ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 213 DE _____

(16 MAYO 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"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confiere la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, el Decreto - Ley 1421 de 1993 y el Decreto Distrital 190 de 2004, y,

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo previsto en 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 el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 prescribe 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 la Ley 388 de 1997 en su artículo 39 establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que la Ley 9ª de 1989, en su artículo 39, establece que *"Son planes de renovación urbana aquéllos 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 los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a los planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007.

Que el numeral 3° del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, *"para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo"*.

Que el Plano No. 27 del Decreto ibídem, denominado "Tratamientos Urbanísticos", asigna el Tratamiento de Renovación Urbana al sector denominado "Estación Central", localizado entre la Calle 24, la calle 26, la carrera 13 y la Transversal 17 de esta ciudad.

Que para la reglamentación y puesta en marcha de la Operación Estratégica Centro y el Plan Zonal del Centro, se adoptó el Decreto Distrital 492 de 2007 *"Por el cual 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"*, el cual fue modificado parcialmente por el Decreto Distrital 172 de 2010.

Que el referido Decreto 492 de 2007, determinó los objetivos de la Operación Estratégica del Centro, las 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 la construcción de la Estación Central en el Barrio la Alameda, la cual será ejecutada dentro de uno de los espacios estratégicos del Plan Zonal del Centro, involucrando una franja de intervención, que busca la articulación del Centro Tradicional con el Centro Internacional.

Que el 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 y Carrera 10ª, y se dictan otras disposiciones"*, define, en su artículo 4° que *"se entiende como Proyecto Urbanístico Integral al 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 se definen en los Planos Anexos 1 y 2 del mismo decreto.

"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"

Que el área objeto del presente Plan Parcial está vinculada a uno de los espacios estratégicos definidos en el literal b) del artículo 22 del Decreto Distrital 492 de 2007 - Operación Estratégica Centro y Plan Zonal del Centro, como "Franja Prioritaria de Intervención": Franja enmarcada entre la Carrera 10ª y la Avenida Caracas, entre la Avenida de La Hortúa y la Calle 26, girando hacia el occidente por el eje de la Calle 26, incluyendo sus bordes, hasta el Centro Administrativo Distrital – CAD y tiene como objetivo de ordenamiento la articulación del Centro Tradicional con el Centro Internacional.

Que la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU) creada por el Acuerdo Distrital 33 de 1999 del Concejo de Bogotá, es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, cuyo objeto es *"gestionar, liderar, promover y coordinar, (...) la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano, y para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes"*.

Que la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU), en cumplimiento de la función asignada por el literal d) del artículo 4 del Acuerdo Distrital 33 de 1999, adelantó las actuaciones administrativas ordenadas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, encaminadas a la adquisición de los inmuebles que forman parte del proyecto "Estación Central", previa suscripción del Convenio Interadministrativo No. 215 de 2009, entre la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU) y Transmilenio S.A.

Que como parte de tales actuaciones, se expidió el 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"*, así como la Resolución No. 0414 de 2009 *"Por la cual se determina y delimita un área de reserva para la 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"*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Que dado lo anterior, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá y Transmilenio S.A., acreditaron la propiedad de los bienes cuya gestión se realiza por parte de la Administración Distrital, teniendo en cuenta que se trata de un Plan Parcial de Renovación Urbana de iniciativa pública, en cuya actuación concurre el Distrito Capital a través de dicha empresa, tal como lo contempla el artículo 305 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial.

Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

Expedición de determinantes. El 1° de junio de 2009, mediante Resolución 1116 de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se adoptaron las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", ubicado en las localidades de Santa Fe y Los Mártires, contra la cual se interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación siendo posteriormente desistido este último y aceptado el desistimiento mediante la Resolución No. 1826 del 08 de octubre de 2010.

a) *Radicación de la formulación.* Mediante radicación No. 1-2010-44171 del 21 de octubre de 2010, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU), radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", con base en la cual se surtieron todas las etapas de observaciones y ajustes correspondientes.

b) *Expedición del concepto de viabilidad.* El 27 de diciembre de 2012, mediante Resolución No. 1883 de 2012, la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", la cual fue debidamente notificada y publicada. Como sustento de lo anterior, las diferentes entidades emitieron los siguientes conceptos de viabilidad a la propuesta del mencionado Plan Parcial :

Oficio de respuesta	Fecha	Dependencia/ Entidad
1-2011-36417	22/08/11	Secretaría Distrital de Ambiente
1-2011-39666	09/09/11	Codensa
1-2012-54078	29/11/12	Gas Natural Fenosa
1-2011-42809	26/09/11	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
1-2012-52374	20/11/12	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá (ETB)
Oficio SDM SM-DVTCT-79438-11	31/08/12	Secretaría Distrital de Movilidad
1-2012-57075; 1-2013-05732	24/12/12	

c) *Información pública, citación a propietarios y vecinos.* De conformidad con los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo (Decreto Ley 01 de 1984) vigente al momento de iniciar la actuación administrativa; 27, numeral 4°, de la Ley 388 de 1997, y 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de *"información pública y convocatoria a propietarios y vecinos"*, para lo cual se llevaron a cabo las siguientes fases y acciones específicas:

1. La fase de convocatoria: Esta fase consistió en invitar a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación, para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:

• Mediante correo especializado: A través de la empresa "COLDELIVERY S.A.", se envió invitación personal a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, señalando las fechas de las jornadas informativas y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.

• Mediante aviso de prensa: El día jueves 19 de mayo de 2011, se publicó el aviso de prensa en el diario "La Republica", invitando a la comunidad a conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central"; el día 21 de mayo de 2011 y en los días de atención al ciudadano en la Secretaría Distrital de Planeación.

• Mediante publicación y correo certificado: La Secretaría Distrital de Planeación publicó en su página web el día 15 de junio de 2012 y remitió comunicaciones por correo certificado invitando a los propietarios, vecinos y comunidad en general a una segunda jornada de información pública a realizarse el día 27 de junio de 2012 en el Teatro Jorge Eliécer Gaitán.

2. La fase informativa: Consistió en presentar a propietarios y vecinos del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación. Tal información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias:

• Jornadas Informativas: Se programaron y adelantaron las siguientes jornadas informativas con la comunidad:

FECHA	LUGAR	HORA
08/03/2011	Auditorio, Secretaria Distrital del Hábitat.	6:00 p.m.-8:00 p.m.
09/03/2011	Auditorio, Secretaría Distrital del Hábitat.	6:00 p.m.-8:00 p.m.
21/05/2011	Auditorio "Aula Máxima" Universidad INCCA de Colombia.	9:00 a.m.-4:00 p.m.
27/06/2012	Teatro Jorge Eliécer Gaitán	6:00 p.m.-9:00 p.m.

Adicional a las anteriores jornadas informativas, también se adelantaron Talleres de Información los días 13 y 14 de septiembre de 2012, en el Auditorio de la Secretaria Distrital del Hábitat.

- Atención en la Secretaría Distrital de Planeación: Se abrió un canal de atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, y en la Empresa de Renovación Urbana.

Que de las jornadas informativas y de las actividades de participación a propietarios, residentes y vecinos del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", surgieron observaciones y comentarios, que fueron atendidas en su totalidad en la Resolución 1883 de 2012 de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006, para cuyo efecto se realizaron las publicaciones en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá No. 659.

Que en el marco de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Central"* se identificaron los siguientes Bienes de Interés Cultural:

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	DIRECCIÓN
93-Nieves	La Alameda	01	17	Av. Calle 26 No. 13 B 27/37/47
93-Nieves	La Alameda	10	28	Calle 24 A No. 13-04/06/08/14
93-Nieves	La Alameda	11	07	Carrera 13 A No. 24-26
93-Nieves	La Alameda	12	21	Carrera 13 No. 23-91 / 95 / 99 esquina y/o Calle 24 No. 13-15
93-Nieves	La Alameda	3	12	Avenida Carrera 14 No. 24 A- 28 / 30 / 32 / 36
93-Nieves	La Alameda	3	11	Avenida Carrera 14 No. 24 A-16 / 20 / 24 / 26
93-Nieves	La Alameda	3	13	Avenida Carrera 14 No. 24 A 36 / 40 / 50 esquina y/ó Calle 25 No. 13 A-87
93-Nieves	La Alameda	3	10	Avenida Carrera 14 No. 24 A-04 / 08/ 12 y/ó Calle 24 A No. 13 A-90 / 96 / 98
93-Nieves	La Alameda	11	02	Calle 24 No. 13-48 / 50 / 52 / 54
93-Nieves	La Alameda	11	04	Calle 24 No. 13-72 / 76 / 78
102- La Sabana	Santafé	07	22	Carrera 16 No. 24-79
102- La Sabana	Santafé	07	25	Carrera 16 No. 24-73
102- La Sabana	Santafé	07	27	Carrera 16 No. 24-19
102- La Sabana	Santafé	07	17	Calle 25 No. 16-15 / 17 / 19, Transversal 17 No. 24-92 y/ó Calle 25 No. 16-31
102- La Sabana	Santafé	07	08	Carrera 17 No. 24-00 / 08 Esquina y/ó Calle 24 No. 16-64 Transversal 17 No. 24-00 / 08 esquina y/ó Calle 24 No. 16 A-24
102- La Sabana	Santafé	07	02	Calle 24 No. 16-20
102- La Sabana	Santafé	07	28	Carrera 16 No. 24-17
102- La Sabana	Santafé	07	26	Carrera 16 No. 24-45
102- La Sabana	Santafé	03	01	Calle 24 No 14-06 / 12 / 16 / 18 y/ó Avenida Caracas No. 24-01 / 05 / 09 / 15

"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"

Que el Consejo Asesor de Patrimonio Distrital en Sesión Permanente No. 1 de 2011 y Sesión Ordinaria No. 2 de 2012 emitió concepto favorable para la exclusión de la lista de Bienes de Interés Cultural de los siguientes inmuebles:

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	DIRECCIÓN
93-Nieves	La Alameda	12	21	Carrera 13 No. 23-91 / 95 / 99 esquina y/o Calle 24 No. 13-15
93-Nieves	La Alameda	3	12	Avenida Carrera 14 No. 24 A- 28 / 30 / 32 / 36
93-Nieves	La Alameda	3	11	Avenida Carrera 14 No. 24 A-16 / 20 / 24 / 26
93-Nieves	La Alameda	3	13	Avenida Carrera 14 No. 24 A 36 / 40 / 50 esquina y/ó Calle 25 No. 13 A-87
93-Nieves	La Alameda	3	10	Avenida Carrera 14 No. 24 A-04 / 08/ 12 y/ó Calle 24 A No. 13 A 90 / 96 / 98
93-Nieves	La Alameda	11	02	Calle 24 No. 13-48 / 50 / 52 / 54
93-Nieves	La Alameda	11	04	Calle 24 No. 13-72 / 76 / 78
102- La Sabana	Santafé	07	22	Carrera 16 No. 24-79
102- La Sabana	Santafé	07	23	Carrera 16 No. 24-73
102- La Sabana	Santafé	07	27	Carrera 16 No. 24-19
102- La Sabana	Santafé	07	17	Calle 25 No. 16-15 / 17 / 19, Transversal 17 No. 24-92 y/ó Calle 25 No. 16-31
102- La Sabana	Santafé	07	08	Carrera 17 No. 24-00 / 08 Esquina y/ó Calle 24 No. 16-64 Transversal 17 No. 24-00 / 08 esquina y/ó Calle 24 No. 16 A-24
102- La Sabana	Santafé	07	02	Calle 24 No. 16-20
102- La Sabana	Santafé	07	28	Carrera 16 No. 24-17
102- La Sabana	Santafé	03	01	Calle 24 No. 14-06 / 12 / 16 / 18 y/ó Avenida Caracas No. 24-01 / 05 / 09 / 15

Que en virtud de lo anterior, mantienen su condición de Bienes de Interés Cultural los inmuebles que se relacionan en la siguiente tabla, razón por la cual el presente Decreto establece las normas urbanísticas aplicables para su conservación e integración al proyecto urbanístico del Plan Parcial:

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	DIRECCIÓN
93-Nieves	La Alameda	01	17	Av. Calle 26 No. 13 B 27/37/47
93-Nieves	La Alameda	10	28	Calle 24 A No. 13-04/06/08/14
93-Nieves	La Alameda	11	07	Carrera 13 A No. 24-26
102- La Sabana	Santafé	07	26	Carrera 16 No. 24-45

Que dada la existencia de población residente en la zona objeto del presente Plan Parcial, corresponde a la Administración Distrital definir los objetivos, estrategias y directrices que permitan desarrollar la adecuada gestión social del proyecto urbanístico, propugnando por la permanencia de los habitantes del sector, así como su participación dentro del proyecto inmobiliario.

Que los usos dotacionales y de comercio que requiera regularizarse o pretendan implantarse en el ámbito del Plan Parcial requieren el adelantamiento de acciones de mitigación de los posibles impactos urbanísticos que puedan o estén generando; no obstante, en razón la aplicación de los artículos 4 y 5 del Decreto Ley 019 de 2012 referidos a la celeridad y economía en las actuaciones administrativas y teniendo en cuenta la jerarquía del presente instrumento de planeación, no deberán recurrir a la adopción de Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo de forma independiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 429 y 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial sino que en el presente instrumento se establecen las acciones de mitigación necesarias para la regularización e implantación de los usos dotacionales y de comercio que se requieran mediante el cumplimiento de las referidas acciones, dando cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia, en especial las establecidas en el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, los Decreto Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, se procederá a adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", localizado en los barrios La Alameda y Santa Fe de las Localidades de Santa Fe y los Mártires respectivamente, según los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos de este Plan Parcial los siguientes:

1. Aprovechar el desarrollo de la Estación Central de Transmilenio, como elemento estructurante para el redesarrollo urbanístico del área central de la ciudad localizada en la franja prioritaria de intervención definida en el Plan Zonal del Centro, mediante la reconfiguración del trazado urbano.

2. Mejorar las condiciones de habitabilidad del sector, atraer nuevos habitantes al Centro aprovechando la localización y potenciando los sistemas de transporte que conectan el plan parcial con el resto de la ciudad, mediante la oferta de vivienda incluyendo la de Interés Prioritario en el área del Plan Parcial .

3. Generar espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector, que promuevan la localización de servicios empresariales, equipamientos, espacios públicos y mejores condiciones de accesibilidad.

4. Articular los proyectos de transporte público a las decisiones de ordenamiento territorial referidas a procesos de redensificación y mezcla de usos, con el fin de implementar estrategias de desarrollo urbano orientadas al transporte.

5. Promover la optimización en la infraestructura de estacionamientos a través de alternar su uso en los horarios laborales y los horarios de descanso, aprovechando la mezcla de usos que posibilita el proyecto.

Artículo 3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" se encuentra ubicado en las Localidades de Santa Fe y Mártires, y en las Unidades de Planeamiento Zonal las Nieves y La Sabana, involucrando a su vez parte de los barrios La Alameda y Santa Fe, y el cual se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

Delimitación	Límite
Norte:	Avenida Calle 26
Occidente:	Transversal 17
Sur:	Calle 24
Oriente:	Carrera 13

Parágrafo 1. La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. A1 "Delimitación", que hace parte integrante del presente Decreto.

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto 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. Los predios sujetos al ámbito de aplicación se identifican en el Anexo 1 denominado *"Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial"*.

"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"

Artículo 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

PLANOS ANEXOS AL DECRETO	
Plano No. A1	Delimitación.
Plano No. A2	Proyecto Urbanístico y cuadro de áreas
Plano No. A3	Sistema de espacio público y movilidad.
Plano No A4	Malla vial arterial intermedia y local
Plano No. A5	Unidades de actuación urbanística y/o gestión.
Plano No. A6	Tratamientos y modalidades de actuación.

- Anexo No. 1. Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial
- Anexo No. 2. Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.
- Anexo No. 3 Metodología para la autorización del área de construcción.

Parágrafo. Constituye soporte del presente Plan Parcial el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

Artículo 5. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. A2 el cual establece y determina las áreas públicas; cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamiento. Las áreas generales se describen a continuación:

NOMBRE	ÁREA (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	%	%
ÁREA BRUTA		**107.045,88**	**100%**	
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE		**25.800,32**	**24,10%**	
Avenida Caracas entre Calles 24 y 26	16.853,06			
Avenida Calle 26 entre Carreras 13 y 17	8.947,26			
CONTROLES AMBIENTALES		**2.298,53**	**2,15%**	
Avenida Caracas Costado Occidental	1.126,89			
Avenida Caracas Costado Oriental	1.171,64			
EDIFICACIONES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA		**8.139,53**	**7,60%**	
SECTOR 1		**2.429,03**		
Edificio 1 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 18)	321,45	2.429,03		

Edificio 2 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 19)	131,40			
Edificio 3 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 25)	347,68			
Inmueble de Interés Cultural (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 17)	1.628,50			
SECTOR 2		**4.616,14**		
Edificio 1.Fonade (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 08)	2.442,35	4.616,14		
Edificio 2 (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 10)	330,94			
Edificio 3 (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 12)	404,25			
Dotacional permanente. (Barrio La Alameda/Mz 10/Pr. 06)	962,84			
Inmueble de Interés Cultural. (Barrio La Alameda/Mz 10/Pr. 28)	346,82			
Inmueble de Interes Cultural. (Barrio La Alameda/Mz 11/Pr. 07)	128,94			
SECTOR 3		**1.094,36**		
Inmueble de Interés Cultural. (Barrio Santa fe-Mz 03-Pr. 28)	1.094,36	1.094,36		
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO		**3.409,58**	**3,19%**	
Predio 1. (Barrio La Alameda/Mz. 09/Pr 09)	127,12	3.409,58		
Predio 2. (Barrio La Alameda/Mz. 09/Pr 11)	221,90			
Predio 3. (Barrio La Alameda/Mz. 09/Pr 13)	181,54			
Predio 4. (Barrio La Alameda/Mz. 09/Pr 14)	143,89			
Predio 5. Dotacional. (Barrio La Alameda/Mz 11/Pr. 01)	1.720,53			
Predio 6. Dotacional. (Barrio Santa fe/Mz 03/Pr 11-12)	1.014,60			
ÁREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES		**67.397,92**	**63%**	**100,00%**
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL		**18.575,07**	**100%**	**27,56%**
MALLA VIAL INTERMEDIA		15.871,35		
Carrera 13 entre Calles 24 y 26	2.101,77	15.871,35	85,44%	
Calle 24 entre Carreras 13 y 17	7.207,51			
Carrera 13A entre Calles 26 y 24	5.124,42			
Transversal 17	1.437,65			
MALLA VIAL LOCAL		2.703,72		
Calle 25 entre Carreras 13 y 13A	1.316,19	2.703,72	14,56%	
Carrera 16 entre Calles 24 y 25	1.063,39			
Carrera 13B-Calle 26	324,14			
ESPACIO PUBLICO CONSTRUIDO		**18.134,10**	**100%**	**26,91%**
ESPACIO PÚBLICO NO REDEFINIDO		1.465,14	8,08%	2,17%
ESPACIO PÚBLICO REDEFINIDO		1.487,06	8,20%	2,21%

"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"

ESPACIO PÚBLICO CESIÓN		9.945,97	54,85%	14,76%
Plaza Estación Central	4.547,36	7.658,67	42,23%	11,36%
Plazoleta de la Luz	2.311,32			
Plazoleta Acceso Túnel Transmilenio	799,99			
Sobreancho anden Calle 24 entre Carrera 16 y Transversal 17	590,51	2.287,30	12,61%	3,39%
Sobreancho anden Carrera 13A entre Calle 24 y Av. Calle 26	1.696,79			
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO		5.235,93	28,87%	7,77%
A – Predio Panauto-Conexión Centro Internacional	634,51	5.235,93	28,87%	7,77%
B - Franja de conexión entre Plaza Estación Central-Calle 25	720,99			
C - Franja de transición Calle 24 entre Car. 13 A – Av. Caracas	701,11			
D - Plazoleta Fonade	302,19			
E - Franja de transición Calle 25 - Costado norte	595,41			
F - Franja de transición Calle 25 - Costado sur	1.449,06			
G - Franja de transición Calle 24 entre Av. Caracas-Car. 16	832,66			
ÁREA ÚTIL		34.987,99	100%	51,91%
U.A.U. y/o U.G. 1		17.510,19		
Lote 1	17.510,19	17.510,19	50,05%	25,98%
U.A.U. y/o U.G. 2		10.452,30		
Lote 2	2.777,64	10.452,30	29,87%	15,51%
Lote 3	6.138,07			
Lote 4	1.536,59			
U.A.U. y/o U.G. 3		7.025,50		
Lote 5	4.704,55	7.025,50	20,08%	10,42%
Lote 6	1997,65			
Lote 7	323,30			

Parágrafo. El cuadro de áreas de que trata el presente artículo podrá ser ajustado por precisión de diseños definitivos, pero conservando las características de localización y geometría, en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y en cualquier caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 3°, 73, 74 y 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 6. CONDICIONES PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOBRE LA ESTACIÓN CENTRAL DE TRANSMILENIO. Los desarrollos inmobiliarios que se realicen con base en la norma definida en el presente acto administrativo, deberán respetar las condiciones técnicas y funcionales de la plataforma diseñada por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), para atender las condiciones de operación de la integración de Transmilenio Fase III.

CAPÍTULO II
ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 7. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Dentro del ámbito del presente Plan Parcial no existen elementos de la estructura ecológica principal.

Artículo 8. SISTEMA DE MOVILIDAD – MALLA VIAL ARTERIAL. Las vías de la malla vial arterial inmersas en el presente Plan Parcial de Renovación Urbana se identifican en el Plano Anexo A4 y son las siguientes:

VÍA	ACTUACIÓN	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Av. Caracas	Ampliación - Diseño especial para acceso a la Estación	Calle 24	Av. Calle 26
Av. Calle 26	Diseño especial para acceso a la Estación	Transversal 17	Carrera 13

Artículo 9. SISTEMA DE MOVILIDAD – MALLA VIAL INTERMEDIA. Las vías de la malla vial intermedia del área objeto del presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. A4, y son las siguientes:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 13	V5	Calle 24	Av. Calle 26
Carrera 13 A	V5	Calle 24	Av. Calle 26
Transversal 17	V4. Vía cerrada	Calle 24	Plazoleta de La luz
Calle 24- ampliación	V4 E	Carrera 13	Transversal 17

Parágrafo 1. La Secretaría Distrital de Planeación procederá a delimitar la reserva vial para la ampliación de la Calle 24 según el cuadro de áreas del artículo 5 del presente Decreto.

Parágrafo 2. Para la ampliación de la calle 24 por fuera del área del Plan Parcial, la Empresa de Renovación Urbana y el Instituto de Desarrollo Urbano gestionarán los recursos necesarios para la adquisición de los predios requeridos y su construcción.

Esta ampliación será ejecutada por la Empresa de Renovación Urbana a través del tercero que designe, en su calidad de instancia coordinadora del Plan Parcial, para lo anterior la ERU podrá adelantar los trámites de adquisición de predios por motivos de utilidad pública o interés social, con fundamento en el presente acto administrativo.

Artículo 10. SISTEMA DE MOVILIDAD – MALLA VIAL LOCAL. Las vías de la malla vial local del área objeto del presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. A4 y se describen en el siguiente cuadro:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 25	V7	Carrera 13	Carrera 13 A

Artículo 11. SISTEMA DE MOVILIDAD – VÍAS PÚBLICAS PEATONALES - VEHICULAR RESTRINGIDA DE LA MALLA VIAL LOCAL. Como parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", se establecen las siguientes vías públicas peatonales - vehicular restringida, se encuentran identificadas en el Plano No. A4 y se describen en el siguiente cuadro:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 16	V7	Calle 24	Plazoleta de La luz
Calle 24 A	V9	Carrera 13 A	Carrera 13

Artículo 12. SISTEMA DE MOVILIDAD - ESTACIÓN DE INTEGRACIÓN INTERMEDIA. Dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" se encuentra la infraestructura de movilidad – Estación Central de Transmilenio, el cual tiene como finalidad integrar operacional y funcionalmente las tres troncales que recorren el centro de la ciudad, estas son: Troncal Av. Caracas, Troncal Calle 26 y Troncal Carrera 10ª.

En el subsuelo del área delimitada en la Resolución No. 0414 de 2009, se localiza la infraestructura de movilidad de la Estación Central de Transmilenio, para el manejo de pasajeros, que se ubicará en los sótanos 1 y 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión No. 1 del Plan Parcial y permite además la localización de usos dotacionales, comercio y servicios.

Artículo 13. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Se deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en los conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos que fueron emitidos para la expedición del presente decreto.

En el evento que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos, se deberán observar las nuevas condiciones, las cuales se establecerán por parte de las Empresas de Servicios Públicos respectivas.

Artículo 14. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO. En el desarrollo del Plan Parcial se identifican los espacios peatonales, producto de las cesiones obligatorias para espacio público, del espacio público existente (no redefinido) y del espacio público redefinido, compuesto por los siguientes elementos, los cuales se encuentran identificados en el Plano No. A3:

ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		M2
ESPACIO PÚBLICO NO REDEFINIDO		1.465,14
ESPACIO PÚBLICO REDEFINIDO		1.487,06
ESPACIO PÚBLICO CESIÓN		9.945,97
Plaza Estación Central	4.547,36	7.658,67
Plazoleta de la Luz	2.311,32	
Plazoleta Acceso Túnel TM	799,99	
Sobreancho anden Calle 24 entre Carrera 16 y Transversal 17	590,51	2.287,30
Sobreancho anden Carrera 13A entre Calle 24 y Av. Calle 26	1.696,79	

Artículo 15. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. Se establece una red de áreas privadas afectas al uso público, que se generan a partir del desarrollo de los proyectos inmobiliarios propuestos para el Plan Parcial identificados en el Plano No. A3, así:

ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	IDENTIFICACIÓN EN EL PLANO A3	M2
Predio Panauto-Conexión Centro Internacional	A	634,51
Franja de conexión Plaza Estación Central-Calle 25	B	720,99
Franja de transición Calle 24 entre Car. 13 A – Av. Caracas	C	701,11
Plazoleta Fonade	D	302,19
Franja de transición Calle 25 - Costado norte	E	595,41
Franja de transición Calle 25 - Costado sur	F	1.449,06
Franja de transición Calle 24 entre Av. Caracas Car. 16	G	832,66

Artículo 16. REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, el proyecto urbano del Plan Parcial redefine la localización y características de los siguientes espacios públicos:

VIA	TRAMO	
	DESDE	HASTA
Calle 24 A	Carrera 13 A	Avenida Caracas
Calle 24 B	Carrera 13 A	Avenida Caracas
Calle 25 A	Carrera 13 A	Avenida Caracas

Parágrafo 1. La nueva localización y características de los referidos espacios públicos se generan en el ámbito de las Unidades de Actuación o Gestión No. 1 y 3, y se incorporan como espacio público en las áreas definidas en artículo 14 del presente acto administrativo.

Parágrafo 2. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en coordinación con la Empresa de Renovación Urbana, realizarán las gestiones necesarias para integrar dentro del área útil privada de las Unidades de Actuación o Gestión No. 1 y 3, las áreas correspondientes a las vías mencionadas en el presente artículo. Para tal fin se entiende que el presente Decreto es el acto que autoriza su desafectación.

Parágrafo 3. Si para formalizar el acto de integración no se cuenta con los títulos, se deberá adelantar el procedimiento definido en el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 17. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

a) 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– Plan de Ordenamiento Territorial, la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del presente decreto.

b) Las áreas privadas afectas al uso público deberán integrarse a la red de andenes, dando continuidad al diseño de material y manejo de los espacios peatonales, así como atendiendo las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes.

c) El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y aislamientos debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C.

Adicionalmente, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, tal como se define en la Cartilla de Andenes.

d) 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. En cuanto al acceso a los predios se debe respetar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial.

e) No se permiten cerramientos de los espacios públicos y áreas privadas afectas al uso público, salvo para las áreas privadas afectas al uso público localizadas en el predio del Sector 1, denominado "Panautos" y el área de conexión que comunica la Plaza Estación Central con la Calle 25, se permite la restricción al acceso de estas por motivos de seguridad y en horarios por fuera de la operación del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio.

f) No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios, salvo lo dispuesto en el artículo 18 del presente decreto para las áreas privadas afectas al uso público correspondientes al Lote Panauto y la conexión peatonal entre la Plaza Estación Central y la Calle 25 y las autorizaciones de aleros y voladizos.

g) El plan debe incorporar en el diseño lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Las vías, andenes, espacios públicos y redes de servicios públicos que determina el presente Decreto se sujetarán a lo establecido en la normativa aplicable para el efecto.

Artículo 18. REGLAS Y CONDICIONES PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PÚBLICO. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público:

a) Para las áreas privadas afectas al uso público localizadas en las Unidades de Actuación o Gestión Urbanística:

"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"

- Deberán integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad al diseño de material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que garantice la homogeneidad en materiales y acabados.

- Será responsabilidad del propietario su construcción, mantenimiento y adecuación.

- Deberá garantizarse la conectividad peatonal a través de áreas privadas afectas al uso público, entre la Plaza Estación Central y la Calle 25, con continuidad a nivel de superficie, cumpliendo como mínimo las siguientes condiciones:

  i. Altura libre mínima bajo cubierta: 5.00 mts.
  ii. Ancho mínimo: 10 mts.

- En caso de que se proyecten construcciones aisladas, se deberá prever pasos cubiertos para la conexión de las mismas, a nivel de peatón y con un ancho mínimo de 5 metros.
- Se permite la localización temporal de mobiliario urbano, sin que el mismo supere la ocupación del 10% del área total, y de acuerdo con lo establecido en la cartilla de mobiliario urbano del Distrito Capital.

- Estas áreas serán contabilizadas dentro de las áreas libres de equipamiento comunal privado exigido para los desarrollos inmobiliarios, permitiendo el acceso público.

- Se podrán construir sótanos bajo estas áreas.

b) Para el área privada afecta al uso público localizada en el predio 17, manzana 01, del Barrio la Alameda, (Predio Panauto) se aplicarán las siguientes condiciones:

- Debe destinar la totalidad del área identificada en el Plano A2, para conexión de la plaza Estación Central con el Centro Internacional.

- Debe tener una altura libre mínima bajo cubierta equivalente a la altura de los dos primeros pisos del Bien de Interés Cultural, a partir de la cual se podrá construir dando aplicación al Decreto Distrital 606 de 2001 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, previo concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

- Se permite la localización temporal de mobiliario urbano, sin que el mismo supere la ocupación del 10% del área total, y de acuerdo con lo establecido en la cartilla de mobiliario urbano del Distrito Capital.

- Estas áreas serán contabilizadas dentro de las áreas libres de equipamiento comunal privado exigido para los desarrollos inmobiliarios, permitiendo el acceso público.

- Deberá integrarse a los accesos y a la actividad que se desarrolle o planee desarrollar dentro del Bien de Interés Cultural.

Parágrafo. Las áreas privadas afectas al uso público identificadas en el Plano A3 y en el artículo 5 del presente decreto, deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

CAPÍTULO III
SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 19. CRITERIO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Para los predios incluidos en el presente Plan Parcial se establece 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, dotación de equipamientos y generación y recuperación de espacio público, en aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

La participación de los propietarios de los terrenos 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 lo siguientes criterios:

1. De acuerdo con el porcentaje correspondiente a su aporte en suelo, todos los propietarios de terrenos localizados en la Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con los usos y el deber de asumir proporcionalmente los costos derivados de las cargas definidas, sin perjuicio de que se definan otro tipo de acuerdos de distribución entre los mismos propietarios.

2. También podrán participar en los aprovechamientos aquellos inversionistas o promotores que aporten recursos para la ejecución de las obras correspondientes a las cargas generales o locales.

3. Adicionalmente, participarán en los aprovechamientos las entidades públicas que asuman la financiación de las cargas generales o locales que correspondan a los propietarios. Esta participación se dará sin perjuicio de la posibilidad de participación en las plusvalías.

Parágrafo. El procedimiento del reparto de cargas y beneficios se detalla en el Anexo No. 2 "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios", el cual hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 20. MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establecen los siguientes mecanismos de ejecución para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios:

I. Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.). Es el área conformada por uno o varios inmuebles predelimitada en el plano A5 del presente Plan Parcial, y se conciben como mecanismos de gestión del suelo requerido para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento, que debe ser urbanizada y construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

II. Unidades de Gestión. No obstante lo dispuesto en el numeral anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en la predelimitación de las unidades de actuación urbanística identificadas en el Plano A5, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

Parágrafo. Las Unidades de Actuación y/o de Gestión deberán garantizar las compensaciones en dinero de acuerdo con las reglas y condiciones establecidas en el artículo 24 del presente acto administrativo.

Artículo 21. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios por producto inmobiliario propuestos en el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" se identifican mediante unidades de beneficio por Unidad de Actuación y/o de Gestión que equivalen al área de construcción, como lo muestra la siguiente tabla:

Unidades de Beneficios del Plan Parcial

Uso	Áreas m2			Factor de conversión	Unidades de beneficio		
	UAU/UG1	UAU/UG2	UAU/UG3		UAU/UG1	UAU/UG2	UAU/UG3
Comercio	27.988,96	15.758,60	4.693,15	1,6	44.782,34	25.213,76	7.509,04
Servicios empresariales y servicios urbanos básicos	81.778,52	32.251,65		0,9	73.600,67	29.026,49	-
Servicios personales		6.834,67		0,8	-	5.467,74	-
Residencial (No V.I.P.)	30.838,98		12.079,54	1	30.838,98	-	12.079,54
Residencial (V.I.P.)			15.028,87	0,2	-	-	3.005,77
Totales	140.606,46	54.844,92	31.801,56		149.221,98	59.707,98	22.594,35
Dotacional		16.000,00*					
Estacionamientos	17.418,50**	6.493,80**	3.043,20**				

*La cantidad máxima de construcción para uso dotacional, en la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión 2, será de 16.000 m2 y no podrá ser objeto de equivalencia entre usos y tampoco son objeto de reparto.

** Teniendo en cuenta que el área construida excluye entre otras el área de estacionamientos, esta no podrá ser objeto de equivalencia entre usos.

Las unidades de beneficio aseguran el equilibrio del sistema de reparto y estima la edificabilidad a la que pueden acceder las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión teniendo en cuenta su participación en las cargas identificada en el artículo 23 del presente decreto.

Parágrafo. El total de las unidades de beneficio por cada unidad de gestión o de actuación no podrá superar las enunciadas en el cuadro anterior, independientemente del resultado en metros cuadrados derivados de la combinación de usos.

Artículo 22. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN. El área máxima objeto de licencia de construcción por UAU/UG, se establecerá de la siguiente manera:

1. Las áreas de construcción a ser licenciadas por uso deberán convertirse en Unidades de Beneficio resultantes, multiplicando las áreas propuestas por el factor de conversión indicado por uso, del artículo anterior.

2. La suma de las Unidades de Beneficio resultantes por UAU/UG no podrá ser superior a la suma de la Unidades de Beneficio inicial por UAU/UG establecidas en el artículo anterior.

3. Adicional a la condición anterior, el área máxima de construcción será resultado del cumplimiento de las condiciones normativas establecidas en el Capítulo IV del presente decreto.

Parágrafo. Para la autorización del área de construcción que se establezca en la licencia urbanística, el Curador Urbano deberá consultar la metodología de la aplicación de equivalencias presentada en el Anexo 3.

Artículo 23. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del presente Plan Parcial son las obligaciones que deben asumir los promotores y/o constructores para adquirir el derecho a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el presente Decreto, así:

Cargas por Unidad de Actuación o Gestión

CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS		UG/UAU 1		UG/UAU 2		UG/UAU 3		TOTAL
		M2	%	M2	%	M2	%	M2
MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA	Malla vial local	324,14	12%	1.316,19	49%	1.063,39	0,39	2.703,72
	V-7 - Calle 25 entre Carreras 13 y 13A			1.316,19				
	V-7 - Carrera 13B	324,14						
	V-7 - Carrera 16 entre Calles 24 y 25					1.063,39		
	Malla vial Intermedia	4.988,36	31%	4.961,81	31%	5.921,17	37%	15.871,35
	V-4A - Carrera 13 entre Calles 24 y 26			2.101,77				
	V-4E - Calle 24 entre Carreras 13 y 17	2.060,49		663,49		4.483,53		
	V-5 - Carrera 13A Calle 24 y 26	2.927,87		2.196,55				
	V-4 -Transversal (Carrera) 17					1.437,65		
	SUBTOTAL SISTEMA VIAL	5.312,50	29%	6.278,00	34%	6.984,56	38%	18.575,07
ESPACIO PÚBLICO	Espacio público No redefinido			1.027,89	70%	437,25	30%	1.465,14
	Espacio público redefinido	680,93	46 %			806,13	54%	1.487,06
	Espacio público cesión	6.244,15	62,8%	799,99	8%	2.901,83	29,2%	9.945,97
	Plazas y plazoletas	4.547,36	59%	799,99	8%	2.311,32	30%	7.658,67
	Plaza Estación Central	4.547,36						
	Plazoleta de la Luz					2.311,32		
	Plazoleta Acceso al túnel TM Carrera 13			799,99				
	Sobreancho Andén	1.696,79	74%	0,00	0%	590,51	26%	2.287,30

	Sobreancho Anden Calle 24 entre Carrera 16 y Transversal 17					590,51		
	Sobreancho anden Carrera 13 A entre Calle 24 y Av. Calle 26.	1.696,79						
	SUBTOTAL ESPACIO PÚBLICO	6.925,08	54%	1.827,88	14%	4.145,21	32%	12.898,17
CONTROL AMBIENTAL	Avenida Caracas Costado Occidental					1.126,89		
	Avenida Caracas Costado Oriental	1.171,64						
	SUBTOTAL CONTROL AMBIENTAL	1.171,64	51%	0,00	0%	1.126,89	49%	2.298,53

Las unidades de gestión y/o actuación urbanísticas establecidas en el presente acto administrativo, deberán cumplir como mínimo con las áreas de cesión para espacio público, establecidos en la tabla anterior. Los costos de construcción y dotación de las áreas anteriores, hacen parte de las cargas del presente plan parcial.

Costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial

COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	ÁREAS			
	U.A.U. 1/U.G 1 (m2)	U.A.U. 2/U.G 2 (m2)	U.A.U. 3/U.G 3 (m2)	Plan Parcial (m2)
Formulación Gestión Social Costos Indirectos	Hace referencia a los gastos incurridos por la ERU en el proceso de formulación del Plan Parcial, los gastos de mitigación de impactos a la población y pago de compensaciones de acuerdo con la normatividad vigente en el marco del plan de gestión social y los costos de las licencias de urbanismo, pólizas, diseños, gastos de notariado y registro, indirectos suelo, administrativos entre otros. Tiene un valor proporcional sobre total de cargas del 61%			
Demoliciones Construcción Existente	37.722 m2	13.052 m2	21.079 m2	71.852 m2
Cerramientos	17.510 m2	10.452 m2	7.026 m2	34.988 m2

Artículo 24. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA. De acuerdo con los criterios definidos en el presente acto administrativo y con el reparto de cargas y beneficios contenido en el Anexo No. 2, todos los propietarios de los inmuebles, según su valor inicial, localizados en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, tendrán el derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los beneficios urbanísticos de acuerdo con los usos y el deber de participar proporcionalmente en los costos derivados de las cargas definidas.

Reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión

Unidad de Actuación Urbanística o Gestión	Aportes- Valor inicial del suelo por UAU/UG	Beneficios según valor residual por UAU/UG	Carga geográfica por UAU/UG	Compensación entre UAU/UG como % del Valor Residual
1	49%	66%	48%	15%
2	25%	20%	27%	-2%
3	26%	14%	25%	-13%

Dado que los beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística/Unidad de Gestión No. 1 son superiores respecto a los de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 2 y 3, esta deberá realizar aportes equivalentes al 15% del total del valor residual del suelo contenido en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.

Los porcentajes de la tabla anterior son indicativos y deberán ser actualizados en el momento de la definición de las bases para la actuación.

Parágrafo. Los costos de la Estación Central objeto de desarrollo del presente plan parcial serán financiados por la participación de Transmilenio S.A. en el sistema de reparto, por su correspondiente utilidad y con recursos del sistema de beneficios del Plan Parcial. En todo caso la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU) y Transmilenio S.A. conjuntamente buscarán formas de apalancar la inversión por fuentes complementarias.

CAPÍTULO IV
NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

SUBCAPÍTULO I
USOS

Artículo 25. NORMAS DE USO PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN. Los usos permitidos en el presente Plan Parcial para los lotes de área útil por Unidad de Actuación Urbanístico o de Gestión son:

USOS PERMITIDOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN DE URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	
U.A.U./ U.G. 1	
Lote 1	Comercio. Servicios empresariales

	Dotacional - servicios urbanos básicos Vivienda
U.A.U./ U.G. 2	
Lote 2	Comercio Servicios empresariales Dotacional - servicios urbanos básicos Servicios personales
Lote 3	Comercio Servicios empresariales Dotacional - servicios urbanos basicos Servicios personales
Lote 4	Comercio Dotacional educación superior
U.A.U./ U.G. 3	
Lote 5 y 6	Comercio Vivienda
Lote 7	Dotacional-Salud Vivienda

Parágrafo 1. Se deberán garantizar actividades comerciales y de servicios en los lotes desarrollables localizados con frente al espacio público.

Parágrafo 2. Se exime de la formulación y adopción de Planes Complementarios para la implantación de usos de comercio de escala urbana y metropolitana.

Artículo 26.- NORMAS DE USOS PARA LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO. Debido a que dentro del Plan Parcial existen áreas que por sus condiciones particulares merecen un manejo diferenciado, las cuales se encuentran identificadas en el plano A6, las normas de usos para éstas serán las siguientes:

USOS	
VIVIENDA	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Bienestar social
	Servicios de la administración pública
SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES	Servicios financieros
	Servicios a empresas e inmobiliarios
	Servicios alimentarios
	Servicios profesionales técnicos especializados
	Comunicación y entretenimiento masivo

COMERCIO	Locales con área de ventas hasta de 500 m2

Artículo 27. USOS DOTACIONALES. Los equipamientos existentes localizados en el Plan Parcial, identificadas en el Plano A2, de acuerdo con artículo 344 del Plan de Ordenamiento Territorial tienen obligación de permanencia. No obstante, con el fin de asegurar la permanecia de los usos dotacionales en el marco de la renovación urbana, las áreas de estos predios podrán relocalizarse en el área del plan parcial en la medida en que se asegure la construcción de los metros cuadrados existentes en equipamiento a la entrada en vigencia del presente Decreto.

Esta relocalización implica que los predios a donde se traslade el uso dotacional adquieren la obligación de permanencia, sin perjuicio de que en estos predios se pueda mezclar otros usos con el dotacional.

Parágrafo. Los usos complementarios serán los necesarios para garantizar el buen funcionamiento del uso principal.

Artículo 28. ACCIONES DE MITIGACIÓN PARA USOS DOTACIONALES Y COMERCIALES. Las acciones de mitigación de los usos dotacionales y comerciales de escala urbana y metropolitana, que se desarrollen en las áreas de manejo diferenciado se entenderán cumplidas solamente en el momento en que la manzana, del proyecto urbanístico del presente Plan Parcial, en que se localice el uso haya ejecutado las obras de urbanismo. Por consiguiente, los predios que desarrollen dichos usos se eximen de la formulación y adopción de Planes Complementarios.

SUBCAPÍTULO II
NORMAS GENERALES PARA BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Artículo 29. BIENES DE INTERÉS CULTURAL PERMANENTES. Los Bienes de Interés Cultural localizados dentro del área que comprende el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", y que se encuentran identificados en el presente artículo, mantienen dicha condición, y las intervenciones en los mismos se sujetarán a lo dispuesto por el artículo 30 del presente Decreto.

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	DIRECCIÓN
93-Nieves	La Alameda	01	17	Av. Calle 26 No. 13 B 27/37/47
93-Nieves	La Alameda	10	28	Calle 24 A No. 13-04/06/08/14
		11	07	Carrera 13 A No. 24-26
102- La Sabana	Santafé	07	26	Carrera 16 No. 24-45

Artículo 30. NORMAS PARA INTERVENCIONES EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Las Intervenciones en los Inmuebles de Interés Cultural mencionados en el artículo anterior deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Los Inmuebles de Interés Cultural, categoría de conservación integral, tipológica y restitución del ámbito distrital incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, se encuentran reglamentados e identificados en el Decreto Distrital 606 de 2001 y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

2. Conforme con lo establecido en el artículo 310 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial, toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los inmuebles de interés cultural y sus colindantes requieren de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, con base en el concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio. Dicho anteproyecto deberá propender por la conservación de los valores patrimoniales del inmueble, sus condiciones arquitectónicas, urbanas y su contexto, sin perjuicio de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencias de estacionamientos, manejo y tratamiento de espacio público.

3. Las intervenciones en inmuebles que colinden lateral y/o posteriormente con un Inmueble de Interés Cultural, serán evaluadas por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural con asesoría del Comité Técnico Asesor de Patrimonio en materia de volumetría, aislamientos y empates de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen y/o complementen. En todo caso no se podrá disminuir el potencial de metros cuadrados definidos para la Unidad de Actuación o Gestión.

4. El desarrollo del Bien de Interés Cultural, denominado "Panautos", localizado en la Manzana 1, Predio 17 del Bario La Alameda, deberá prever el área privada afecta al uso público identificada en el plano A3, con el objetivo de facilitar la conexión de la "Plaza Estación Central" con el Centro Internacional, mediante la construcción de una plataforma de integración, de acuerdo con las condiciones establecidas para esta área en el artículo 17 del presente Decreto.

5. Los Bienes de Interés Cultural localizados en el predio No. 26, Manzana 7 del Barrio Santa Fe, predio 28, Manzana 10 y predio 7 de la Manzana 11 del Barrio La Alameda, deberán ser integrados a

las propuestas arquitectónicas y urbanas que se planteen dentro del área desarrollable de las Unidades de Actuación o de Gestión en las cuales se localicen.

SUBCAPÍTULO III
NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 31. EDIFICABILIDAD APLICABLE A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSITICA. Para la adecuada distribución de los beneficios y la aplicación de equivalencias establecidas en el artículo 21 y en el Anexo No. 3 del presente decreto en cada Unidad de Actuación o Gestión Urbanística sobre área útil, se debe tener en cuenta las siguientes condiciones:

	U.A.U. 1/U.G. 1 M2	U.A.U. 2/U.G. 2 M2	U.A.U. 3/U.G. 3 M2	TOTAL
ÁREA ÚTIL	17.510,19	10.452,30	7.025,50	34.987,99
I.O. máximo sobre área útil	0,7	0,7	0,7	
Área máxima construible	Resultante*	Resultante*	Resultante*	Resultante*

* Resultante de la correcta relación entre los beneficios y la aplicación de sus equivalencias según los artículos 21 y 22 y el Anexo No. 3 del presente decreto.

Parágrafo. En la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión No. 1, el área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos o edificaciones en altura. En todo caso el área destinada a estacionamientos en altura no será contabilizada en los metros cuadrados construibles por uso.

Artículo 32. AISLAMIENTOS APLICABLES A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA. Los aislamientos aplicables a los desarrollos inmobiliarios de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del presente Plan Parcial se aplicarán según las siguientes reglas:

a. Aislamientos entre edificaciones: La dimensión de los aislamientos se establece en función de la máxima altura resultante desde el nivel superior de la plataforma, así:

TABLA AISLAMIENTOS		
LOCALIZACIÓN	ALTURA EN METROS	AISLAMIENTO EN METRO
Los Primeros	20	7
Los Siguientes	20	10
Los Siguientes	20	17
Los Siguientes	20	19

Los Siguientes	20	21
En adelante, cada 7 metros de altura debe adicionar dos metros de aislamiento		

b. Los aislamientos pueden ser escalonados de acuerdo con la tabla anterior. Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos, el remate de la escalera y el cuarto de máquinas para los ascensores, con una altura máxima de 3.80 metros, no serán contabilizados dentro de la altura de la edificación para aplicación de los aislamientos.

Parágrafo. En edificaciones que contemplen aislamientos superiores a 4.00 metros, los elementos como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras o remates volumétricos sobrepuestos a las fachadas, podrán tener avances máximos de 0.50 metros sobre las dimensiones mínimas establecidas para los aislamientos laterales y posteriores, siempre y cuando no superen una longitud de fachada de 2.50 metros por cada elemento. Adicionalmente, la suma de tales elementos en cada piso no podrá sobrepasar la cuarta parte de la longitud total de la fachada de la edificación.

Artículo 33. EDIFICABILIDAD PARA ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO. Las normas de edificabilidad básica para el desarrollo de las áreas de manejo diferenciado son las siguientes:

a) Para el desarrollo de usos diferentes a dotacional:

Índice de ocupación máximo sobre área útil	0.75
Índice de construcción básico sobre área útil	2.2
Aislamiento posterior mínimo	3 mts.
Altura máxima	3 pisos

En caso de acceder a la edificabilidad adicional, se debe empatar de manera estricta, tanto en número de pisos como en metros y tanto en planta como en alzado y el aislamiento posterior será el resultante del empate estricto con los asilamientos posteriores previstos por los predios colindantes, previo cumplimiento de las compensaciones de espacio público establecidas en el presente articulo. Para acceder a esta edificabilidad adicional, el lote No. 13 de la manzana 09 del Barrio La Alameda, deberá englobarse con el predio No. 14 de la misma manzana.

b) Para el desarrollo usos dotacionales:

	Con permanencia	Sin permanencia
Índice de ocupación sobre área útil	El existente	0.75

Índice de construcción básico sobre área útil	Edificabilidad resultante de los metros cuadrados existentes para el uso, a la entrada en vigencia del presente decreto.	1.0
Índice de construcción y ocupación máximo sobre área útil	Se regirá por lo establecido en los respectivos Planes Maestros, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 372 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial. Cuando los Planes Maestros no definan las condiciones normativas, se aplicarán las normas establecidas en el Capítulo I y III del Decreto Distrital 159 de 2004 y las que lo modifiquen o sustituyan para la tipología continua y el índice de edificabilidad máximo será el resultante, previo cumplimiento de las compensaciones de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos establecidas en el presente artículo y sin superar el índice de construcción máximo de 5.5 sobre área útil.	
Aislamiento posterior mínimo	3 mts	

Tanto para las áreas con usos diferentes a dotacional como aquellas destinadas al uso dotacional se podrá incrementar la edificabilidad básica hasta alcanzar la edificabilidad máxima resultante del cumplimiento de las condiciones establecidas y cumpliendo con el pago al fondo compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, de las cargas urbanísticas sobre el índice de construcción adicional al básico permitido, aplicando la siguiente metodología:

1) Cálculo del área de cargas urbanísticas:

AC= (AT x Ica)/(3+Ica):

Donde:
AC= Área de cargas urbanísticas
AT= Área total del predio
Ica= Índice de construcción adicional

2) Cálculo del pago compensatorio en dinero de las cargas urbanísticas:

Vap= (Vref+Vd) x AC:
Donde:
Vap= Valor a pagar

Vref= valor de referencia del m2 de suelo del predio que utilizará el índice de construcción adicional, según lo establezca Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Vd= valor de dotación de la cesión

Artículo 34. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. Para todas las nuevas edificaciones dentro del ámbito del Plan Parcial se deberá utilizar plataforma de mínimo dos pisos o los pisos resultantes de los empates con edificaciones existentes, con el fin de generar actividad hacia los espacios públicos. A partir de la plataforma las edificaciones deben tener un asilamiento mínimo sobre el paramento de la plataforma de 5 mts. Las edificaciones sobre la plataforma deberán aislarse según los lineamientos establecidos en el presente acto administrativo.

Artículo 35. ANTEJARDINES. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial no contempla área destinada para antejardín.

Artículo 36. ALTURAS. Para todas las nuevas edificaciones las alturas permitidas son las resultantes de la correcta aplicación de las normas de edificabilidad y aislamientos. La altura libre entre placas será como mínimo de 2.20 metros.

Artículo 37. VOLADIZOS Y ALEROS. Se podrán construir voladizos a partir del segundo piso, con las siguientes dimensiones máximas:

Frente a áreas privadas afectas al uso público sobre la Calle 24 y Calle 25.	1.50 mts.
Frente a controles ambientales	1.00 mts.
Frente a vías V-4	0.80 mts
Frente a vías tipo V-5, V-6 y V-7	0.60 mts.

Las dimensiones de los aleros podrán ser del doble de las dimensiones de los voladizos indicados en la tabla anterior. La medida de los aleros se tomará desde el lindero del área útil.

Artículo 38. SÓTANOS, RAMPAS, ESCALERAS Y PUENTES PEATONALES. Las normas aplicables al Plan Parcial serán las siguientes:

a) Sótanos: La placa superior del sótano podrá ubicarse 0,25 metros por encima del nivel del andén. No se permiten bajo las áreas de cesión para espacio público establecidos en el Plano A3 denominado "Sistema de Espacio Público y movilidad", excepto bajo la plaza Estación Central, en la

cual se desarrollará la Estación Central del Sistema Transmilenio y parqueaderos, según establecido en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.

b) Semisótanos: No se permiten.

c) Rampas y escaleras: No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

d) Puentes peatonales entre edificaciones. En caso que se requiera algún tipo de integración de tipo funcional o espacial, entre las diferentes manzanas, proyectos o edificaciones, esta integración se solucionará mediante puentes peatonales construidos a cualquier nivel de las plataformas o edificaciones, siempre y cuando se garantice una altura libre mínima de 5.00 metros, tanto sobre espacios privados y/o sobre espacios públicos (vías públicas), para lo cual se deberá cumplir con la normatividad vigente.

Artículo 39. NORMAS SOBRE CONEXIONES SUBTERRÁNEAS. Las intervenciones subterráneas deberán responder a los requerimientos técnicos que establezcan el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), así como las demás entidades distritales competentes para su aprobación. Se podrá plantear conexiones subterráneas bajo el área privada afecta al uso público.

Artículo 40. ACCESOS VEHICULARES. Los accesos vehiculares a los proyectos deberán observar lo establecido en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad y en la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007).

SUBCAPÍTULO IV
NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL

Artículo 41. DESARROLLOS URBANOS SOSTENIBLES. Los proyectos inmobiliarios que se desarrollen dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del presente Plan Parcial, deberán tener en cuenta los siguientes aspectos, en procura de garantizar su sostenibilidad ambiental, mediante la definición de elementos paisajísticos y de arquitectura bioclimática que propicien buenas condiciones ambientales, calidad y confort de espacio público y de los espacio habitables que se desarrollen, tales como:

a) El manejo de pisos, arborización y amoblamiento urbano que generaran calidad espacial y confort para el volumen de personas que allí circularán y/o permanecerán.

b) El desarrollo de mecanismos para la disminución y control de ruidos y emisiones, especialmente partículas en suspensión.

c) Proponer una estrategia de arborización que incluya las especies nativas.

d) Las cubiertas jardín o terrazas verdes que optimizan la recolección de aguas lluvias y contribuyen a la mitigación del calentamiento global, placa fría y mejoramiento ambiental para los usos planteados en últimos pisos de los desarrollos inmobiliarios.

e) Los muros verdes que permiten aislar los pisos elevados en donde se planteen estacionamientos por cuanto contribuyen a la disminución de la contaminación visual y auditiva.

f) La implementación de los programas y proyectos de manejo eficiente de residuos sólidos y uso de tecnología limpia.

g) Promover el aprovechamiento energía solar.

h) Dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 3930 de 2010 en lo que refiere a los vertimientos.

Artículo 42. LINEAMIENTOS DE MANEJO DE RUIDO. Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en el ámbito del presente Plan Parcial, se establecen como se indica a continuación:

SECTORES	SUBSECTORES (Resolución 627 de 2006 –MAVDT-)	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
		Periodo diurno 7:01 am 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
SECTOR A TRANQUILIDAD Y SILENCIO	Se aplica a las siguientes zonas: a. Áreas de actividad central (equipamientos colectivos) en: - Salud - Bienestar Social - Cultural (Nota 1)	55	50

SECTOR B TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO	Se aplica a las siguientes zonas: b. Áreas de actividad central (equipamientos colectivos) en: - Educativo. - Culto. - Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1. - Servicios urbanos básicos c. Áreas de actividad central de Comercio y Servicios en: - Servicios Turísticos. - Servicio profesionales técnicos especializados. d. Áreas de Actividad Central Zona Residencial en: - Zona Residencial - Áreas y ejes no comerciales de las Zonas Residenciales. - Zonas definidas con comercio y Servicios y Zonas Residenciales con comercio y/o servicios en la Vivienda - Nota 2.	65	55
SECTOR C RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO	Se aplica a las siguientes zonas: e. Áreas Industriales. f. Áreas de Comercio Pesado. g. Áreas de servicios de alto impacto.	75	75
	h Áreas de actividad central con zonas de comercio y servicios en: - Zonas de Comercio - Grandes Superficies Comerciales. i. Áreas Residenciales con: - Zonas de Comercio y Servicios de las Zonas Residenciales. j. Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) en: - Deportivo y recreativo (salvo parques). - Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte). k. Corredores de Movilidad Local.	70	60

Nota 1. Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se rigen por las disposiciones del Sector C2.

Nota 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda se rigen por las disposiciones del Sector B.

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.

3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.

4. Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

Parágrafo. Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

SUBCAPÍTULO V
NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

Artículo 43. ESTACIONAMIENTOS. Los desarrollos inmobiliarios de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del presente Plan Parcial deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones de estacionamientos:

1. El área objeto del ámbito de aplicación del presente Decreto deberá ajustarse a las exigencias contendidas en el concepto favorable emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad, acta de compromisos suscrita el 21 de noviembre de 2011 y sus respectivos alcances y modificaciones.

2. En ningún caso se permiten estacionamientos en superficie, sólo se permiten en sótano y en edificaciones en altura construidas para dicho fin. Estas edificaciones, en primeros pisos, deberán localizar usos que generen actividad hacia el espacio público.

3. La exigencia de parqueaderos para dotacionales existentes se deberá determinar considerando la oferta de estacionamientos propuestos en el ámbito del plan parcial.

4. Se podrá superar el máximo de parqueaderos exigidos para el Plan Parcial en los términos establecidos en el concepto técnico favorable de la Secretaría Distrital de Movilidad No. SM-DS-V-CT-79438-11 del 31 de agosto de 2011, siempre y cuando el número de parqueaderos no exceda en más de un 5% el número de unidades aprobadas.

SUBCAPÍTULO VI
NORMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Artículo 44. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similar, así como los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas. Las normas aplicables para el equipamiento comunal privado serán las siguientes:

1. Los Bienes de Interés Cultural en proyectos de vivienda, se eximen de cumplir con el equipamiento comunal privado, de conformidad con lo establecido en el artículo 316, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Los proyectos deberán prever con destino a equipamiento comunal privado las siguientes proporciones:

a) Para proyectos V.I.P./V.I.S. subsidiables:

- 6 m2 por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
- 8,5 m2 por cada unidad de vivienda, adicional al número de viviendas establecidas en el numeral anterior por hectárea de área neta urbanizable.

b) Para proyectos no V.I.S: 10 m2 por cada 80 m2 de construcción.

c) Para proyectos con usos diferentes de vivienda: 10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta.

3. Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a

estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

Parágrafo. Para efectos de la aplicación del índice de construcción, sólo se excluye el equipamiento comunal exigido en el numeral segundo del presente artículo, ubicado en un piso como máximo.

CAPÍTULO V
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

SUBCAPÍTULO I
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 45. GESTIÓN ASOCIADA. La Gestión Asociada se llevará a cabo mediante Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión, según lo establecido en el artículo 20 del presente acto administrativo.

Artículo 46. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La predelimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se encuentra establecida en el Plano No. A5 denominado "Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión" e incluyen los predios identificados en el Anexo 1 denominado "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial".

Parágrafo 1. Si como consecuencia de acuerdos con propietarios de suelo, resulta necesario realizar cambios en la predelimitación, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

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

Artículo 47. PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La adopción 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.

Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en Ley 388 de 1997, reglamentada por los Decretos Nacionales 2181 de 2006

y 4300 de 2007, o las normas que los adicionen, modifiquen o complementen. Su ejecución se orientará según las reglas establecidas en el presente Decreto y a los correspondientes Actos de Delimitación.

Artículo 48. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto.

Para tal fin, son etapas para la ejecución de la unidad de actuación urbanística: (1) la definición de las bases para la actuación urbanística, (2) la constitución de la Entidad Gestora, (3) trámite de la integración inmobiliaria y (4) la consecución de licencias de urbanización y construcción, así como las demás actuaciones que le sean conexas.

Artículo 49. DEFINICIÓN DE LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN. Los propietarios que representen el 51% del área de terreno útil de la Unidad iniciarán las actuaciones tendientes a la ejecución de la Unidad Actuación Urbanística, mediante la definición de las bases para la actuación, teniendo en cuenta los artículos 44 y 119 de la Ley 388 de 1997, en armonía con los artículos 77 y 78 de la Ley 9ª de 1989 y los siguientes aspectos:

a. La valoración inicial de los aportes, se realizará de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 52 del presente acto administrativo y las normas nacionales que regulen la materia.

b. La presentación y comunicación de las cifras y datos financieros definitivos sobre el proyecto a desarrollar, con las alternativas y condiciones de vinculación específicas para cada participante, el estudio socioeconómico, la valoración de los aportes y los estudios del mercado inmobiliario que se realicen para el proyecto de conformidad con el Anexo 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial" y las condiciones contenidas en el presente decreto.

c. La definición del porcentaje de participación según la valoración de los aportes de los propietarios involucrados.

d. Las reglas para la toma de decisiones de la entidad gestora buscando la adopción de las mismas en el marco de un sistema de votación por mayoría cualificada o especial.

e. La actualización del estudio socioeconómico, que sirva como base para la definición del plan de gestión social y las alternativas de vinculación, en el cual se definen las acciones orientadas a integrar las actuaciones urbanísticas con los diferentes actores del sector delimitado.

f. La definición del plan de gestión social, sus costos e implementación, según los objetivos del presente Plan de Renovación Urbana. Por plan de gestión social, se debe entender las acciones y/o actuaciones tendientes a la mitigación de efectos socioeconómicos, el acompañamiento y participación de los propietarios y moradores del área de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con normas vigentes.

g. La definición de la forma de participación de los propietarios en la Unidad de Actuación Urbanística.

h. Las condiciones y procedimiento interno dentro de la Unidad de Actuación Urbanística para solicitar la expropiación a favor de terceros.

Artículo 50. PROCEDIMIENTO PARA LA DEFINICIÓN DE LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN. Para definir las bases para la actuación urbanística se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Las citaciones o convocatorias deberán realizarse con veinte (20) días hábiles de antelación, adjuntando la información o documentación que se estudiará o discutirá, así como el respectivo orden del día, los cuales deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en los artículos 49 y siguientes del presente Decreto. En la reunión sólo se podrán tratar los temas propuestos y no se podrá variar el contenido de la documentación o información enviada con la citación.

2. Las bases para la actuación urbanística se aprobarán mediante carta de intención o acta de propietarios.

En todo caso, la definición de las bases para la actuación se realizará respetando los derechos de participación e información de todos los propietarios que conforman las unidades de actuación urbanística.

Artículo 51. INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la participación sobre el área terreno de la Unidad de Actuación Urbanística se definirá según el coeficiente de participación de la unidad inmobiliaria sobre la propiedad horizontal en proporción a la participación de esta última sobre el área total de la Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad con la información contenida en el Boletín Catastral

expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y/o en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 52. VALORACIÓN INICIAL DE LOS APORTES. La definición del valor de los inmuebles, el cual constituye la base para la valoración de aportes de los propietarios, deberá ser fruto de las negociaciones y concertaciones de los propietarios de los predios que conforman el área delimitada de la Actuación Urbanística, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) En armonía con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Nacional 1420 de 1998, los avalúos deberán ser elaborados por alguna de las siguientes entidades:

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el Distrito.
- La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

b) Al momento de elaborar el avalúo, se deberá definir la metodología a aplicar, para lo cual se tendrán en cuenta las condiciones propias del inmueble objeto del avalúo y las metodologías para avalúos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Cuando las condiciones del inmueble objeto de avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el avaluador deberá realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Decreto Nacional 1420 de 1998.

Igualmente, para la elaboración del avalúo se debe dar aplicación a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, así como en los artículos 20 al 23 del Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

c) De existir alguna objeción al avalúo presentado sobre cualquier predio de la Unidad de Actuación Urbanística, el (los) propietario(s) interesado (s) que no estén de acuerdo presentará (n) su propio avalúo, bajo las mismas condiciones descritas en el presente artículo. Si el desacuerdo persiste, se solicitará un tercer avalúo que lo dirimirá, dando aplicación al artículo 42 del Decreto Distrital 190 de 2004– Plan de Ordenamiento Territorial.

d) Una vez establecido el avalúo del inmueble (suelo y construcción), se definirán las participaciones dentro de la integración inmobiliaria, que se podrán expresar en derechos fiduciarios, porcentajes del suelo objeto de la renovación urbana o metros cuadrados de los inmuebles resultantes, con definición precisa de su uso.

Parágrafo. La valoración inicial de los inmuebles aportados se realizará teniendo en cuenta de manera exclusiva la normativa urbanística vigente antes de la formulación del Plan Parcial.

Artículo 53. ENTIDAD GESTORA. La entidad gestora es el ente de representación de los propietarios e interesados en la gestión, desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística. Su constitución procederá una vez se definan las bases de la actuación urbanística según lo previsto en los artículos precedentes. En el acta o instrumento de constitución se fijarán por parte de los propietarios sus funciones, mecanismos o formas de participación y adopción de decisiones, de acuerdo con las bases para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística y las reglas establecidas en este acto administrativo y en el acto de delimitación.

Parágrafo. De manera excepcional, cuando para el ejercicio de las funciones de la Entidad Gestora se requiera modificar o complementar las bases para la actuación urbanística, dicha decisión deberá ser adoptada de conformidad con el procedimiento establecido para la toma de decisiones de la entidad gestora.

Artículo 54. FUNCIONES DE LA ENTIDAD GESTORA. Además de las funciones establecidas por los propietarios en el acto o instrumento de constitución, las siguientes serán funciones de la entidad gestora:

1. Celebrar los contratos de fiducia cuando se opte por utilizar este mecanismo.

2. Gestionar los recursos para financiar la ejecución de las obras y los costos de gestión, así como realizar las acciones necesarias para la construcción de las mismas.

3. Diseñar e implementar las estrategias de mitigación de impactos sociales y su plan de gestión, con base en los resultados de la caracterización socioeconómica específica, de los propietarios y/o moradores de cada predio que conforma la unidad de actuación urbanística.

4. Promover la implementación de alternativas de vinculación de los actuales propietarios del suelo a la ejecución de la Unidad de Actuación y de protección a moradores, para evitar procesos de expulsión social.

5. Definir los criterios para la selección de los inversionistas y/o promotores inmobiliarios que desarrollen los proyectos que surjan de la norma del Plan Parcial.

6. Acompañar a los propietarios y/o moradores que por voluntad deseen su traslado o reubicación fuera del área de intervención del proyecto.

7. Aprobar los costos relacionados con la ejecución del Plan Parcial.

8. Adelantar las actuaciones para la redefinición predial y adjudicación a propietarios partícipes de terrenos resultantes o venta a terceros.

9. Ser titular de las licencias de urbanización, en los términos y condiciones establecidos en la normatividad aplicable.

10. Realizar las cesiones urbanísticas a favor del Distrito Capital.

Parágrafo. En razón a que más del 51% del área comprometida de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 es propiedad de entidades públicas distritales, la Empresa de Renovación Urbana actuará como gestora de dicha unidad, para lo cual realizará las actuaciones que sean necesarias para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1, en el marco de las funciones y competencias asignadas por el Acuerdo 33 de 1999 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. Lo anterior sin perjuicio de que puede ejercer esta función en las demás Unidades, y de manera prevalente en la Unidad de Actuación o Gestión 3.

Artículo 55. INSTANCIA COORDINADORA DEL PLAN PARCIAL. Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las finalidades propuestas en la ejecución del presente plan y la aplicación efectiva de los mecanismos de ejecución mediante los cuales se garantizará la realización del reparto equitativo de cargas y beneficios, se designa como coordinador del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá –ERU-.

Artículo 56. FUNCIONES DE LA INSTANCIA COORDINADORA. La Empresa de Renovación Urbana de Bogotá en su calidad de operador urbano e instancia coordinadora de la ejecución del presente Plan Parcial podrá desarrollar las funciones que sean necesarias para el desarrollo del mismo, siempre que no sean contrarías al Acuerdo 33 de 1999, entre otras las siguientes:

1. Convocar a los actuales propietarios de suelo a vincularse al esquema de gestión asociada en los términos definidos en este Decreto.

2. Establecer esquemas contractuales y de negocio que permitan a los propietarios vincularse al desarrollo del Plan Parcial de forma segura y equitativa.

3. Garantizar en forma, proporción y en los tiempos establecidos los recursos para construir las obras de infraestructura y compensaciones necesarias para ejecutar el proyecto urbanístico planteado en este Decreto.

4. Convocar a inversionistas privados que puedan aportar recursos para la financiación de las obras de infraestructura definidas para este Plan Parcial.

5. Promover esquemas de comercialización de suelo que faciliten la recuperación de la inversión realizada para el desarrollo de este Plan Parcial.

6. Diseñar y celebrar contratos de fiducia mercantil como uno de los mecanismos que instrumente los aportes y que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, de conformidad con lo objetivos establecidos en el presente Decreto y en desarrollo de la autorización contenida en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

7. En los casos en que se hagan aportes en suelo o capital estos deberán ser remunerados con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto.

8. Adelantar, como última instancia, los trámites de expropiación administrativa sobre los inmuebles de los propietarios renuentes a la integración inmobiliaria de las unidades de actuación urbanística previstas para la ejecución del presente plan, de conformidad con los reglas y criterios establecidas por el presente decreto y especialmente por el artículo 44 de la ley 388 de 1997.

9. Dirimir como ultima instancia los conflictos que se presenten entre la Entidad Gestora y los propietarios vinculados de cada Unidad de Actuación Urbanística.

Artículo 57. ALTERNATIVAS PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS E INTERESADOS EN LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Sin perjuicio de otras alternativas que definan los propietarios o el ente gestor de la Unidad de Actuación Urbanística, las alternativas para la gestión o ejecución de la unidad de actuación podrán ser:

1. Vincularse de manera voluntaria a la ejecución del plan parcial mediante el aporte de su(s) inmueble(s).

2. Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliario mediante el aporte de recursos de capital o de dinero.

3. Vincularse mediante el aporte total o parcial del inmueble, así como aportes de capital o de dinero.

Parágrafo 1. Si el aporte es en dinero, éste será el parámetro de valoración. Si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

Parágrafo 2. La entidad gestora y/o la instancia coordinadora garantizarán los mecanismos que permitan ofrecer como pago a los aportes, viviendas de reposición a aquellos propietarios que estén registrados como residentes de sus inmuebles en el área del proyecto, teniendo en cuenta el censo que deberá realizar la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU) dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente Decreto.

Artículo 58. ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Se admitirá la participación en la gestión del Plan Parcial de inversionistas interesados que podrán ser entidades públicas, privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducia o cualquier otro mecanismo que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo o adquisición de suelo.

La remuneración del aporte se realizará con beneficios urbanísticos representados en suelo urbanizado, productos inmobiliarios, dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto.

Parágrafo. Si el aporte es en dinero, éste será el parámetro de valoración. Si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

Artículo 59. FORMAS DE PAGO DE LAS CARGAS OBJETO DE REPARTO Y RESTITUCIÓN DE APORTES. Las formas de pago para las cargas objeto de reparto son: en suelo (m2) que deberá ser transferido al distrito capital, en obras correspondiente a las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios y/o en dinero que deberán ser transferidos al patrimonio autónomo del Plan Parcial Estación Central por concepto de los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial o cesiones obligatorias (malla vial local, espacio público, control ambiental).

Sin perjuicio de las alternativas que establezca el ente gestor o los propietarios al momento de definir las bases para la actuación, las alternativas para la restitución de aportes serán entre otras: metros cuadrados de suelo o construcción, dinero, derechos fiduciarios, societarios o proporcionales, según el caso respecto del resultado final.

SUBCAPÍTULO II
EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 60. REQUERIMIENTOS EN MATERIA DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y OBRAS CIVILES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. La ejecución y entrada en operación del Plan Parcial deberán estar armonizadas y sincronizadas con el desarrollo de los estudios, diseños y obras civiles, requeridas por la Secretaría Distrital de Movilidad en el marco del estudio de tránsito, para lograr la adecuada mitigación de los impactos en la movilidad del área de influencia del proyecto. A continuación se presentan los estudios, diseños y obras civiles que se deben adelantar en cada UAU/ UG:

UAU/UG	ESTUDIOS Y DISEÑOS	OBRAS	OBSERVACIONES
UG/UAU 1 (Calle 24 entre Carrera 13 A y la Av. Caracas)		Ampliación de la sección transversal de la Calle 24 entre Transversal 17 y la Carrera 13. Se completa con cuatro (4) carriles en sentido único de circulación vehicular occidente-oriente.	Esta adecuación vial tiene dentro de sus objetivos mitigar los impactos en la movilidad que pueden ser causados por la entrada en operación de los usos en las tres UAU/UG del Plan Parcial. Esta adecuación vial se deberá realizar para la entrada en operación de los usos en la UAU 1/UG.

	Evaluación de la intersección de la Calle 24 por Carrera 13 A. El estudio específico para esta intersección deberá incluir análisis de la necesidad del cruce vial. En caso de que se requiera, incluirá el diseño de detalle del cruce y el semafórico.	Construcción de las obras, si la evolución establece que se requiriere.	La evaluación de la intersección se deberá efectuar por parte del promotor y/o gestor del Plan Parcial previo a la ejecución de la Carrera 13 A entre la Calle 24 y la Av. Calle 26. Los estudios específicos requeridos deberán presentarse ante la Secretaría Distrital de Movilidad para su aprobación y se deberán construir antes de la entrada en operación de los usos en UG/UAU 1.
UG/UAU 2 (Calle 24 entre la Carrera 13 A y Carrera 13)		Ampliación de la sección transversal de la Carrera 13 A entre la Calle 24 y la Av. Calle 26 a tres (3) carriles en sentido único de circulación vehicular sur-norte y la adecuación del espacio público.	Esta adecuación vial tiene dentro de sus objetivos mitigar los impactos en la movilidad que pueden ser causados por la entrada en operación de los usos de las UG/UAU 1 y UG/UAU 2 del Plan Parcial. Por tanto, dicha adecuación vial se deberá realizar de manera gradual conforme a la ejecución y entrada en operación de los usos y de manera gradual a la entrega de las cesiones de las UAU/UG.
	Evaluación de la intersección de la Calle 24 por Carrera 13 A. El estudio específico para esta intersección deberá incluir análisis de la necesidad del cruce vial. En caso de que se requiera, incluirá el diseño de detalle del cruce y el semafórico.	Construcción de las obras requeridas según estudio	La evaluación de la intersección se deberá efectuar por parte del promotor y/o gestor del Plan Parcial previo a la ejecución de la Carrera 13 A entre la Calle 24 y la Av. Calle 26. Los estudios específicos requeridos deberán presentarse ante la Secretaría Distrital de Movilidad para su aprobación y se deberán construir antes de la entrada en operación de los usos de la UAU 2/UG.
UG/UAU 3 (Calle 24 entre la Av. Caracas y Transversal 17)			La UG/UAU se podrá iniciar con base en la información ya contenida en el presente plan parcial y no requerirá de obras previas, excepto las obras de espacio público de la UAU UG, incluidos pompeyanos y dispositivos de canalización de flujos vehiculares y peatonales.

Parágrafo 1. El promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central esta obligado al suministro, construcción e implementación del 100% de las obras anteriormente descritas e identificadas en el estudio de tránsito, en el acta de compromiso (firmada entre la Secretaría Distrital de Movilidad y la Empresa de Renovación Urbana) y complementada por la Secretaría Distrital de Movilidad a través

de los diferentes comunicados emitidos, antes de la entrada en operación de los usos para la totalidad del plan parcial.

Parágrafo 2. Los estudios y diseños a que hacer referencia la tabla anterior, se deberán presentar a las entidades distritales correspondientes en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición del presente decreto. La Secretaría Distrital de Movilidad, como autoridad de tránsito y transporte del Distrito Capital, con el apoyo de las entidades del sector Movilidad, adelantará la aprobación de los estudios requeridos y el seguimiento a los diseños y obras civiles derivados de éstos.

Artículo 61. FIDUCIA MERCANTIL. Para el desarrollo e implementación del Plan Parcial se podrán manejar los aportes en dinero y suelo, y la transformación de estos en derechos fiduciarios de participación en el proyecto correspondiente a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión definidas, a través de la fiducia mercantil que para el efecto se constituya. Este mecanismo debe garantizar, entre otros aspectos:

1. Asegurar a los vinculados al proyecto, las correspondientes retribuciones de acuerdo con sus aportes y porcentajes de participación.
2. Desarrollar los instrumentos idóneos que permitan llevar, en debida forma, la contabilidad de las inversiones, costos, gastos e ingresos requeridos para el desarrollo del proyecto.

Artículo 62. EXENCIONES TRIBUTARIAS PARA LOS APORTES VOLUNTARIOS AL ESQUEMA DE ASOCIACIÓN FIDUCIARIO. Teniendo en cuenta que mediante la expedición de este Plan Parcial se concreta el motivo de utilidad pública al que se refiere el literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, aquellos propietarios que en forma voluntaria aporten sus terrenos a la Fiducia mencionada en el artículo anterior, tendrán el beneficio tributario consagrado en el numeral 9 del artículo 18 de la Ley 788 de 2002.

Artículo 63. FORMAS DE PAGO APLICABLES A LAS EXPROPIACIONES POR VIA ADMINISTRATIVA. En desarrollo de lo autorizado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la forma de pago del precio de adquisición, en caso de aplicación del instrumento expropiatorio en desarrollo del presente Plan, podrá hacerse en dinero en efectivo, títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo del proyecto o en derechos de participación en el mismo, salvo las excepciones de ley.

Artículo 64. EXPROPIACIÓN A FAVOR DE TERCEROS. De conformidad con las autorizaciones contenidas en el Capítulo VII 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, la Empresa de Renovación Urbana podrá utilizar las condiciones para la concurrencia de terceros de que trata el artículo 61-A de la Ley 388 de 1997, el cual fue adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011

Artículo 65. DERECHO DE PREFERENCIA. De conformidad con lo establecido en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, los propietarios o poseedores de los inmuebles que sean adquiridos o expropiados de conformidad con el procedimiento contemplado en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, con destino al desarrollo del proyecto de Renovación Urbana Estación Central, y que opten por recibir en dinero el precio de adquisición o indemnizatorio, según sea el caso, podrán ejercer el derecho de preferencia para adquirir inmuebles resultantes de dicho proyecto.

SUBCAPÍTULO III
GESTIÓN SOCIAL

Artículo 66. ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL. Se plantea el Plan de Gestión Social que orienta las acciones y la inversión a través de programas y proyectos en el corto y mediano plazo, para integrar acciones de protección a propietarios moradores y residentes.

Artículo 67. OBJETIVOS. El Plan de Gestión Social, deberá entre otros cumplir con los siguientes objetivos específicos:

1. Propiciar espacios que permitan generar una información directa, oportuna y veraz entre las entidades gestoras que se conformen para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y las unidades sociales involucradas en dicho desarrollo, garantizando la participación real y efectiva de todos los actores involucrados.

2. Definir y aplicar las medidas de carácter compensatorio, establecidas por la ley.

3. Plantear y desarrollar medidas de acompañamiento social e institucional, con base en los diferentes impactos identificados y el grado de vulnerabilidad de las unidades sociales, de manera que se propicie el mantenimiento y en lo posible, el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

4. Adelantar la gestión y coordinación interinstitucional necesaria, para lograr la participación de las diferentes entidades del Distrito, en los diversos programas y proyectos plateados, a fin de lograr la vinculación de población en condición de vulnerabilidad a la oferta de servicios sociales y comunitarios.

5. Diseñar una estrategia metodológica de documentación y seguimiento a la gestión social adelantada por las entidades gestora o coordinadora que permita la evolución del proceso de traslado de población.

Artículo 68. ESTRATEGIA. Para el desarrollo de los diferentes proyectos y actividades del presente plan parcial, se establecen las siguientes estrategias:

1. Gestión y coordinación interinstitucional: Mediante esta estrategia, se deberán programar recursos y servicios interinstitucionales que puedan ser dirigidos a los actores del plan parcial que los requieran.
2. Atención interdisciplinaria a la población beneficiaria del plan. Esta orientada a la conformación de equipos por parte de las entidades gestoras o coordinadoras, para dar cobertura y atención integral a la población, así como para desarrollar todos los programas, proyectos y actividades propuestos durante el proceso, de manera que se logre la mitigación y minimización de los impactos causados por el desarrollo del proyecto.

3. Focalización de la atención a las unidades sociales. Se deberán implementar acciones para propiciar un mayor acercamiento y comunicación con las familias involucradas en el proyecto, de manera que se pueda lograr un acompañamiento permanente durante todo el proceso de gestión predial y traslados requeridos.

Artículo 69. COMPONENTES. De conformidad con los lineamientos normativos de carácter Distrital, establecidos para el desarrollo de procesos de traslado, enmarcados dentro de la gestión predial por motivos de utilidad pública, el plan de Gestión Social consta de los siguientes componentes:

1. Componente social: referido a la oferta de programas, proyectos y actividades propuestos. Se compone de los siguientes aspectos:

- Comunicación y divulgación.
- Asesoría social.
- Asesoría y asistencia técnica.
- Asesoría jurídica
- Asesoría en gestión inmobiliaria
- Seguimiento y monitoreo

2. Componente económico: referido a las compensaciones y reconocimientos económicos destinados a la población afectada por el proyecto, que se haya identificado en el censo o registro respectivo. En ese sentido, desde este componente, el Plan de Gestión Social contemplará los reconocimientos económicos

relacionados con trámites de reposición, movilización, pérdida de ingresos, traslado de arrendatarios y factor de vivienda de reposición.

Parágrafo 1. Serán beneficiarios del Plan de Gestión Social todas las unidades sociales tanto residentes como no residentes, registradas o censadas por parte de las entidades gestoras.

Parágrafo 2. Para el desarrollo del Plan de Gestión Social se requiere la concurrencia de las Secretarias Distritales de Educación, Salud, Integración Social y Desarrollo Económico, entre otras.

CAPÍTULO VI
OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 70. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público, producto del proceso de urbanización.

2. Diseñar, construir y dotar los espacios privados afectos al uso público, producto del proceso de Urbanización.
3. Efectuar las cesiones obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente decreto y las demás normas sobre la materia.

4. 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.

5. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre la accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.

6. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria, a nombre del Distrito, entregadas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) 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 Distrital 190 de 2004– Plan de Ordenamiento Territorial.

7. Ceder el suelo y construir 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), en concordancia con las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

8. Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.

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

10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

11. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.

12. Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA).

13. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Parágrafo. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aún cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

CAPÍTULO VII
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 71. PARTICIPACIÓN DISTRITAL 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– Plan de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y los artículos 13 y 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, la adopción del presente plan parcial configura hecho generador de plusvalía por asignación de una mayor edificabilidad, tal como lo señala el estudio comparativo de norma elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 72. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. En caso de ser necesaria la modificación del Plan Parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Nacional 4300 de 2007 o la norma que lo modifique o complemente.

Artículo 73. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL. La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones en la cartografía oficial, relacionadas con la adopción del presente plan parcial, la cual se considerará debidamente incorporada a la cartografía oficial del Distrito, una vez se adelanten los trámites respectivos requeridos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 178 de 2010, la Resolución reglamentaria No. 0813 de 2010 expedida por la misma entidad y las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 74. 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 a las siguientes condiciones:

1. **Licencias de urbanización.** Los predios incluidos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o Gestión, deberán obtener licencia de urbanización en los términos establecidos por el presente Decreto previo a la licencia de construcción. Las licencias de construcción sólo se podrán obtener una vez cumplidas las obligaciones y exigencias de las correspondientes licencias de urbanización que deberán incluir los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que deberá suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios y la Secretaría Distrital de Movilidad.

En estos documentos se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, el Instituto de Desarrollo Urbano y la Secretaría Distrital de Movilidad serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el plan parcial.

2. **Licencias de construcción.** Los predios que no hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, podrán solicitar directamente licencia de construcción que deberán incluir los compromisos resultantes del reparto de cargas, establecidos en el artículo 24 del presente decreto.

Parágrafo. Previo a la obtención de licencia de urbanización se deberá adelantar el proceso de incorporación topográfica ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

"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"

Artículo 75. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados expresamente en el presente decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004– Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas que lo modifiquen. desarrollen o complementen.

Artículo 76. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este decreto. se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se lleven a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo con las condiciones señaladas en el mismo, previa solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes.

Artículo 77. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir su publicación en el Registro Distrital y 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 - Plan de Ordenamiento Territorial

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 16 MAYO 2013

GUSTAVO PETRO U.
Alcalde Mayor

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Liliana María Ospina - Subsecretaria de Planeacion Territorial
Ximena Aguilon Mayorga- Subsecretaria Jurídica

Revisó: Jose Antonio Velandia Clavijo Director de Patrimonio y Renovacion Urbana
Jose Camilo Castellanos- Director de Planes Parciales
William Fernando Camargo Triana – Director de Vías, Transportes y Servicios Públicos
Diego Mauricio Cala – Director del Taller del Espacio Publico
Manuel A. Hernández Zabarain - Profesional Especializado DPRU

Proyectó: Jorge Gómez Sandoval - Profesional Especializado DPRU
Israel Mauricio Llache Olaya- Abogado Contratista DPRU