan de implantación en el mismo, *"solicitaba que el D.A.P.D. se abstuviera de tomar decisión sin que se tome en cuenta la posición de la Corporación"*.
8. Que en razón de lo anterior, este Departamento le comunicó al interesado en desarrollar el uso comercial la situación actual sobre la titularidad de esta área de terreno, y así mismo le precisó a la Corporación Autónoma Regional que la solicitud elevada sería tenida en cuenta para el futuro desarrollo del plan de implantación.
9. Que el predio mencionado cuenta con la posibilidad de la prestación de los servicios públicos, según el contenido de los siguientes conceptos:
 - **Agua potable y alcantarillado.** Expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, mediante oficio 1-2003-13008, recibido el 16 de mayo de 2.003, en el cual se conceptuó: *"...El predio tiene posibilidad de servicios y debe tener en cuenta las siguientes zonas libres de construcciones para las redes de Servicios, cuyas tuberías deberán quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público..."*
 - Empresa de Teléfonos de Bogotá.** Según oficio 1-2003-08551, radicado el 1º de abril de 2003, mediante el cual se informó que: *"La prestación del servicio de telecomunicaciones para el plan... de la referencia puede hacerse desde la central de Salitre. Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 9 m2 por cada 500 líneas telefónicas por instalar, para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz..."*
10. Que mediante oficio radicado bajo el No. 1-2004-27252 del 9 de septiembre de 2.004, el Arquitecto Rafael Augusto Salazar López, en calidad de gerente de la empresa Inversiones y Construcciones 79 Ltda., y actuando como profesional autorizado por parte de Fiduciaria Bogotá S. A, como entidad administradora del predio referido, solicitó ante esta entidad que se surtiera la etapa de formulación tendiente a la aprobación del plan de implantación, para lo cual presentó la siguiente documentación:



Continuación de la resolución No. **10721** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

- a) **ESTUDIO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN.** En el cual se establece la localización del predio, antecedentes normativos, diagnóstico sobre vías, tráfico, estacionamientos, usos, espacio público, volumetría y ocupación actual de los predios adyacentes.
 - b) **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO.** Formulación del plan de implantación, en el cual se presentan esquemas arquitectónicos que contienen: especificación de usos (programa), servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas finales, antejardines, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.
 - c) **OPERACIONES Y ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO Y LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS.** Mejoramiento y articulación del espacio público, desarrollo de servicios y construcción de vías necesarias, estacionamientos adicionales y plan de ejecución del proyecto.
 - d) **DOCUMENTOS ANEXOS**
 - Carta suscrita por la señora Carolina Lozano Ostos, representante legal de Fiduciaria Bogotá S. A., entidad administradora del predio donde se pretende desarrollar el centro comercial Gran Estación, mediante la cual se otorga autorización al Arquitecto Rafael Augusto Salazar López para adelantar los trámites correspondientes al plan de implantación ante el D. A. P. D.
 - Solicitud presentada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, comunicando el interés particular que le atañe a esta entidad como propietaria de un área de terreno contenida en el de mayor extensión donde se pretende desarrollar el plan de implantación.
 - Oficio emanado del Departamento Administrativo de Catastro Distrital –DACD-, en el cual se precisa la situación referente a la ubicación cartográfica del predio mencionado.
 - Concepto emitido por la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá.
 - Certificado de Tradición y Libertad del inmueble incluido en el presente plan.
 - Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D. C.
 - Registro fotográfico del sector aledaño a los predios incluidos en el plan.
 - Documento con la propuesta de implantación del proyecto del Centro Comercial.
11. Que a través del oficio con radicación No. 2-2004-27402 del 19 de noviembre del año en curso, emitido por la Subdirectora (E) de Planeamiento Urbano de este Departamento, Doctora Celina Rincón Jaimes, se le informó al interesado en el plan de implantación que la propuesta presentada en la etapa de formulación debía contener lo definido por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, en relación con la precisión de los límites del predio donde se propone desarrollar el centro comercial Gran Estación.



Continuación de la resolución No. **107217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

12. Que de acuerdo a lo anterior, el Arquitecto Rafael Augusto Salazar López presentó documentación adicional mediante radicación 1-2004-34290 del 10 de noviembre y 1-2004-34844 del 16 de noviembre de 2004, con las cuales se ajustaba el proyecto a lo solicitado por este Departamento y se expresaba el interés de dar aplicabilidad al Decreto Distrital No. 327 de 2004, correspondiente al Tratamiento de Desarrollo.
13. Que las Gerencias de Tráfico, Transporte y Vías y del Taller del Espacio Público de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público de este Departamento emitieron unificadamente sus conceptos en relación con los aspectos viales y de manejo de tránsito, así como de espacio público, indicando el cumplimiento de las exigencias planteadas en la consulta preliminar en los temas de su competencia.
14. Que dentro del predio objeto del presente Plan de Implantación, existe un predio de menor extensión a nombre de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.
15. Que este Departamento encontró urbanísticamente viable la propuesta del Plan de Implantación, en virtud de que contempla los siguientes aspectos :
 - Las maniobras de ingreso de automotores tanto para los usuarios como para descargue de mercancía en el nuevo centro comercial Gran Estación se plantean al interior de la edificación, lo cual evita impactos por congestión de automotores sobre la actual red vial del sector.
 - Planteamiento de cupos de estacionamientos dentro del predio, superando las exigencias establecidas por norma.
 - Índice de construcción coherente con las expectativas de crecimiento de la zona.
 - Generación, mejoramiento y adecuación del espacio público del entorno inmediato, considerando al peatón como el usuario principal del proyecto, en concordancia con las características requeridas para este tipo de uso.

En virtud de lo expuesto, se concluye que el proyecto logra mitigar los posibles impactos urbanísticos negativos que genera el uso y respeta las características urbanísticas del sector de influencia, por lo cual se encuentra procedente la adopción del presente plan.

RESUELVE

ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. Adoptar el plan de implantación del Centro Comercial Gran Estación, localizado en el lote 1 del predio identificado con el certificado de libertad y tradición de matrícula inmobiliaria número 50N-741152 (Calle 26 No. 52 A-15 y/o Avenida Calle 26 No. 62-49),



Continuación de la resolución No. **107217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

expedido el 26 de febrero de 2004 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, e igualmente definir la normatividad para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del lote 2, ubicado en el mismo predio.

Forman parte de la presente Resolución los oficios, memorandos y directrices emanados del Departamento Administrativo de Planeación Distrital durante el desarrollo del plan, al igual que los planos anexos No. 1U (urbanístico y arquitectónico), 1 A (planta de acceso en primer piso), 2 A (de elevaciones) y 1V (manejo de accesibilidad vial), indicativos de los aislamientos, antejardines, retrocesos, alturas, andenes, vías, etc.

ARTÍCULO 2º. NORMAS GENERALES. El proyecto arquitectónico deberá desarrollarse con sujeción a las siguientes normas:

2.1. USOS

2.1.1. Lote 1. Comercio de escala metropolitana.

Descripción: Almacenes, hipermercado y centro comercial con más de 6.000 m2. de área de ventas.

2.1.2. Lote 2. Vivienda y/o oficinas con comercio vecinal tipo B, desarrolladas únicamente en el primer piso, bajo las condiciones previstas en el Decreto No. 327 de 2004.

2.2. ZONAS DE ESPACIO PÚBLICO

2.2.1. Acceso peatonal. Los accesos peatonales se desarrollarán a través de la Avenida Calle 26 (plaza, entrada 1 y entrada 2) y la Avenida Esmeralda (entrada 3), tratados como zona dura y de uso público integrada con el andén, garantizando su continuidad, funcionalidad y la circulación de personas con limitaciones físicas. La continuidad peatonal no debe ser interrumpida por los accesos vehiculares a estacionamientos ni por las zonas de descargue.

Los accesos peatonales señalados en el párrafo anterior deben generar pequeñas plazas a las entradas del centro comercial de carácter privado de uso público, de manera que no obstaculicen la movilidad peatonal y vehicular del sector, en concordancia con lo referido en los planos anexos No. 1U (urbanístico y arquitectónico) y 1 A (planta de acceso en primer piso), que forman parte integral de la presente Resolución.

2.2.2. Acceso Vehicular. El ingreso de los vehículos livianos se realizará a través del acceso de la Calle 22 D, vía local propuesta, y salida por la calzada oriental de la Carrera 66, en concordancia con el estudio de tráfico presentado ante este Departamento y aprobado por la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá, con las especificaciones contenidas en el plano anexo No. 1V, los conceptos emitidos por la Subdirección de



Continuación de la resolución No. **107217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

Infraestructura y Espacio Público de este Departamento y las disposiciones del Decreto 190 de 2.004 en lo pertinente al tema, a saber:

- Las secciones transversales de la Av. Calle 26 (Av. Jorge Eliécer Gaitán), Avenida La Esmeralda, Calle 22 D, Carrera 66 y la prolongación de la Carrera 64 serán las señaladas en los planos anexos 1U (urbanístico y arquitectónico) y 1V (manejo de accesibilidad vial), con el fin de garantizar condiciones adecuadas para el flujo vehicular y los accesos y salidas a las zonas de estacionamiento de la zona comercial.
- En lo que tiene que ver con los accesos a las zonas de estacionamiento, estos están previstos por vías locales y distribuidos de la siguiente manera:
 1. En el acceso vehicular principal, ubicado sobre la Calle 22 D, se prevén seis (6) puntos de control y una boca de entrada de 21.3 metros de ancho.
 2. Una salida vehicular principal ubicada sobre la Carrera 66, con tres (3) puntos de atención y una boca de salida.
 3. La zona de cargue y descargue ubicada por la Transversal 66, compuesta por tres cupos de cargue y descargue y tres sitios de estacionamiento, se encuentra a 15.0 metros del punto de terminación de la curva de la intersección del sardinel, cumpliendo con lo solicitado en la consulta preliminar.
 4. La zona de cargue y descargue de la Calle 22 D, compuesta por cinco cupos de cargue y descargue y tres sitios de estacionamiento, plantea una boca de entrada y de salida; sin embargo, las dimensiones de la misma deben conservar un mínimo de 3.5 metros de ancho y el área del patio de maniobras está sujeta a lo establecido en la normatividad vigente sobre la materia.
 5. Para el acceso principal de automóviles, los puntos de control se plantean sobre la rampa de acceso, situación que este Departamento considera debe revisarse en el diseño definitivo de la rampa y los puntos de control, teniendo en cuenta la alta pendiente longitudinal que ésta presenta al tener que salvar una altura de 4.0 metros, situación que generaría problemas en el ingreso de los vehículos.

Las dimensiones y la configuración de los accesos son las señaladas en el plano denominado Planta General Planteamiento Vial (1V manejo de accesibilidad vial).

- Las rampas no pueden ir en detrimento del andén ni del antejardín, y deben iniciarse a partir de la línea de paramento de la construcción.
- En caso de evidenciar conflictos de tráfico en el sector sobre las vías o áreas públicas, derivados de las condiciones de operación de acceso al centro comercial, la Administración Distrital exigirá la adecuación de los parqueaderos y de los sistemas



Continuación de la resolución No. **70721** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

de control de acceso para garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.

2.2.3. Andenes. El nivel del andén se debe mantener continuo y sin depresiones a lo largo del frente del predio. El andén deberá ser construido en materiales duros y antideslizantes, sin generar obstáculos y garantizando el desplazamiento de personas con limitaciones físicas.

Los andenes deberán ajustarse a los proyectos de espacio público que adelante la Administración Distrital y prever su continuidad y conexión con los recorridos peatonales existentes. Está prohibido el estacionamiento de vehículos en el espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 196 del Decreto 190 de 2.004.

Conforme al plano anexo No. 1U aportado por el interesado, a continuación del andén sobre la Avenida Jorge Eliécer Gaitán deberá plantearse un sobre ancho de 8.00 metros, seguidos de una calzada paralela de 7.00 metros, andén de 5.00 metros y protección ambiental de 10.00 metros. Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parques y equipamientos o áreas de control ambiental, estos deberán tener, como mínimo, 3.00 metros de ancho.

2.2.4. Antejardines. Para el lote 1 del predio identificado con nomenclatura Calle 26 No. 52 A-15 (Avenida Calle 26 No. 62-49), se exigen antejardines con una dimensión de 10.00 metros sobre la Avenida La Esmeralda, Calle 22 D y Carrera 66, los cuales deberán conformar conjuntamente con el andén una zona dura a lo largo del frente del predio, según lo estipulado en el artículo 29 del Decreto No. 327 de 2004, garantizando la circulación para los usuarios en recorridos peatonales continuos y a nivel de terreno, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contando con un diseño unificado.

De igual manera, no se permite el estacionamiento de vehículos ni el desarrollo y manejo de rampas y escaleras en esta área, en la cual sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

Por las características comerciales del proyecto, en ningún caso se permite el cerramiento de zonas de antejardín, ni su utilización temporal para labores de cargue y descargue u otro tipo de uso, de conformidad con las normas generales del P. O. T.

El lote 2 del predio identificado con nomenclatura Calle 26 No. 52 A-15 (Avenida Calle 26 No. 62-49), el cual desarrollará el uso de vivienda y/o oficinas con comercio vecinal B, deberá cumplir con lo estipulado por el artículo 29 del Decreto No. 327 de 2004 en lo referente al dimensionamiento de los antejardines.

2.2.5. Cesiones para Parques y Equipamiento. El predio objeto del Plan deberá prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para



Continuación de la resolución No. **107217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuida en un 17% para parques y el 8% restante para equipamiento comunal público. Estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

Las franjas de control ambiental no se contabilizarán dentro del área neta urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento.

- **Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos**

La zona de cesión para parques y equipamientos del presente Plan de Implantación es la indicada en el plano anexo No. 1U, que forma parte integral de la presente Resolución. Si existiesen modificaciones en la localización de las áreas de cesión destinadas para parques y equipamientos, éstas serán autorizadas por los curadores urbanos en el momento de expedir la correspondiente licencia de urbanismo, precisando que se deberá mantener, como mínimo, un globo de cesión que conforme el 50% de exigencia de cesiones tipo A para parques en la esquina sur-oriental de la Avenida Calle 26 (Jorge Eliécer Gaitán) con la Carrera 66 (Av. del Ferrocarril), de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito y el Decreto No. 327 de 2004.

El área de cesión, referida al 8% del área neta urbanizable del predio destinada a equipamiento, se localizará en la esquina de la Calle 22 D, entre carreras 64 y 66 (Avenida del Ferrocarril).

En caso de que el interesado en el Plan de Implantación adquiera el predio destinado a la sede de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, esa área de terreno se deberá destinar dentro del proyecto a zonas de cesión para parques.

- **Delimitación y deslinde de las áreas de uso público**

En los planos de la licencia de urbanismo, se delimitarán y deslindarán las áreas destinadas a parques y espacios peatonales correspondientes a plazoletas y alamedas, y las destinadas al equipamiento comunal público, en concordancia con el plano anexo No. 1 U, acotándose y amojonándose de manera independiente de los terrenos destinados a cada uno de estos usos, siguiendo las normas establecidas en el presente acto administrativo.

- **Normas para parques y equipamientos**

Serán las establecidas en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto No. 327 de 2004, y las referidas en el Decreto No. 190 de 2004. Adicionalmente, los espacios públicos contemplados en el presente Plan de Implantación se sujetarán, en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla de Espacio Público, la Cartilla de Andenes (Decreto 1003 de 2000) y la Cartilla de Mobiliario Urbano (Decreto 170 de 1999).

No se permiten cerramientos de zonas de uso público, tales como zonas de cesión para



Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

parques y equipamientos, vías vehiculares y peatonales o controles ambientales.

ARTÍCULO 3º. NORMAS ESPECÍFICAS. Se establecen las siguientes normas específicas para los lotes 1 y 2 del predio identificado con nomenclatura Calle 26 No. 52 A-15 (Avenida Calle 26 No. 62-49):

3.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Los índices de ocupación máximos permitidos serán los siguientes:

LOTE 1. El índice de ocupación para el lote 1 con el uso de comercio de escala metropolitana resultará de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás disposiciones contenidas en el Decreto No. 327 de 2004, y en ningún caso será superior al 0,45 del área neta urbanizable, de acuerdo a lo indicado en el plano anexo No. 1U.

LOTE 2. El índice de ocupación para el lote 2, el cual se desarrollará por el sistema de agrupación, resultará de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado, y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable del predio, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable, en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 1U, adoptado por la presente resolución.

3.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. El índice máximo de construcción para los lotes 1 y 2 de que trata el presente Plan de Implantación será de 1.00, contabilizado sobre el área neta urbanizable.

La edificabilidad de los lotes que desarrollarán el uso de comercio de escala metropolitana y de vivienda con comercio vecinal B en el primer piso será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos por el Decreto No. 327 de 2004 y por el Decreto 469 de 2003 en el acápite denominado "Índices de Desarrollo".

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontarán del área total construida y cubierta las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

En concordancia con lo establecido en el artículo 44 del Decreto No. 327 de 2004, el proyecto podrá aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, siempre y cuando los propietarios cumplan con una o varias de las condiciones establecidas en dicho ordenamiento.



Continuación de la resolución No. **0721** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

La edificabilidad adicional de que trata el presente numeral, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los topes establecidos por los Decretos 190 y 327 de 2004 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el proyecto, y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en los mismos. El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto.

El curador urbano informará del compromiso al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, al Instituto de Desarrollo Urbano, al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte o a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, según sea el caso.

Los proyectos que obtengan licencia de urbanismo dentro de los 6 meses siguientes a la expedición del Decreto No. 327 de 2004, aplicarán un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definido en esta norma para alcanzar los metros de construcción adicional propuestos por encima del índice de construcción básico.

3.3. ALTURA. Para el lote 1 del predio objeto del Plan, se permite una altura máxima de 25.80 metros hasta el nivel máximo de cubierta a partir del nivel del terreno, en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 2A, adoptado por la presente resolución.

Para el lote denominado 2, será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en el Decreto No. 327 de 2004.

La altura libre entre placas de piso será, como mínimo, de 2,20 metros, y la altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros. Cualquier espacio habitable destinado para el uso de vivienda y comercio, entre otros, se contabiliza como piso.

El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

Para el mejoramiento de la calidad ambiental de los espacios resultantes de la aplicación de lo anotado, cuando ellos impliquen espacios habitables, deberán preverse las condiciones de ventilación, iluminación, aislamiento acústico y control de vibraciones establecidas en las normas vigentes que regulan la materia, en especial las contenidas en los Capítulos B.4 y B.6 del Código de Edificaciones del Distrito Capital.



Continuación de la resolución No. **07217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

3. 4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se permite el desarrollo de sótanos y semisótanos a partir del paramento de construcción.

El sótano puede sobresalir hasta 0.25 metros sobre el nivel del terreno. El semisótano puede sobresalir 1.50 metros, como máximo, respecto del nivel o línea de pendiente del terreno, hasta el borde superior de la placa del primer piso. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considera como un piso.

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación. En semisótanos, se permitirá con fachada directa al exterior la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

3.5. RAMPAS Y ESCALERAS. El desarrollo de las rampas y escaleras de acceso a la edificación no es permitido en el área del antejardín. Se exceptúan de lo establecido en este artículo, las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas.

3.6. AISLAMIENTOS. El proyecto definitivo que se presente a consideración de la curaduría urbana para la obtención de la correspondiente licencia de construcción deberá sujetarse a lo definido en los planos anexos que forman parte integral de la presente Resolución, específicamente para las áreas delimitadas en el lote 1, donde se desarrollará el centro comercial Gran Estación. Con referencia a la norma específica del lote 2, ésta será la establecida en el Decreto No. 327 de 2004 en relación con esta materia.

3.7. CERRAMIENTOS. Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- a. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- b. En predios con uso comercial y de servicios, no se permite el cerramiento de antejardines.
- c. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permitirán en los siguientes casos:

- a. Para cerrar predios sin urbanizar.
- b. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.



Continuación de la resolución No. **10721V** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

3.8. ESTACIONAMIENTOS. Se deben contemplar, como mínimo, mil novecientos setenta (1.970) cupos de estacionamiento para la edificación del centro comercial, ubicados en el interior del predio, con la siguiente distribución: mil ochocientos ochenta (1.880) cupos de estacionamientos privados y para visitantes, sesenta (60) cupos para minusválidos y treinta (30) unidades para servicio de taxis.

Adicionalmente a los cupos de estacionamientos exigidos por norma, los vehículos de tipo pesado y semipesado deberán cumplir las condiciones de cargue y descargue establecidas en el plano anexo No. 1V, adoptado por la presente resolución, la norma vigente sobre la materia y los conceptos emitidos por la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes, se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada, garantizando condiciones de seguridad.

3.9. EQUIPAMIENTO COMUNAL. Para los lotes 1 y 2 del predio con nomenclatura Calle 26 No. 52 A -15 (Avenida Calle 26 No. 62-49), se deberá prever el equipamiento comunal privado en las proporciones y destinaciones que se estipulan en los artículos 39 y 40 del Decreto No. 327 de 2004.

3.10. PORCENTAJES MÍNIMOS DE V. I. S. Y V. I. P EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo deberán destinar porcentajes mínimos del área útil del proyecto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V. I. S.) subsidiable, o bien, alternatively, para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria (V. I. P.), en concordancia con lo estipulado en el artículo 41 del Decreto No. 327 de 2004.

Esta obligación deberá cumplirse al interior de los predios objeto del presente Plan de Implantación o, excepcionalmente, trasladarse a otro proyecto o cumplirse en proyectos de Metrovivienda, en caso de verificarse alguno de los eventos contemplados en el precepto mencionado.

La obligación de destinar los porcentajes mínimos de Vivienda de Interés Social (V. I. S.) o Vivienda de Interés Prioritaria (V. I. P.) de que trata este artículo deberá incorporarse en el contenido de los actos que se expidan por parte de los curadores urbanos como una de las obligaciones principales a cargo del urbanizador, para lo cual se fijarán plazos perentorios en el contenido de las licencias respectivas.

El incumplimiento de esta obligación constituye condición resolutoria de la licencia que se expida y de la presente resolución.



Continuación de la resolución No. **107217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

3.11. ACCIONES ESPECIALES

- Se deberán adelantar las acciones tendientes a la conformación del espacio público a través de la construcción de los andenes circundantes del predio objeto del Plan, con las dimensiones establecidas en el plano anexo No. 1U, previendo continuidad y conexión con los recorridos peatonales existentes, indicando que se hace necesaria la obtención previa de la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para los terrenos que se encuentran por fuera del área cobijada por la licencia de urbanización. El proyecto presentado deberá incorporar en el diseño de espacio público lo señalado en la Ley 361 de 1997, *"Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones"*.
- En el centro comercial, los vehículos de los usuarios no podrán ocupar el acceso peatonal, las zonas de espacio público y las áreas pertenecientes a las vías vehiculares que colindan con el proyecto. De presentarse esta situación, la administración del centro comercial se encargará de comunicar a la Secretaría de Tránsito y Transporte y a la Alcaldía Local de Teusaquillo para que ejerza el control respectivo.
- Para la entrada en operación del centro comercial, el Plan de Implantación plantea y requiere la construcción y adecuación de vías que se encuentran por fuera de los linderos del predio, como son:
 1. La calzada de servicio paralela a la Avenida La Esmeralda, en terrenos cedidos al Distrito Capital por la Urbanización El Salitre.
 2. La Calle 22 D y la prolongación de la Carrera 64 hasta la Calle 22 D.
 3. La adecuación del cruce férreo para el paso peatonal en el andén sur de la avenida Jorge Eliécer Gaitán, la cual debe contar con la intervención y aprobación de las entidades responsables del mantenimiento y conservación de las mismas (Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, Instituto Nacional de Concesiones - INCO y/o Concesión Férrea del Atlántico - FENOCO) siguiendo las especificaciones técnicas señaladas por dichas entidades, especialmente por la Concesión Férrea del Atlántico (FENOCO) en lo referente a la instalación de elementos para el control del tráfico peatonal, con el fin de minimizar el riesgo de accidentes de los peatones.
 4. El ramal de incorporación a la paralela de la avenida Jorge Eliécer Gaitán a la altura del puente peatonal ubicado al occidente de la línea del ferrocarril.
 5. Un ramal de salida de la vía paralela a la avenida Jorge Eliécer Gaitán, en la zona vial de la misma, aclarando que para su definición se hace indispensable que se realice un estudio detallado *-justificación técnica-* para la ubicación del mismo, aprobado por parte de la Secretaría de Tránsito y Transporte, teniendo en cuenta



Continuación de la resolución No. **107215** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

zonas de entrecruzamiento, desarrollo futuro de la infraestructura vial del sector (solución de la intersección de la Avenida de la Esmeralda por la Jorge Eliécer Gaitán), sugiriendo evaluar, entre otras, las siguientes alternativas:

- Cambio de sentido del ramal existente a la altura de la Carrera 59.
 - No construcción del ramal de incorporación a la avenida Jorge Eliécer Gaitán, permitiendo solamente la incorporación en el ramal existente frente a la Gobernación de Cundinamarca.
- Para la aprobación de la licencia de construcción por parte de la curaduría urbana, los promotores del centro comercial deberán presentar copia del acto administrativo que permita la realización de las intervenciones señaladas en el numeral de "zonas viales- aspectos administrativos" (*ramales de acceso y salida de la Av. Jorge Eliécer Gaitán, calzada paralela de la Av. La Esmeralda y la adecuación del cruce férreo para el paso peatonal en el andén sur de la Av. Jorge Eliécer Gaitán*).
- Los urbanizadores deberán construir la calzada paralela de la Av. La Esmeralda de acuerdo con las especificaciones que defina el Instituto de Desarrollo Urbano, según el artículo 18 del Decreto 327 del 2004.
- Adicionalmente, los interesados en el desarrollo del centro comercial deberán cumplir con los compromisos específicos a continuación relacionados, precisados por la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá:
1. La Secretaría ha considerado para la operación de grandes generadores de tráfico circuitos viales unidireccionales; por lo tanto, las secciones viales que circundan el Centro Comercial deben garantizar esta condición y suplir las expectativas de tráfico generadas por dicho uso. Las especificaciones técnicas en cuanto a sección transversal y estructura del pavimento serán coordinadas por el IDU y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
 2. Los costos asociados a los estudios, diseños y construcción de las vías locales adyacentes al predio del Centro Comercial serán asumidos por los gestores del Centro Comercial.
 3. Los titulares del Plan de Implantación diseñarán, ajustarán e instalarán la señalización y semaforización correspondiente para garantizar las condiciones de circulación y operación de las soluciones viales mencionadas.
- En caso de presentarse conflictos de tráfico sobre las vías o áreas públicas del sector, derivados de las condiciones de operación de acceso al centro comercial, los interesados deberán implementar las acciones para la adecuación y el buen funcionamiento de los parqueaderos al igual que el sistema de control de acceso, bajo la supervisión de la Administración Distrital.



Continuación de la resolución No. **07217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

- De acuerdo con lo establecido con el artículo 14, literal f, del Decreto 327 de 2004, las intervenciones en espacio público, que hagan parte del proceso de urbanización, se entienden autorizadas con el otorgamiento de la correspondiente licencia de urbanismo.
- De igual manera, el urbanizador deberá dar cumplimiento a las demás obligaciones establecidas en el artículo 49 del Decreto No. 327 de 2004.

ARTÍCULO 4º. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. El titular del Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación deberá obtener las respectivas licencias de urbanismo y construcción ante una curaduría urbana del Distrito Capital dentro de los doce (12) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución.

El presente Plan de Implantación se desarrollará en dos etapas independientes y de secuencia libre:

ETAPA 1. Vigencia de las correspondientes licencias de urbanismo y construcción.

Construcción y desarrollo urbanístico del proyecto de comercio de escala metropolitana, a saber: construcción de la totalidad de las obras de urbanismo, incluyendo las cesiones públicas correspondientes a andenes, vías, controles ambientales, antejardines, parques, plazas, ciclo-rutas y las obras de intersecciones viales planteadas en los planos anexos a la presente Resolución, requeridas por la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá, D. C., necesarias para la mitigación de impactos negativos en la movilidad circundante al centro comercial.

Igualmente, se deberá llevar a cabo la correspondiente escrituración de las zonas de cesión a nombre del Distrito Capital, precisadas en la respectiva licencia de urbanismo expedida por el curador urbano.

ETAPA 2. Construcción y desarrollo urbanístico y arquitectónico del lote 2.

PARÁGRAFO. Las curadurías urbanas, al momento de otorgar las respectivas licencias, deberán acatar integralmente las disposiciones establecidas en la presente Resolución.

ARTÍCULO 5º. EJECUCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. La iniciación de obras de construcción para el desarrollo del centro comercial está supeditada a la obtención de las correspondientes licencias ante una curaduría urbana y al cumplimiento de las normas nacionales que regulan la materia, al igual que a la reglamentación de la autoridad ambiental competente.

El Alcalde Local velará porque en el desarrollo de las respectivas obras se cumplan las disposiciones contenidas en la licencia expedida por la curaduría urbana y las obligaciones y compromisos adquiridos a partir de la expedición de la presente Resolución. Para tal fin, el curador urbano enviará una copia de la licencia respectiva y de la resolución que aprueba el plan de implantación a la Alcaldía Local de Teusaquillo.



Continuación de la resolución No. **07217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

ARTÍCULO 6°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. Las áreas objeto del presente Plan de Implantación se encuentran sujetas a la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003 y sus normas reglamentarias. En el presente caso, el predio objeto del Plan se encuentra ubicado en una zona con efecto plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo, que permite la destinación del inmueble a un uso más rentable.

ARTÍCULO 7°. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con el artículo 34 del Decreto 190 de 2004, los propietarios de los terrenos sujetos al tratamiento de desarrollo participarán en las cargas de los sistemas públicos generales que no estén incluidos en los programas de inversión, o en otros instrumentos de planeamiento, de acuerdo con las escalas y modalidades que se establezcan por parte de la Administración Distrital.

De igual manera, y según lo establecido en el artículo 36 del Decreto Distrital 190 de 2004, deberá garantizarse la financiación de la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y dotación de espacio público.

Con el objeto de dar cumplimiento a lo prescrito en el artículo 41 del Decreto 190 de 2004, las licencias de urbanismo que se expidan con ocasión del presente Plan incluirán los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que deberá suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y con el Instituto de Desarrollo Urbano. En estos documentos, se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas, de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el proyecto urbanístico.

Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y el Instituto de Desarrollo Urbano serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el Plan de Implantación.

ARTÍCULO 8°. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. En los aspectos que no se hayan reglamentado expresamente por la presente Resolución, se aplicarán las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004.

ARTÍCULO 9°. ÁMBITO DE APLICACIÓN. La aprobación del presente plan de implantación establece únicamente las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el funcionamiento del centro comercial en su entorno urbano. El cumplimiento de los demás requerimientos de las entidades distritales y



Continuación de la resolución No. **707217** 21 DIC. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Gran Estación

nacionales, aplicables al proyecto objeto de la presente Resolución, será responsabilidad del titular de este acto administrativo.

ARTÍCULO 10º. VIGENCIA Y RECURSOS. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y contra ella procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C, a los 21 DIC. 2004

Cumple 15/3
CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE
DIRECTORA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Revisó:	NORA CORTES DE PARRA
	Asesora de Dirección
Revisó:	CELINA RINCÓN JAIMES
	Subdirectora (E) de Planeamiento Urbano
Revisión Jurídica:	JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
	Subdirector Jurídico
Revisó:	FERNANDO PENAGOS ZAPATA
	Gerente Subdirección de Planeamiento Urbano
Proyectó:	JOSE MIGUEL PEREZ MESA
	Arquitecto Subdirección de Planeamiento Urbano