

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

Plan Parcial Estación Metro 26 Desarrollo Urbanístico UAU 4

Febrero 08 de 2024



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.











Estación Metro 26

Plan Parcial de Renovación Urbana






SISTEMAS DE TRANSPORTE

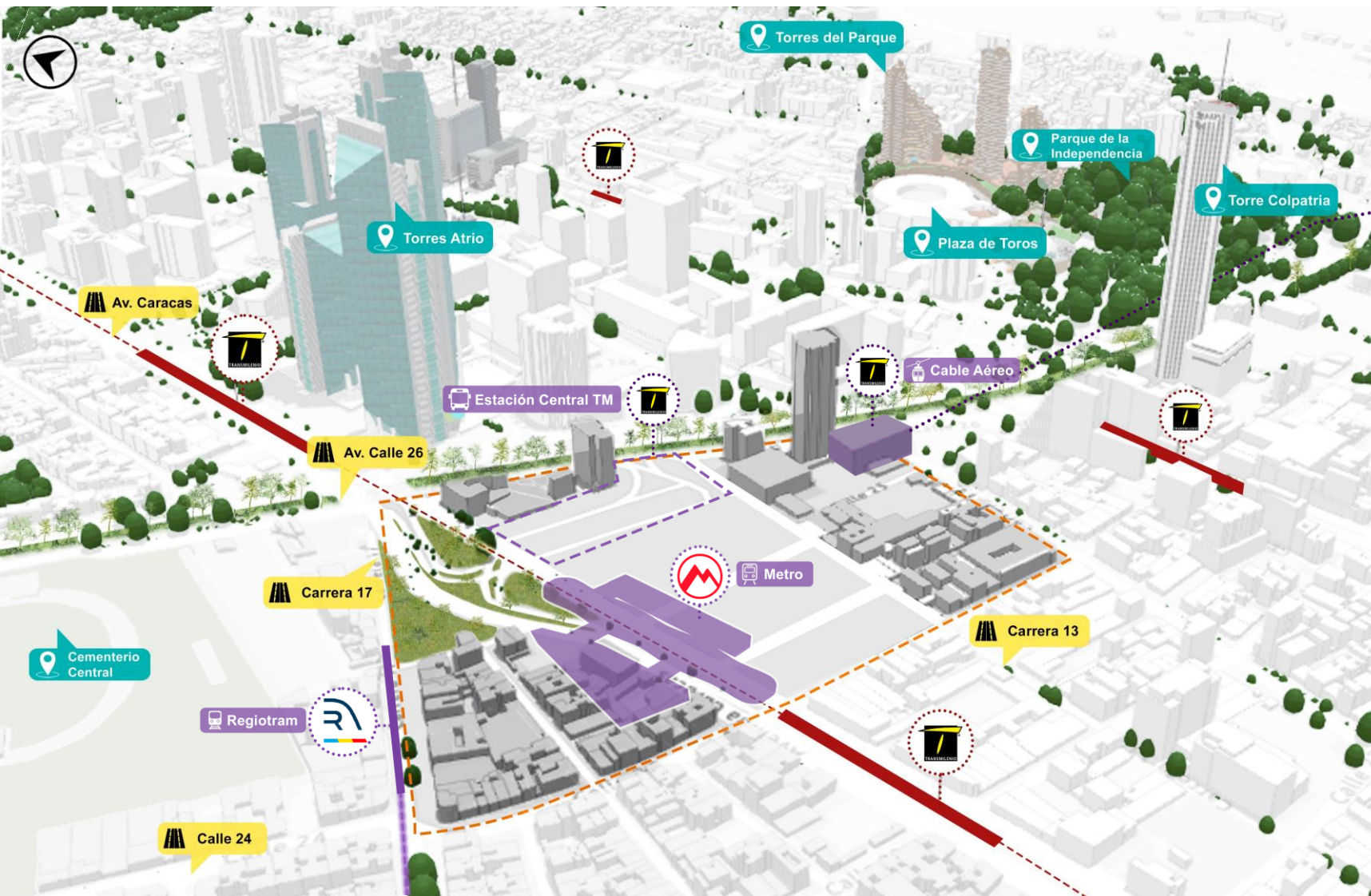
-   TRANSMILENIO
-   TRANSMICABLE
-   EMPRESA METRO
-   REGIOTRAM

PROYECTOS DE MOVILIDAD

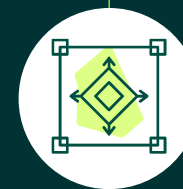
-   Ciclo Alameda Medio Milenio
-   Corredor Verde de la Séptima
-   PIR Cable Aéreo San Cristóbal

-  Cementerio Central
-  Centro Memoria
-  Parque Renacimiento

Situación Actual del Territorio



Principal Estación Intermodal del País
Metro + TransMilenio + Regiotram + Cable Aéreo



Área Bruta
9,30 ha



221 predios
232 unidades prediales



Espacio Público
0,53 ha



Malla Vial
2,67 ha



Área Privada
5,29 ha

Estación Metro 26

Plan Parcial de Renovación Urbana

Nuevo CAD: Gran proyecto de ciudad



Decreto Distrital 644 de 2023
Principal proyecto de Revitalización
Urbana de Bogotá



Sistema de Movilidad y Transporte



Nuevo CAD



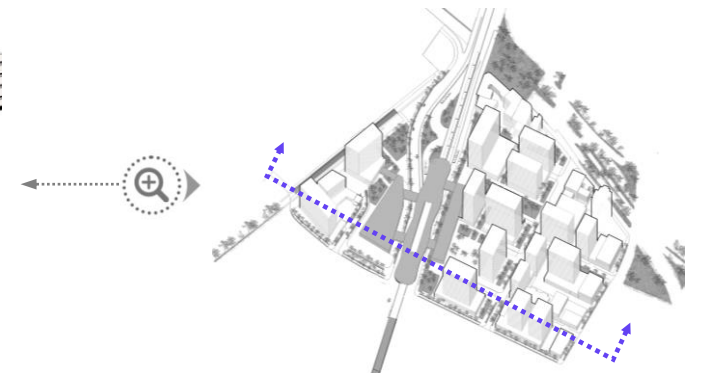
68.000

Pasajeros / Día



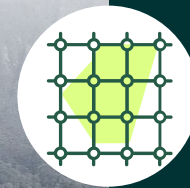
Integración

A diferentes niveles
Espacio público y primeros
pisos de las edificaciones



Estación Metro 26

Plan Parcial de Renovación Urbana



Área Bruta
9,30 ha



Espacio Público Efectivo
15.410 m²



Suelos Desarrollables
51.436 m²



Potencial de Viviendas
3.052 un



Usos Dotacionales y de Servicios
117.086 m²



Comercio en primeros pisos activos
21.568 m²



Cementerio Central

PP Cl 24

- 1** Estación Intermodal como principal elemento estructurante
- 2** Espacio público continuo que integra los flujos de usuarios de los sistemas de transporte.
- 3** Configuración de supermanzanas priorizando los flujos peatonales y no motorizados
- 4** Desarrollo del Centro Administrativo Distrital 2 –CAD2. como elemento detonante (45.000 m2 de oficinas aprox.).
- 5** Puesta en valor del patrimonio cultural (Integración de los BIC al desarrollo, configuración perfil Carrera 13, aporte a cargas al PEMP-CHB)
- 6** Desarrollo urbanístico icónico - proyectos de usos mixtos con altos estándares urbanísticos e inmobiliarios.
- 7** Una plataforma de espacio público que garantice la continuidad entre el sur y el norte de la Calle 26.

Sistema de Reparto Equitativo de cargas y beneficios



CARGAS

Aportes a la ciudad



ESPACIO PÚBLICO

Parques y zonas verdes.



EQUIPAMIENTOS

De acuerdo con necesidades de la población y sistema de cuidado.



MALLA VIAL

Mejoramiento e integración con sistemas de transporte.



REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS



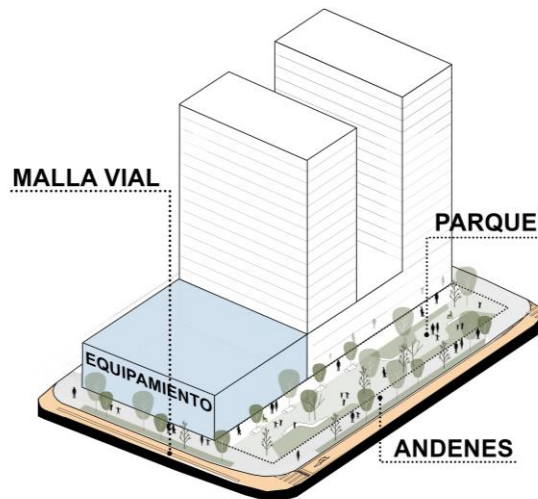
BENEFICIOS

Metros cuadrados (m2) edificables

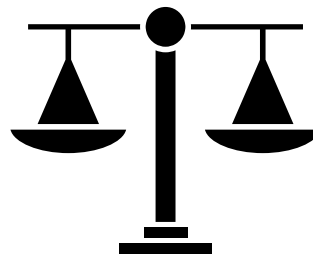


EDIFICABILIDAD

Índices de construcción (cantidad de metros cuadrados que se pueden construir), alturas y mezcla de usos del suelo.



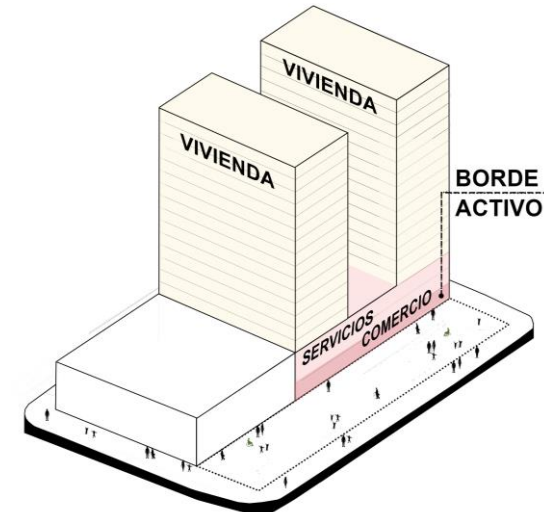
EQUILIBRIO



MAYOR APORTE



MAYOR BENEFICIO



Sistema de Reparto Equitativo de cargas y beneficios



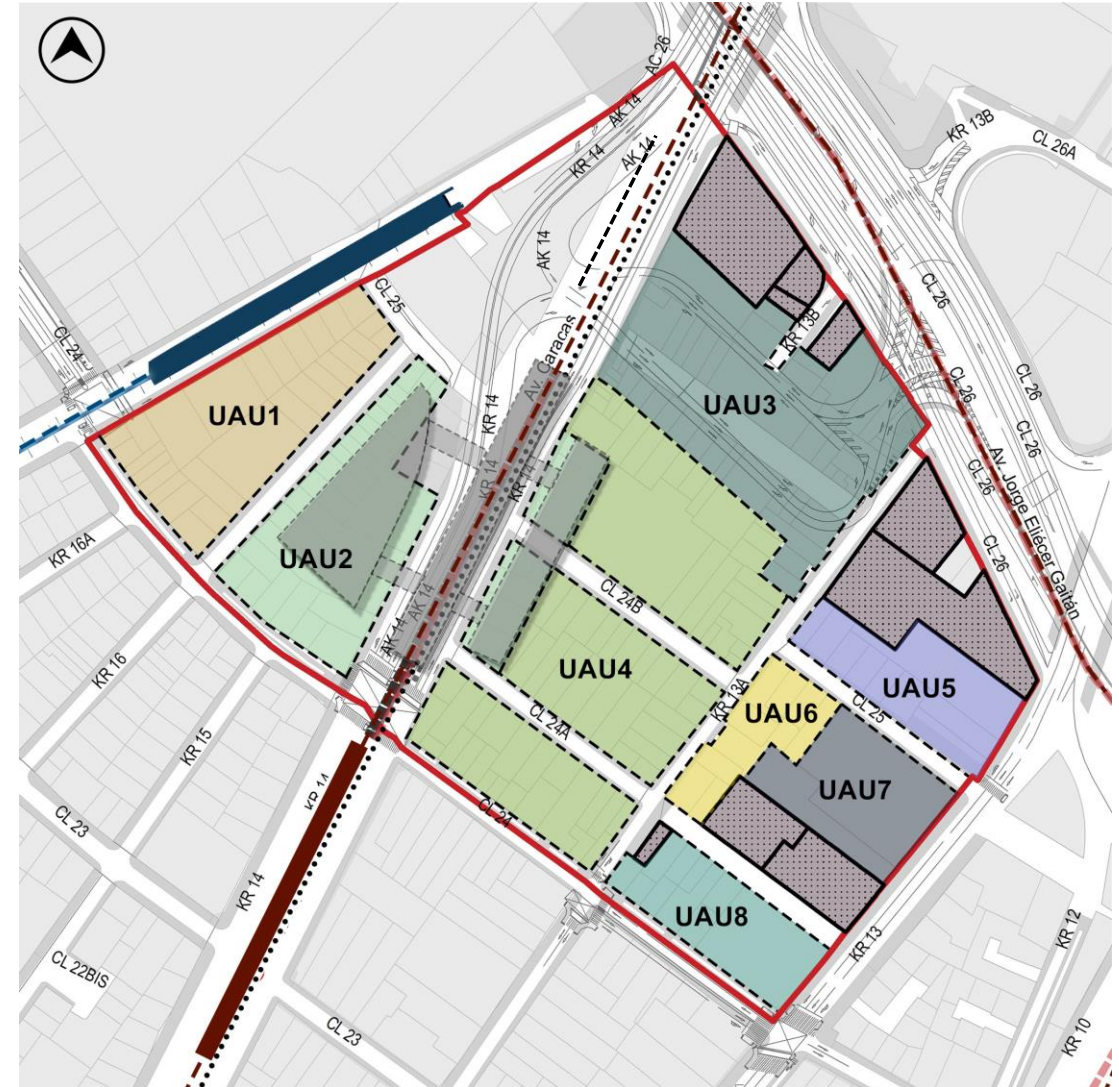
- 1. VALORACIÓN DE POTENCIALES DERECHOS** derivados del aporte de suelos por parte de propietarios.



- 2. VALORACIÓN DE APORTES A CARGAS** en cada Unidad de Gestión y a su interior distribuida la responsabilidad entre todos los participantes.



- 3. DERECHO A PARTICIPAR EN BENEFICIOS** por cada Unidad de Gestión del total del beneficio posibilitado por el plan parcial, del mismo modo que cada uno de los propietarios y aportantes en cada Unidad participan en proporción a los aportes efectuados.

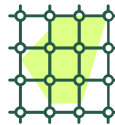


Propiedad del suelo

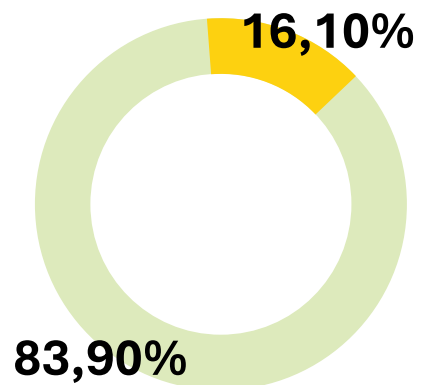
UAU 4



Área predial UAU 4
14.925,61 m²



Número de Predios
75 lotes – 159 Matrículas Inmobiliarias



PROPIETARIO	ÁREA (m ²)	%
TRANSMILENIO	2.403,69	16,10%
RENOBO*	12.521,92	83,90%
TOTAL	14.925,61	100,00%

* Fideicomiso Estación Central
Propietarios RenoBo + Salomón Ojeda (aportante)

CONVENCIONES:



Delimitación PP Estación Metro 26



Delimitación UAU 4



Predios RenoBo – Fideicomiso “Estación Central”

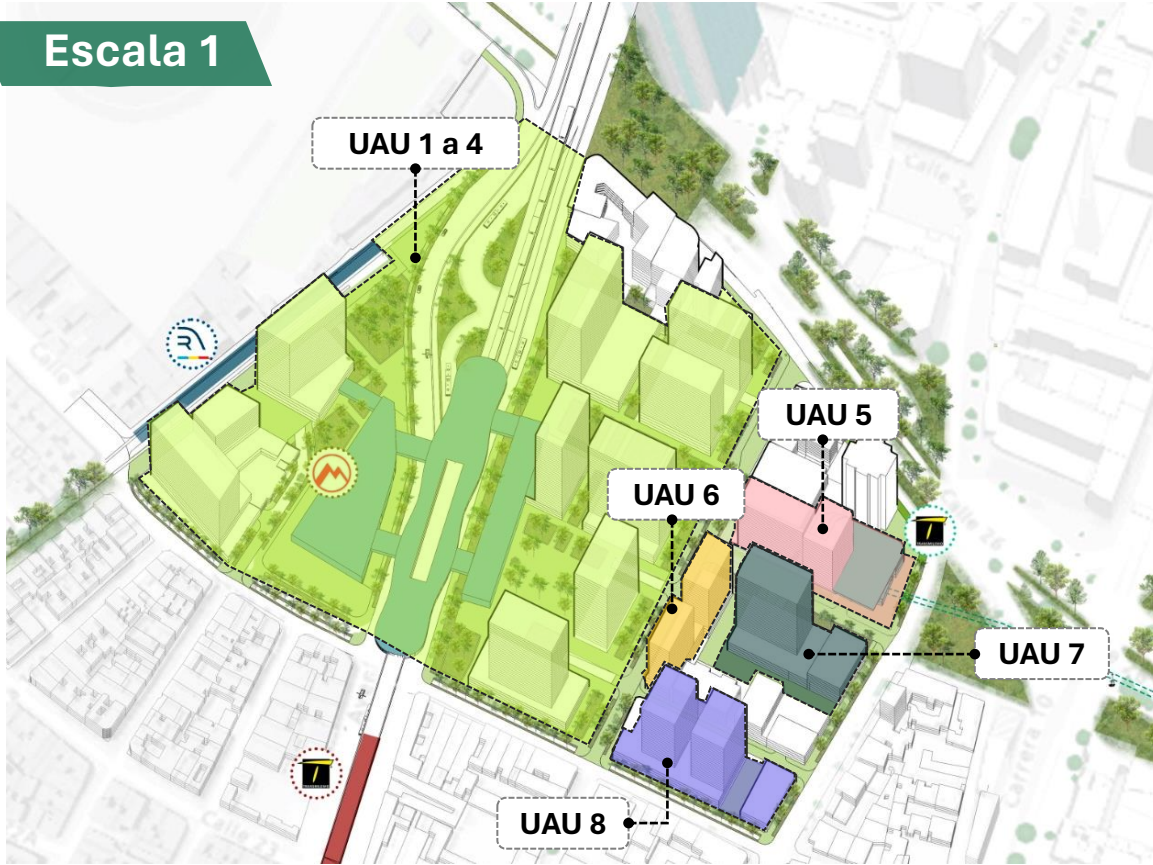


Predios TransMilenio

Escalas de Reparto

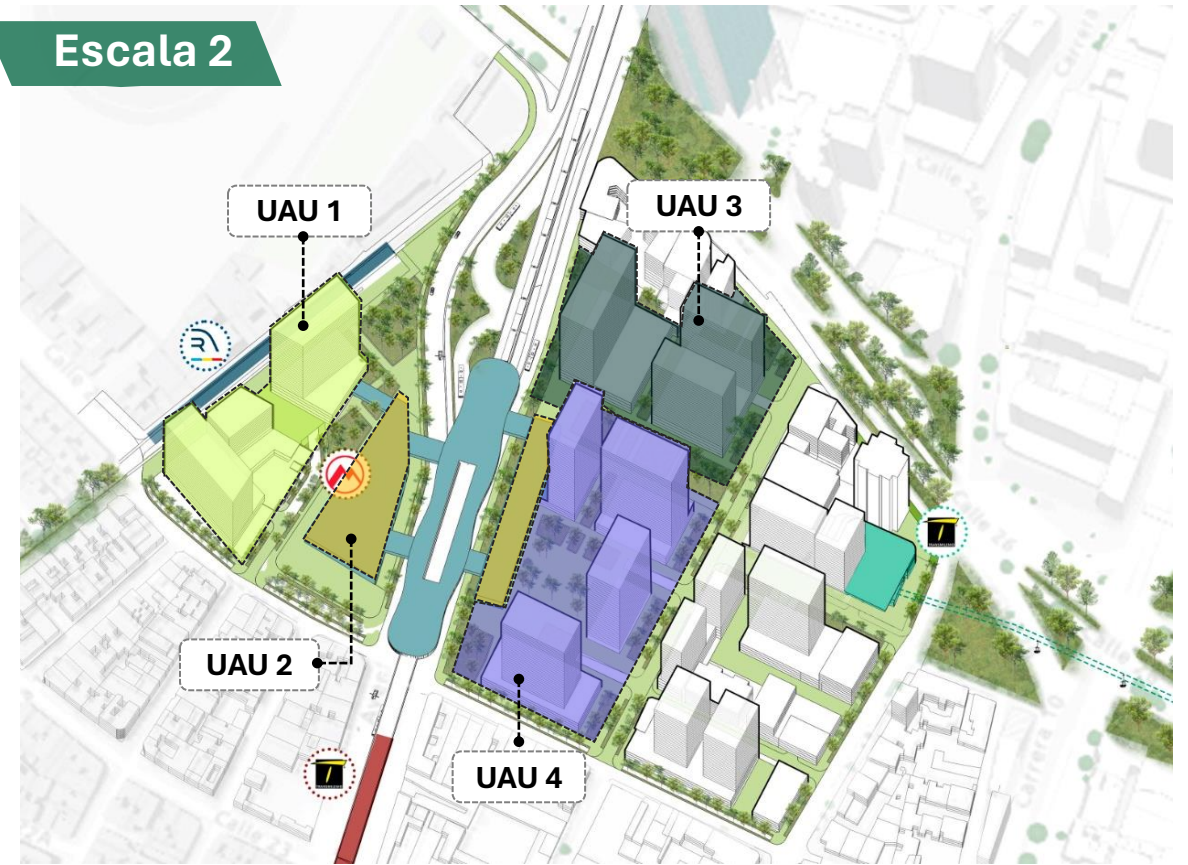
Plan Parcial

Escala 1



Escala 1: totaliza la participación en suelo y cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación 1 a 4, es decir, aquellas donde el desarrollo será por iniciativa pública, asignándole aprovechamientos proporcionales, y se equilibra respecto a la participación en suelo, de las cargas y beneficios de las Unidades de Actuación 5 a 8.

Escala 2



Escala 2: consiste en la distribución de los aprovechamientos y cargas urbanísticas entre las Unidades de Actuación Urbánística 1 a 4, con el fin de contar con un esquema que permita distribuir los aprovechamientos de una manera más flexible, enmarcado en las estrategias de gestión propuestas por el Plan Parcial.

Aprovechamientos Urbanísticos



1.529 un
Vivienda
UAU 1 a 4



1 UAS =



Comercio
0,40 m²



Servicios
0,51 m²



Vivienda NO VIS
0,64 m²



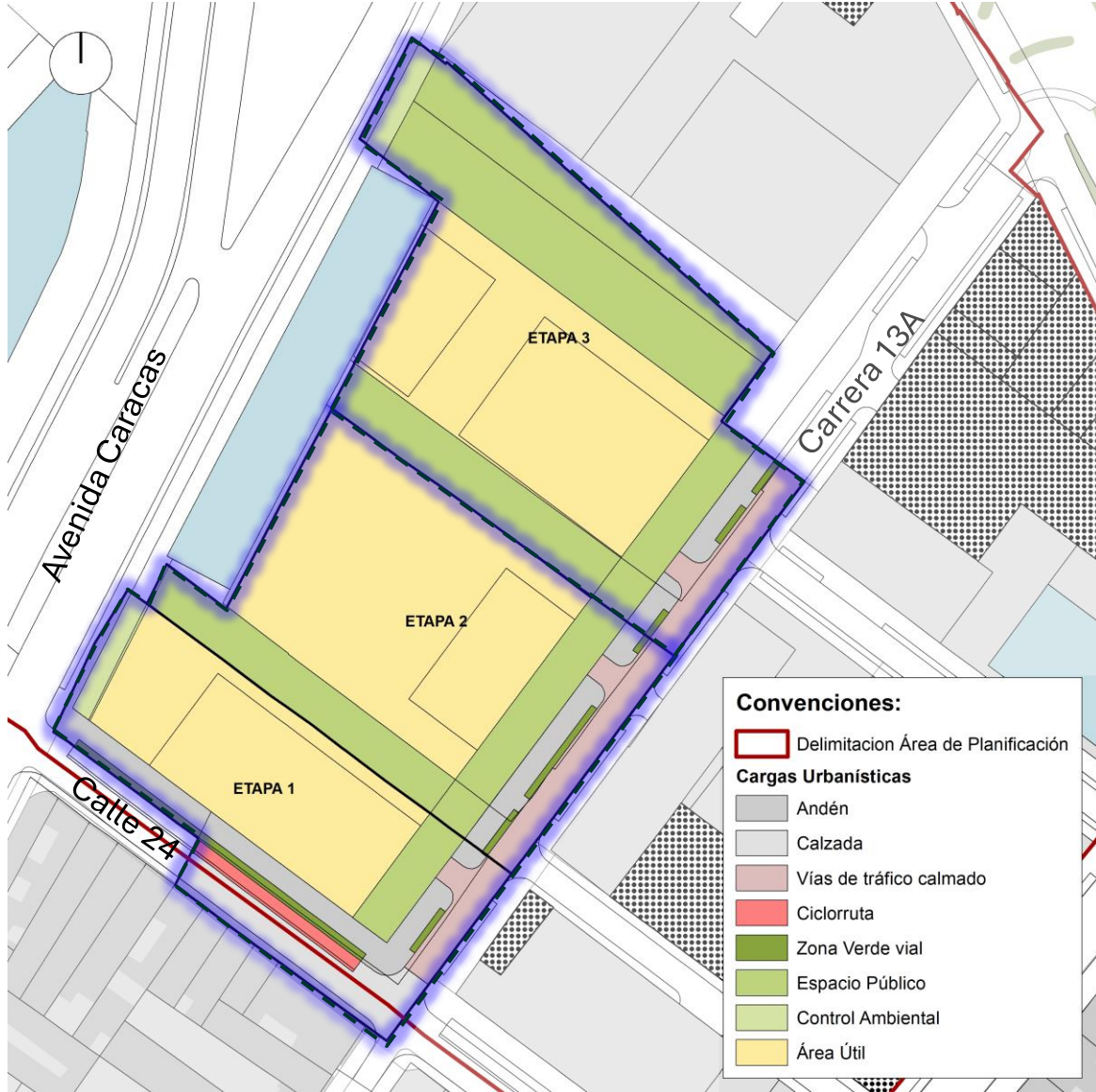
Vivienda VIS*
1,0 m²

UAU 4 = 164.607 UAS

- El Plan Parcial no define un esquema estricto de usos del suelo.
- Esquema flexible, asignando aprovechamientos en Unidades de Aprovechamiento de Superficie – UAS.

Cargas Urbanísticas

UAU 4



Andenes
1.100,2 m²



Calzada Vehicular
516,4 m²



Ciclorrutas
146,4 m²



Vías de Tráfico Calmado
1.159,3 m²



Control Ambiental y Zonas Verdes
239,7 m²



Espacio Público
5.471,0 m²



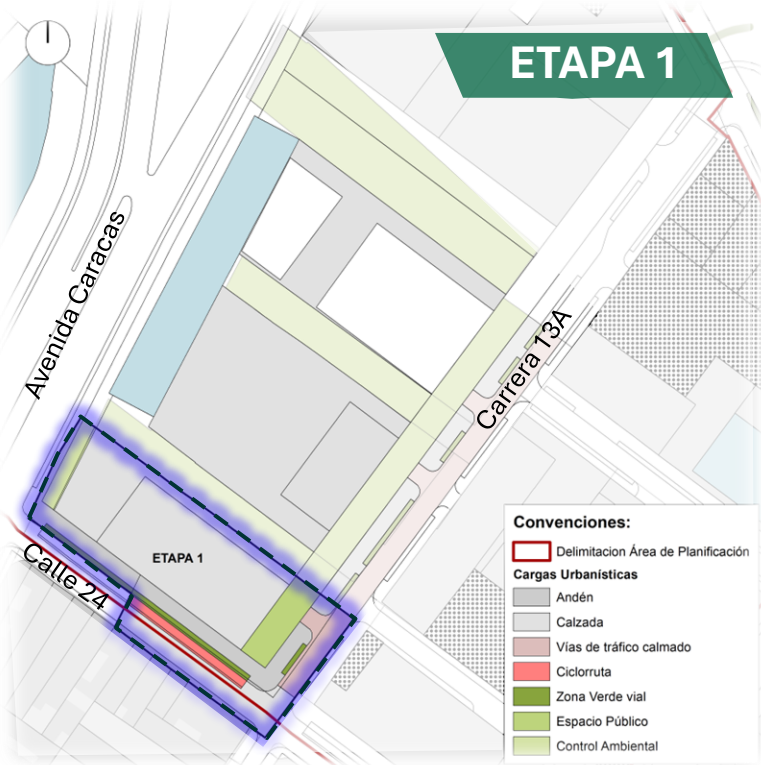
Cargas monetarias – Redes Servicios Públicos y Cargas Externas
\$ 10.405.380.265

Área útil
resultante

● **9.543,6 m²**

Cargas Urbanísticas

UAU 4



Área predial

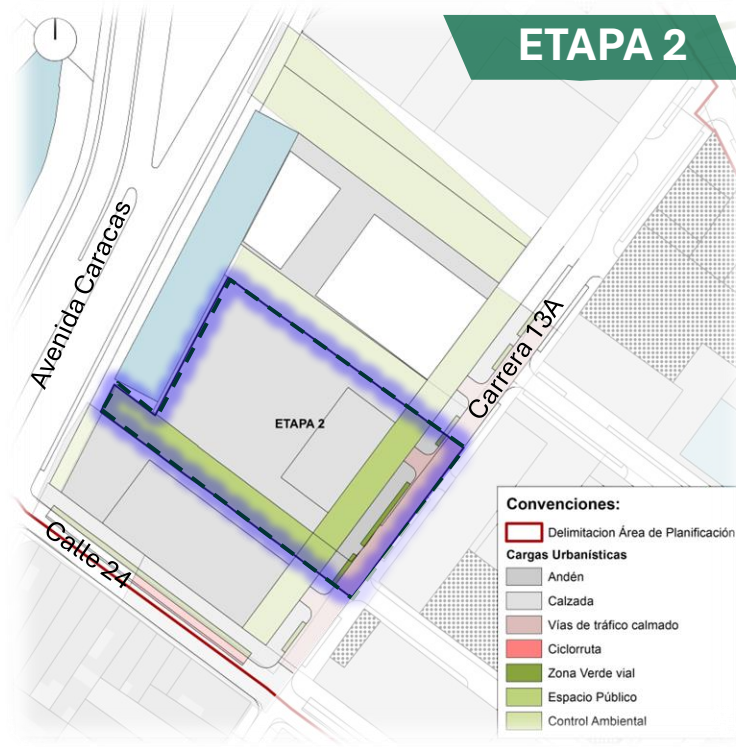
3.771,48 m² - 25,27%



Cargas Urbanísticas

2.380,73 m² / 709,45 Puntos
20,00%

Área Útil Resultante: **2.377,7 m²**



Área predial

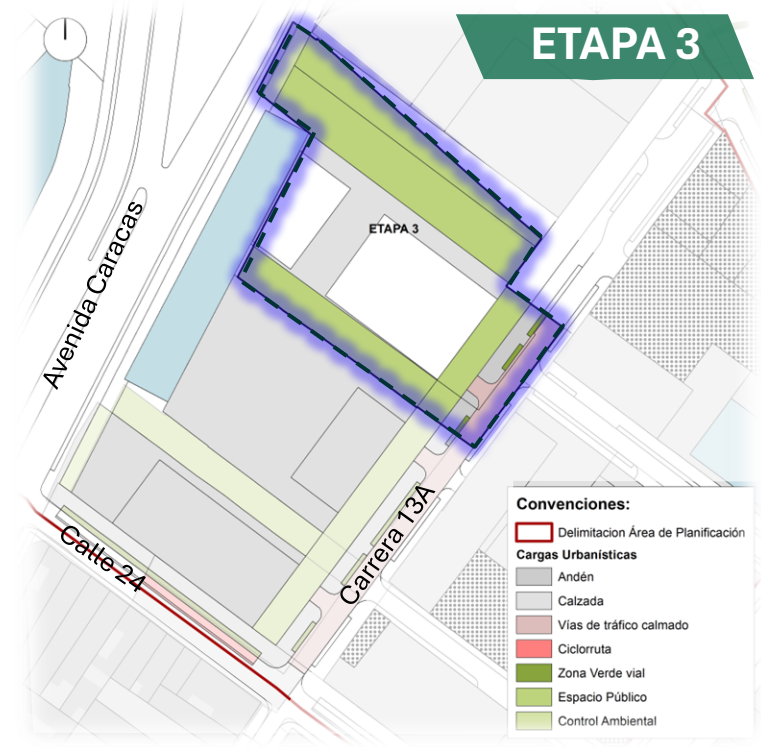
4.634,05 m² - 31,05%



Cargas Urbanísticas

2.334,35 m² / 951,12 Puntos
26,81%

Área Útil Resultante: **3.793,9 m²**



Área predial

6.520,09 m² - 43,68%



Cargas Urbanísticas

4.585,33 m² / 1.887,40 Puntos
53,20%

Área Útil Resultante: **3.371,9 m²**

Etapas de desarrollo

Resumen

Etapa 1



UAS
41.593,79



Cargas urbanísticas
2.380,73 m²
\$ 863.506.691

Etapa 2



UAS
51.106,63



Cargas urbanísticas
2.334,35 m²
\$ 1.157.656.525

Etapa 3



UAS
71.906,85



Cargas urbanísticas
4.587,23 m²
\$ 2.297.250.427



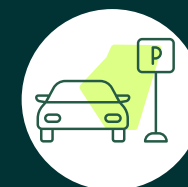
Cargas monetarias
\$10.405.380.265

A distribuirse entre las etapas de desarrollo de acuerdo con su participación en aprovechamientos

Otras exigencias para el desarrollo de la UAU 4

m² construidos en VIS
10% de la Edificabilidad Neta

Áreas Privadas Afectas al Uso Público
4.772 m²* (Total UAU)



No hay exigencia de estacionamientos

Estacionamientos calculados por demanda

UAU 4: 470 un

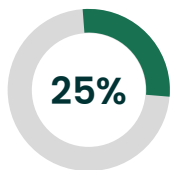
Reparto Interno

UAU 4

Etapa 1



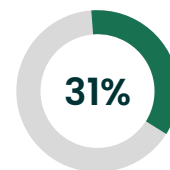
UAS por etapa
41.593,79



Etapa 2



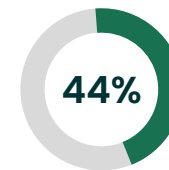
UAS por etapa
51.106,63



Etapa 3



UAS por etapa
71.906,85



Distribución de UAS en función de la participación en suelo en la UAU 4

Total: 164.607,27 – 100%

EQUILIBRIO DEL REPARTO POR ETAPAS DE DESARROLLO

ETAPA	APORTE EN SUELO Y CARGAS	% APOORTE A SUELO Y CARGAS	UAS	% PARTICIPACIÓN UAS	% DIFERENCIA	DISTRIBUCIÓN CARGAS MONETARIAS
Etapa 1	5.874,71	18,51%	41.593,79	25,27%	6,76%	2.146,63
Etapa 2	6.498,36	20,47%	51.106,63	31,05%	10,58%	3.357,52
Etapa 3	10.822,39	34,09%	71.906,85	43,68%	9,59%	3.044,80
TOTAL	23.195,46	73,07%	164.607,27	100,00%	26,93%	8.548,95

1 punto de cargas = valor / m2 de suelo
\$ 1.217.154

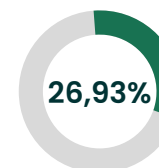
Cargas Externas y Monetarias



Puntaje de cargas totales
31.744,41



Puntaje de cargas monetarias
8.548,95



% / Total Suelo y Cargas - Cargas Externas

Supuestos Iniciales

UAU 4

Edificabilidad Máxima UAU 4

92.000 m²

Número Viviendas Base

670 No Vis

65 m² vendibles

m² Comercio Resultante

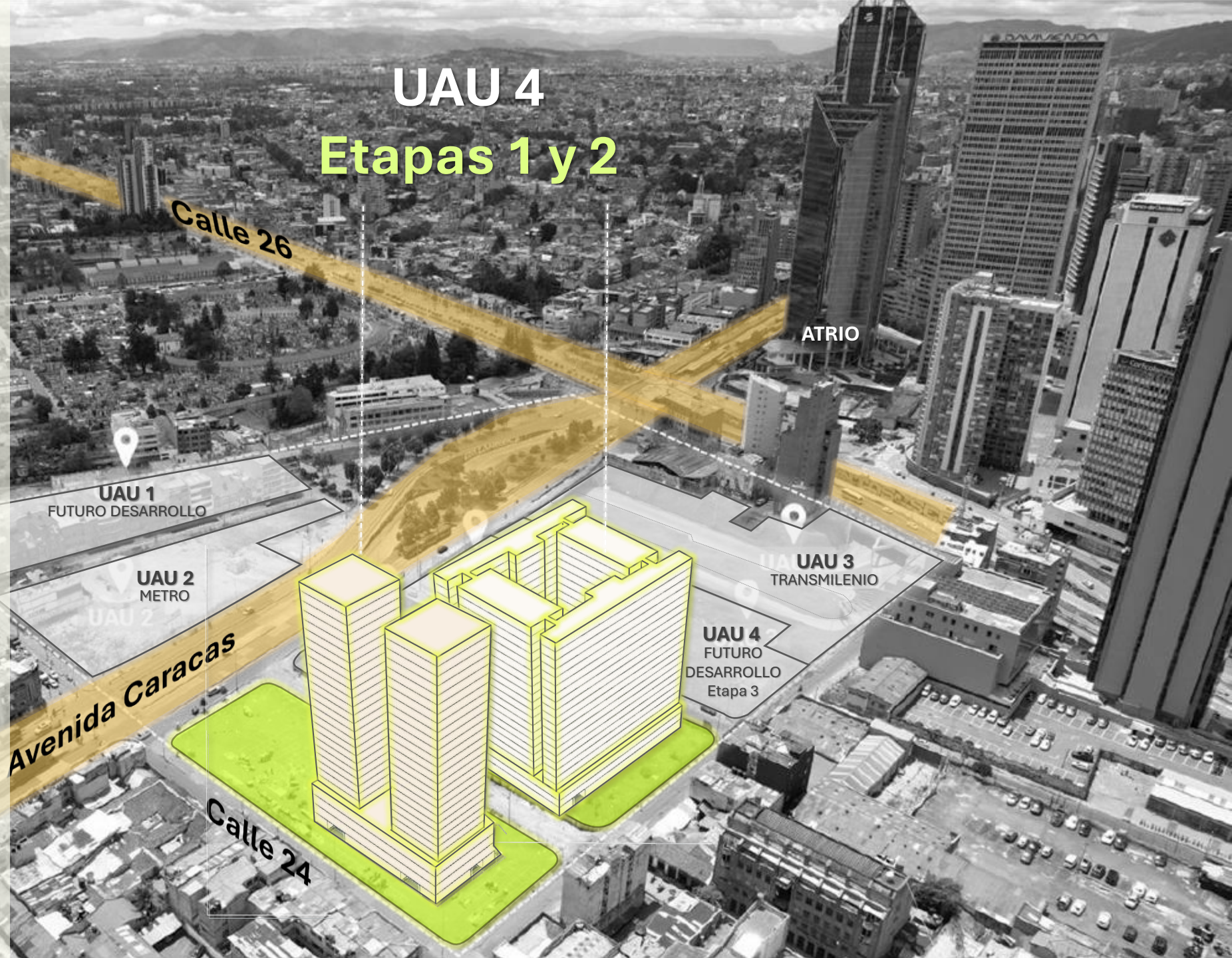
Base **4.000m²**

Suelo m²

Entre **\$3,5 y \$5,1**

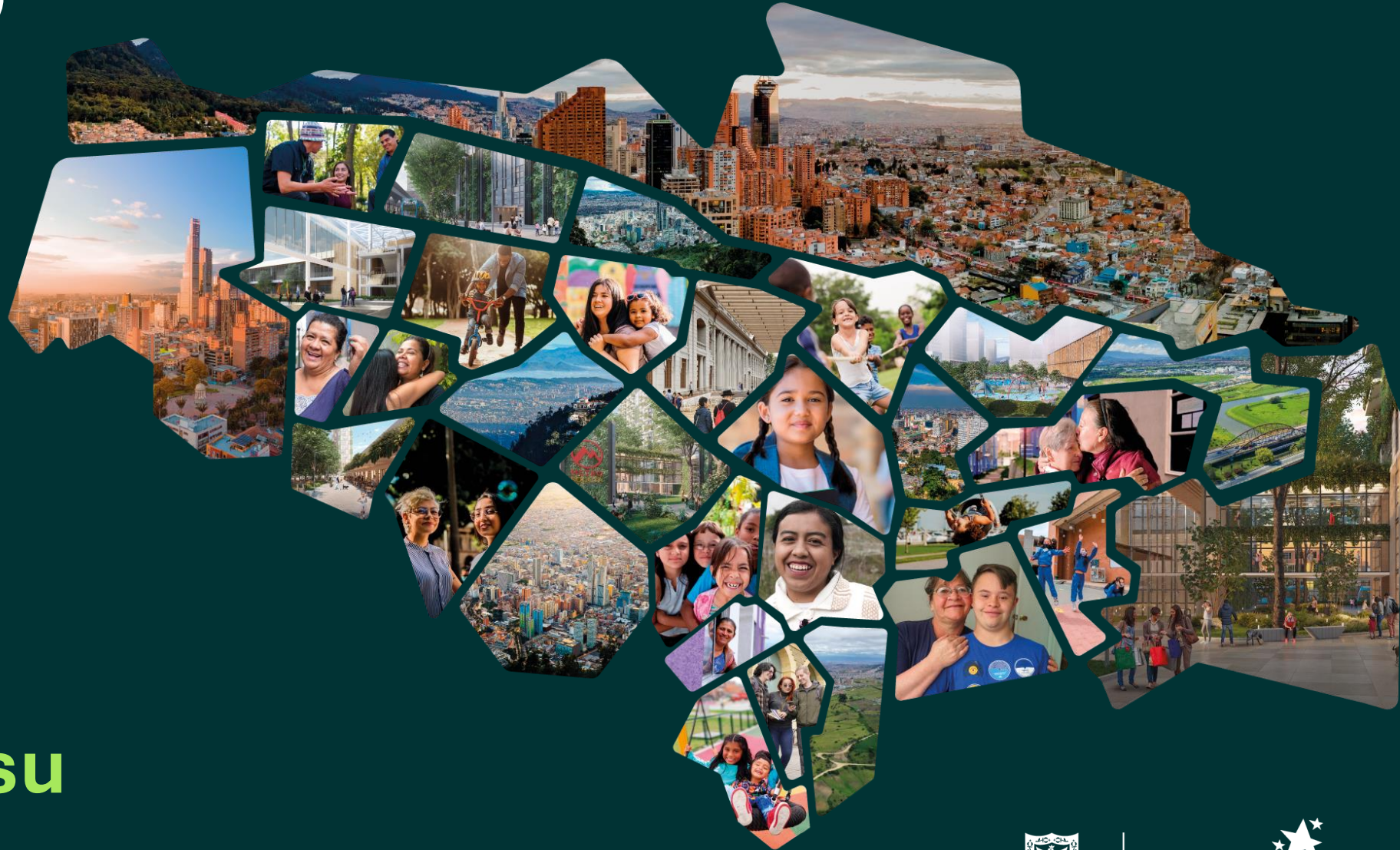
Altura máxima Aeronáutica

Civil **140 metros**



RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ



Renovando
Bogotá para su
gente



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

