



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL



RÉGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.

© Propiedad de la Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Secretaría
Jurídica Distrital

Decreto 822 de 2019 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Fecha de Expedición:

26/12/2019

Fecha de Entrada en Vigencia:

27/12/2019

Medio de Publicación:

Registro Distrital No. 6703 del 26 de diciembre de 2019.

Temas

Anexos



La Secretaría Jurídica Distrital aclara que la información aquí contenida tiene exclusivamente carácter informativo, su vigencia está sujeta al análisis y competencias que determine la Ley o los reglamentos. Los contenidos están en permanente actualización.

DECRETO 822 DE 2019

(Diciembre 26)

Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo [3º](#) de la Ley 388 de 1997, establece que “(...) el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de (...)” ciertos fines esenciales como los señalados en los numerales 2 y 3 del mencionado artículo, los cuales versan “(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)”.

Que según lo consagrado en el artículo [39](#) de la Ley 9 de 1989, que “Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura

establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo [19](#) de la Ley 388 de 1997 los planes parciales “son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)”.

Que en aplicación del párrafo 2º del artículo [27](#) de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo [180](#) del Decreto Ley 019 de 2012, el plan parcial define y resuelve los impactos urbanísticos para la implantación de los usos que se pretenden desarrollar dentro de su área de planificación, por lo cual “(...) desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios (...)”.

Que el párrafo 4 del artículo [27](#) de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley [019](#) de 2012 dispone que “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Que el artículo [38](#) ibídem dispone que “(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)”.

Que el artículo [4º](#) de la Ley 1682 de 2013, “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”, define la integración de la infraestructura de transporte, y el artículo [5º](#) prevé que “Las acciones de planificación, ejecución, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de los proyectos y obras de infraestructura del transporte materializan el interés general previsto en la Constitución Política al fomentar el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado.”

Que el Decreto Nacional [1077](#) de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en la Ley [388](#) de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, y adopción.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo [31](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - POT, los planes parciales son “(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico-financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial(...)”.

Que el artículo [71](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 define las directrices para el desarrollo de las operaciones estratégicas, dentro de las cuales está la centralidad Centro Histórico- Centro Internacional, indicando que sin directrices de dicha Operación “(...) 1. Fortalecer y posesionar el centro como nodo internacional, nacional y regional; 2. Proteger el Patrimonio cultural; 3. Promover la renovación urbana (...)”.

Que el artículo [280](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que “En los proyectos de renovación urbana o de redesarrollo, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores.”.

Que mediante Decreto Distrital [319](#) de 2006, se adoptó el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, el cual fue adicionado mediante Decreto [394](#) de 2019, el cual reglamentó la coordinación y participación de las entidades del Distrito en materia predial, ambiental, normativa urbana, de movilidad y financiera, para apoyar en el logro de la implementación y el aprovechamiento de los usos conexos a la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A. y la Empresa Metro de Bogotá S.A.

Que el artículo [4º](#) del Decreto Distrital 513 de 2006 "(...) *Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha de los Proyectos Urbanísticos Integrales denominados Avenida Jorge Eliécer Gaitán - Calle 26 ª, Carrera 10, y se dictan otras disposiciones (...)*", definió como Proyecto Urbanístico Integral el "(...) *conjunto de acciones requeridas para la adecuación de los Corredores Troncales Especializados Avenida Jorge Eliécer Gaitán - Calle 26 y Carrera 10ª, el cual incorpora instrumentos de ordenamiento y de gestión de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en áreas adyacentes (...)*".

Que el Decreto Distrital [492](#) de 2007 "*Por el cual se adopta se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo*", modificado parcialmente por los Decretos Distritales [172](#) de 2010 y [110](#) de 2018, corregido parcialmente mediante el Decreto Distrital [591](#) de 2014, determinó los objetivos y estrategias de renovación urbana para el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión que promuevan el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de las zonas que actualmente presentan bajo aprovechamiento del suelo y construcción.

Que en virtud del Decreto Distrital [435](#) de 2009 "*Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto Integral de renovación urbana denominado "Estación Central", mediante expropiación por vía administrativa y se dictan otras disposiciones*", y la Resolución No. 0414 de 2009 "*Por la cual se determina y delimita un área de reserva para lo ejecución del proyecto de renovación urbana denominado estación central de conformidad con lo establecido en los artículos 445 y 446 del Decreto Distrital 190 de 2004*" de la Secretaría Distrital de Planeación, la Empresa de Renovación Urbana -ERU adelantó las actuaciones administrativas encaminadas a la adquisición de los inmuebles que forman parte del proyecto "Estación Central" conforme a la Ley [388](#) de 1997 y en virtud de las competencias descritas en el Acuerdo Distrital [33](#) de 1999. Y en virtud del principio de coordinación entre las entidades públicas la ERU y Transmilenio S.A. suscribieron el Convenio Interadministrativo No. 215 de 2009.

Que mediante el Decreto Distrital [213](#) de 2013, "*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones*", se adoptó el Plan Parcial Estación Central previendo el desarrollo de 3 Unidades de Gestión y/o Actuación, correspondientes a las manzanas clasificadas con el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, las cuales se encuentran delimitadas en el plano A5 del citado Decreto.

Que mediante la Resolución [1422](#) del 20 de noviembre de 2013, la Secretaría Distrital de Planeación determinó y delimitó la zona de reserva para la ejecución de la etapa 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Central*".

Que el Decreto Distrital 080 de 2016 "*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*", establece en el subcapítulo [2](#) del capítulo VI los requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana, regulando en su artículo 28 las "*áreas de manejo diferenciado en los planes parciales de renovación urbana*" como "*aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial que pueden tener un manejo especial (...)*"

Que mediante el Decreto Distrital [318](#) de 2017 se modificó el anuncio del Proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá, contenido en el artículo [1](#) del Decreto Distrital 577 de 2013 adicionado por el artículo [1](#) del Decreto Distrital 425 de 2014, en el marco del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) de Bogotá que se adoptó en el Decreto Distrital [398](#) de 2009, para el Trazado de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB.

Que el artículo [3º](#) del citado Decreto, modificado por el Decreto Distrital de [634](#) de 2017, señala que el proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) "(...) *Continúa por el eje del separador central de la Calle 1 hasta la intersección con la Avenida Caracas (Avenida Carrera 14), para tomar dicha Avenida Caracas hasta el sector de los Héroes, Calle 80, para después conectar con la Autopista Norte hasta la Calle 127(...)*", por lo cual,

se requiere armonizar dicha infraestructura de transporte y movilidad con el Plan Parcial de Renovación Urbana.

Que por lo señalado, en el trámite de la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ahora denominado “Estación Metro 26”, de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación para la modificación del plan parcial.

Mediante oficio con radicado SDP No. 1-2018-73750 del 21 de diciembre de 2018, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana, con base en las siguientes motivaciones:

- i) Integrar al desarrollo urbanístico las disposiciones en infraestructura y equipamientos de la Primera Línea del Metro de Bogotá.
- ii) Articular entre si los diferentes sistemas de transporte e incluir el proyecto “Proyecto Regiotram de Occidente Ramal Metro al desarrollo del plan parcial “Estación Metro 26”.
- iii) Reorganizar de manera integral el manejo de los flujos peatonales mediante la redistribución del espacio público existente y proyectado, y la generación de áreas privadas afectas al uso público para mitigar los impactos en términos de movilidad.
- iv) Replantear los usos permitidos de acuerdo a las dinámicas del mercado inmobiliario garantizando la mezcla de usos.
- v) Resolver las condiciones normativas de los BIC y de los predios adquiridos para infraestructura vial.

Mediante oficio con radicado SDP No. 2-2019-00032 del 2 de enero de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, informó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., los documentos e información faltantes a la formulación presentada para la modificación del plan parcial, conforme a lo señalado por el artículo [2.2.4.1.1.7](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Mediante el oficio con radicado SDP No. 1-2019-02118 del 16 de enero de 2019, la apoderada de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., allegó los documentos faltantes de la formulación presentada para la modificación del Plan Parcial de acuerdo con los requisitos del artículo [2.2.4.1.1.7](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015.

A través del radicado SDP No. 2-2019-02116 del 18 de enero de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación informó a la apoderada de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., el cumplimiento de los requisitos legales de que tratan el numeral [1º](#) y [2º](#) del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo [2.2.4.1.1.7](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Por medio del oficio con radicado SDP No. 1-2019-10025 del 20 de febrero de 2019, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación un alcance a la formulación del plan parcial radicada mediante oficio SDP No. 1-2018-73750 del 21 de diciembre de 2018.

2. Revisión del proyecto para la modificación del plan parcial.

Conforme a lo dispuesto por el párrafo 4º del artículo [27](#) de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo [180](#) del Decreto Ley 019 de 2012, y el párrafo del artículo [2.2.4.1.3.1](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos a las dependencias y autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de la modificación, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-02110	18/01/2019	Empresa Metro de Bogotá S.A.
2-2019-02111	18/01/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
2-2019-02112	18/01/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-02113	18/01/2019	Transmilenio S.A.
2-2019-02114	18/01/2019	Secretaría Distrital de Movilidad
2-2019-02115	18/01/2019	Secretaría Distrital de Ambiente
2-2019-02117	18/01/2019	Departamento Administrativo Defensoría Espacio Público -DADEP
2-2019-02118	18/01/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2019-02119	18/01/2019	Vanti Gas Natural S.A. ESP
2-2019-02120	18/01/2019	Enel Codensa S.A. ESP
3-2019-00989	21/01/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-00990	21/01/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-00991	21/01/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2019-00992	21/01/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP

Las entidades distritales y las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación requeridas, emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-04048	25/01/2019	Vanti Gas Natural S.A. ESP
1-2019-04676	29/01/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A - ETB ESP
1-2019-05204	31/01/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
1-2019-06860	07/02/2019	Empresa Metro de Bogotá S.A.

Sin embargo, el 20 de febrero de 2019 a través del radicado 1-2019-10025, la doctora Tatiana Valencia Salazar, actuando en calidad de apoderada de la Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá-ERU, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación alcance a la formulación para la modificación del plan parcial de renovación urbana “Estación Central”. Lo anterior por cuanto: (i) “(...) la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU presentó ante la Secretaría Distrital de Movilidad la actualización del Estudio de Tránsito conforme con los nuevos requerimientos de infraestructura que configura una de las razones que sustentan la modificación del plan parcial. Dicho estudio fue radicado ante la SDM con consecutivo 16237 del 18 de enero de 2019, y representa hacer algunas armonizaciones con la formulación del ajuste del Plan Parcial radicada ante su despacho.”; (ii) “(...) en virtud de las mesas de trabajo realizadas entre TRANSMILENIO S.A y la ERU, se requirió incorporar en la formulación del plan parcial los antecedentes de la gestión conjunta del suelo que se viene adelantando (...) y hacer algunas precisiones en los proyectos de infraestructura a realizar dentro de las áreas de Transmilenio S.A.; y (iii) “(...) se realizó la actualización de los diseños de redes de acueducto y alcantarillado radicado ante la EAAB con radicado E-2019-016883 del 13 de febrero de 2019, con base a unas observaciones expedidas por la Empresa.”

Como consecuencia del alcance radicado y con el fin de evaluar la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó nuevamente la emisión de conceptos técnicos a las dependencias y entidades con incidencia en el desarrollo del plan parcial, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-10812	04/03/2019	Empresa Metro de Bogotá S.A.
2-2019-10808	04/03/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A - ETB ESP
2-2019-10814	04/03/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP
2-2019-10811	04/03/2019	Transmilenio S.A.
2-2019-10810	04/03/2019	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2019-10816	04/03/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2019-10817	04/03/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría Espacio Público -DADEP
2-2019-10815	04/03/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2019-10813	04/03/2019	Vanti Gas Natural S.A. ESP
2-2019-10809	04/03/2019	Enel Codensa S.A. ESP
3-2019-04936	04/03/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-04934	04/03/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-04937	04/03/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2019-04935	04/03/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-38700	14/06/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Que las entidades y dependencias de la SDP requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-16410	18/03/2019	Vanti Gas Natural S.A. ESP
1-2019-15760	14/03/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB ESP
1-2019-16774	19/03/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP
1-2019-14428	11/03/2019	Enel Codensa S.A. ESP
1-2019-21611	05/04//2019	
1-2019-17933	22/03/2019	Transmilenio S.A.
1-2019-16050	15/03/2019	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2019-31019	10/05/2019	
1-2019-29921	07/05/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
1-2019-22087	04/04/2019	Departamento Administrativo Defensoría Espacio Público -DADEP
1-2019-43511	27/06/2019	Empresa Metro de Bogotá S.A.
1-2019-44057	02/07/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
1-2019-49876	24/07/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
3-2019-09335	26/04/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-11694	27/05/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2019-08752	16/04/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2019-13762	18/06/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP

Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada conforme lo dispuesto por el Decreto Único Reglamentario [1077](#) de 2015, mediante oficio SDP n.º 2-2019-50259 del 30 de julio de 2019, recibido por la interesada el día 2 de agosto de 2019 según constancia de entrega de correspondencia de la empresa A&V Express S.A., la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación de la modificación del presente Plan Parcial de que trata el Artículo [2.2.4.1.1.9](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015, advirtiendo al solicitante el término de un (1) mes para dar respuesta a los requerimientos so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el artículo [17](#) de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, sustituido por el artículo [1](#) de la Ley 1755 de 2015.

A través del radicado SDP n.º 1-2019-57404 del 26 de agosto de 2019, encontrándose dentro del término legal previsto por el CPACA, la doctora Tatiana Valencia Salazar, apoderada dentro de la actuación, solicitó prórroga por el término de un (1) mes para allegar los documentos solicitados mediante el oficio SDP n.º 2-2019-50259 del 30 de julio de 2019, la cual fue aceptada por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP según consta en el oficio SDP n.º 2-2019-59213 del 04 de septiembre de 2019.

Conforme a lo anterior, mediante el radicado SDP n.º 1-2019-66182 del 27 de septiembre de 2019, encontrándose dentro de los términos del CPACA, la apoderada dentro de la actuación, radicó ante la SDP la respuesta a las observaciones efectuadas y allegó la formulación ajustada para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Central*”.

Con el fin de evaluar la formulación ajustada para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Central*”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó conceptos técnicos a las dependencias y entidades con competencia que manifestaron observaciones en la primera fase de la formulación, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2019-22590	30/09/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2019-22592	30/09/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-22591	30/09/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-22593	30/09/2019	Dirección Taller de Espacio Público - SDP
3-2019-22594	30/09/2019	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - SDP

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-65947	30/09/2019	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2019-71686	30/09/2019	Empresa Metro de Bogotá S.A
2-2019-65948	30/09/2019	Vanti Gas Natural S.A. ESP
2-2019-65949	30/09/2019	Transmilenio S.A.
2-2019-65951	30/09/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2019-65952	30/09/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB ESP
2-2019-65953	30/09/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
2-2019-65954	30/09/2019	Enel Codensa S.A. ESP
2-2019-65955	30/09/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2019-65956	30/09/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2019-65957	30/09/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP

Conforme con lo anterior, las dependencias y entidades distritales emitieron concepto técnico y se pronunciaron sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Central*” mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-71452	22/10/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB ESP
1-2019-68936	10/10/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB ESP
1-2019-70392	17/10/2019	Vanti Gas Natural S.A ESP
1-2019-76572	15/11/2019	Enel Codensa S.A. ESP
1-2019-72978	29/10/2019	Departamento Administrativo Defensoría Espacio Público -DADEP
1-2019-76531	15/11/2019	
1-2019-73817	31/10/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
1-2019-73049	29/10/2019	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2019-71923	23/10/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
1-2019-73117	29/10/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
1-2019-76571	15/11/2019	
1-2019-72311	24/10/2019	Metro de Bogotá S.A
1-2019-72140	24/10/2019	Transmilenio S.A.
3-2019-24979	29/10/2019	Dirección Taller de Espacio Público -SDP
3-2019-23874	15/10/2019	Dirección de Economía Urbana-SDP
3-2019-25580	05/11/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP
3-2019-25391	31/10/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios -SDP
3-2019-25512	01/11/2019	Dirección de Información, Cartografía y Estadística -SDP

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, referentes a la fase de “*Información pública, citación a propietarios y vecinos*”, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación del Plan Parcial, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó las siguientes actuaciones con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de modificación del Plan Parcial “*Estación Central*” para que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación. El 21 de diciembre de 2018 informando de la radicación de la formulación para la modificación del plan parcial de renovación urbana “*Estación Central*”, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general, la documentación y cartografía radicada por el promotor e informando que las observaciones y/o recomendaciones respecto de la propuesta de modificación del plan parcial e informando acerca de la convocatoria a la socialización para el día 3 de abril de 2019, en el Auditorio de la Universidad INCCA ubicado en la Carrera 13 No. 24 - 15, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día 23 de abril de 2019 inclusive al correo cneira@sdp.gov.co o directamente ante la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación

En razón a los ajustes a la formulación presentada, se realizó una nueva publicación en la página web de la SDP el 21 de febrero de 2019, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general, la documentación y cartografía radicada por el promotor e informando acerca de la convocatoria a la socialización para el día miércoles 3 de abril de 2019, en el auditorio de la Universidad INCCA de Colombia, ubicado en la Carrera 13 No. 24-15 a las 5:30 p.m. dando como plazo para recibir observaciones o recomendaciones hasta el día 23 de abril de 2019. Posteriormente, y a raíz de que por motivos ajenos a la voluntad de la ERU y de la SDP no se pudo realizar dicha socialización, se programó una nueva para el día 8 de mayo de 2019, en el Auditorio del Planetario Distrital ubicado en la Calle 26B No. 5 - 93, donde se señaló como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día 23 de mayo de 2019 inclusive al correo cneira@sdp.gov.co o directamente ante la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.

3.2. Publicación en diario de amplia circulación. Realizada mediante anuncio en el diario *“La República”* con fechas 23-24-25 de marzo de 2019, a través del cual se informó acerca de la propuesta para la modificación del plan parcial de renovación urbana *“Estación Central”*, se indicó el enlace en el cual se podía consultar el proyecto y se convocó a la primera jornada de socialización a realizar el día 3 de abril de 2019 en el Auditorio de la Universidad INCCA ubicado en la Carrera 13 No. 24 - 15, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día 23 de abril de 2019 inclusive.

En razón al alcance de la formulación inicial presentada por la interesada, se realizó una nueva publicación mediante anuncio en el diario *La República* con fecha del 27-28 de abril de 2019, a través del cual se informó acerca de la propuesta ajustada de la modificación del plan parcial de renovación urbana *“Estación Central”*, se indicó el enlace en el cual se podía consultar el proyecto y se convocó a jornada de socialización a realizar el día 8 de mayo de 2019 en el Auditorio del Planetario Distrital ubicado en la Calle 26B No. 5 - 93, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día 23 de mayo de 2019 inclusive.

3.3. Convocatoria. Mediante comunicaciones con radicado SDP No. 2-2019-14603 del 19 de marzo de 2019, dirigidas a propietarios y vecinos del ámbito del plan parcial, enviadas por correo especializado a través de la empresa REDEX, informando acerca del proyecto formulado para la modificación del plan parcial de renovación urbana *“Estación Central”*, invitando a la primera jornada de socialización a realizar el día 27 de marzo de 2019 e indicando el enlace en el cual se podía consultar la documentación correspondiente para presentar las observaciones y/o recomendaciones que se estimaran pertinentes respecto de la propuesta de modificación presentada, las cuales podían realizarse hasta el día 11 de abril de 2019.

Posteriormente y como consecuencia del alcance a la radicación inicial de la formulación propuesta para modificar el PPRU *“Estación Central”* se realizó una nueva convocatoria mediante comunicaciones con radicado SDP No. 2-2019-20678 del 12 de abril de 2019 dirigidas a propietarios y vecinos del ámbito del plan parcial, enviadas por correo especializado a través de la empresa REDEX, informando acerca de los ajustes al proyecto formulado para la modificación del plan parcial de renovación urbana *“Estación Central”* invitando a la jornada de socialización a realizar el día 8 de mayo de 2019 e indicando el enlace en el cual se podía consultar la documentación correspondiente para presentar las observaciones y/o recomendaciones que se estimaran pertinentes respecto de la propuesta de modificación presentada, las cuales podían realizarse hasta el día 23 de mayo de 2019.

3.4. Jornada de Socialización. En desarrollo de lo dispuesto por el Decreto Distrital [080](#) de 2016, una vez radicada la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Estación Central”*, y con el objetivo de fortalecer los espacios de participación e intervención ciudadana, se citó a una jornada informativa con los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, el día 3 de abril de 2019 en el Auditorio de la Universidad INCCA ubicado en la Carrera 13 No. 24 - 15, a las 5:00 P.M. Sin embargo, dicha reunión no pudo llevarse a cabo por motivos internos de la Universidad INCCA; por ello, se convocó a una nueva jornada informativa con los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, realizada el día 8 de mayo de 2019 en el Auditorio del Planetario Distrital ubicado en la Calle 26B No. 5 - 93, a las 5:00 PM.

Una vez radicada ante la SDP la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Estación Central”*, hoy denominado *“Estación Metro 26”*, conforme al requerimiento de observaciones, y en virtud de lo dispuesto por el artículo [2.2.4.1.1.8](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo [29](#) del Decreto Distrital [080](#) de 2016, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó las siguientes actuaciones:

3.5. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. Realizada el 30 de septiembre de 2019, informado de la radicación de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Central*”, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general, la documentación y cartografía radicada por el promotor e invitando a una jornada de socialización a realizar el día 11 de octubre de 2019 en el Auditorio de la Secretaría Distrital de Planeación, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día 28 de octubre de 2019.

3.6. Publicación en diario de amplia circulación. Realizada mediante anuncio en el diario “*La República*” con fecha del 05-06 de octubre de 2019, informado de la radicación de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Central*”, se indicó el enlace en el cual se podía consultar el proyecto y se convocó a jornada de socialización a realizar el día 11 de octubre de 2019 en el Auditorio de la Secretaría Distrital de Planeación, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día 28 de octubre de 2019 inclusive.

3.7. Convocatoria. Mediante comunicaciones con radicado SDP No. 2-2019-65731 del 27 de septiembre de 2019 dirigidas a propietarios y vecinos del ámbito del plan parcial, enviadas por correo especializado a través de la empresa Expressservices Ltda., informando acerca de los ajustes de la modificación del plan parcial de renovación urbana “*Estación Central*” invitando a la jornada de socialización a realizar el día 11 de octubre de 2019 e indicando el enlace en el cual se podía consultar la documentación correspondiente para presentar las observaciones y/o recomendaciones que se estimaran pertinentes respecto de la propuesta de modificación presentada, las cuales podían realizarse hasta el día 25 de octubre de 2019 al correo cneira@sdp.gov.co o directamente ante la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana en el piso 5 de la Carrera 30 No. 25-90.

3.8. Jornada de Socialización. Jornada informativa llevada a cabo con los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, día 11 de octubre de 2019 en el Auditorio de la Secretaría Distrital de Planeación, en dos jornadas, de 10:00 a 12:00 AM: y de 2:00 a 4:00 PM, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día 28 de octubre de 2019.

En el marco de la fase de “*información pública y convocatoria a propietarios y vecinos*” se presentaron opiniones, observaciones e inquietudes, a las cuales se dio respuesta en la Resolución No. 2449 del 15 de noviembre de 2019, “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26” ubicado en las Localidades de Santa Fe y Mártires*”, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP.

4. Viabilidad Comité Distrital de Renovación Urbana.

El proyecto ajustado de la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Central*”, hoy denominado, hoy denominado “*Estación Metro 26*”, fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades distritales y dependencias de la SDP consultadas, y cumple con la normatividad urbanística contenida en el Decreto Distrital [190](#) de 2004 y sus decretos reglamentarios, razón por la cual, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 29 de octubre de 2019, en donde sus miembros se pronunciaron de manera favorable sobre la viabilidad de la formulación, como quedó consignado en el acta de la sesión.

Complementando la votación favorable de la viabilidad de la propuesta ajustada del Plan Parcial, las siguientes entidades emitieron posteriormente sus conceptos técnicos, aprobando expresamente la formulación del Plan Parcial, en los siguientes términos:

- El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público mediante concepto técnico con radicado SDP n.º 1-2019-76531 del 15 de noviembre de 2019 señaló que: “*(...) en mesa de trabajo realizada el día 31-10-2019 en las instalaciones del DADEP junto con la ERU, se pudo verificar que en la información suministrada fueron subsanadas las observaciones realizadas por esta defensoría (...), motivo por el cual este departamento administrativo no encuentra objeciones frente al planteamiento presentado, razón por la cual se considera viable. (...)*”.

- El Instituto de Desarrollo Urbano mediante concepto técnico con radicado SDP n.º 1-2019-76571 del 15 de noviembre de 2019 indicó que “*(...) De acuerdo con las observaciones precisadas por esta entidad, que deberán ser incluidas en el decreto de modificación del Plan Parcial (...), para el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Metro 26 en lo relacionado con las competencias de esta entidad se emite concepto favorable condicionado al cumplimiento de lo indicado en este oficio. (...)*”.

En la mencionada radicación se hace referencia a observaciones relacionadas con la propuesta de red de ciclorutas, las condiciones de la plataforma peatonal de intercambio modal que se propone, el REGIOTRAM, y el indicador de espacio público. Es preciso señalar que estos asuntos también fueron estudiados por las entidades distritales y las dependencias de la SDP competentes y, en todo caso se aclara que, como lo menciona el IDU en su concepto, las observaciones realizadas sobre dichos aspectos son precisadas en el presente decreto de adopción de la modificación del Plan Parcial.

- ENEL CODENSA S.A. mediante concepto técnico con radicado SDP n.º 1-2019-76572 del 15 de noviembre de 2019, señaló que "(...) se confirma que existe disponibilidad para la prestación del servicio de energía eléctrica.", y establece las condiciones que deberán ser atendidas por el promotor del proyecto para tal fin.

5. Resolución de viabilidad.

El proyecto ajustado de la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana, hoy denominado "*Estación Metro 26*", fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades distritales y dependencias de la SDP consultadas y cumple con la normatividad urbanística contenida en el Decreto Distrital [190](#) de 2004 y sus decretos reglamentarios. En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", mediante la Resolución No. 2449 del 15 de noviembre de 2019.

6. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional [1077](#) de 2015, el Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*" no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en el artículo [2.2.4.1.2.1](#) del citado Decreto.

7. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el estudio técnico y análisis comparativo de norma de fecha 19 de noviembre de 2019, en el cual se concluye que la adopción de la modificación del Plan Parcial "*Estación Central*", hoy conocido como "*Estación Metro 26*" **SI** configura hecho generador de plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

8. Publicación según numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral [8](#) del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011 y de la Resolución 088 de 2018, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación desde el 22 y hasta el 28 de noviembre de 2019.

Una vez culminado el término señalado, se verificó que ante la Secretaría Distrital de Planeación no se presentaron, dudas, observaciones, propuestas, aportes o sugerencias relacionados con el proyecto de acto administrativo.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley [388](#) de 1997 modificado por el Decreto Ley [019](#) de 2012, el Decreto Nacional [1077](#) de 2015 y sus modificaciones; el Decreto Distrital [190](#) de 2004, y en consecuencia, el 18 de diciembre de 2019 expidió la certificación del cumplimiento de requisitos técnicos, legales y reglamentarios del proceso de adopción del proyecto por el cual se adopta la modificación del plan parcial de renovación urbana, hoy denominado "*Estación Metro 26*" y se subroga el Decreto Distrital [213](#) de 2013, en ese sentido se procede a la adopción del presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. MODIFICACIÓN. Adoptar la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, en adelante PPRU “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires, según los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 2º. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delimitación del PPRU “Estación Metro 26” se encuentra contenida en la Plano N.º 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales” y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26)
Occidente	Transversal 17
Sur	Avenida Camilo Torres (Calle 24)
Oriente	Carrera 13

Parágrafo. Los predios incluidos en el ámbito de aplicación se identifican en el Anexo n°1 denominado “Identificación de predios sujetos al ámbito del plan parcial” que hace parte integral del presente Decreto. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio.

Artículo 3º. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1/2	Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales
Plano 2/2	Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencia, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público.
Documento	Documento Técnico de Soporte
Anexo 1	Identificación de predios sujetos al ámbito del plan parcial
Anexo 2	Redefinición del Espacio Público del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Metro 26
Anexo 3	Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”
Anexo 4	Aprobación Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso expedidos por la Secretaría Distrital de Movilidad. Oficio SDM-SI-217901-19 del 7 de octubre de 2019
Anexo 5	Lineamientos ambientales Radicado SDA No 2019EE249746

Artículo 4º. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del PPRU “Estación Metro 26” los siguientes:

4.1. Objetivo General. Contribuir a la consolidación del Centro Metropolitano mediante la configuración de un nodo que brinde alternativas de usos para el desarrollo de diversas actividades residenciales, económicas, sociales, culturales y de servicios de salud y educación, que se articulen de manera acorde con la Primera Línea del Metro de Bogotá, la Estación de Transmilenio y la Estación de Regiotram “Ramal Metro”, mejorando las condiciones del sector, y consolidando esta pieza urbana como un punto clave de conexión intermodal de los sistemas de transporte al encontrarse localizada en la franja prioritaria de intervención definida en el Plan Zonal del Centro con una red adecuada de espacio público, para el disfrute de todos los ciudadanos.

4.2. Objetivos Específicos.

4.2.1. Plantear un proyecto urbano que incentive el uso del transporte público masivo a partir de su integración urbanística con la Primera Línea de Metro y las troncales de Transmilenio, así como la utilización de modos de transportes alternativos y sostenibles.

4.2.2. Articular los sistemas de transporte público masivo a los procesos de redensificación y mezcla de usos para generar un proyecto acorde con las dinámicas urbanas propias del sector, que promueva la localización de servicios residenciales, empresariales, comercio, equipamientos, espacios públicos y mejores condiciones de accesibilidad.

4.2.3. Proyectar espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector.

4.2.4. Plantear en el proyecto una amplia oferta de vivienda en cumplimiento de las metas del Plan Zonal del Centro para 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.

4.2.5. Integrar los Bienes de Interés Cultural con el planteamiento urbano propuesto, resaltando su valor patrimonial y garantizando la preservación de los valores que dieron origen a las declaratorias, generando condiciones para su sostenibilidad mediante usos compatibles.

Artículo 5º. PROYECTO URBANÍSTICO Y CUADRO DE ÁREAS GENERAL DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico se encuentra definido en el Plano N.º 1 de 2“*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*”, el cual determina las áreas de cesiones públicas obligatorias, las cargas generales y locales, y las áreas útiles privadas resultantes del nuevo urbanismo, donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamiento. Las áreas generales se describen a continuación:

ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL		
No.	Descripción	m2
1	ÁREA AMBITO DE APLICACIÓN	107.039,29
2	MALLA VIAL ARTERIAL	8.891,72
2.1	Avenida Caracas (Carrera 14) -V2	41,39
2.1.2	Av. Caracas – 2	41,39
2.2	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26) - V2	8.850,33
2.2.1	Av. Calle 26 – 1	5.394,21
2.2.2	Av. Calle 26 – 2	3.456,12
3	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	14.512,80
3.1	Vías Tipo V4	6.299,25
3.1.1	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	4.668,33
3.1.1.1	Calle 24 - 1	2.086,44
3.1.1.2	Calle 24 - 3	630,47
3.1.1.3	Calle 24 - 4	1.951,42
3.1.2	Transversal 17 (V4)	1.630,92
3.2	Vías Tipo V5	5.571,58
3.2.1	Carrera 13	2.002,26
3.2.1.1	Carrera 13 – 1	573,54
3.2.1.2	Carrera 13 – 2	910,96
3.2.1.3	Carrera 13 – 3	517,76
3.2.2	Carrera 13A	3.569,32
3.2.2.1	Carrera 13 A – 1	3.569,32
3.3	Vías Tipo V7	1.673,87
3.3.1	Calle 25 entre carrera 13A y carrera 13	1.282,52
3.3.1.1	Calle 25 – 1	565,54
3.3.1.2	Calle 25 – 2	716,98
3.3.2	Carrera 13B - 1	391,35
3.4	Vías Tipo V9	968,10
3.4.1	Calle Peatonal 24A (V9)	968,10
4	ESPACIO PÚBLICO	3.291,23
4.1	PLAZOLETAS	990,84
4.1.1	Plazoleta acceso Transmilenio Estación San Diego	790,91
4.1.2	Plazoleta Calle 26	199,93
4.2	CONTROL AMBIENTAL (CA)	275,06
4.2.1	Control Ambiental 2 (CA- 2)	275,06
4.3	SOBREANCHO DE ANDÉN	2.025,33
4.3.1	Sobreancho de andén Calle 24 -1	612,86
4.3.2	Sobreancho de andén Carrera 13A - 2	1.412,47

5	AREA ÚTIL (AU)*	32.778,56
5.1	AU-UAU 1	12.667,03
5.2	AU-UAU 2	5.818,73
5.3	AU-UAU 3	7.486,10
5.4	AU-UAU 4	3.298,77
5.5	AU-UAU 5	3.507,93
6	AREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD)	47.564,98
6.1	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO 1 (AMD-1)	2.246,12
6.1.1	AMD-1 Mz 01 - Pr 17	2.246,12
6.2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO 2 (AMD-2)	1.483,47
6.2.1	AMD-2A Mz 01 - Pr 18	285,47
6.2.2	AMD-2B Mz 01 - Pr 19	123,24
6.2.3	AMD-2C Mz 01 - Pr 25	351,36
6.2.4	AMD-2D Mz 09 - Pr 10	324,18
6.2.5	AMD-2E Mz 09 - Pr 12	399,22
6.3	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO 3 (AMD-3)	10.476,53
6.3.1	MALLA VÍAL ARTERIAL	7.827,56
6.3.1.1	Av. Caracas - 3 (V1)	122,69
6.3.1.2	Av. Calle 26 - 3 (V1)	47,17
6.3.1.3	Intercambiador Vial Transmilenio (Nivel -6 metros)	7.657,70
6.3.2	MALLA VÍAL INTERMEDIA Y LOCAL	680,86
6.3.2.1	Carrera 13 A - 2 (V5)	673,92
6.3.2.2	Carrera13B - 2 (V7)	6,94
6.3.3	ESPACIO PÚBLICO	568,11
6.3.3.1	Control Ambiental 4 (CA- 4)	367,59
6.3.3.2	Sobrecancho de andén Carrera 13A - 1	200,52
6.3.4	Infraestructura de acceso estación Transmilenio**	1.400,00
6.4	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO 4 (AMD-4)	31.788,74
6.4.1	MALLA VÍAL ARTERIAL	16.747,25
6.4.1.1	Av. Caracas - 1 (V-1)	16.747,25
6.4.2	MALLA VÍAL INTERMEDIA Y LOCAL	3.931,46
6.4.2.1	Calle 24 - 2 (V4E)	1.829,47
6.4.2.2	Calle 25 - 3 (V7)	488,14
6.4.2.3	Carrera 16 (V7)	1.613,85
6.4.3	ESPACIO PÚBLICO	5.216,53
6.4.3.1	Control Ambiental 1 (CA- 1)	1.129,75
6.4.3.2	Control Ambiental 3 (CA- 3)	536,73
6.4.3.3	Plazoleta de la Luz	3.026,92
6.4.3.4	Sobrecancho de andén Calle 24 - 2	523,13
6.4.4	Infraestructura de acceso occidental y puesto central de control EMB	3.986,85
6.4.5	Infraestructura de acceso oriental al Sistema Metro	1.906,65
6.5	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO 5 (AMD-5)	1.570,12
6.5.1	AMD-5A Mz 10 - Pr 28	346,84
6.5.2	AMD-5B Mz 11 - Pr 07	128,95
6.5.3	AMD-5C Mz 07 - Pr 26	1.094,33

Notas:

* El área útil incluye las áreas de los predios con condición de permanencia del uso dotacional.

** El área es indicativa y dependerá de las condiciones arquitectónicas y operacionales que defina Transmilenio S.A.

Parágrafo 1º. El PPRU “Estación Metro 26” contiene cinco (5) Áreas de Manejo Diferenciado en razón a la presencia de Bienes de Interés Cultural, inmuebles a mantener en el sector y otros previamente adquiridos para infraestructura de transporte para Transmilenio y para la primera Línea del Metro de Bogotá.

Parágrafo 2º. Los cuadros de áreas contenidos en este artículo y a lo largo del presente Decreto son indicativos, por tanto, podrán ser precisados en las licencias urbanísticas respectivas, con fundamento en incorporaciones topográficas, ajustes o correcciones de cabida y/o linderos y/o diseños definitivos, siempre conservando las características de localización y geometría. Las áreas definitivas serán las que se establezcan en el proyecto urbanístico general por estas y/o licencias urbanísticas correspondientes.

TÍTULO II

ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I

PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 6º. BIENES DE INTERÉS CULTURAL. En el ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se encuentran cuatro (4) inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital en virtud del Decreto Distrital [606](#) de 2001, actualmente contenidos en el Decreto [560](#) de 2018. Estos conforman las Áreas de Manejo Diferenciado 1 y 5 (compuesta por 5A, 5B y 5C) y se encuentran señalados en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales”. Para su desarrollo deberán cumplir con los requerimientos normativos exigidos en los Decretos Distritales [190](#) de 2004 y [560](#) de 2018. Estos bienes se identifican así:

AMD	BARRIO	MANZANA	PREDIO	DIRECCIÓN
1	LA ALAMEDA	01	17	Avenida 26 No. 13B-27/37/47 CL 26 13B 37 (Nueva)
5A		10	28	Calle 24A No. 13- 04/06/08/14 Calle 24A No. 13-04 (Nueva)
5B		11	07	Carrera 13A No. 24-26
5C	SANTA FE	07	26	Carrera 16 No. 24-45/33 Carrera 16 No. 24-45 (Nueva)

Parágrafo. - Conforme con lo establecido en el artículo 27 del Decreto Distrital 560 de 2018, toda intervención diferente a reparaciones locativas e intervenciones mínimas en los inmuebles de interés cultural y sus colindantes requieren de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a la licencia de construcción.

Artículo 7º. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS PARA LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO No. 1 y No. 5 (5A, 5B Y 5C). En procura de salvaguardar la protección, conservación, divulgación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural (BIC) del orden distrital existentes en el ámbito del Plan Parcial, el presente decreto reglamenta sus normas urbanísticas y arquitectónicas en armonía con el Decreto [560](#) de 2018. Los usos permitidos para éstas AMD son:

CATEGORIA DEL USO			ESCALA
VIVIENDA	Vivienda		N/A
SERVICIOS	Servicios Empresariales	Financieros	Metropolitana, Urbana Zonal
		A empresas e inmobiliarios	Urbana
		Servicios de logística	Urbana
	Servicios Personales	Servicios turísticos	Metropolitana, Urbana
		Servicios Alimentarios	Zonal
		Servicios profesionales, técnicos especializados	Zonal
		Servicios de comunicaciones masivos y entretenimiento	Metropolitano ^[1] Urbano ^[2]
COMERCIO	Comercio Urbano	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 y hasta 6.000 m2 de áreas de venta	Urbana
	Comercio Zonal	Almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2.000 m2 en áreas de venta	Zonal
	Comercio Vecinal	Locales con área en ventas de hasta 500 m2	Vecinal A
DOTACIONAL	Servicios Urbanos	Defensa y Justicia	Zonal

CATEGORIA DEL USO			ESCALA
	Básicos	Servicios de la Administración Pública	Zonal
	Servicios colectivos	Educativo	Metropolitana, Urbana Zonal, Vecinal
		Bienestar social	Vecinal
		Cultural	Metropolitana, Urbana Zonal, Vecinal
		Salud	Zonal

Parágrafo 1°. Las normas de edificabilidad se regirán por lo contenido en el Capítulo II del Decreto Distrital 560 de 2018.

Parágrafo 2°. Los predios colindantes a las AMD 5 (5A, 5B y 5C) localizados en el marco de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o en otras AMD deberán observar lo correspondiente a las normas arquitectónicas que reglamenta el presente decreto, y cualquier intervención requerirá de anteproyecto aprobado por Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) previo a la licencia de construcción.

Parágrafo 3°. En procura de la conservación y preservación de los BIC y como parte de las actividades de vecindad en desarrollo de las obras, las licencias de construcción que se desarrollen en las UAU 3 y 4 deberán garantizar los primeros auxilios para los BIC colindantes relacionados con las AMD 5A y 5B. Dichos primeros auxilios incluyen la reparación de cubiertas, apuntalamiento, limpieza de elementos vegetales, instalación de sobrecubierta y pintura de fachadas, para lo cual el constructor responsable deberá realizar todas las gestiones para efectuar dicha intervención.

CAPÍTULO II

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I

SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 8°. **SUBSISTEMA VIAL.** Las vías de la malla vial arterial, intermedia y local, y sus correspondientes perfiles que se encuentran dentro del ámbito del PPRU “Estación Metro 26” son los identificados en el Plano n°. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales”.

Artículo 9°. **MALLA VIAL ARTERIAL.** Los trazados de las vías de la malla vial arterial que forman parte del ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se identifican en el Plano n°. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales” y corresponden a:

VÍA	TRAMO	
	DESDE	HASTA
Avenida Caracas (Carrera 14)	Calle 24	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26)
Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26)	Avenida Caracas (Carrera 14)	Carrera 13

Parágrafo. - En caso de ser requeridas, las calzadas de servicio no podrán disponerse dentro de las áreas de reserva vial y/o cesión gratuita de espacio público.

Artículo 10°. **MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL.** Las vías de la malla vial intermedia y local se encuentran identificadas en el Plano n°. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales” y corresponden a:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 13	V-5	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26)
Carrera 13A	V-5	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26)
Transversal 17	V-4	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Plazoleta de La Luz
Avenida Camilo Torres (Calle 24)	V-4E	Carrera 13	Transversal 17

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 25	V-7	Carrera 13	Carrera 13 ^a
Carrera 13B	V-7	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26)	AMD-3
Carrera 16	V-7	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Calle 25
Calle 24A	V-9	Carrera 13	Carrera 13A
Calle 25	V-7	Transversal 17	Carrera 16

Artículo 11°. CONEXIÓN A LA RED DE CICLO-RUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el PPRU “Estación Metro 26” son las señaladas en el Plano no. 1 de 2 “Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de áreas y Perfiles Viales” y deberá atender las condiciones técnicas del Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Artículo 12°. MITIGACIÓN DE IMPACTOS SOBRE LA MOVILIDAD. Para mitigar los impactos negativos sobre la movilidad generados por los usos dotacionales y comerciales de escala urbana y metropolitana autorizados en el marco del PPRU “Estación Metro 26”, se deben desarrollar las acciones requeridas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Las etapas de desarrollo se señalan en Plano n° 2 de 2 “Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público”. Las acciones de mitigación se deberán cumplir por el urbanizador responsable en el ámbito de su correspondiente Unidad de Actuación Urbanística o área de manejo diferenciado. Las mitigaciones fuera del ámbito del plan parcial se detallan en el plano 2 de 2 y en el artículo 41° del presente decreto.

Las mitigaciones requeridas para la entrada en operación de los usos dotacionales y comerciales de escala urbana y metropolitana son:

12.1. Gestión de predios, estudios, diseños y construcción de la doble calzada de la Avenida Camilo Torres (Calle 24) entre Carrera 13 y Carrera 17, mediante la regularización de la sección vial del tramo a una vía V-4E, manteniendo el trazado de la ciclo-ruta existente.

12.2. Estudios, diseños y construcción para la adecuación de la Carrera 13A entre Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26) y Avenida Camilo Torres (Calle 24), mediante la regularización de la sección vial una vía V-5, la cual incluye la adecuación de una zona operativa para taxis (zona amarilla) en el costado nor-occidental. Sin embargo, cuando se presenten los diseños definitivos del urbanismo y señalización vial, se revisará la pertinencia de la propuesta de la zona amarilla.

12.3. Estudios, diseños y construcción de pompeyanos en los accesos vehiculares a predios sobre el segmento vial de la Carrera 13A entre Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26) y Avenida Camilo Torres (Calle 24).

12.4. Armonizar los diseños y propuestas de mitigación con los diseños definitivos de la Primera Línea del Metro de Bogotá -PLMB a fin de canalizar los peatones hacia los cruces protegidos y habilitados sobre el corredor de la Av. Caracas (Carrera 14) entre Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26) y Avenida Camilo Torres (Calle 24), mediante la implementación de elementos físicos que impidan el cruce a riesgo de peatones.

12.5. Estudios, diseños y construcción de plazoletas para facilitar la circulación peatonal de residentes y visitantes, así como para la conexión e intermodalidad de los Sistemas de Transporte Masivo Metro – Transmilenio y Regiotram, y Áreas Privadas Afectas a Uso Público, de acuerdo con el desarrollo de cada etapa.

12.6. Estudios, diseños y construcción del realce de calzada para la pacificación de la Carrera 16 entre Avenida Camilo Torres (Calle 24) y Calle 25, y Calle 25 entre Carrera 16 y Transversal 17 a nivel de andén con el respectivo mobiliario urbano, incluyendo la demarcación de una zona operativa para taxis (zona amarilla) en la Carrera 16.

12.7. Elaboración de diseños y suministro de señalización para el urbanismo intervenido y/o desarrollado por el PPRU y la vialidad afectada, de acuerdo con las acciones de mitigación propuestas. Así mismo, se deberá

realizar el mantenimiento a la señalización vial implementada y aprobada por la Subdirección de Señalización de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Artículo 13°. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. Al interior del PPRU “Estación Metro 26” se deberán garantizar espacios de articulación de la infraestructura vial con los sistemas de transporte público, existentes y proyectados, sin que se requiera la modificación del presente Plan Parcial.

Parágrafo. - El “Proyecto Regiotram de Occidente Ramal Metro” se deberá armonizar con las condiciones urbanísticas del PPRU “Estación Metro 26”; no obstante, si para su implantación se requiere realizar afectaciones al espacio público construido o a áreas privadas, la entidad pública competente deberá adelantar las actividades previstas en la Ley [1682](#) de 2013.

Artículo 14°. ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD) No. 3 - ESTACIÓN DE TRANSMILENIO. En atención al numeral [5°](#) del artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, al interior del PPRU “Estación Metro 26” existe una infraestructura de transporte construida relacionada con el intercambiador paralelo a la Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26) del sistema Transmilenio sobre el que se prevé desarrollar una infraestructura de servicio a pasajeros que responda a los nuevos requerimientos técnicos de los sistemas de transporte, para lo cual se podrán implantar las actividades en terminales previstas en el Subcapítulo II del Decreto Distrital [394](#) de 2019.

Corresponderá a la Empresa Transmilenio S.A. definir las condiciones arquitectónicas y operacionales en el área señalada al interior de la AMD No. 3 en el Plano n°. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales”.

Parágrafo 1°.- La plataforma de interconexión intermodal es una medida de mitigación y deberá tener un área mínima correspondiente al 72% del área total del intercambiador vial, la cual estará supeditada al estudio técnico y diseño específico que en su momento se realice por parte de Transmilenio S.A. Así mismo, incluirá una infraestructura para la operación de acceso y circulación para el intercambio de pasajeros que cumpla con normatividad aplicable.

Parágrafo 2°.- Transmilenio S.A. recibirá los recursos por parte de los desarrolladores de las UAU a título de aporte dinerario para la plataforma de interconexión intermodal asociada a la infraestructura de transporte de soporte a la operación y mitiga el impacto por el flujo peatonal en el marco de las cargas que se asumen en el presente plan parcial como se detalla en el artículo 42° del presente decreto.

Artículo 15°. ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD) No. 4 – ESTACIÓN PLMB Y PUESTO CENTRAL DE CONTROL EMPRESA METRO DE BOGOTÁ -EMB. Conforme lo establece el numeral [5°](#) del artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, dentro del ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se define como Área de Manejo Diferenciado No. 4 la malla vial arterial construida para la Troncal Caracas, y sobre la cual se proyecta la localización de una Estación de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) con los respectivos accesos, y el Puesto Central de Control (PCC) de la Empresa Metro de Bogotá como se señala en el Plano n°. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales”.

Las actividades y edificabilidad para la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro son las contempladas en el Decreto Distrital [319](#) de 2006, adicionado por el Decreto Distrital [394](#) de 2019. De acuerdo con el Decreto Distrital [492](#) de 2007 los usos previstos para la edificación donde funcionará el Puesto Central de Control son:

CATEGORIA DEL USO			ESCALA
COMERCIO	Comercio Zonal	Almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2.000 m2 en áreas de venta	Zonal
	Comercio Vecinal	Locales con área en ventas de hasta 500 m2	Vecinal A
DOTACIONAL	Servicios Urbanos Básicos	Servicios de la administración pública	Metropolitana Urbana

SUBCAPÍTULO II

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 16°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos [217](#) al [229](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 y/o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Artículo 17°. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias de urbanización se deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

17.1. Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial: Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas en la Factibilidad de la Empresa de Acueducto de Bogotá - EAB-ESP No. 3010001-2018-1611/ S-2018-345201 de 22 de noviembre de 2018 y S-2018-201756 de 11 de julio de 2019, y los respectivos conceptos técnicos emitidos.

17.2. Sistema de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público: Deberán observarse los lineamientos y condiciones establecidas en el concepto técnico N.º 06872890 del 28 de mayo de 2018 emitido por CODENSA S.A. E.S.P. Los desarrolladores deberán tramitar ante CODENSA S.A. E.S.P. las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red.

17.3. Sistema de Gas Natural –Gas Natural S.A. E.S.P: Deberán observarse los lineamientos y condiciones contenidas en el concepto técnico N.º 10150224-646-2019 de 24 de julio de 2019, emitido por Gas Natural ESP.

17.4. Sistema de Telecomunicaciones: Deberán observarse los lineamientos y condiciones previstos en el concepto técnico ECGC-EOI0735-2018 de 10 de mayo de 2018, emitido por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB. Corresponde al desarrollador adelantar todos los trámites necesarios para la interconexión del servicio bajo las condiciones previstas en la normatividad vigente.

17.5. Sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Sólidos: Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos [211](#) al [216](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Plan Maestro para el manejo integral de Residuos Sólidos y sus decretos complementarios y modificatorios y condiciones previstos en el concepto 20182000245661 de 12 de diciembre de 2018 emitido por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP.

Parágrafo. - Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 “*Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la posteria y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información*” de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

SUBCAPITULO III

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 18°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano 2 de 2 “*Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público*” del PPRU “*Estación Metro 26*” se identifican los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público.

Artículo 19°. REDEFINICIÓN POR CAMBIO DE USO O CAMBIO DE NATURALEZA JURÍDICA DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE. De conformidad con el artículo [280](#) del Decreto Distrital 190 del 2004, el presente plan parcial redefine espacio público existente incorporado o en proceso de incorporación en el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario Distrital – RUIP, y se detalla en el Anexo n° 2 “*Redefinición del Espacio Público*” del presente Decreto.

La redefinición física del espacio público está señalada en el Plano 2 de 2 “*Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público*” y se especifica así:

ESTADO INICIAL			ESTADO FINAL (PROYECTO)					ESTADO FINAL (PROYECTO)		
Vías existentes de la Malla Vial Intermedia y local			Espacio Público no redefinido	Espacio público con cambio de destinación					Espacio Público redefinido con cambio de naturaleza jurídica (de público a privado)	
No.	ÍTEM	ÁREA (m2)		Vías a Control Ambiental	Vía a Plazoleta	Vías a Espacio Público	Vía a Vía	TOTAL	De Vía a Privado	TOTAL
1	Av Caracas	230,62	230,62	-	-	-	-	-	-	-
2	Transversal 17	1.654,33	1.654,33	-	-	-	-	-	-	-
5	Calle 25 entre la Transversal 17 a Av Caracas	376,00	376,00	-	149,60	-	-	149,60	-	-
7	Calle 24	1.333,13	1.333,13	-	-	-	-	-	-	-
8	Carrera 16	1.560,00	1.560,00	-	14,73	-	-	14,73	-	-
9	Sector 1 - Carrera 13 A	2.367,75	2.367,75	-	-	-	-	-	0,00	0,00
10	Sector 2 - Calle 25 A	1.557,88	103,17	60,34	-	-	1.394,37	1.454,71	-	-
11	Sector 3 - Calle 24B	1.337,82	256,61	56,10	-	112,76	-	168,86	1081,21	1081,21
12	Calle 24A entre la Av Caracas y Carrera 13 A	1.067,10	221,78	54,50	-	96,82	-	151,32	845,32	845,32
TOTAL		11.484,63	8.103,39	170,94	164,33	209,58	1.394,37	1.939,22	1.926,53	1.926,53

19.1. Para hacer efectiva la redefinición de las áreas descritas en el cuadro anterior e incluidas en el Plano n° 2 de 2 “Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público”, el desarrollador deberá obtener la respectiva licencia urbanística de conformidad con las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, sus modificaciones y demás normas aplicables sobre la materia.

19.2. El Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público - DADEP - y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD - realizarán las acciones de su competencia para la precisión cartográfica, definición jurídica de las áreas redefinidas e incorporación topográfica al Inventario de Bienes Públicos del Distrito.

19.3. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - a solicitud de los interesados, realizará las gestiones administrativas e interadministrativas necesarias para concurrir en la integración inmobiliaria y en la solicitud de las licencias de urbanización para las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión y garantizar el cumplimiento de las condiciones de redefinición establecidas en el presente artículo, además de su entrega material y titulación a favor del Distrito Capital de acuerdo a lo definido en el Decreto Distrital 545 de 2016, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

Artículo 20º. CESION DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO. Las áreas de espacio público del PPRU “Estación Metro 26” se encuentran conformadas por el espacio público existente y el espacio público proyectado y se encuentra en el Plano 2 de 2 “Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público”, así:

Descripción	m2
PLAZOLETAS	4.017,76
Plazoleta acceso Transmilenio Estación San Diego	790,91
Plazoleta Calle 26	199,93
Plazoleta de la Luz	3.026,92
CONTROL AMBIENTAL (CA)	2.309,13
Control Ambiental 1 (CA- 1)	1.129,75
Control Ambiental 2 (CA- 2)	275,06

Descripción	m2
Control Ambiental 3 (CA- 3)	536,73
Control Ambiental 4 (CA- 4)	367,59
SOBREANCHO DE ANDÉN	2.748,98
Sobreancho de andén Calle 24 -1	612,86
Sobreancho de andén Carrera 13A - 2	1.412,47
Sobreancho de andén Carrera 13A - 1	200,52
Sobreancho de andén Calle 24 - 2	523,13
TOTAL	9.075,87

Artículo 21º. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL PLAN PARCIAL. El PPRU “Estación Metro 26” debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

21.1. Se deben mantener los espacios públicos existentes, excepto los que son objeto de redefinición de espacio público, y se deben integrar con las áreas privadas afectas al uso público, con el fin de garantizar la continuidad en sección, tratamiento y superficie de los mismos, así como la seguridad de los cruces peatonales sobre las vías colindantes.

21.2. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos [263](#) y [264](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del presente Decreto.

21.3. Accesibilidad. En cuanto al acceso a los predios se debe respetar la continuidad de los andenes y el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el literal [b\)](#) del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique. Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos al parqueadero, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes.

21.4. Las licencias urbanísticas que se expidan con fundamento en el presente plan parcial deberán incorporar en el diseño las disposiciones de la Ley 361 de 1997 “*Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones*”, del Decreto Nacional 1538 de 2005 “*Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997*”, de la Ley 1618 de 2013 “*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*”, de las normas técnicas Colombianas 4279 de 2005, 4774 de 2006, 5610 de 2008 y 4143 de 2009, el Decreto Nacional [1077](#) de 2015 y demás normas vigentes en la materia.

21.5. No se permiten cerramientos de las zonas de uso público de acuerdo con lo contemplado en el artículo [2.2.3.3.6](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015.

21.6. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización y paisajismo del espacio público debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y a las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. A su vez, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, como se define en la Cartilla de Andenes vigente.

21.7. Puente y enlaces peatonales y vehiculares. En caso de requerirse en el ámbito del plan parcial algún tipo de integración aérea o subterránea de tipo funcional o espacial, entre las diferentes manzanas, proyectos o edificaciones, esta integración se podrá solucionar mediante enlaces peatonales construidos a cualquier nivel de las edificaciones y sótanos o enlaces vehiculares a nivel de sótanos, tanto en espacio público como privado, los cuales se deberán aprobar en la licencia urbanística respectiva. Los enlaces peatonales que se localicen por fuera del ámbito del plan parcial deberán adelantar el trámite para obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación de espacio público, en el marco de lo establecido en los artículos [2.2.6.1.1.12](#) y [2.2.6.1.1.13](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

21.8. Se debe hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que no hayan sido objeto de aprehensión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y de las demás que se generen con el plan parcial. En caso de imposibilidad jurídica de entrega, el desarrollador deberá aportar todos los insumos técnicos y jurídicos para la toma de posesión y posterior titulación a favor del Distrito Capital conforme al Decreto Distrital [545](#) de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 22º. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - APAUP. El PPRU “Estación Metro 26” establece unas áreas privadas afectas al uso público – APAUP cuyas áreas mínimas señaladas en el siguiente cuadro son de carácter obligatorio y se generan a partir del flujo peatonal, para crear elementos conectores e integradores con las cesiones de espacio público. Las APAUP de ubicación indicativa se deberán precisar en las licencias urbanísticas y su área mínima deberá corresponder a la señalada en el siguiente cuadro. Las APAUP de ubicación obligatoria deberán localizarse según lo señalado en el plano 1 de 2 “Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de áreas y Perfiles Viales”

Ubicación	APAUP (m2)	DISTRIBUCIÓN APAUP (m2)		
		Ubicación Obligatoria		Ubicación Indicativa
UAU 1	2.533,41	APAUP A	510,06	1555,45
		APAUP B	467,90	
UAU 2	604,18			604,18
UAU 3	1.304,02			1.304,02
UAU 4	322,94			322,94
UAU 5	498,67			498,67
TOTAL	5.263,21	977,96		4.285,26

Artículo 23º. REGLAS Y CONDICIONES PARA LAS AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. El PPRU “Estación Metro 26” debe tener en cuenta para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público – APAUP, el cumplimiento de los siguientes parámetros:

23.1. En las APAUP no se permitirá el cerramiento y siempre se debe garantizar el libre tránsito peatonal.

23.2. Las APAUP deberán tener un tratamiento duro de hasta el 90% de la superficie, debiendo disponer un mínimo de 10% para zonas verdes.

23.3. El diseño de las APAUP deberá incorporar las disposiciones señaladas 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” adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1610 de 2013 “Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad”, el Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Capítulo 4 “Accesibilidad al medio físico” del Decreto Nacional [1077](#) de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas en condición de discapacidad.

23.4. Las APAUP deberán contar con un diseño de integración y continuidad paisajísticas y de circulación a nivel del peatón con los elementos de espacio público construido en el área de influencia, incorporando el diseño de red de andenes, el cual debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos [263](#) y [264](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes y la Cartilla de Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, deroguen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del presente Decreto.

Artículo 24º. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público, la relación existente entre densidad poblacional, metros cuadrados de espacio público proyectado y áreas privadas afectas al uso público, se genera la siguiente relación:

ESPACIO PÚBLICO, ÁREAS DE USO PÚBLICO Y ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	M2

Plataforma Peatonal Intermodal Transmilenio (72% mínimo de área cubierta)	5.536,52
Plazoletas existentes	4.017,75
Controles Ambientales	2.309,13
Sobreechamientos de andén proyectados	2.748,98
Áreas Privadas Afectas al Uso Público (Sumatoria áreas mínimas)	5.263,21
TOTAL	19.875,59

INDICADOR DE EP/Hab	
Número de viviendas proyectadas	2.801
Promedio de habitante por hogar (Encuesta multipropósito 2017)	2,7
Población residente promedio	7562,7
Espacio público para cálculo de indicador	19.875,59 m2
Indicador de Espacio Público por habitante	2,63

SUBCAPITULO IV

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 25°. DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA. El PPRU “Estación Metro 26” identifica seis predios con condición de permanencia del uso dotacional, según lo establecido en el artículo 344 del Decreto 190 de 2004, señaladas en el Plano 2 de 2 “Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público” definidos como sigue:

DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA	NOMENCLATURA
Mz 11 - Pr 01	Carrera 13 No. 24-15
Mz 10 - Pr 06	Calle 24A No. 13-72
Mz 09 - Pr 08 (FONADE)	Carrera 13A No. 25-50
Mz 07 - Pr 11 - 12	Carrera 17 No. 24-44
Mz 10 - Pr 25	Carrera 13 No. 24A -33
Mz 11 - Pr 13	Calle 24 No. 13-66

Parágrafo 1°. Se permite el traslado de los dotacionales con condición de permanencia dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, siempre y cuando se garantice la permanencia del suelo del área dotacional y la oferta de dichos usos. Los predios donde se traslade el uso dotacional adquieren la obligación de permanencia.

Parágrafo 2°. Los predios identificados como “Mz 10 - Pr 25” y “Mz 11 - Pr 13” podrán realizar el proceso de segregación del uso dotacional a través de un Plan de Regularización y Manejo – PRM.

TÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

USOS DEL SUELO

Artículo 26°. NORMAS DE USO DEL SUELO PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1 y 2. Los usos permitidos en el presente plan parcial para las áreas útiles de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 1 y 2 son:

	USO PRINCIPAL		USO COMPLEMENTARIO		
	CATEGORIA DEL USO	ESCALA	CATEGORIA DEL USO		ESCALA
UAU 1 y 2	RESIDENCIAL	N/A	SERVICIOS	Financieros	Metropolitana Urbana y Zonal
			Servicios Empresariales	A empresas inmobiliarias	Urbana
				Servicios de logística	Urbana

	USO PRINCIPAL		USO COMPLEMENTARIO			
	CATEGORIA DEL USO	ESCALA	CATEGORIA DEL USO	DEL USO	ESCALA	
			COMERCIO	Servicios Personales	Servicios Alimentarios	Zonal
					Servicios profesionales, técnicos especializados	Zonal
					Servicios Turísticos	Metropolitana Urbana
				Comercio Urbano	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 y hasta 6.000 m2 de áreas de venta	Urbana
				Comercio Zonal	Almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2.000 m2 en áreas de venta	Zonal
				Comercio Vecinal	Locales con área en ventas de hasta 500 m2	Vecinal A

Artículo 27°. NORMAS DE USO DEL SUELO PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3, 4 y 5. Los usos permitidos en el presente plan parcial para las áreas útiles de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 3, 4 y 5 son:

	USO PRINCIPAL		USO COMPLEMENTARIO			
	CATEGORIA DEL USO	ESCALA	CATEGORIA DEL USO	DEL USO	ESCALA	
UAU 3, 4 Y 5	RESIDENCIAL	N/A	DOTACIONAL	Educativo	Metropolitana, Urbana	
				Bienestar social	Zonal, Vecinal	
				Cultural	Vecinal	
				Salud	Metropolitana, Urbana	
				Seguridad, Defensa y Justicia	Zonal, Vecinal	
				Servicios de la Administración Pública	Zonal	
					Urbano	
			SERVICIOS	Servicios Empresariales	Financieros	Urbano
					A empresas e inmobiliarios	Zonal
					Servicios de logística	Urbana
				Servicios Personales	Servicios Alimentarios	Urbana
					Servicios profesionales, técnicos especializados	Zonal
					Servicios Turísticos	Vecinal
			COMERCIO	Comercio Zonal	Almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2.000 m2 en áreas de venta	Metropolitana Urbana
						Zonal

				Comercio Vecinal	Locales con área en ventas de hasta 500 m2	Vecinal A
--	--	--	--	------------------	--	-----------

CAPÍTULO II

NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 28°. INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para las áreas útiles de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) los índices máximos de ocupación son los establecidos en el siguiente cuadro. El índice de construcción será el resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas, por cuanto se establecen condiciones específicas como índice de ocupación, altura máxima permitida y área total máxima construida, siendo:

Ítem	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5
Área Útil (m2)	12.667,03	3.020,89	6.520,10	1.614,7	2.493,34
Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,4	0,4	0,45	0,5	0,4
Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	Resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas				
Altura Máxima	No podrá superar la cota 2698 metros sobre el nivel medio del mar				No podrá superar la cota 2681 metros sobre el nivel medio del mar

Nota 1: El índice de ocupación (I.O) se calcula sobre el área útil.

Nota 2: El área útil no incluye el área ocupada por los dotacionales con condición de permanencia.

Nota 3: La altura máxima señalada por la AEROCIVIL - Concepto 4109.085-2019023669 del 12 de junio de 2019.

Artículo 29°. EDIFICABILIDAD MÁXIMA CONSTRUIDA. La edificabilidad máxima permitida para las áreas útiles de las Unidades de Actuación Urbanística del PPRU “Estación Metro 26” es la siguiente:

USO (Descripción y Escala)		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2)					
		UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL
		m2	m2	m2	m2	m2	Unidades
Residencial	Residencial	119.604,00	15.153,00	39.349,00	14.721,00	10.958,00	199.785,00
Comercio	Urbano y zonal	6.483,04	998,70	1.646,45	654,08	2.209,28	11.991,54
Servicios	Empresariales	-	7.924,13			1.476,23	9.400,35
Dotacional	Zonal y Vecinal	-	-			2.185,99	2.185,99
Dotacional Educativo	Metropolitano	-	-	3.122,00		-	3.122,00
	Estacionamientos	34.961,00	5.907,97	13.139,47	4.440,43	5.320,38	63.769,25
TOTAL		161.048,04	29.983,80	57.256,92	19.815,50	22.149,87	290.254,13

Unidades de Vivienda máximas:

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL
Unidades de vivienda	1.460	278	675	258	130	2.801

Artículo 30°. NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las normas volumétricas aplicables para las áreas útiles del PPRU “Estación Metro 26”, son:

COMPONENTES	NORMA
Altura libre mínima entre placas	La altura libre entre placas será como mínimo de 2,30 metros.

COMPONENTES	NORMA
Tipologías edificatorias	<u>Edificaciones nuevas</u> : Continua, no obstante, se autorizan torres aisladas respetando las dimensiones descritas en este cuadro. <u>Con predios vecinos</u> : Continua con edificaciones existentes incluyendo Bienes de Interés Cultural.
Aislamiento con predio de la Mz 09 - Pr 08 (FONADE) (aplica a la UAU 2)	Un tercio (1/3) de la altura de la nueva edificación. Si el proyecto plantea plataforma esta podrá empatarse con la edificación de la Superintendencia de Notariado y Registro. La plataforma deberá aislarse del predio de la Mz 09 - Pr 08 (FONADE) mínimo un quinto (1/5) de la altura de la nueva edificación y la nueva edificación un tercio (1/3) de la altura de ésta.
Empates entre edificaciones nuevas y edificaciones existentes	La edificación nueva deberá empatarse con las edificaciones existentes garantizando que la nueva edificación no genere culatas sobre éste. Podrá superar la altura de la edificación existente a partir del empate generando un aislamiento que corresponderá mínimo a un quinto (1/5) de la altura de la nueva edificación, y en ningún caso podrá ser inferior a 2.50 m.
Empates entre edificaciones nuevas con Bienes de Interés Cultural	La edificación nueva deberá empatarse con los Bienes de Interés Cultural garantizando que la nueva edificación no genere culatas. Podrá superar la altura de la edificación existente a partir del empate generando un aislamiento que corresponderá mínimo a un quinto (1/5) de la altura de la nueva edificación, y en ningún caso podrá ser inferior a 5.00 m.
Aislamiento entre nuevas edificaciones (aplica a la UAU 1)	El ancho mínimo del aislamiento entre torres o edificaciones corresponderá a un tercio (1/3) de la altura de la edificación más alta.
Voladizos	Se permiten. - Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros - Vías mayores a 22 mts y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1.50 metros
Retroceso para el desarrollo de usos comerciales y/o servicios	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso mínimo de 1.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción, consolidando un espacio cubierto para la circulación peatonal a manera de galería. Este retroceso deberá tener una altura mínima de 2.50 metros.
Antejardines	No se exigen.
Cerramiento	No se permite.
Sótanos	Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil. La placa superior del sótano no podrá ubicarse por encima del nivel del andén. Los sótanos se pueden desarrollar bajo áreas privadas afectas al uso público. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. No se permiten para Bienes de Interés Cultural
Semisótano	No se permiten.
Rampas y escaleras	No podrán ocupar los andenes. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas en condición de discapacidad, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normatividad vigente.

Parágrafo. - Las áreas útiles colindantes con la AMD 5 (5A, 5B y 5C), deberán remitirse a lo definido en el artículo 7° del presente decreto.

Artículo 31°. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Se deberán observar las disposiciones del artículo 4° del Decreto Distrital 080 de 2016 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

CAPÍTULO III

NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

Artículo 32°. ESTACIONAMIENTOS. De acuerdo con el Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso aprobada por la SDM, el número máximo de cupos de estacionamientos previsto en las Unidades de Actuación Urbanística se especifican a continuación:

UAU	Uso	Tipo de Estacionamiento		
		Autos	Motos	Bicicletas
1	Residencial	876	42	438
	Comercio	147	35	74
2	Residencial	167	9	83
	Comercio	23	2	11
	Servicios	77	18	38
3	Residencial	405	18	203
	Comercio	37	6	19
4	Residencial	155	9	77
	Comercio	15	4	7
5	Residencial	78	3	39
	Comercio	50	8	25
	Servicios	15	4	7
	Dotacional	18	9	9
TOTAL		2.063	167	1.030

Parágrafo 1°.- Para todos los usos se deberá prever por cada 30 estacionamientos un (1) cupo para estacionamientos de vehículos para personas en condición de discapacidad, cuando los estacionamientos exigidos sean menos a 30, se deberá prever mínimo un (1) cupo.

Parágrafo 2°.- De acuerdo con lo establecido en el artículo [176](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, se establece la posibilidad de proveer los cupos de estacionamiento en otro predio o en edificaciones especializadas para el efecto, siempre y cuando estos se encuentren ubicados dentro de un radio de acción de 500 metros contados desde cualquier punto de cualquier lindero del predio, como máximo; sin embargo, se deberá previamente analizar el respectivo Plan Maestro de Movilidad, y demás normativa.

Parágrafo 3°.- Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo descrito en el artículo [4°](#) del Decreto Distrital 1108 de 2000 y el Anexo 1 del Decreto Distrital [080](#) de 2016 o la norma que lo modifique, en el cual se señalan las dimensiones de los estacionamientos para todos los usos del presente Decreto.

Artículo 33°. AREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 2. Conformada por cinco (5) predios consolidados que se considera importante mantener independientemente de su valor patrimonial en atención al numeral [7](#) del artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016.

AREAS DE MANEJO DIFERENCIADO 2	NOMENCLATURA
AMD-2A Mz 01 - Pr 18	Calle 26 No. 13B-09
AMD-2B Barrio La Alameda Mz 01 - Pr 19	Carrera 13B No. 25A-85
AMD-2C Mz 01 - Pr 25	Carrera 13B No. 25A-76 (Nueva) Carrera 13A No. 25-76 (Anterior)
AMD-2D Mz 09 - Pr 10	Carrera 13A No. 25A-18 (Nueva) Carrera 13A No. 25-86 (Anterior)
AMD-2E Mz 09 - Pr 12	Calle 26 No. 13-69 (Nueva) Avenida Calle 26 No. 13-69 (Anterior)

Artículo 34°. NORMA URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA PARA EL AREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 2. Los usos permitidos para los inmuebles que conforman el AMD No. 2 serán los establecidos por su correspondiente licencia de construcción que sirvió de fundamento para la edificación. Cualquier licencia urbanística nueva se registrará por lo establecido en la UPZ 93 LAS NIEVES.

CAPÍTULO IV

NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL

Artículo 35°. MEDIDAS DE MANEJO AMBIENTAL. Con el fin de evitar, controlar, minimizar y mitigar los impactos ambientales que puedan generarse en las etapas de planeación, construcción y operación del PPRU

“Estación Metro 26” deberán implementarse las medidas dispuestas en la Guía de Manejo Ambiental para el sector de la construcción conforme a la Resolución [01138](#) de 2013 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Artículo 36°. LINEAMIENTOS AMBIENTALES. El urbanizador y/o constructor responsable deberá dar cumplimiento a las acciones previstas y requeridas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante concepto de viabilidad ambiental con radicado No 2019EE249746 en relación con los lineamientos ambientales contenido en el Anexo No. 5 del presente Decreto, dando cumplimiento a las determinantes ambientales asociadas a criterios de sostenibilidad en espacio público y criterios de ecoeficiencia.

TÍTULO IV

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 37°. MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establece como mecanismo de ejecución para el desarrollo del PPRU “Estación Metro 26” y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el instrumento de Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente PPRU deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio y desarrolladores de las Unidades de Actuación al momento de solicitar la licencia urbanística conforme al artículo [29](#) del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 1°.- Si como consecuencia de contratos o convenios suscritos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá resulta necesario realizar cambios en la predelimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios, sin que se requiera la modificación del presente plan parcial.

Parágrafo 2°.- La definición de las Unidades de Actuación Urbanística no determina su desarrollo en el tiempo, ni se señala como consecutivas.

Artículo 38°. CRITERIOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, y generación y recuperación del espacio público, así como la adecuada participación en los beneficios urbanísticos concretados en usos y edificabilidad, en cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, se establecen los criterios definidos en el presente artículo.

La participación de los propietarios de los inmuebles en las cargas y los beneficios se definió de acuerdo con la metodología establecida de manera específica en el presente plan parcial, la cual contempla los siguientes criterios:

38.1 De acuerdo con el porcentaje correspondiente a su aporte en suelo, todos los propietarios de inmuebles localizados en las Unidades de Actuación Urbanística, tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos y el deber de asumir proporcionalmente los costos derivados de las cargas definidas, sin perjuicio que se definan otro tipo de acuerdos de distribución entre los mismos propietarios, observando en todo caso las disposiciones del presente Decreto.

38.2 Podrán participar en los aprovechamientos aquellos inversionistas que aporten recursos para la ejecución de las obras correspondientes a las cargas del plan parcial.

38.3 Podrán participar en los aprovechamientos las entidades públicas que asuman la financiación de las cargas del plan parcial que correspondan a los propietarios.

Parágrafo. - El soporte y detalle del reparto equitativo de cargas y beneficios del presente Decreto, se encuentra contenido en el Anexo No. 3 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, el cual hace parte integral del presente decreto.

Artículo 39°. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios determinados para las Unidades de Actuación Urbanística del PPRU “Estación Metro 26” son los metros cuadrados a los que los aportantes tienen derecho por la asunción de cargas generales y locales a construir o aportes en dinero por cada tipo de uso propuesto. El área vendible por uso según Unidad de Actuación Urbanística es:

USO (Descripción y Escala)		ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE (m2)					
		UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL M2
Residencial	Residencial No VIS	87.600,00	10.668,00	26.754,00	10.340,00	7.800,00	143.162,00
Comercio	Urbano y zonal	3.841,80	593,40	971,00	387,60	1.309,20	7.103,00
Servicios	Empresariales	-	6.158,40	-	-	1.166,40	7.324,80
Dotacional	Zonal y Vecinal	-	-	-	-	2.185,99	2.185,99
Dotacional Educativo	Metropolitano	-	-	3.122,00	-	-	3.122,00
TOTAL		91.441,80	17.419,80	30.847,00	10.727,60	12.461,59	162.897,79

Nota: Los metros cuadrados del área vendible de la vivienda propuesta en el plan parcial pueden variar en función de la eficiencia del diseño del proyecto inmobiliario planteado por el desarrollador, y en ningún caso podrá superar el número máximo de viviendas definidas para cada unidad de actuación urbanística.

Artículo 40°. FACTORES DE CONVERSIÓN. Para el desarrollo de las áreas correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanística del PPRU "Estación Metro 26" se podrán realizar las combinaciones de productos inmobiliarios que respondan a los comportamientos o a la demanda del mercado en el momento de la ejecución del proyecto, manteniendo el reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la aplicación de los siguientes factores de conversión al área vendible indicada en el artículo anterior.

			Uso final		
			Residencial	Comercio	Servicios
			Residencial No VIS	Urbano y zonal	Empresariales
Uso inicial	Residencial	Residencial No VIS	1,00	1,71	1,35
	Comercio	Urbano y zonal	0,58	1,00	0,79
	Servicios	Empresariales	0,74	1,27	1,00

Para tener derecho a la variación de áreas propuestas resultante de la aplicación de la tabla anterior, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

40.1 Las conversiones no pueden presentar un escenario en el cual las áreas generadoras o vendibles varíen en una proporción mayor o menor del 5% respecto del total de las presentadas como escenario base aprobado en el Estudio de Tránsito.

40.2 Las conversiones no pueden generar un cambio en el número total de estacionamientos en una proporción mayor o menor del 5% respecto del total presentado como escenario base aprobado en el Estudio de Tránsito.

40.3 Las conversiones no pueden generar un cambio en el número de vehículos que el proyecto aporta, atrae y aporta y/o atrae a la red en la Hora de Máxima Demanda, en una proporción mayor o menor del 5%.

40.4 Las conversiones a favor de mayor área en uso residencial deberán tener en cuenta el número de viviendas máximas previsto en el presente decreto.

Artículo 41°. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del PPRU "Estación Metro 26" son las obligaciones que deben asumir los titulares del derecho de dominio de los inmuebles en el marco de las Unidades de Actuación Urbanística, para construir las obras definidas a continuación y demás cargas y costos. Con la asunción de las cargas se adquiere el derecho a acceder a los beneficios que otorga la norma adoptada en el presente Decreto.

Descripción	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total Unidades
	m2	m2	m2	m2	m2	m2
1. CARGAS FÍSICAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL PPRU	7.735,17	2.129,92	1.627,94	2.116,33	4.195,19	17.804,55
1.1 CONTROL AMBIENTAL	275,06	-	-	-	-	275,06
CA- 2	275,06					275,06

Descripción	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total
	m2	m2	m2	m2	m2	Unidades m2
1.2 MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	6.047,64	1.139,09	1.627,94	1.148,23	3.582,33	13.545,23
Área Total Transversal 17	-	-	-	-	1.630,92	1.630,92
Andén	-	-	-	-	351,48	351,48
Calzada	-	-	-	-	1.279,44	1.279,44
Área Total Calle 24 entre Transversal 17 y Calle 13	2.086,44	-	-	630,47	1.951,41	4.668,32
Andén	790,85	-	-	407,81	538,34	1.737,00
Calzada	1.295,59	-	-	222,66	1.413,07	2.931,32
Área Total Carrera 13A entre Calle 24 y AV. Calle 26	3.569,34	-	-	-	-	3.569,34
Andén	1.961,22	-	-	-	-	1.961,22
Calzada	1.608,12	-	-	-	-	1.608,12
Área Total Carrera 13B	391,86	-	-	-	-	391,86
Andén	247,97	-	-	-	-	247,97
Calzada	143,89	-	-	-	-	143,89
Área Total Calle 25 entre Carrera 13A y Carrera 13	-	565,55	716,98	-	-	1.282,53
Andén	-	355,56	348,44	-	-	704,00
Calzada	-	209,99	368,54	-	-	578,53
Área Total Carrera 13 entre Calle 24 y AV. Calle 26	-	573,54	910,96	517,76	-	2.002,26
Andén	-	253,91	426,36	267,02	-	947,29
Calzada	-	319,63	484,60	250,74	-	1.054,97
Área Calle peatonal 24A-1	-	-	-	968,10	-	968,10
1.3 ESPACIO PÚBLICO	1.412,47	990,83	-	968,10	612,86	3.984,26
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	-	990,83	-	968,10	-	1.958,93
Plazoleta acceso Transmilenio San Diego		790,90				790,90
Plazoleta Calle 26		199,93				199,93
ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO	1.412,47	-	-	-	612,86	2.025,33
Sobrancho andén Calle 24 entre Transversal 17 y Carrera 16					612,86	612,86
Sobrancho andén Carrera 13A	1.412,47					1.412,47
2 CARGAS FÍSICAS POR FUERA DE LA DELIMITACION	3.307,45	576,43	959,40	547,40	482,85	5.873,53
Calle 24 entre Transversal 17 y Carrera 13	3.307,45	-	-	-	482,85	3.790,30
Andén	1.517,80	-	-	-	482,85	2.000,65
Calzada	1.789,65	-	-	-	-	1.789,65
Carrera 13 entre Calle 24 y AV. Calle 26	-	576,43	959,40	547,40	-	2.083,23
Andén	-	219,64	471,32	268,01	-	958,97
Calzada	-	356,79	488,08	279,39	-	1.124,26

Las cargas de formulación y gestión del PPRU "Estación Metro 26" se detallan en el Anexo n.º 3 "Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26"", el cual hace parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 1º.- Las cargas que le corresponden a cada Unidad de Actuación Urbanística para la configuración del urbanismo, se deben garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área vendible que se desarrollen.

Parágrafo 2º.- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias urbanísticas. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Parágrafo 3º.- El presupuesto de costos presentados en el Anexo n.º 3 es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística, garantizando el cumplimiento de las obras correspondientes a las cargas físicas, de formulación y gestión.

Parágrafo 4º.- Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por los titulares de las licencias urbanísticas otorgadas en las Unidades de Actuación Urbanística, sin consideración

a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Parágrafo 5°.- La carga fuera del plan parcial relacionada con la ampliación de la Av. Camilo Torres (Calle 24) en el tramo de la Av. Caracas a la Carrera 13, incluye la gestión predial para la adquisición de los inmuebles requeridos para completar el perfil de la vía así como su construcción. Los costos asociados para dicha actividad son asumidos por la UAU 1 de ejecución por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

Artículo 42°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN. De acuerdo con los criterios definidos y con el reparto de cargas y beneficios contenido en el Anexo n.º 3 del presente Decreto, todos los propietarios de los inmuebles localizados en las Unidades de Actuación Urbanística tendrán el derecho a participar equitativamente en la totalidad de los beneficios y el deber de participar en los costos derivados de las cargas definidas.

El aporte es el valor del suelo objeto de reparto (incluyendo terreno y construcción), además de los aportes de capital requeridos para la construcción y desarrollo de las cargas del plan parcial. De igual forma, los beneficios son los metros cuadrados de área vendible, que se traducen en ventas. La diferencia entre la participación porcentual de los beneficios y los beneficios que tiene cada Unidad de Actuación Urbanística presenta un desequilibrio, por lo cual se generan las condiciones en el reparto para lograr un equilibrio, las cuales se detallan a continuación:

BENEFICIOS	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL Unidades
	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	
Valor Residual	48.780.612,45	29.191.816,08	12.228.480,60	8.093.729,21	12.261.367,05	110.556.005,40
Participación	44,12%	26,40%	11,06%	7,32%	11,09%	100,00%
CARGAS	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL Unidades
	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	
Cargas urbanísticas	24.980.507,26	2.028.751,54	2.272.551,59	903.192,43	1.755.759,41	31.940.762,23
Participación	78,21%	6,35%	7,11%	2,83%	5,50%	100,00%
FINANCIACIÓN	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL Unidades
	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	
Cargas según beneficios	14.093.218,53	8.433.814,64	3.532.933,28	2.338.361,26	3.542.434,52	31.940.762,23
Participación	44,12%	26,40%	11,06%	7,32%	11,09%	100,00%
Compensación	10.887.288,73	-6.405.063,09	-1.260.381,70	-1.435.168,84	-1.786.675,11	0,00

Nota. Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de septiembre de 2019.

Para lograr el equilibrio del reparto de cargas y beneficios entre unidades, se genera una redistribución de las cargas en dinero y de gestión tal y como se indica en el Anexo n.º 3 del presente Decreto. De este modo, se ajusta la obligación en carga de las unidades de tal forma que la participación porcentual en el total de las cargas sea igual a la participación porcentual en el total de los beneficios, tal y como se indica en el siguiente cuadro:

FINANCIACIÓN	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL Unidades
	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	\$ Cop miles	
Cargas según beneficios	14.093.218,53	8.433.814,64	3.532.933,28	2.338.361,26	3.542.434,52	31.940.762,23
Participación	44,12%	26,40%	11,06%	7,32%	11,09%	100,00%
Compensación	10.887.288,73	-6.405.063,09	-1.260.381,70	-1.435.168,84	-1.786.675,11	0,00

Para lograr el equilibrio las otras cargas quedan distribuidas de la siguiente manera:

Descripción	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total Unidades
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
OTRAS CARGAS	7.154.983,27	6.405.063,09	1.260.381,70	1.435.168,84	1.786.675,11	18.042.272,00

Descripción	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total Unidades
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Aporte (pago) a ERU para la Gestión de los predios para ampliación de la Av. Camilo Torres (Calle 24) (Incluye demolición)	7.154.983,27	4.387.288,73	-----	-----	-----	11.542.272,00
Aporte (pago) a Transmilenio S.A para la construcción de la plataforma intermodal	-----	2.017.774,36	1.260.381,70	1.435.168,84	1.786.675,11	6.500.000,00

Nota. Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de septiembre de 2019.

Parágrafo 1°.- Teniendo en cuenta las competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en el marco de la utilidad pública relacionada con la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, será la entidad encargada de la adquisición predial para la ampliación de la Av. Camilo Torres (Calle 24) por fuera de la delimitación del plan parcial. No obstante lo anterior, el pago de esta carga debe hacerse a la Empresa previo a la expedición de la Licencia de Urbanización de las UAU 1 y UAU 2. La Empresa deberá emitir un concepto que verificará el cumplimiento de la carga prevista para dichas unidades.

Parágrafo 2°.- Transmilenio S.A., como propietario de la AMD 3 y gestor de esta infraestructura de transporte, es la entidad encargada de la ejecución de la plataforma de interconexión intermodal, por lo cual es receptora del pago de la carga denominada “*Aporte a Transmilenio para la construcción de la plataforma intermodal*”. Dicha entidad deberá emitir un concepto de cumplimiento para la expedición de las licencias de urbanización de las UAU 2, 3, 4 y 5.

TÍTULO V

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I

EJECUCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 43°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El PPRU “*Estación Metro 26*” se desarrolla con base en la gestión asociada mediante integración inmobiliaria a través de cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se encuentran pre delimitadas en el Plano n.º 2 de 2 “*Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público*” y deberán tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización.

Artículo 44°. REGLAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para el desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) deberá darse cumplimiento a las siguientes reglas:

44.1 La ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el presente plan parcial se realizará mediante la integración inmobiliaria adelantada por la entidad gestora de cada unidad, de conformidad con lo señalado en la Ley [388](#) de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Conforme a las prioridades previstas en el artículo [71](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, todas las Unidades de Actuación Urbanística pueden ser objeto de declaratoria de desarrollo o construcción Prioritaria, conforme a las previsiones de la Ley [388](#) de 1997.

44.2 En caso de requerirse, una vez ejecutoriado el acto de delimitación de las UAU e inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliarios, los predios así afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística (UAU) conforme a lo previsto en el Decreto Nacional [1077](#) de 2015.

44.3 Para la expedición de la licencia de urbanización, el urbanizador de la(s) Unidad(es) de Actuación Urbanística garantizará el pago, ejecución y/o cesión de las cargas asignadas en el presente Decreto, y en la normativa vigente sobre la materia. De conformidad con lo establecido en el artículo [41](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, las licencias de urbanización que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente Decreto, incluirán los compromisos resultantes del reparto de cargas definido.

Artículo 45°. PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en Ley [388](#) de 1997, reglamentada por el Decreto Nacional [1077](#) de 2015 o las normas que los modifiquen. Su ejecución se orientará según las reglas establecidas en el presente Decreto.

La delimitación de Unidades de Actuación Urbanística solo será obligatoria cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la delimitación preliminar contenida en el presente Decreto, no estén de acuerdo en solicitar una única licencia de urbanización.

Artículo 46°. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del PPRU “Estación Metro 26”, las etapas de desarrollo están identificadas en el Plano 2 de 2 “Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencias, bienes de interés cultural y redefinición del espacio público”.

Artículo 47°. PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La participación de la Administración Distrital en la ejecución del plan parcial se concreta en los convenios y demás instrumentos que viabilizan tanto la transferencia de suelo como la ejecución de las obras de carga general o cargas locales fuera del ámbito del plan parcial, especialmente la ejecución de malla vial arterial o intermedia, o aporte a la misma, que asume el propietario y/o urbanizador, de conformidad con las condiciones técnicas establecidas por la entidad correspondiente.

Parágrafo 1°.- Cuando el propietario y/o urbanizador pretenda ejecutar las obras de carga general señaladas en el presente Decreto, deberá suscribir el respectivo convenio con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en el cual se determinarán las condiciones de aprobación de estudios y diseños, interventoría, garantías, construcción, entrega y las demás que se requieran. El IDU deberá recibir el suelo y las obras correspondientes a la carga general.

Parágrafo 2°.- De conformidad con los Capítulos [VII](#) y [VIII](#) de la Ley 388 de 1997, en caso de requerirse la utilización de la expropiación por vía administrativa con el fin de garantizar efectivamente la ejecución de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, o ejecución de obras fuera del ámbito del mismo, se podrá utilizar este mecanismo cumpliendo con el procedimiento establecido en la citada normativa.

CAPÍTULO II

GESTION SOCIAL

Artículo 48°. PLAN DE GESTION SOCIAL. El Plan de Gestión Social debe establecer estrategias que contribuyan a mitigar y/o compensar los impactos negativos, así como potenciar los positivos, derivados de la ejecución del proyecto. Todas las estrategias deben ir encaminadas a mejorar la calidad de vida de los distintos tipos de moradores del área delimitada para el proyecto.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Artículo 49°. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

49.1 Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley [388](#) de 1997, el Decreto Distrital [190](#) de 2004, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la

entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el [parágrafo](#) del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo [275](#) del Decreto 190 de 2004, el Decreto Distrital [545](#) de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

49.2 Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

49.3 Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, deberán ejecutarse con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

49.4 Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico, cumpliendo los compromisos derivados del Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad.

49.5 Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

49.6 Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen y llevar a cabo las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

49.7 Las demás establecidas en la normatividad aplicable, en especial las contenidas en el Decreto [1077](#) de 2015 y la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo 1°.- Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2°.- De conformidad con lo establecido en el artículo [2.2.4.1.7.1](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el PPRU “Estación Metro 26”. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 50°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos [74](#) de la Ley 388 de 1997, los artículos [432](#) y [434](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo Distrital [118](#) de 2003 y en el artículo [14](#) del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y [682](#) de 2017, compilados en el Decreto Distrital [790](#) de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, la adopción del presente plan parcial **SI** configura hecho generador de participación en plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Parágrafo. En el ejercicio de determinación, liquidación, cálculo y cobro de la participación en plusvalía deberán observarse las condiciones establecidas en los Decretos Distritales [790](#) de 2017 y [803](#) de 2018.

Artículo 51°. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. La modificación o ajuste del plan parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo [27](#) de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo [180](#) del Decreto Nacional 019 de 2012.

Artículo 52°. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

52.1. Licencias de urbanización. Para acceder a las normas contenidas en el presente decreto, los propietarios de los inmuebles incluidos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística deberán obtener la

respectiva licencia de urbanización previa a la licencia de construcción.

52.2. Demolición de inmuebles. De conformidad con la autorización contenida en el numeral [7](#) del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado el artículo [5](#) del Decreto Nacional 2218 de 2015, a su vez modificado por los Decretos [1197](#) de 2016 y [1203](#) de 2017, para la demolición parcial o total de los inmuebles que hacen parte del presente Plan Parcial en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana, no se requiere obtener esta modalidad de licencia.

Artículo 53°. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales [190](#) de 2004, [080](#) de 2016, [560](#) de 2018 y demás normas aplicables.

Artículo 54°. INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. La Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa, relacionadas con la adopción del presente plan parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto.

Artículo 55°. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este Decreto se considerará efectivamente ejecutado el PPRU “Estación Metro 26” cuando se cumplan todas las obligaciones y autorizaciones previstas en el marco de las licencias urbanísticas correspondientes.

Artículo 56°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital, tendrá una vigencia de quince (15) años, subroga el Decreto Distrital [213](#) de 2013, y deroga todas las demás disposiciones que le sean contrarias. Así mismo deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo [462](#) del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 26 días del mes de diciembre del año 2019.

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación

NOTA: Ver Anexo.

NOTAS DE PIE DE PÁGINA:

[1] Únicamente salas de concierto de más de 600 m2

[2] Únicamente salas de concierto y exposiciones, auditorios, salas de audiovisuales, hasta 600 m2.