

ABC del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Metro 26

Este será el proyecto de renovación urbana más importante de la ciudad en los próximos años y se desarrollará entre la Calle 24 y la Avenida Calle 26 y entre la Carrera 13 y la Transversal 17, en pleno Centro de Bogotá.

Será un espacio de disfrute del centro, tanto para habitantes como visitantes, con la consigna de respeto y puesta en valor del patrimonio cultural, recuperación de Bienes de Interés Cultural y articulación con el Plan de Manejo y Protección del Centro Histórico.

El Plan Parcial busca la consolidación de la principal Estación Intermodal del Distrito, articulando las áreas destinadas a los sistemas de transporte público del Metro de Bogotá, TransMilenio, Regiotram de Occidente y el Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate. El Plan Parcial incorpora el proyecto del Nuevo Centro Administrativo Distrital, propuesto como un desarrollo para albergar las dependencias de la Administración Distrital. Propone el desarrollo de proyectos inmobiliarios con usos residenciales, comerciales y de servicios, con tipologías de desarrollo diverso y piezas arquitectónicas icónicas, y sistemas de espacios públicos ejecutados con altos estándares, generando un referente de transformación y revitalización urbana en la ciudad y el país.

Con el Plan Parcial se proyecta la construcción de 3.052 unidades de vivienda que se soportan con los más de 29 mil metros cuadrados de espacio público que se generarían con el desarrollo del proyecto.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. -RenoBo- será el promotor para la gestión y desarrollo urbanístico del Plan Parcial, constituyéndose en el responsable de la gestión de las intervenciones por iniciativa pública, y el acompañamiento a las actuaciones urbanísticas de los actores privados.

A continuación despejamos algunas inquietudes sobre el estado de avance de la construcción de la Estación Metro calle 26 (Estación 13); licenciamiento urbanístico; cargas y beneficios; gestión del suelo y coordinación institucional; y vinculación de privados al proyecto.

¿En qué estamos?

Construcción del Metro

La construcción de la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Estación Metro Calle 26) en su costado oriental, tiene programada como fecha de inicio de construcción, febrero de 2024 y como fecha de terminación, junio de 2027. Los criterios generales de diseño establecidos para esa estación, determinan que se debe permitir la conexión a nivel intermedio entre dicha estación y los futuros desarrollos inmobiliarios.

Plan Parcial

Desde RenoBo se definieron para el Plan Parcial de Renovación Urbana, las siguientes cuatro prioridades para el primer semestre de 2024:

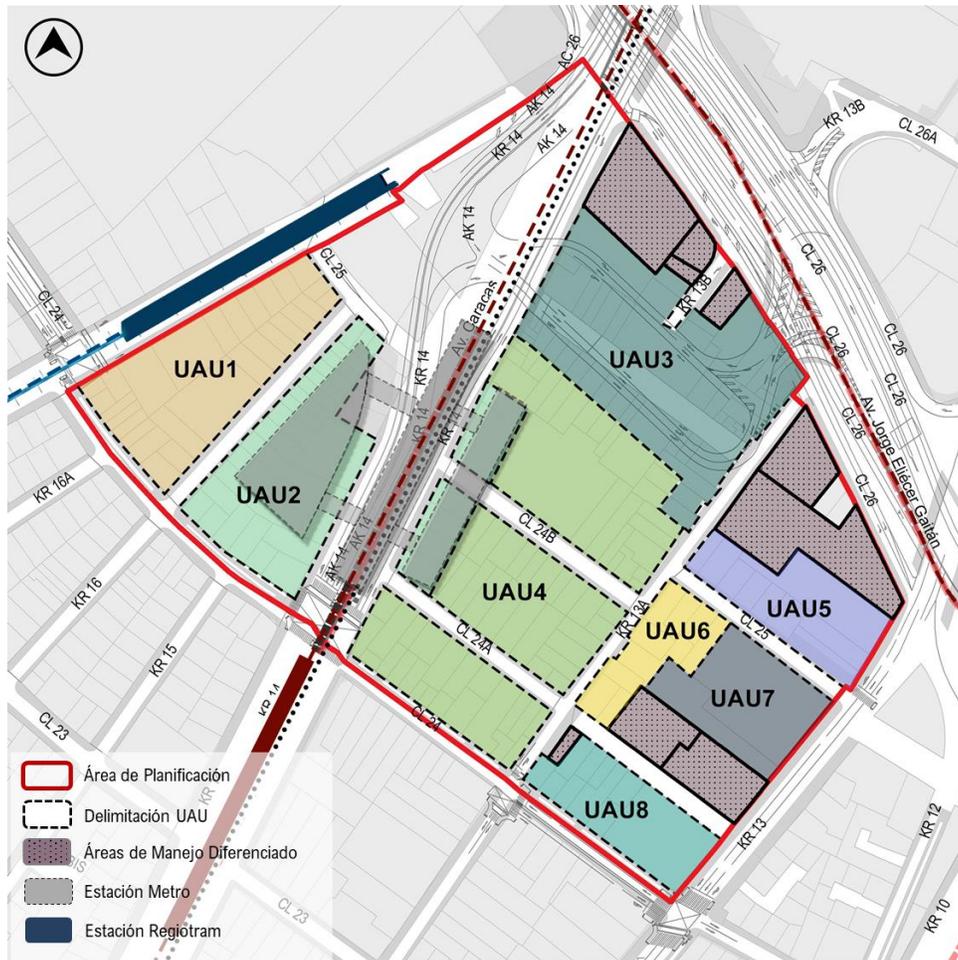


Los tiempos señalados son estimados, aun cuando la determinación para el desarrollo de las actividades sea en todo caso, el primer semestre del 2024.

Licenciamiento urbanístico

Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística

En el Plan Parcial se delimitan ocho (8) Unidades de Actuación Urbanística, que serán objeto de licenciamiento de urbanización y posteriores licencias de construcción.



UAU 1

La Unidad de Actuación Urbanística 1 comprende los predios localizados en la Manzana 7 del barrio Santa Fe, localizados entre las Calles 24 y 25 y entre la Carrera 16 y 17. Esta Unidad de Actuación Urbanística tiene un área total de 6.573,25 m², lo cual corresponde al 12,78% del área bruta total del Plan Parcial.

Para esta UAU se pretende mejorar sus condiciones de desarrollo urbanístico; concretar un esquema de espacialidades públicas que permita la articulación efectiva de los flujos peatonales entre la Estación de Regiotram de Occidente y la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26; y garantizar la consolidación de mayores aprovechamientos urbanísticos.

UAU 2

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 2 comprende un total de 33 lotes que hacen parte de la Manzana 3 del barrio Santa Fe, y de las manzanas 2 y 3 del barrio La Alameda. Cuenta con un Área Predial de 8.376,8 m², que corresponde al 9,0% del área bruta total del Plan Parcial.

La delimitación de esta UAU parte de la zona de reserva vial para la localización de la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá- PLMB.

UAU 3

La Unidad de Actuación Urbanística 3 se localiza entre la Carrera 13A y la Avenida Caracas, y entre la Avenida Calle 26 y el límite de intervención sur de la Estación Central de Transmilenio. Está compuesta por predios incluidos total o parcialmente en la delimitación, localizados en las Manzanas 1 y 2 del barrio La Alameda.

Sobre esta UAU se construirá la Estación Central de Transmilenio y se determinó además para ella, el desarrollo de aprovechamientos urbanísticos.

UAU 4

La Unidad de Actuación Urbanística 4 se localiza entre la Carrera 13 A, la Avenida Caracas y el límite de intervención de la Estación del Metro; y entre la Calle 24 y el límite de intervención sur de la Estación Central de Transmilenio. Esta unidad está conformada por los predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

A esta UAU se le asignaron aprovechamientos urbanísticos que permiten su desarrollo urbanístico e inmobiliario.

UAU 5

Esta Unidad de Actuación Urbanística 5 está conformada por nueve (9) lotes localizados en la Manzana 9 del barrio La Alameda, entre la Avenida Calle 26 y la Calle 25, y entre la Carrera 13 y la Carrera 13A. Comprende un área predial de 3.547,9 m², que corresponde al 3,8% del área bruta total del área de planificación del Plan Parcial.

Para esta UAU se propone el desarrollo de la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro Monserrate así como un desarrollo urbanístico e inmobiliario.

UAU 6

Esta Unidad de Actuación Urbanística comprende nueve (9) lotes localizados en la Manzana 10 del barrio La Alameda, frente a la Carrera 13^a, entre la Calle 24^a y la Calle 25. Esta Unidad de Actuación Urbanística comprende un área predial total de 2.226,6 m², lo que corresponde al 2,4 % del área bruta total del Plan Parcial.

A esta UAU se le asignaron aprovechamientos urbanísticos que permiten su desarrollo urbanístico e inmobiliario

UAU 7

Está compuesta por dos (2) lotes localizados en la Manzana 10 del barrio La Alameda, frente a la Carrera 13, entre la Calle 25 y el Área de Manejo Diferenciado 7 propuesta en este proceso de reformulación. Esta Unidad de Actuación Urbanística comprende un Área Predial total de 3.669,3 m², lo que corresponde al 3,9% del área bruta total del Plan Parcial.

A esta UAU se le asignaron aprovechamientos urbanísticos que permiten su desarrollo urbanístico e inmobiliario. Uno de los lotes que se encuentra dentro de la UAU cuenta con condición de permanencia, aun cuando su uso puede ser trasladado dentro del área del Plan Parcial, en cualquier Unidad de Actuación Urbanística donde el uso sea permitido.

UAU 8

Esta Unidad de Actuación Urbanística está compuesta por diez (10) lotes localizados en la manzana 11 del barrio La Alameda, entre la Calle 24 y Calle 24A, y entre la Carrera 13 y Carrera 13A. Comprende un Área Predial de 3.323,1 m² que corresponde al 3,6 % del área bruta total del área de planificación.

A esta UAU se le asignaron aprovechamientos urbanísticos que permiten su desarrollo urbanístico e inmobiliario, y los lotes con uso predominante dotacional podrán trasladar su uso dentro del área del Plan Parcial, en cualquier Unidad de Actuación Urbanística donde el uso sea permitido.

Licencias de urbanismo por cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU).

Las Unidades de Actuación Urbanística deben ser desarrolladas en el marco de una única licencia de urbanización o contar con un único proyecto urbanístico general, y una o más licencias de construcción.

El trazado vial

El trazado de las vías en el Plan Parcial corresponde a los suelos públicos existentes al interior del área de planificación que no pueden ser modificados. Sin embargo, se pueden precisar los accesos vehiculares o elementos adicionales para la mitigación de impactos sobre la movilidad, tales como bahías de aproximación.

Consulta con el sector cultural, tanto a nivel distrital como nacional.

Todas las intervenciones contempladas en el Plan Parcial Estación Metro 26 que se encuentren en zona de Influencia del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Centro Histórico de Bogotá, es decir, las manzanas localizadas al oriente de la Avenida Caracas, deben contar con el visto bueno del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural -IDPC- y esto se logra con una articulación interinstitucional liderada por RenoBo.

Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) y Bienes de Interés Cultural (BIC)

Las Áreas de Manejo Diferenciado -AMD- corresponden a predios que albergan edificaciones con alto nivel de consolidación o Bienes de Interés Cultural como el Edificio Panauto o la Sede del XXX Aniversario de la Universidad Incca de Colombia. A estos predios se les asigna una norma dependiendo de su potencial de transformación.

Por tanto, las AMD se clasifican en dos categorías: las AMD con posibilidad de desarrollo, es decir, los inmuebles con áreas libres aprovechables o que no han alcanzado aún la máxima altura permitida por la norma; y las AMD sin posibilidad de desarrollo, que corresponden a su vez a edificaciones en altura donde no se espera que se den transformaciones en el largo plazo.

Es importante resaltar que todos los Bienes de Interés Cultural son considerados Áreas de Manejo Diferenciado. Dada su condición de inmuebles patrimoniales, su desarrollo está supeditado a lo establecido en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Centro Histórico de Bogotá, adoptado por el Ministerio de Cultura, que define lineamientos precisos sobre las posibilidades de intervención o ampliación de dichos inmuebles.

Cargas y beneficios

El Plan Parcial Estación Metro 26 propone un esquema de reparto que se establece por medio de derechos de participación en los beneficios, que resultan de la participación en suelo y el aporte a cargas urbanísticas de cada Unidad de Actuación Urbanística.

Dado que en el Plan Parcial se define un esquema de usos mixtos, sobre los cuales se requiere asegurar las mayores flexibilidades para la concreción de los aprovechamientos en el marco del proceso de estructuración y desarrollo inmobiliario para atender de manera efectiva la demanda del sector e ir configurando la vocación del área de planificación, en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se utiliza la metodología de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS.

Estas UAS se fundamentan en un factor de conversión entre diferentes metros cuadrados a vender en cada uso, con respecto al uso menos costoso. De esa manera cada Unidad tiene un total de UAS a desarrollar consignado en el Decreto de Adopción del Plan Parcial, las cuales se convierten en metros cuadrados edificables dependiendo del uso, de forma tal que, para usos más costosos, se requiera utilizar más UAS de las asignadas a la unidad. Esto, a su vez, mantiene la equidad entre unidades y entre diferentes propietarios en la ejecución de los aprovechamientos, independiente del uso que desarrollen, garantizando además la equidad ante la norma definida en el Plan Parcial por Unidad de Actuación Urbanística.

A la UAU 4 le fueron asignadas 156.927 UAS, que corresponden al 29,91% del total de UAS del Plan Parcial.

Infraestructura de transporte

El Derecho Real de Superficie garantiza el aprovechamiento máximo de los suelos que se destinen para la infraestructura de transporte y generar una fuente de financiación para la sostenibilidad de los sistemas de transporte público masivo como Metro y TransMilenio. Este Derecho permite que un

tercero explote el potencial de edificabilidad que define el Plan Parcial, sin afectar el uso público de los suelos, la prestación del servicio de transporte, y tampoco restringe la propiedad del suelo de las empresas que administran estas infraestructuras.

En el Plan Parcial, este instrumento solo es concordante con el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3, y en la porción de la UAU 5 donde se localizará la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate.

Nuevo Centro Administrativo Distrital

Su desarrollo es uno de los objetivos del Plan y corresponde a una gestión conjunta entre RenoBo, la empresa Metro de Bogotá, TransMilenio S.A. y la Secretaría General de la Alcaldía Mayor. El Plan Parcial no considera como carga urbanística su desarrollo por lo que se trata de un equipamiento de escala urbana.

Gestión del suelo y coordinación institucional

Propietarios del suelo

La titularidad de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 4, que comprende el área entre la Calle 24 y el intercambiador de TransMilenio, y entre la Carrera 13A y la Avenida Caracas es pública. En la actualidad, no se encuentran inscritas las anotaciones de plusvalía y de unidad de actuación urbanística en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios involucrados.

La solicitud de inscripción de la participación en plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria es un proceso que le corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, posterior a la liquidación del efecto, trámite que RenoBo como actor interesado tiene presente.

Vinculación de privados al proyecto

Adjudicación de las tres etapas de la Unidad de Actuación Urbanística 4

Las etapas de la UAU podrán ser adjudicadas a un único promotor o promotores independientes. RenoBo ha estimado que el proceso de convocatoria inicie en el mes de mayo del presente año. Para el mes de abril, se estima definir el esquema de negocio, el esquema de participación y el tipo de convocatoria.