

## DECRETO 327 DE 2004

(Octubre 11)

**Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.**

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

**En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial de las que le confiere el artículo 38, Numeral 4, del Decreto 1421 de 1993,**

### **CONSIDERANDO:**

Que en los términos del artículo 13 de la ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial tienen un componente urbano, dentro del cual se debe prever la expedición de las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

Que según el numeral 2 del artículo [15](#) de la ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales *"son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones."*

Que si bien el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá estableció las normas generales alusivas al tratamiento de desarrollo, es necesario reglamentar dicho tratamiento, con el fin de asegurar la debida ejecución de las disposiciones contenidas en el plan, especialmente, en lo concerniente al proceso de urbanización, con miras a definir la normatividad aplicable con relación a:

1. Las exigencias previas que deben cumplir los propietarios de los predios sometidos a este tratamiento, para adelantar el trámite de licencias de urbanismo.
2. Los procedimientos para la obtención de las licencias de urbanismo en los predios donde se ejecutaron parcialmente tales obras o no se ejecutaron en su totalidad, con el fin de aplicar las normas del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Los criterios para la determinación de las áreas sujetas a plan parcial, como requisito previo al proceso de urbanización.

4. Las condiciones relativas a los sistemas públicos, usos, edificabilidad, volumetría, equipamiento comunal privado, para adelantar las intervenciones de urbanismo.
5. Las condiciones sobre previsión de vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento de desarrollo.
6. Los parámetros y estándares de habitabilidad.
7. Las equivalencias aplicables al traslado de la cesión obligatoria para equipamientos desde áreas no deficitarias hacia áreas deficitarias del Distrito Capital, contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
8. Las obligaciones y responsabilidades del urbanizador en los procesos de urbanización.

Que es necesario reglamentar, para el tratamiento de desarrollo, el reparto de cargas y beneficios establecido por el artículo [38](#) de la Ley 388 de 1997, el Título III, Capítulo 1 del Decreto [190](#) de 2004, en particular, en los siguientes temas:

1. Los procedimientos y equivalencias aplicables para autorizar índices de construcción adicionales al básico establecido en función de la cesión adicional de los distintos tipos de suelo.
2. Los mecanismos y factores de equivalencia para trasladar cesiones a otros sectores de la ciudad

## **DECRETA**

### **CAPITULO 1**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 1. OBJETO.**

El presente decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, sin perjuicio de las normas establecidas para la aplicación de la participación en plusvalía o de otros instrumentos de financiación.

##### **ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.**

Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones:

- a) Tratamiento de desarrollo: El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de

predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.

b) Proceso de desarrollo por urbanización: Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.

### **ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.
- d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.

**Parágrafo:** No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

- a. Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.
- b. Las zonas localizadas en suelo de protección.
- c. Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo.
- d. Los barrios antiguos que no fueron objeto de desarrollo clandestino.
- e. Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia.
- f. [Derogado por el art. 42, Decreto Distrital 436 de 2006](#). Los dotacionales objeto de plan de regularización y manejo o reconocimiento.

## **ARTÍCULO 4. ACTUACIONES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

El tratamiento de desarrollo supone el agotamiento de las siguientes actuaciones, según las condiciones del área a desarrollar:

- a. La formulación de plan parcial, previa al trámite de licencia de urbanismo, cuando se trate de predios o conjunto de predios localizados en suelo de expansión, así como de predios o conjunto de predios localizados en suelo urbano, que se ajusten a las condiciones de que tratan los artículos 31, 32 y 33 del Decreto 190 de 2004 y el Artículo 5 del presente decreto.
- b. El trámite directo de licencia de urbanismo, cuando se trate de predios localizados en suelo urbano que no están obligados a la formulación de un plan parcial, a través de la aplicación de las normas generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y de las normas específicas incluidas en el presente Decreto.

**Parágrafo:** [Modificado por el art. 4, Decreto Distrital 178 de 2010](#). Como requisito para solicitar la licencia de urbanismo, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado vial y cartográficamente incorporado en la cartografía oficial del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD).

## **ARTÍCULO 5. ZONAS QUE REQUIEREN DE PLAN PARCIAL.**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Decreto 190 de 2004, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos:

- a. Las zonas con tratamiento de desarrollo clasificadas como suelo de expansión urbana, independientemente de su área.
- b. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.
- c. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo.
- d. Las zonas que independientemente de su cabida, deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y así lo defina el Plan Zonal, el Plan de Ordenamiento Zonal, la Unidad de Planeamiento Zonal, el Programa de Ejecución o cualquier otro instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e. Las zonas que son objeto de recuperación morfológica, independientemente de su cabida, cuando las autoridades competentes determinen la necesidad de plan parcial, o en virtud de que el proceso de recuperación involucre más de un predio.

**Parágrafo 1:** Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aún cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio.

**Parágrafo 2:** Para efectos del cálculo del área de las zonas de que trata el literal b) del presente artículo y sin perjuicio de lo establecido en sus literales c), d) y e), se contabilizarán las zonas con tratamiento de desarrollo, enmarcadas por:

- Vías construidas de la malla vial arterial, según el perfil vial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo complementen.
- Santuarios distritales de fauna y flora, parques ecológicos distritales y áreas forestales distritales.
- Corredores ecológicos de rondas cuyas zonas de manejo y preservación ambiental hayan sido previamente adquiridos por el Distrito Capital o alguna de sus entidades descentralizadas.
- Líneas divisorias de aguas.
- Áreas desarrolladas.
- Áreas con licencias vigentes.
- Áreas con planes parciales adoptados.

Sin perjuicio de los criterios establecidos en los artículos 3 y 5 del presente decreto, se adopta el ANEXO N° 4 denominado "Plano Indicativo de Áreas en Tratamiento de Desarrollo Sujetas a Plan Parcial", el cual será actualizado por el DAPD cuando surja la necesidad y por una primera vez antes de un año a partir de la entrada en vigencia del presente decreto. La delimitación de polígonos en tratamiento de desarrollo y la clasificación de áreas sujetas a plan parcial consignados en el citado plano, son indicativos y están sujetas a la verificación por parte del DAPD, para cada caso específico.

Los predios señalados en el citado plano, que tuvieren licencia de urbanismo vigente, obras de urbanismo ejecutadas o aquellos que correspondan a zonas de cesiones u otros espacios públicos, aplican el tratamiento y los usos asignados por la norma correspondiente.

Las zonas sujetas a plan parcial en los cerros Norte y Sur de Suba, a partir de la Cota 2570, serán definidas para cada caso específico por el DAPD.

En la contabilización definitiva del área de las zonas de que trata el presente artículo se incluirán las siguientes áreas, aun cuando no hayan sido identificadas en el plano o aparezcan como áreas menores a 10 hectáreas:

- Áreas no identificadas que llenen las condiciones del tratamiento de desarrollo.
- Otras áreas que requieran de plan parcial y así lo defina el Plan Zonal, el Plan de Ordenamiento Zonal, la Unidad de Planeamiento Zonal, el Programa de Ejecución o cualquier otro instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Áreas que se hayan segregado de un dotacional como consecuencia de un plan de regularización o su reconocimiento y se acojan al tratamiento de desarrollo.

**Parágrafo 3:** En las zonas con tratamiento de desarrollo iguales o superiores a 10 hectáreas netas urbanizables, el DAPD estudiará y definirá la delimitación del plan o planes parciales a llevarse a cabo, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 33 del Decreto 190 de 2004 y en el presente decreto.

## **ARTÍCULO 6. PROCESO DE URBANIZACION EN ZONAS SUJETAS A AMENAZA MEDIA O ALTA O EN ZONAS DE CANTERA.**

En desarrollo de los artículos 141 y 393 del Decreto 190 de 2004, se establecen las siguientes disposiciones:

- a. En zonas sujetas a amenaza: Para adelantar procesos de urbanización en predios ubicados en zonas sujetas a amenaza señalados en los planos número 3, 4 y 7 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En el caso de zonas en amenaza por inundación (Mapa No. 3 POT), cumplir con las siguientes exigencias:

En los predios localizados en zonas que presentan amenaza alta por inundación no se podrán adelantar procesos de urbanización.

En los predios localizados en zonas que presentan amenaza media por inundación, su desarrollo debe estar condicionado a la ejecución de las medidas de mitigación de riesgos que defina la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias ¿DPAE, en coordinación con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ¿EAAB.

2. En el caso de amenaza por remoción en masa (Mapa No. 4), cumplir lo señalado en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004, Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza alta y media) y en la Resolución 364 de 2000, emanada de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias ¿DPAE.

Para proyectos de urbanismo de desarrollo por etapas la ejecución de las obras de mitigación podrá estar asociada a estas etapas, siempre y cuando en el estudio de riesgos correspondiente se demuestre la viabilidad y se definan las etapas para dichas obras.

En la radicación de que trata el artículo 120 de la ley 388 de 1997, el urbanizador responsable entregará una carta de compromiso de ejecución de las obras de mitigación, en la cual se establecen las etapas y los tiempos para su ejecución. Lo anterior deberá estar respaldado mediante una póliza de cumplimiento a favor de la Entidad, que garantice la ejecución de las obras correspondientes a la etapa cuyo permiso de enajenación está

siendo solicitado. La póliza se otorgará por un período de duración igual al de la vigencia de la licencia de construcción más seis meses.

3. En caso de microzonificación sísmica (Mapa No. 7 del POT), cumplir con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción del Distrito Capital y el Decreto 074 de 2001, mediante el cual se adoptaron los espectros de diseño para construcción sismorresistente.

- b. En zonas de cantera: Para adelantar procesos de urbanismo en predios localizados en zonas de cantera, se deberá adelantar la recuperación morfológica y ambiental, de acuerdo con el plan aprobado por la entidad competente. Estos se llevarán a cabo previo a la licencia de urbanismo, y serán evaluados por la autoridad ambiental competente. La adopción del plan parcial y/o el otorgamiento de la licencia de urbanismo para aquellas canteras que correspondan a zonas de amenaza alta y media por remoción en masa establecidas por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, deberán cumplir lo señalado en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y en la Resolución 364 de 2004 emanada de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias ¿DPAE.

Para proyectos de urbanismo de desarrollo por etapas la ejecución de las obras de mitigación podrá estar asociada a estas etapas, siempre y cuando en el estudio de riesgos correspondiente se demuestre la viabilidad y se definan las etapas para dichas obras.

De acuerdo con el artículo 358 del Decreto 190 de 2004, cuando una mina se encuentre dentro de una zona de protección ambiental, el plan de recuperación que se debe ejecutar en ella sólo puede tener por objeto reintegrar dichos terrenos al área protegida, conforme a los lineamientos del Protocolo Distrital de Restauración Ecológica y los de la autoridad ambiental competente.

## **ARTÍCULO 7. PROCESO DE URBANIZACIÓN EN ZONAS DE EXPANSION URBANA.**

La incorporación de suelo de expansión al suelo urbano estará condicionada a la viabilidad en la dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte y de servicios públicos domiciliarios, en armonía con los programas de inversión de las distintas entidades públicas y con el reparto de las cargas imputables al desarrollo urbanístico del área, en concordancia con los artículos 34, 35, 36, 37 y 41 del Decreto 190 de 2004.

De conformidad con lo establecido en el párrafo del Artículo 48 del Decreto 190 de 2004, la Administración Distrital en el corto plazo delimitará y elaborará los Planes de Ordenamiento Zonal para el área de expansión de Usme y para el sector norte del Distrito Capital, en los cuales se definirán las condiciones específicas para el reparto de cargas generales y locales.

## **ARTÍCULO 8. SUBDIVISIÓN PREVIA AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.**

Los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando se pretenda dividir el suelo urbano y/o de expansión urbana del suelo rural.
- b. Cuando la segregación del terreno obedezca a la adquisición de una porción del predio por parte del Distrito Capital, con miras a la ejecución de una obra pública o para protección ambiental. Lo anterior, siempre y cuando la obra no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento.
- c. Cuando la segregación se haga con el propósito de ceder el área para aumentar la edificabilidad en otro proyecto mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el capítulo 8 del presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando el área no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento.
- d. Cuando en el Plan de Regularización y Manejo o en el acto de reconocimiento, si es del caso, se genere la segregación de parte del predio para destinarlo a otro uso, por cuanto la misma no es requerida para su adecuado funcionamiento.
- e. Cuando la subdivisión se realice para aumentar el área de un dotacional que lo requiera para cumplir con las exigencias de un plan de implantación, de regularización y manejo o de un Reconocimiento, según sea el caso.
- f. Cuando la subdivisión haya sido ordenada por una Sentencia Judicial.

## **ARTÍCULO 9. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS.**

Los proyectos de urbanización por etapas, se someterán a las siguientes reglas:

- a. La etapa mínima será de (1) una hectárea de área neta urbanizable.
- b. Las licencias para todo proceso de urbanización por etapas deberán incorporar el proyecto urbanístico general para la totalidad del predio o predios objeto del trámite. El proyecto urbanístico definirá la ubicación de cada una de las etapas, el cuadro de áreas y cesiones y las demás responsabilidades del urbanizador. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo, siempre que se garantice en cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de los correspondientes porcentajes de cesión, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones sobre distribución espacial, dimensión, configuración geométrica y localización, establecidas en el proyecto urbanístico general y la normativa vigente.
- c. En los casos en que se haya desarrollado parcialmente la urbanización con normas anteriores al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, o se haya vencido la licencia de urbanismo o su prórroga y se pretenda acoger la



parte no desarrollada a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, las áreas urbanizadas deberán delimitarse en el plano urbanístico del nuevo proyecto como una etapa, la cual debe ajustarse a los requisitos exigidos en la licencia de urbanismo original, en particular, al porcentaje de cesiones correspondiente al área de la etapa que se delimita, y debe plantearse debidamente integrada al resto del proyecto. La parte no urbanizada deberá cumplir con las disposiciones vigentes sobre el tratamiento de desarrollo, mediante planes parciales o licencia de urbanismo, según sea el caso.

- d. En una misma etapa no se permitirá la combinación de las normas vigentes con las normas originales de la urbanización.
- e. Los propietarios de los predios que cuenten con licencia de urbanismo vigente, expedida en virtud de normas anteriores, podrán renunciar a ella y acogerse a las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el presente Decreto.

**Parágrafo 1:** En el caso en que una o varias etapas de una urbanización hayan sido desarrolladas con anterioridad a la expedición del presente decreto, sin que se hubieren efectuado las cesiones obligatorias correspondientes, éstas se deberán prever en las siguientes etapas, con base en lo establecido en la licencia original.

**Parágrafo 2:** En las urbanizaciones por etapas, que involucren mitigación de riesgos o recuperación morfológica de canteras la licencia de urbanismo, según el caso, establecerán el orden de construcción de las etapas, de acuerdo con lo que estipule el plan de mitigación o de recuperación morfológica, respectivamente, debidamente aprobado por las autoridades competentes.

**Parágrafo 3:** En ningún caso los proyectos de urbanización por etapas, en los que se opte por el cambio de norma de que trata el literal c) del presente artículo, se podrán disminuir los porcentajes obligatorios de cesión de espacio público exigidos por la norma original.

## **ARTÍCULO 10. MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS.**

Los titulares de licencias de urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:

- a. El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.
- b. El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.
- c. Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.
- d. La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.

- e. El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.

Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital.

## **ARTÍCULO 11. MODALIDADES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO EN FUNCIÓN DE LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.**

El proceso de urbanización se podrá adelantar en las modalidades de desarrollo normal y desarrollo progresivo, de acuerdo con las siguientes pautas:

- a. La modalidad de desarrollo normal se aplica a proyectos urbanísticos en los que todo el proceso de urbanización es asumido por el urbanizador responsable.
- b. En proyectos de vivienda de interés social prioritaria (VIP), cuando las condiciones de ordenamiento lo permitan, y previa autorización de las empresas o entidades responsables, podrá adelantarse, por desarrollo progresivo, la construcción de las redes domiciliarias de alcantarillado pluvial, alumbrado público y redes de gas, la dotación de parques, la construcción de equipamientos públicos y comunitarios y la pavimentación de vías.

Los compromisos de ejecución posterior de las obras de urbanismo por parte del urbanizador, se garantizarán mediante la presentación de una póliza de cumplimiento ante las empresas y entidades competentes, en cada caso, y a su favor, equivalente al valor de las obras correspondientes, con una vigencia igual a la de la licencia de urbanismo más cinco años. Cuando sea la comunidad la que asuma esta responsabilidad, se deberá aportar, además, el acta de concertación suscrita entre los adquirientes y el urbanizador, en la que conste la aceptación de estas obligaciones por parte de la comunidad y su compromiso para asumir los costos correspondientes.

**Parágrafo 1:** En los planes parciales y/o licencias de urbanismo que contemplen la modalidad de desarrollo progresivo, se definirán las obligaciones de los urbanizadores y de las comunidades respecto de la construcción de las obras de urbanización que se postergan, de conformidad con los parámetros establecidos por las empresas o entidades competentes.

**Parágrafo 2:** Las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de urbanismo se construirán de conformidad con las especificaciones técnicas que señalen las entidades distritales competentes, de conformidad con la Ley 142 de 1994.

**Parágrafo 3:** En ningún caso se permitirá cubrir con riego asfáltico las vías que no cuenten con la totalidad de redes que requieran de canalizaciones subterráneas; en estos casos las vías deberán cubrirse en macadam o adoquín.

**Parágrafo 4:** Las especificaciones técnicas para el diseño y construcción de las vías locales por parte del urbanizador serán las establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

**Parágrafo 5:** En los proyectos urbanísticos deberá delimitarse amojonarse y acotarse claramente las zonas correspondientes a parques y a equipamiento comunal público. Los parques generados en el proceso de urbanización deberán ser construidos y dotados por el urbanizador responsable de acuerdo con los lineamientos del IDR. Las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empedradas y con andenes perimetrales.

## **Capítulo 2**

### **ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS**

#### **ARTÍCULO 12. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.**

Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, con excepción de los equipamientos colectivos destinados a parques.

#### **ARTÍCULO 13. NORMAS PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.**

Las cesiones públicas para parques y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2000 mts<sup>2</sup>, se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago deberá efectuarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo.
- b. Los parques de escala regional, metropolitana y zonal, generados dentro del proceso de desarrollo por urbanización, deberán contar con un Plan Director formulado por el urbanizador, el cual contendrá, como mínimo, los aspectos determinados en el artículo 252 del Decreto 190 de 2004 y demás lineamientos definidos por las autoridades competentes.

- c. La cesión exigida para proyectos dotacionales se destinará a crear parques, plazas, plazoletas, alamedas o sobrecanchos de andenes, que articulen dichos usos a la estructura urbana de la ciudad y no serán objeto de traslado ni de pago al Fondo Compensatorio.
- d. La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de manejo y preservación ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental. Las zonas de manejo y preservación ambiental a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización.
- e. La cesión obligatoria para equipamientos podrá ser objeto de traslado a las áreas urbanas deficitarias en equipamientos, en una proporción de hasta el 100% de la cesión prevista para el efecto. Este traslado se hará de acuerdo con las condiciones que defina el correspondiente Plan Maestro; mientras éste se adopta, se aceptará el traslado de estas cesiones desde proyectos de estratos 5 y 6 a predios aptos para equipamiento, localizados en UPZs de mejoramiento integral o en el área del Plan Zonal del Centro de la Ciudad. El traslado se hará bajo las condiciones de equivalencia que establece el artículo 45 del presente decreto.

**Parágrafo 1:** Las áreas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

**Parágrafo 2:** El cincuenta por ciento (50%) de las cesiones destinadas a parques de que trata el literal d) del presente artículo, que se localicen en las zonas de manejo y preservación ambiental, se contabilizarán como parte del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación.

#### **ARTÍCULO 14. CONDICIONES GENERALES PARA LA CESION DE AREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.**

Las cesiones públicas para parques y equipamientos se regirán por las siguientes condiciones:

- a. Distribución espacial: El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuirá de la siguiente manera: el 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1,000 m<sup>2</sup>. Se entiende por un solo globo de cesión aquellas áreas de cesión que ofrecen continuidad del espacio público y aquellas que estén articuladas espacialmente. Los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2,000 m<sup>2</sup>, quedan exceptuados de esta disposición, caso en el cual el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.

- b. Acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial.
  - c. Localización: Los criterios para la localización de cesiones serán los siguientes:
    - 1. Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, u otros elementos del sistema de espacio público.
    - 2. Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales del proyecto.
    - 3 Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.
  - d. Restricciones de localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.
  - e. Configuración Geométrica: Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:
    - 1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
    - 2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
      - ¿ Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros, deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.
      - ¿ Las cesiones con frente mayor a 50 metros y menor de 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.
      - ¿ Las cesiones con frente superior a 100 metros se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial. Cuando el proyecto no esté sujeto a plan parcial, aplicarán las condiciones establecidas en el inciso anterior.
- Las cesiones dispuestas como parte de Vías-Parque deberán contar con un ancho mínimo de 15 metros.

- f. Licencias para la intervención del espacio público: Las intervenciones en espacio público, que hagan parte del proceso de urbanización, se entienden autorizadas con el otorgamiento de la correspondiente licencia de urbanismo.

**Parágrafo 1:** Se exceptúan de las normas relativas a configuración geométrica:

- Las cesiones para parques en suelos de ladera, localizadas en el área de expansión sur, en los Cerros Orientales y Cerros de Suba, las cuales deberán contar con un ancho mínimo de 15 metros.
- Las cesiones públicas para parques dispuestas como alamedas, según disposiciones del Sistema de Movilidad y del Sistema de Espacio Público Construido y las zonas de cesión contiguas a los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal. Las mismas no podrán superar el 50% del área total de cesión para parques.
- Las cesiones de espacio público exigidas a los dotacionales, dispuestas como sobreanchos de andenes o alamedas.

**Parágrafo 2:** En el tratamiento de desarrollo, las cesiones públicas para parques de bolsillo tendrán un área mínima de 1,000 metros y se exceptúan de la exigencia de acceso desde una vía pública vehicular, caso en el cual, el acceso público deberá preverse desde vías peatonales u otros elementos constitutivos del sistema de espacio público construido.

## **ARTÍCULO 15. USOS EN LAS CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS.**

Las normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal, son las contenidas en el artículo 262 del Decreto 190 de 2004, con las siguientes precisiones:

- a. En las cesiones de equipamiento público de proyectos en los que medie un plan parcial, se podrán desarrollar los usos dotacionales que determine el plan parcial, el cual quedará sujeto a las determinaciones del plan maestro, cuando éste haya sido expedido.
- b. En las cesiones de equipamiento público de proyectos en los que no se requiere de plan parcial, se podrán desarrollar los usos dotacionales que determine la UPZ o el plan maestro cuando hayan sido expedidos.  
Entretanto, se aplicarán los usos definidos en la siguiente tabla:

AREA DE LA CESION	USOS
Mayores de 0,5 y hasta 0,8 hectáreas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Educativo: Colegio</li> <li>2. Cultural: Salón Comunal</li> <li>3. Centros de atención inmediata (CAI).</li> <li>4. Bienestar Social: Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casa vecinales y Hogares de Bienestar hasta de 20 niños.</li> <li>5. Centros locales de atención a la familia, la mujer, la infancia, la 3</li> </ol>

	edad, la juventud y otros grupos vulnerables.
Mayores de 0,2 hectáreas y hasta 0,5 hectáreas	Cultural: Salón comunal.  Bienestar Social: Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales y hogares de Bienestar hasta de 20 niños.
Inferiores a 0,2 hectáreas	Parque

**Parágrafo:** Los proyectos en estas áreas solo podrán ser desarrollados por las entidades públicas competentes, salvo que se presente autorización expresa del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), en cuyo caso la construcción quedará de propiedad pública.

#### **ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE OCUPACIÓN EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA EN LAS ZONAS DE CESION PARA EQUIPAMIENTOS.**

Las normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal, son las contenidas en el artículo 262 del Decreto 190 de 2004, con las siguientes precisiones:

- a. El índice máximo de ocupación será de 0.5 y el índice máximo de construcción será de 1.4, calculados sobre el área útil del lote destinado a equipamiento.
- b. La construcción de equipamientos se regirá por las normas volumétricas establecidas en el artículo 29 del presente decreto o por las que se definan en el plan parcial cuando haya lugar a éste.

#### **ARTÍCULO 17. PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.**

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

- a. El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se definen en este decreto y en los demás instrumentos que desarrollan el Decreto Distrital 190 de 2004.
- b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local definida con base en el artículo 169 del Decreto 190 de 2004, la cual deberá ser construida con base en las normas técnicas establecidas por el IDU.
- c. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser

construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes.

- d. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y complementaria V-0, V-1, V-2, V-3 y V-3E, con un ancho mínimo de 10 metros a cada lado de la vía, las cuales constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita. Estas áreas no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento y no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan.

**Parágrafo 1:** En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos, según lo determinen el DAPD y/o las empresas de servicios respectivamente.

**Parágrafo 2:** Cuando sobre las vías de la malla vial arterial sea imposible, individualmente o en conjunto con predios vecinos, producir franjas de control ambiental de longitud igual o superior a 100 metros lineales, las mismas podrán reducirse hasta cinco (5) metros de ancho.

## **ARTÍCULO 18. MALLA VIAL LOCAL VEHICULAR.**

1. La definición de la malla vial local vehicular se regirá por las siguientes condiciones:

- a. Perfiles: Son los establecidos en el Anexo N° 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, denominado "Perfiles viales" y las normas que los complementen.

El ancho de las vías se definirá de acuerdo al uso predominante en el sector ya sea industrial, institucional, comercial o residencial, de conformidad con los anchos mínimos establecidos en el artículo 177 del Decreto 190 de 2004.

Por lo menos una de las vías que rodean las supermanzanas que se proyectan, deberá tener un ancho mínimo 16.00 metros (V-6) en áreas residenciales y de 18.00 metros (V-5) en áreas industriales, institucionales o comerciales y para el acceso a barrios.

- b. Continuidad: Se deberá dar continuidad a la malla vial local propuesta o construida en el sector. Cuando se propongan vías locales que no tengan posibilidad inmediata de continuidad o que rematen contra elementos de la estructura ecológica o edificaciones ya consolidadas, deberán preverse volteaderos que tendrán un radio mínimo de 9.00 metros entre sardineles. Dicha solución deberá ubicarse preferentemente contra el lindero del predio para garantizar su empalme futuro con otras vías, cuando sea el caso. En sectores de ladera o en casos que presenten difícil solución, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá autorizar diseños especiales para el volteo.



- c. Radios de giro: Teniendo en cuenta que los radios de giro de las vías vehiculares son parte esencial para el correcto funcionamiento de las mismas y a fin de garantizar condiciones aceptables de visibilidad y facilidad de maniobra, para el diseño de las vías se deben prever los radios de giro establecidos en el Anexo N° 1 del presente Decreto. En caso de predios esquineros sin antejardín, se deberá prever el radio de giro en el paramento del primer piso.
- d. Pendientes: La pendiente máxima permitida para nuevas vías vehiculares será del 10% en tramos no mayores a 200 metros. En caso de que técnicamente no sea posible atender dicha especificación, el solicitante deberá presentar al DAPD para su aprobación los estudios de soporte y los diseños que sustenten los cambios propuestos.
- e. El diseño y trazado de vías locales señaladas en los planos topográficos e incluidas en la cartografía oficial, solamente podrán ser modificados en el marco de planes parciales o en proyectos urbanísticos que no requieran de plan parcial, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante solicitud del interesado acompañada de la propuesta urbanística correspondiente, siempre y cuando cumpla con las normas vigentes.
- f. Cuando un proyecto solamente cuente con posibilidad de acceso desde una vía de la malla vial arterial sin construir, el urbanizador deberá construir una vía con un ancho mínimo equivalente a una vía V-6, la cual hará parte de la sección transversal definitiva.

2. La definición de la malla vial peatonal y los senderos se regirá por las siguientes condiciones:

- a. Longitud: La longitud de una vía peatonal corresponde al tramo vial generado entre dos vías vehiculares, o entre una vía vehicular y una peatonal, o entre una vía vehicular y una zona verde que contenga un sendero peatonal.
- b. Ancho: El ancho de las peatonales se define en función de su longitud, de acuerdo con la siguiente tabla:

LONGITUD	ANCHO MÍNIMO (METROS)	CIRCULACIÓN VEHICULAR	
		Con circulación vehicular restringida	Ancho
Menor de 90 metros	8.0	No	
Entre 90 y 120 metros	9.0	Opcional	
Mayor de 120 metros	15.0	Opcional	

- c. Toda vía peatonal debe proyectarse con un ancho completo dentro del predio proponente, salvo en aquellos casos en los cuales se requiera completar el ancho necesario de una vía peatonal ya existente.
- d. Se podrán plantear como máximo tres vías peatonales consecutivas en sentido paralelo; en los casos donde la pendiente del terreno sea superior

al 10% y no sea posible plantear una vía vehicular el DAPD podrá aprobar propuestas alternativas al presente literal.

- e. Sin perjuicio de la posibilidad de realizar empates contra culatas o aislamientos de predios vecinos, cuando se planteen vías peatonales a lo largo de un lindero de un predio, estas deberán ser localizadas, en su totalidad, dentro del predio proponente.
- f. Senderos: Los senderos tendrán un ancho mínimo de tres (3.00) metros y se permitirán únicamente para acceder peatonalmente a lotes ubicados en un solo costado del sendero, siempre que en el otro costado exista o se plantee una zona verde de cesión para parques o áreas de control ambiental. Cuando se planteen senderos de dos (2.00) metros de ancho estos no podrán dar acceso a lotes o predios particulares.

**Parágrafo:** La clasificación de los perfiles y especificaciones de las vías en áreas de ladera, consideradas singulares, son solamente indicativas y serán determinadas de manera particular, con base en el estudio técnico que adelante el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) conjuntamente con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD). Mientras no se definan tales perfiles y especificaciones, el DAPD podrá autorizar los ajustes propuestos con base en un análisis técnico.

## **ARTÍCULO 19. ACCESOS VEHICULARES.**

El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

- a) En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- b) Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
  - 1. Por vía local existente o proyectada.
  - 2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco metros (5 mts) y un andén de tres metros (3 mts) en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.
  - 3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria.

c) Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación.

d) Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:

1. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala metropolitana, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.
2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales no podrán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.
3. Para actividades de escala vecinal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecinal, salvo cuando la excepción haya sido definida por el DAPD.
4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

**Parágrafo:** El DAPD podrá estudiar situaciones específicas no previstas o de difícil solución, y con base en soportes técnicos aprobar soluciones alternativas.

## **ARTÍCULO 20. INTERSECCIONES VIALES.**

Todas las intersecciones entre vías del plan vial se regirán por lo establecido en el artículo 170 del Decreto 190 de 2004 y las normas que lo complementen.

## **ARTÍCULO 21. ESTACIONAMIENTOS.**

Los estacionamientos privados y de visitantes en proyectos sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por el artículo 391 y el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" del Decreto 190 de 2004 y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

## **ARTÍCULO 22. ESTUDIOS DE TRÁNSITO Y ESTUDIOS DE DEMANDA Y ATENCIÓN DE USUARIOS.**

Todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga el análisis riguroso de la situación con y sin proyecto, y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante y de la zona de influencia. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces y será requisito para la aprobación de la localización del uso cuando haya lugar a plan parcial y para la aprobación del plan de implantación definitivo.

La propuesta de atención de usuarios para los proyectos de estacionamiento públicos y para establecimientos comerciales y dotacionales de escala zonal deberá estar sustentada en un estudio de demanda que demuestre que su operación no producirá colas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda. Esta propuesta deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito y Transporte y será requisito para la expedición de la licencia de urbanismo.

**Parágrafo:** La Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá (STT) deberá exigir la adecuación de los parqueaderos y de los sistemas de control de acceso a los mismos cuando su operación genere colas sobre las vías públicas.

### **ARTÍCULO 23. MANEJO DE LAS ZONAS DE RESERVA VIAL.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 179 del Decreto 190 de 2004, y las definiciones que al respecto haga el plan parcial cuando sea del caso, los procesos de urbanización que se adelanten en predios ubicados en zonas demarcadas de reserva tendrán las siguientes alternativas para su manejo:

- a. Contabilizar las áreas de reserva como parte del área neta urbanizable para efectos del cálculo de la edificabilidad básica, caso en el cual dichas áreas se mantendrán libres de construcciones para su futura afectación o adquisición por parte de las entidades distritales competentes.
- b. Ceder las áreas de reserva al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el Capítulo 8 del presente Decreto.

**Parágrafo 1:** Mientras no se perfeccione la afectación o la adquisición, se podrán desarrollar en las áreas de reserva los usos temporales de que trata el citado artículo, los cuales se sujetarán a la reglamentación específica que se expida para el efecto.

**Parágrafo 2:** En el Plan Maestro de Movilidad que adopte la Administración Distrital se precisarán los trazados y zonas de reserva vial demarcadas en el Decreto Distrital 190 de 2004.

## **Capítulo 3**

## ORGANIZACIÓN ESPACIAL

### ARTÍCULO 24. SUBDIVISIÓN ESPACIAL COMO RESULTADO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos urbanísticos no residenciales, podrán subdividirse en supermanzanas y manzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente artículo, siempre y cuando se respete la continuidad de la malla vial arterial principal e intermedia.

Los proyectos urbanísticos residenciales, deberán subdividirse en supermanzanas las cuales podrán subdividirse en manzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. Las supermanzanas deben ser delimitadas siguiendo los ejes de las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, y/o vías de la malla vial local vehicular de uso público, con excepción de las vías locales V-8 y V-9.
- b. Las supermanzanas pueden conformarse en un mismo proyecto urbanístico o en conjunto con áreas vecinas, teniendo en cuenta la malla vial exterior al proyecto, sin superar las dimensiones máximas establecidas.
- c. El área máxima de las supermanzanas no puede superar cinco (5) hectáreas de área neta urbanizable; en este cálculo no se incluirá el área del control ambiental.
- d. Las manzanas podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o al interior de las supermanzanas o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques o equipamientos o áreas protegidas. Cuando dichas manzanas colinden con Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, éstas áreas podrán conformar el borde de la manzana. En estos casos se deben prever senderos peatonales que faciliten la apropiación del área por parte de la comunidad.
- e. Las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual.
- f. Los proyectos de uso residencial bajo el sistema de agrupación, se adelantarán en manzanas con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil o en lotes al interior de las manzanas.

**Parágrafo 1:** Cuando en un proyecto con usos diferentes al residencial se opte por la subdivisión en supermanzanas, no será obligatoria su división en manzanas.

**Parágrafo 2:** Los suelos de ladera localizados en el área de expansión sur, borde oriental y cerros de Suba, quedan exceptuados de las disposiciones establecidas en el presente artículo y sólo deberán cumplir con una dimensión mínima de lote de 5.000 mts<sup>2</sup>.

**Parágrafo 3:** Cuando una manzana colinde con culatas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre

tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto aislamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

## ARTÍCULO 25. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE LAS UNIDADES PREDIALES.

- a. Sistema de loteo individual de vivienda: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. El sistema de loteo para desarrollo normal o progresivo, se rige por las siguientes condiciones:

1. Condiciones para loteo individual unifamiliar y bifamiliar:

TIPO DE VIVIENDA	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Vivienda unifamiliar	54 m2	4,50 metros	12 metros
Vivienda bifamiliar	84 m2	7,00 metros.	12 metros

2. Altura máxima: 3 pisos.  
 3. Antejardín 3 mts para vivienda no VIS.  
 4. Aislamiento posterior: 3.00 mts, a partir del nivel del terreno.  
 5. Condiciones para loteo individual multifamiliar:

El lote mínimo para loteo individual multifamiliar tendrá un frente mínimo de 9.00 metros y un fondo mínimo de 24 metros. Las condiciones volumétricas se regirán por la siguiente tabla:

	TIPOLOGÍA LOTEO	
	CONTINUA	PAREADA
Frente lote	9 a 12 mts	12 a 18 mts
Fondo máximo lote	30 mts	40 mts
Frente a Vías	Vía V-6 (16 mts)	Vía V-5 (12 mts)
Pisos	3	4
Antejardín	3 mts	5 mts
Aislamiento Posterior (A partir del nivel del terreno)	3 mts	5 mts
Aislamiento Lateral (A partir de la placa superior del 1er piso)	0	4 mts (Un lado)
Longitud de cuadra (Entre ejes de vías)	80 mts	

- a. Sistema de agrupación de vivienda: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de

propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

1. Cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las siguientes:

<b>TIPO DE VIVIENDA</b>	<b>Frente mínimo de lote</b>	<b>Fondo mínimo de lote</b>
Unifamiliares	3.20 metros	11 metros
Bifamiliares	6.40 metros	11 metros
Multifamiliares	9.00 metros	24 metros

2. Cuando se planteen agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes no aplica el numeral anterior.

**Parágrafo:** Para usos diferentes al de vivienda las dimensiones para lotes son libres, salvo cuando se establezcan específicas para un determinado uso.

#### **Capítulo 4**

### **EDIFICABILIDAD, VOLUMETRIA Y MANEJO DE LOS ELEMENTOS PRIVADOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO**

#### **ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD.**

La edificabilidad de los predios con tratamiento de desarrollo se rige por las condiciones establecidas en el presente artículo:

- a. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda unifamiliar y bifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior y los estándares de habitabilidad que se reglamentan en el presente Decreto.
- b. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda multifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior, los estándares de habitabilidad relativos a área de la vivienda y condiciones de iluminación y ventilación y el equipamiento comunal privado.
- c. La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, que se lleven a cabo mediante el sistema de agrupación de vivienda, o con usos dotacionales, o de comercio y servicios o usos industriales, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en

el plano adoptado por el Decreto 469 de 2003, denominado "Índices de Desarrollo" y el siguiente cuadro:

RANGO	UBICACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE
RANGO 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sobre corredores regionales de integración.</li> <li>Sobre ejes de la malla vial arterial principal.</li> <li>En áreas de centralidad.</li> </ul>	IC: 1,00	
RANGO 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>En áreas de la ciudad consolidada.</li> </ul>	IC: 1.00	
RANGO 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>En áreas en proceso de consolidación.</li> </ul>	IC: 1.00	

El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo 8 del presente Decreto.

- La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.
- Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.
- Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.

**Parágrafo 1:** En los Planes Maestros de Equipamientos se podrán ajustar los índices de construcción y ocupación a los cuales deberán sujetarse las intervenciones y la construcción de nuevas edificaciones de uso dotacional. Los retrocesos, empates, voladizos, patios y antejardines se registrarán por las



definiciones contenidas en el presente decreto o en el plan parcial cuando éste se requiera.

**Parágrafo 2:** En las UPZ, los Planes Maestros, los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal se podrán precisar o ajustar la edificabilidad permitida y/o la densidad resultante en un determinado sector, sin superar los topes establecidos, con sustento en el análisis de movilidad, accesibilidad, servicios públicos y condiciones ambientales.

**Parágrafo 3:** Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

## **ARTÍCULO 27. EDIFICABILIDAD EN ZONAS ESPECIALES DE OCUPACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y DENSIDAD RESTRINGIDA.**

De conformidad con el numeral 7 del artículo 362 del decreto 190 de 2004, la edificabilidad en los predios ubicados en áreas de construcción, ocupación y densidad restringida, será la resultante de aplicar los índices previstos en los siguientes literales, sin perjuicio de las condiciones que se establezcan en el plan zonal, el plan de ordenamiento zonal, la UPZ o los planes parciales.

- a. En los Cerros de Suba, entre las cotas 2650 y 2670, y en el extremo norte del cerro norte identificado en el plano "Índices de desarrollo" adoptado por el Decreto 469 de 2003, la edificabilidad será la resultante de aplicar las siguientes condiciones, correspondientes al Rango 4-A:

### **RANGO 4 - A**

<b>CONDICIONES</b>	<b>BÁSICA</b>	<b>MÁXIMA</b> En proyectos con g mediante pla
Índice de ocupación	0,05	0,1
Índice de construcción	Resultante	
Altura máxima	2 pisos	2 piso
Densidad en viviendas por hectárea neta urbanizable	5 v / Ha N. U.	10 v / Ha

Entre las cotas 2,670 y 2695 la edificabilidad será la correspondiente al rango 4 A, definido en el presente literal.

- b. En los Cerros de Suba, entre las cotas 2570 y 2650, la edificabilidad corresponde al Rango 4-B, y será la resultante de aplicar las siguientes condiciones:

#### RANGO 4 ¿B

CONDICIONES	BÁSICA	MÁXIMA En proyecto con gestión asociada mediante plan parcial
Índice de ocupación	0.10	0.15
Índice de construcción	Resultante	
Altura máxima	5 pisos	5 pisos
Densidad en viviendas por hectárea neta urbanizable	20 v /Ha N. U.	30 v /Ha N. U.

- c. Al oriente de la línea conformada por la Avenida Séptima y hasta el límite del área de reserva forestal definida por la Resolución 76 de 1977, entre la quebrada La Vieja (calle 71) y el límite norte del área urbana y al oriente de la línea conformada por la Avenida Circunvalar y el límite del área de reserva forestal definida en la citada resolución, entre el límite norte del Parque Nacional y la quebrada La Vieja (calle 71), la edificabilidad corresponde al Rango 4-C y será la resultante de aplicar las siguientes condiciones:

#### RANGO 4-C

CONDICIONES	BÁSICA	Mediante Sistema de Reparto
Índice de ocupación	0,10	0,15
Índice de construcción	0.50	0.80

Densidad en viviendas por hectárea neta urbanizable	30 v / Ha N. U.	40 v / Ha N. U.
---	--------------------	-----------------

**Parágrafo 1:** Para acceder a una edificabilidad mayor a la básica permitida, en los casos de que tratan los literales a) y b) del presente artículo se tendrá en cuenta el reparto de cargas y beneficios que se lleve a cabo en el plan parcial.

Para acceder a una edificabilidad mayor a la básica permitida, en el caso de que trata el literal c) del presente artículo, se tendrá en cuenta el reparto de cargas y beneficios que se lleve a cabo en el plan parcial cuando haya lugar, o el sistema de reparto establecido en el presente decreto para los predios que no requieren de plan parcial en cuanto al incremento del índice de construcción.

**Parágrafo 2:** En las UPZ, los Planes Maestros, los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal se podrán introducir modificaciones a la edificabilidad permitida y/o a la densidad resultante en un determinado sector, con sustento en el análisis de movilidad, accesibilidad, servicios públicos y condiciones ambientales.

## **ARTÍCULO 28. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD.**

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.
- b. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá D.C., Acuerdo distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.
- c. La cesión para espacio libre de cada proyecto debe corresponder, como mínimo, a doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) por vivienda. Para efectos de este cálculo, se tendrá en cuenta la sumatoria de las cesiones públicas para parque y las áreas de control ambiental de la urbanización en forma proporcional al área útil objeto de licencia de construcción, además de las áreas libres del proyecto destinadas al equipamiento comunal privado.

## **ARTÍCULO 29. NORMAS VOLUMETRICAS.**

Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:

- a. Reglas para el manejo de alturas:

1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto.

2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.

3. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.

4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.

5. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

6. En las zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas del Borde Oriental de la ciudad, el Plan Zonal u otro instrumento de planeamiento, cuando sea adoptado, podrá limitar la altura máxima permitida.

b. Dimensión de antejardines y aislamientos:

Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)	AISL.
			ENTRE EDIFICACION (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0	5.00
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00	5.00
	De 4 a 5	4.00	7.00
	De 6 a 7	5.00	9.00

	De 8 a 17	7.00	1/ 2 de la altura
	18 o mas	10.00	
c. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8.00	Libre
	De 4 a 6	10.00	
d. Industria.	De 7 o más	12.00	1 / 2 de la altura

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública, equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 mts), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
2. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
4. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 24 del presente decreto.

Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

a. Manejo de antejardines:

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 y las siguientes condiciones:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
3. No se exige antejardín sobre áreas de control ambiental.
4. Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en

proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

5. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

6. En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

b. Manejo de sótanos:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.

2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

3. En predios sin antejardín reglamentario, el sótano solo podrá desarrollarse a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio.

4. La construcción de sótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

c. Manejo de semisótanos:

1. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

2. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

3. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

4. La construcción de semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rigen por las disposiciones del Decreto 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

d. Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

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

e. Manejo de pisos no habitables y semisótanos en terreno inclinado:

En terrenos inclinados la suma del piso no habitable y del semisótano no podrá sobresalir mas de 4.50 metros sobre el plano de la fachada que emerja del terreno con frente a cualquier vía vehicular o peatonal o espacio público. En las demás fachadas, esta dimensión no podrá superar el equivalente a dos (2) pisos. Ver Gráfico Anexo N° 3 del presente Decreto.

f. Manejo de rampas y escaleras:

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

1. En terreno plano:

¿ En proyectos con antejardín: no se permiten en el área del antejardín.

¿ En proyectos sin antejardín: el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

2. En terreno inclinado:

Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

g. Manejo de voladizos:

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

**LOCALIZACIÓN**

**DIMENSIÓN MAXIMA**

Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

### **ARTÍCULO 30. CERRAMIENTOS.**

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

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

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

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

**Parágrafo:** Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

### **ARTÍCULO 31. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.**



Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

## **Capítulo 5**

### **NORMAS SOBRE USOS**

#### **ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 33. AREA URBANA INTEGRAL.**

Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con la estrategia de ordenamiento territorial prevista para las diferentes zonas y centralidades.

a. Área urbana integral ¿ Zona residencial:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, los usos diferentes al residencial deberán ser complementarios al uso residencial y no podrán superar el 35% del área útil del proyecto urbanístico.

Los usos distintos al residencial podrán mezclarse espacialmente con los usos residenciales, siempre y cuando se mantenga la proporción máxima de 35% sobre el área total de construcción.

b. Área urbana integral ¿Zona Múltiple:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral ¿ Zona Múltiple, podrá combinar libremente usos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales.

c. Área urbana integral ¿Zona Industrial y de Servicios:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral ¿ Zona Industrial y de Servicios podrá desarrollar centros de negocios, oficinas de escala metropolitana, como usos complementarios al uso industrial principal.

**Parágrafo 1:** Los nuevos usos dotacionales, de escalas metropolitana urbana y zonal se permiten en cualquiera de las áreas urbanas integrales con una intensidad hasta del 100% del área útil del proyecto urbanístico.

**Parágrafo 2:** Los predios con frente a los ejes señalados en el Cuadro Anexo N° 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, denominado "Listado de Tramos de Ejes Viales para la Localización de Comercio Metropolitano", se considerarán en la categoría de Área Urbana Integral Múltiple en un área máxima de cinco (5) hectáreas por cada 250 metros de frente sobre dicha vía sin superar un fondo de 250 metros de fondo.

**Parágrafo 3:** La implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las Áreas Urbanas Integrales se regula por las siguientes condiciones:

El Comercio y los Servicios de escala metropolitana o urbana requiere de la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables; la zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia y cumplir con los demás requisitos señalados.

El comercio vecinal podrá localizarse linealmente en los primeros pisos de edificaciones multifamiliares, en ejes de la malla intermedia y debe acompañarse de diseños específicos de espacio público.

**Parágrafo 4:** La implantación de usos industriales, requiere del concepto favorable del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAMA) y la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE).

#### **ARTÍCULO 34. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.**

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente; en estas áreas se permitirán los usos complementarios y restringidos definidos en el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto.

**Parágrafo:** El uso residencial está condicionado a las restricciones que imponga la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos y a las que defina el Departamento Administrativo del Medio Ambiente ¿ DAMA.

#### **ARTÍCULO 35. USOS DOTACIONALES.**

Los nuevos usos dotacionales se podrán desarrollar siguiendo lo dispuesto en el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto y en el respectivo Plan Maestro cuando este haya sido expedido.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 349 del Decreto 190 de 2004, los nuevos usos dotacionales de escalas metropolitana, urbana y zonal quedan exceptuados de la obligación de prever los porcentajes de VIS y VIP, establecidos en Plan de Ordenamiento Territorial y el presente decreto.

**Parágrafo 1:** La clasificación y subclasificación de usos dotacionales, así como la definición de escalas, lineamientos generales de localización y sus condiciones de funcionamiento, podrán ser precisadas y complementadas mediante el correspondiente Plan Maestro.

**Parágrafo 2:** La implantación de usos dotacionales de escala metropolitana y urbana requerirá de Plan de Implantación, salvo cuando estén incluidos en un plan parcial, caso en el cual este deberá definir claramente los accesos, estacionamientos y demás medidas para su adecuada implantación.

## **ARTÍCULO 36. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.**

De acuerdo con el artículo 347 del Decreto 190 de 2004, la implantación de usos comerciales y de servicios se regirá por las siguientes condiciones:

a) Comercio de escala Metropolitana: El comercio de escala metropolitana debe contar con un área mínima de ventas de 6000 m<sup>2</sup>, cumplir con las condiciones específicas señaladas mediante plan parcial o plan de implantación. El comercio metropolitano se permite en:

1. Áreas Urbanas Integrales.
2. Sobre los tramos de ejes de la malla arterial V-0 y V-1, señalados en el Cuadro Anexo N° 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, denominado "Listado de Tramos de Ejes Viales para la Localización de Comercio Metropolitano".
3. Sobre vías V-0 y V-1 de las siguientes zonas:
  - ¿ Zona de Servicios Empresariales
  - ¿ Zona de Servicios al automóvil
  - ¿ Area actividad central sectores N,O,P
4. En las siguientes zonas:
  - ¿ Zonas de Comercio Cualificado
  - ¿ Zonas de Comercio Aglomerado

¿ Zonas de Comercio Pesado

¿ Zonas Industriales

b) Comercio de escala urbana: El comercio de escala urbana debe contar con un área entre 2000 M2 y 6000 M2 de ventas, cumplir con las condiciones específicas señaladas mediante plan parcial o plan de implantación. El comercio urbano se permite en:

1. Áreas Urbanas Integrales.
2. Sobre los tramos de ejes V-2 y V-3 que correspondan a las siguientes zonas:

¿ Zona de Servicios Empresariales

¿ Zona de Servicios al automóvil

3. En las siguientes zonas:

¿ Zonas de Comercio Cualificado

¿ Zonas de Comercio Aglomerado

¿ Zonas de Comercio Pesado

¿ Zonas Industriales

4. En el área de Actividad Central, en los siguientes sectores:

¿ Sectores L,M,N,O,P,S

¿ Fontibón

c) Comercio de escala Zonal y Vecinal clase A: El comercio zonal con área de hasta 2,000 M2 y el comercio vecinal clase A de hasta 500 m2 de área de ventas, se permite cumpliendo las condiciones señaladas en el presente Decreto y en la ficha reglamentaria cuando haya sido expedida o en el Plan Parcial cuando haya lugar.

d) Comercio de escala Vecinal clase B: El comercio vecinal clase B de hasta 60 m2 de área de ventas, se permite como uso complementario de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.

**Parágrafo 1:** La implantación de usos comerciales de escala metropolitana y urbana requerirá de Plan de Implantación, salvo cuando estén incluidos en un plan parcial; en este caso el plan parcial podrá adoptar la implantación del uso o

condicionarlo a la formulación y adopción posterior del plan de implantación específico.

**Parágrafo 2:** La implantación de usos de servicios se regirán por lo establecido en el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto.

### **ARTÍCULO 37. AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.**

Es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

La localización de nuevos establecimientos industriales sólo se permite al interior de las zonas industriales y están sujetas a las condiciones que especifique el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto. Los usos industriales localizados en áreas de actividad diferentes de las industriales, donde se permita condicionada o restringida la actividad industrial, requieren concepto del Departamento Administrativo del Medio Ambiente.

**Parágrafo 1:** Mientras se expide la clasificación de usos industriales su implantación requiere del concepto del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAMA).

**Parágrafo 2:** Las estaciones de abastecimiento de combustible deberán cumplir con lo establecido en la "Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural".

### **ARTÍCULO 38. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SOMETIDOS A PLAN PARCIAL.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 338 del Decreto 190 de 2004, en el plan parcial se podrá precisar la intensidad de los usos específicos permitidos, limitarlos o prohibirlos, atendiendo las condiciones particulares del sector, siguiendo los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, considerando la escala y cobertura del uso, sus condiciones de localización y de funcionamiento y las restricciones y medidas de prevención y control de los posibles impactos.

## **Capítulo 6**

### **EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

### **ARTÍCULO 39. CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a. Para proyectos V.I.S. subsidiable: seis (6) mts<sup>2</sup> por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
- b. Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción.
- c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mts<sup>2</sup> por cada ciento veinte (120) mts<sup>2</sup> de construcción en el uso.
- d. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

**Parágrafo 1:** No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

**Parágrafo 2:** Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos pisos.

#### **ARTÍCULO 40. DESTINACION Y LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

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.

El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

## Capítulo 7

### PROVISION DE VIS Y VIP EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

#### ARTÍCULO 41. PORCENTAJES MÍNIMOS DE V.I.S. Y V.I.P EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimos del área útil del proyecto:

AREA	ALTERNATIVAS	
	Porcentajes de VIS subsidiable	Porcentaje de VIP
Suelo de Expansión Norte	20	15
Suelo de Expansión Sur y Occidental	50	30
Suelo urbano	20	15

Esta obligación deberá cumplirse al interior de los predios objeto del plan parcial o proyecto urbanístico, y excepcionalmente, trasladarse a otro proyecto o cumplirse en proyectos de Metrovivienda, en los casos que se señalan a continuación, atendiendo las condiciones de equivalencia que resulten de la comparación de avalúos catastrales definidos en el artículo 42 del presente decreto:

- a. Cuando el proyecto esté localizado en zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringida.
- b. Cuando el proyecto esté localizado en el área de influencia del aeropuerto, donde de acuerdo con la Aeronáutica Civil, no se deba localizar el uso residencial.
- c. Cuando el proyecto se desarrolle con actividades industriales con las que, de acuerdo con el DAMA, no sea compatible el uso residencial.
- d. Cuando el área útil del proyecto sea igual o inferior a cuatro hectáreas (4 ha).
- e. Cuando a juicio del DAPD y con sustento en estudios técnicos sobre la materia, no se disponga de líneas de transporte público suficientes para atender las necesidades de movilidad de la población usuaria de VIS.
- f. Cuando el proyecto se encuentre totalmente rodeado por áreas consolidadas de estratos 5 y 6.
- g. Cuando el traslado sea definido por un Plan de Ordenamiento Zonal.

#### ARTÍCULO 42. PROCEDIMIENTOS Y CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA DESTINACION DE SUELO VIS O VIP EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Para el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior, se podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- a. En el mismo proyecto: Cuando la exigencia se cumpla al interior del mismo proyecto, los planos que se aprueben con el plan parcial y/o en las correspondientes licencias de urbanismo, definirán la localización del suelo objeto de la obligación. Esta obligación deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del DAPD y en la radicación de que trata el artículo 120 de la Ley 388 de 1997 cuando haya lugar y se mantendrá vigente aún en el caso en que se modifique o se venza la citada licencia.
- b. Mediante el traslado a otro proyecto: Cuando la exigencia se traslade a otro proyecto, éste deberá estar ubicado en la misma localidad cuando se trate de área urbana o dentro de la misma zona de expansión, salvo cuando el traslado se haga al área delimitada en el Plan Zonal del Centro de la Ciudad; en caso de traslado, el área a destinar a VIS o VIP será objeto de conversión aplicando la misma relación que arroje la comparación de los dos avalúos catastrales, actualizados durante los dos últimos años; para este efecto se aplicará la siguiente fórmula:

$$A1 = A2 \times (V1 / V2)$$

Donde:

A1 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A2 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del mts<sup>2</sup> de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del mts<sup>2</sup> de suelo a donde se traslada la obligación.

Se entiende por valor catastral del mts<sup>2</sup> de suelo el resultante de dividir el valor del predio por su área.

En los casos de traslado de la obligación al área del Plan Zonal del Centro de la Ciudad, se establece un factor multiplicador de 0,80 aplicable al área de VIS o VIP trasladada.

El compromiso asumido con este traslado será registrado tanto en la licencia de urbanismo del proyecto que genera la obligación como en la del que la recibe, y en la radicación de que trata el artículo 120 de la Ley 388 de 1997 cuando haya lugar; el predio que recibe la obligación el cual quedará afecto siempre a este fin y no podrá ser objeto de modificación posterior en tal sentido.



- c. En proyectos de Metrovivienda: Cuando la exigencia se cumpla en un proyecto de Metrovivienda, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanismo, el acuerdo previo celebrado con Metrovivienda para el cumplimiento de la obligación, que podrá consistir en la compra de suelo o de derechos fideicomisarios, entre otras. En este caso, el área a destinar a VIS o VIP será objeto de conversión aplicando la misma relación que arroje la comparación de los dos avalúos catastrales, actualizados durante los dos últimos años; para este efecto se aplicará la misma fórmula descrita en el literal anterior.

**Parágrafo:** Para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente artículo, el Curador Urbano que expida la Licencia o modificación de licencia de Urbanismo en la que se registra la obligación, informará de esta actuación al Departamento Administrativo de Planeación Distrital y a los demás curadores urbanos.

## **Capítulo 8**

### **REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

#### **ARTÍCULO 43. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

En concordancia con el artículo 34 del Decreto 190 de 2004, los propietarios de los terrenos sujetos al tratamiento de desarrollo, participarán en las cargas de los sistemas públicos generales que no estén incluidos en los programas de inversión, o en otros instrumentos de planeamiento, de acuerdo con las escalas y modalidades previstas en la normativa vigente. La participación en estas cargas se hará de acuerdo con las siguientes parámetros:

- a. En los sectores sujetos a Plan Parcial, según se establezca en el reparto específico de cargas y beneficios que en el mismo se defina y aquel que haya establecido el Plan de Ordenamiento Zonal cuando sea del caso.
- b. En proyectos no sujetos a la formulación y adopción de plan parcial, mediante los mecanismos establecidos en el presente Decreto.

**Parágrafo:** En cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 del Decreto Distrital 190 de 2003, debe garantizarse la financiación de la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y dotación de espacio público en todo aquello que les corresponda.

#### **ARTÍCULO 44. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PROYECTOS NO SUJETOS A LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL.**

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
- e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.

La edificabilidad adicional de que trata el presente artículo, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los toques establecidos por el Decreto 190 de 2004 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el proyecto o los toques definidos en el plan parcial cuando haya lugar, y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en el presente Decreto.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto. El Curador Urbano informará del compromiso al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y al Instituto de Desarrollo Urbano, o al Instituto Distrital de Recreación y Deporte o a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, según sea el caso.

Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial.

La edificabilidad adicional de que tratan los literales a), b), c) y d) del presente artículo, se calcula de acuerdo con la siguiente tabla de equivalencias:

#### **TABLA DE EQUIVALENCIAS 1**

##### **"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"**

<b>TIPOS DE CESION ADICIONAL</b>	<b>MTS 2 CESIÓN ADICIONAL</b>
----------------------------------	-------------------------------

La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.	4
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.	1
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad que no esté incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.	1
La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.	1

La anterior tabla se aplica para cesiones adicionales localizadas en el mismo proyecto urbanístico. Cuando se pretenda aumentar la edificabilidad mediante cesiones hechas por fuera del proyecto, se aplicarán, además, las condiciones para el traslado definidas en el artículo 45 del presente Decreto.

**Parágrafo 1:** Los proyectos podrán aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida en la tabla anterior para alcanzar los metros de construcción adicionales propuestos por encima de los siguientes índices de construcción:

- Para el Rango 1 a partir del índice de construcción de 1,875.
- Para el Rango 2 a partir del índice de construcción de 1,50.
- Para el Rango 3 a partir del índice de construcción de 1,375.

En ningún caso se podrá superar el índice máximo permitido para cada rango.

**Parágrafo 2:** Transición: Los proyectos que obtengan licencia de urbanismo dentro de los 6 meses siguientes a la expedición del presente Decreto aplicarán un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida en la tabla anterior para alcanzar los metros de construcción adicionales propuestos por encima del índice de construcción básico

**ARTÍCULO 45. CONDICIONES PARA EL TRASLADO DE CESIONES DE SUELO:** [Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 490 de 2014](#)

Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán hacerse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a. Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad:

Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios y se aplicarán las siguientes fórmulas:

1. En caso de cesiones de suelo para malla vial arterial, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:

$$A_1 = A_2 (V_1 / V_2)$$

Dónde:

A<sub>1</sub> = Área de cesión trasladada a otro predio.

A<sub>2</sub> = Área de cesión calculada según el artículo 44 del presente Decreto.

V<sub>1</sub> = Valor catastral del mts<sup>2</sup> de suelo dónde se aumentará la edificabilidad.

V<sub>2</sub> = Valor catastral del mts<sup>2</sup> de suelo dónde se traslada la cesión.

2. En caso de cesiones de suelo para espacio público o equipamientos, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área útil urbanizada a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:

$$A_1 = A_2 (V_3 / V_2)$$

Dónde:

A<sub>1</sub> = Área de cesión trasladada a otro predio.

A<sub>2</sub> = Área de cesión calculada según el artículo 44 del presente Decreto.

V<sub>2</sub> = Valor catastral del mts<sup>2</sup> de suelo dónde se traslada la cesión.

V<sub>3</sub> = Valor catastral por mt<sup>2</sup> del suelo donde se originó la cesión, corregido según relación área bruta y área útil.-

Para efectos del cálculo de V3 se aplicará la siguiente fórmula:

$$V3 = V1 \times (AB / AU) + VU$$

Donde:

V3 = Valor catastral corregido por metro 2 de suelo.

V1 = Valor catastral del mts2 de suelo dónde se aumentará la edificabilidad.

AB = Área bruta del proyecto urbano objeto de licencia.

AU = Área útil del proyecto urbano objeto de licencia.

VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto.

El valor del urbanismo (VU) incluye la empedradización, construcción de vías perimetrales, andenes y senderos; se asumirá un valor único de \$70,000 el cual se actualizará a partir del 1° de febrero de cada año, de acuerdo con el IPC.

Se establece un factor de 1.05 sobre el área edificable adicional calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, para los casos de cesiones que se realicen por fuera del proyecto, cuando éstas se destinen a intervenciones identificadas por la UPZ en la que se ubique el proyecto, o en las UPZs de mejoramiento integral o en las áreas deficitarias que definan los planes maestros de equipamientos o en las áreas que identifique el Plan Zonal del Centro de la Ciudad.

### 3. Traslado de cesiones a áreas protegidas:

Para la conformación de suelo protegido por fuera de los proyectos en estudio, se pagará un valor específico por cada metro cuadrado de edificabilidad adicional, al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago tendrá como destinación exclusiva la compra de las áreas protegidas de que trata el literal a) del artículo anterior. El pago en dinero, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$Pd = V1 \times Ac / 6$$

Donde:

Pd = Pago en dinero.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado del predio objeto de licencia.

Ac = Area de construcción adicional deseada por encima del índice básico.

b. Traslado de cesiones obligatorias de equipamiento:

Para determinar el área a ceder en otro predio en los casos de traslado de suelo de cesión obligatoria para equipamiento de que trata el literal e) del artículo 13 del presente Decreto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A_1 = A_2 (V_1 / V_2) \times 0.80$$

Dónde:

A1 = Área de cesión de equipamiento trasladada a otro predio.

A2 = Área de cesión de equipamiento en el proyecto objeto de licencia.

V1 = Valor catastral del mts2 de suelo en el proyecto objeto de licencia.

V2 = Valor catastral del mts2 de suelo dónde se traslada la cesión.

**Parágrafo 1:** Para todos los efectos establecidos en el presente artículo, se utilizarán los avalúos catastrales de los predios debidamente actualizados, con anterioridad no mayor a dos años de la fecha de solicitud de la licencia correspondiente.

Se entiende por valor catastral del mts2 de suelo el resultante de dividir el valor catastral del predio por su área.

**Parágrafo 2:** Las reglas y parámetros de valoración y conversión definidos en el presente artículo, no serán aplicables para efectos de avalúos de predios requeridos en procesos de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.

**Parágrafo 3:** En los planes parciales, cuando el propio reparto de cargas y beneficios así lo permita, podrá autorizarse el aumento de la edificabilidad por encima de la que resulte de su propio reparto, cuando éste asuma cargas en otras áreas de la ciudad o en otro plan parcial o mediante la aplicación de los mecanismos establecidos en el presente Decreto.

## **ARTÍCULO 46. PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS.**

Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten.

## **ARTÍCULO 47. PARTICIPACION EN CARGAS ZONALES .**

De acuerdo con el artículo 34 y 48 del Decreto 190 de 2004, en los Planes de Ordenamiento Zonal que sean adoptados por la administración Distrital, se definirán las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas de carácter zonal y/o general, que deben ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área, en los términos de la ley.

## **ARTÍCULO 48. SEGUIMIENTO AL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ESTABLECIDO EN EL PRESENTE DECRETO**

El sistema de reparto de cargas y beneficios establecido en el presente capítulo será objeto de ajustes con base en el seguimiento y monitoreo del comportamiento del mercado inmobiliario y demás variables utilizadas en su definición. Con este propósito los curadores urbanos reportarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital sobre las actuaciones que se realicen para el aumento de edificabilidad y el traslado de cesiones definidas en el presente Decreto.

### **Capítulo 9**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

## **ARTÍCULO 49. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.**

Sin perjuicio de lo establecido para urbanizaciones de desarrollo progresivo, son obligaciones del urbanizador, entre otras, las siguientes:

- a. Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el presente decreto. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la ley 388 de 1997, así como en los artículo 275 y 478- numeral 10 del Decreto 190 de 2004.
- b. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el deporte (IDRD).
- c. Formular el Plan Director para los parques de escala regional, metropolitana o zonal que hagan parte del proceso de urbanización.
- d. Adecuar y empujar las zonas de cesión pública para equipamientos y las zonas de control ambiental.
- e. Construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, con sujeción al plano urbanístico aprobado, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la entidad competente y las normas

del Decreto 1003 de 2000, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

- f. 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.
- g. 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.
- h. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por las autoridad competente.
- i. Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados.
- j. Formular los estudios y efectuar las obras de recuperación morfológica y/o mitigación de riesgos cuando éstos se requieran.
- k. Cuando sea el caso, incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación y recuperación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

**Parágrafo:** Estas obligaciones quedarán inmersas en las correspondiente licencia de urbanismo, aún cuando en el texto de las mismas no fueran incluidas.

#### **ARTÍCULO 50. APLICACIÓN DEL PRESENTE DECRETO EN PLANES PARCIALES.**

Las normas establecidas en el presente Decreto son de obligatorio cumplimiento para todos los procesos de urbanización, salvo en aquellos asuntos en los que este Decreto y el Decreto 190 de 2004 establece condiciones específicas para los sectores sujetos a planes parciales, atendiendo la autonomía normativa reconocida a tales asuntos por el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 31 del Decreto 190 de 2004.

#### **ARTÍCULO 51. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE URBANISMO.**

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

Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y el Instituto de Desarrollo Urbano serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no



se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el plan parcial.

#### **ARTÍCULO 52. APLICACIÓN DEL NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 479 DEL DECRETO 190 DE 2004.**

El término de un (1) año para el trámite y obtención de la respectiva licencia, establecido en el numeral 2 del artículo 479 del Decreto 190 de 2004, aplica exclusivamente a los predios cobijados por los decretos de asignación del tratamiento especial de Incorporación, expedidos con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000, que fueron el producto de procesos de concertación.

#### **ARTÍCULO 53. PLANO URBANISTICO DE EQUIPAMIENTOS EN PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO:**

Los equipamientos existentes a la entrada en vigencia del presente decreto, que se sometan al procedimiento de adopción de Plan de Regularización y Manejo, respecto de los cuales no se adelantó proceso de urbanización o que no cuenten con plano de localización, serán objeto de aprobación del respectivo proyecto urbanístico por parte del Curador Urbano, sin que ello implique la expedición de licencia urbanística, si dentro de los compromisos establecidos en dicho Plan no surge la obligación de ejecutar obras de urbanismo.

Cuando haya lugar a la ejecución de obras de urbanismo, se deberá obtener además, la licencia de urbanismo correspondiente al área de intervención.

#### **ARTÍCULO 54. SUJECION A PLANES MAESTROS**

Las normas consignadas en el presente Decreto podrán ser precisadas o ajustadas con base en los Planes Maestros que adopte la Administración Distrital.

**ARTÍCULO 55.** En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el articulado del presente decreto y la cartografía adoptada por el mismo se aplicará preferentemente el articulado.

**Parágrafo:** En el trámite de las licencias urbanísticas, el curador urbano verificará el cumplimiento de los requisitos concernientes a la adopción de los planes parciales, contenido en el artículo 5 del presente decreto, y en los demás normas concordantes.

#### **ARTÍCULO 56. VIGENCIAS.**

Los planes parciales en etapas vigentes de consulta preliminar, formulación o adopción, cuyo estudio se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia de Decreto 469 de 2003 se registrarán por lo establecido en el Decreto 619 de 2000,

salvo que los interesados manifiesten su voluntad de acogerse al Decreto 190 de 2004.

Las respuestas a las consultas preliminares de planes parciales, expedidas hasta la fecha de la entrada en vigencia del Decreto 469 de 2003, tendrán un término de vigencia de dos meses contados a partir de la publicación del presente Decreto para presentar el proyecto completo de plan parcial al DAPD.

#### **ARTÍCULO 57. VIGENCIA Y DEROGATORIA.**

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción y en el Registro Distrital y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

#### **ARTÍCULO 58. DOCUMENTOS.**

Hacen parte integral del presente Decreto:

- a. ANEXO N° 1: Tabla de radios de giro.
- b. ANEXO N° 2: Cuadros de usos.
- c. ANEXO N° 3: Gráfico - Manejo de sótanos y semisótanos en terrenos inclinados
- d. ANEXO N° 4: Plano de Áreas en Tratamiento de Desarrollo Sujetas a Plan Parcial.

#### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**Dado en Bogotá D.C., hoy 11 de octubre de 2004 .**

**LUIS EDUARDO GARZON**

**Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.**

**CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE**

**Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital**

**Nota: Publicado en el Registro Distrital de 2004.**

**Los anexos de este Decreto pueden ser consultados en la oficina de Decretos de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá o en el Registro Distrital.**