

Decreto Número 823

(Diciembre 26 de 2019)

“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 4 del artículo 38º del Decreto Ley 1421 de 1993, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”* señala que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública del urbanismo y uno de sus fines es posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, para hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

Que el artículo 13 ídem establece que *“El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas”* y define que contendrá como mínimo: *“(…) 11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente ley.”*

Que el artículo 15 ídem, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, reglamenta lo concerniente a las normas urbanísticas y su clasificación. Dentro de la clasificación se contemplan las normas urbanísticas generales como aquellas que permiten establecer usos e intensidades, así como las 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; razón por la cual *“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 el subnumeral 2.6 del numeral 2 del mencionado artículo señala que son normas urbanísticas generales, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, las relacionadas, entre otras, con *“Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.”*

Que la norma ídem establece de manera clara, expresa e inequívoca que las normas referentes a las cesiones urbanísticas hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos reglamentarios, razón por la cual es dable a la administración distrital, de conformidad con el artículo 13 ídem, incorporar las disposiciones tendientes a su cumplimiento.

Que las actuaciones urbanísticas, definidas en el artículo 36 ejusdem, están sometidas al cumplimiento de las disposiciones que los municipios y distritos reglamentan con base en los artículos mencionados, así: *“Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y*

edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente ley.”.

Que el artículo 37 de la ídem preceptúa que compete a las reglamentaciones distritales o municipales determinar para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y en los casos de “urbanización o construcción en terrenos con tratamiento de renovación urbana, señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.”.

Que de conformidad con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 “(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectado’. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.

Que el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”, definió los componentes de los bienes de soporte al sistema de movilidad como infraestructura de transporte, en los siguientes términos: “La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos”.

Que en este mismo sentido, el numeral 10 del artículo 4 ídem, señala que la infraestructura de transporte está integrada por la infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público el Sistema Integrado de Transporte Masivo, sistemas estratégicos de transporte público y sistemas integrados de transporte público; el espacio público que lo conforman andenes, separadores, zonas verdes, áreas de control ambiental, áreas de parqueo ocasional, así como ciclorrutas, paraderos, terminales, estaciones y plataformas tecnológicas.

Que el artículo 5 íbidem establece que: “Las acciones de planificación, ejecución, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de los proyectos y obras de infraestructura del transporte materializan el interés general previsto en la Constitución Política al fomentar el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado. En razón de ello, el desarrollo de las acciones antes indicadas establece una función pública que se ejerce a través de las entidades y organismos competentes del orden nacional, departamental, municipal o distrital, directamente o con la participación de los particulares”.

Que mediante el Acuerdo Distrital 642 de 2016 *“Por el cual se autoriza al Alcalde Mayor en representación del Distrito Capital para participar, conjuntamente con otras entidades descentralizadas del orden Distrital, en la constitución de la Empresa Metro de Bogotá S.A., se modifican parcialmente los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 257 de 2006, se autorizan compromisos presupuestales y se dictan otras disposiciones en relación con el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá”*, el Concejo de Bogotá autorizó al Alcalde Mayor en representación del Distrito Capital, para participar, juntamente con otras entidades descentralizadas del orden Distrital, en la constitución de la Empresa Metro de Bogotá S.A., y definió las competencias y funciones de dicha empresa frente al sistema de transporte masivo de la ciudad.

Que conforme el artículo 2 ídem dentro del objeto social de la Empresa Metro de Bogotá S.A. se encuentra además de realizar la planeación, estructuración, construcción, operación, explotación y mantenimiento de las líneas de metro que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, liderar, promover, desarrollar y ejecutar proyectos urbanísticos, en especial de renovación urbana, así como la construcción y el mejoramiento del espacio público en las áreas de influencia de las líneas del metro, con criterio de sostenibilidad.

Que el numeral 8 del artículo 3 ídem faculta la Empresa Metro de Bogotá S.A. para *“(…) Anunciar, declarar la utilidad pública, las condiciones de urgencia y adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles requeridos para el cumplimiento de su objeto social”*.

Que conforme con el párrafo 2 del artículo 5 ídem, el presente Decreto reglamenta el área de influencia para efectos de adelantar las actuaciones necesarias para variar el destino de bienes de uso público incluidos en el espacio público.

Que el artículo 11 del mencionado acuerdo establece que el producto de la participación por plusvalía que se genere en inmuebles situados en las áreas de influencia del sistema metro se destinará exclusivamente al financiamiento de la planeación, estructuración y construcción del Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte Masivo para la Ciudad de Bogotá, incluyendo el Metro de Bogotá.

Que el artículo 27 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 *“Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá, D. C., 2016 - 2020 “Bogotá Mejor para Todos”*, consagra el programa Mejor Movilidad para todos, e indica que el eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro; para lo cual la construcción de la primera línea del Metro la liderará la Empresa Metro de Bogotá, S.A. y buscará potenciar las redes de transporte masivo como catalizadores de la renovación urbana.

Que el artículo 149 ídem, determinó que la Primera Línea del Metro forma parte de las obras priorizadas en el Plan Distrital de Desarrollo, teniendo en cuenta que corresponden a corredores viales de acceso e ingreso a la ciudad que permitirán generar articulación, conexión e integración regional y facilitarán el desplazamiento para el transporte de pasajeros, aliviando los corredores de circulación urbana por donde actualmente transitan.

Que el Acuerdo Distrital 682 de 2017, *“Por el cual se modifican los acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones”*, creó el fondo cuenta para el

Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad, reglamentado por el Decreto Distrital 356 de 2018 y en el cual se determina la destinación de dichos recursos, permitiendo, entre otros, que estos recursos se destinen al diseño, ejecución, promoción y construcción de infraestructura del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), incluido el Metro de Bogotá.

Que el artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"* define los instrumentos de planeamiento urbanístico como *"procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)"*, identifica algunos instrumentos, y precisa que tendrán tal calidad las demás reglamentaciones urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital.

Que el artículo 373 ídem define el tratamiento de renovación urbana como *"aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, (...)"* y el artículo 374 íbidem determina como modalidades de dicho tratamiento las siguientes:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
2. De reactivación	Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

Que aun cuando el Decreto Distrital 190 de 2004 incorporó zonas a este tratamiento, estableció en el artículo 375 íbidem, la posibilidad que el Alcalde Mayor de Bogotá incorpore nuevas áreas a este tratamiento urbanístico, al preceptuar:

"Artículo 375. Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 364 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 244 del Decreto 469 de 2003).

De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor.

Parágrafo. *Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo..*"

Que el artículo 376 del decreto en mención, establece como normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana las siguientes:

"El tratamiento de Renovación Urbana se tiene las siguientes normas generales:

- 1. (Modificado por el artículo 245 del Decreto 469 de 2003). Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.*
- 2. Las normas urbanísticas generales serán desarrolladas a través de las fichas de lineamientos urbanísticos para Planes Parciales de Renovación.*
- 3. Para la modalidad de Reactivación se elaborarán fichas normativas, las cuales definirán las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales. Estas fichas establecerán el tamaño mínimo de los predios, los índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.*
- 4. Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.*
- 5. (Modificado por el artículo 245 del Decreto 469 de 2003). La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y, previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales.*

Que acorde con las normas transcritas, los instrumentos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004, para reglamentar el tratamiento renovación urbana en la ciudad de Bogotá son las Fichas Normativas para la modalidad de Reactivación y los Planes Parciales para la de Redesarrollo.

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

Que el artículo 32 ibídem, señala los casos en los que deben ser adoptados los planes parciales, particularmente en el numeral tercero *"para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo", adicionalmente el parágrafo de la misma norma establece que, "los particulares interesados*

podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio”.

Que el artículo 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 define las fichas normativas como instrumentos de planeamiento de carácter reglamentario que deben ser adoptados por Decreto del Alcalde Mayor.

Que el artículo 98 del Decreto Distrital 319 de 2006, *Por el cual se adopta el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, que incluye el ordenamiento de estacionamientos, y se dictan otras disposiciones*”, establece que el Departamento Administrativo de Planeación, hoy Secretaría Distrital de Planeación, podrá determinar las manzanas de borde anexas a las infraestructuras de transporte que serán consideradas ejes de renovación urbana.

Que el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015, define la licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización como *“(…) la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente. En el caso de que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.”*

Que el Capítulo IV, artículos 39 al 43 de la Ley 9ª de 1989 se adoptó un enfoque dirigido a proteger a los moradores de los proyectos de renovación urbana, con el fin de evitar que dichos proyectos redunden en expulsión de los propietarios y ocupantes originales o en desplazamiento de actividades económicas tradicionales.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 establece entre los motivos de utilidad pública o interés social para efectos de adquisición de inmuebles mediante expropiación y sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, entre otros, la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana o la ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esa Ley.

Que el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, modificado por el artículo 60 de la Ley 1537 de 2012, establece las condiciones para la concurrencia de terceros para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997:

“(…) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

(...) l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se acepta la concurrencia de terceros para la adquisición de inmuebles y ejecución de obras, entre otros, para programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Que el parágrafo 1 de la citada norma establece que los programas y/o proyectos deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes y contar con un área superior a una (1) hectárea.

Que de conformidad con el artículo 29 del Decreto 190 de 2004, la gestión del suelo se sustenta primordialmente en principios y políticas de reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigidos a reducir las inequidades propias del desarrollo, así como a financiar el urbanismo con cargo a sus directos beneficiarios.

Que de conformidad con el numeral 8 del artículo 1 del Decreto Distrital 190 de 2004, uno de los objetivos para el ordenamiento territorial es el *“Equilibrio y Equidad Territorial para el Beneficio Social”*, que busca:

“(...) b. Disminuir las causas que generan exclusión, segregación socio-espacial y desigualdad de la población.

c. Fomentar una estructura socio-espacial de la ciudad que favorezca la cohesión social y espacial.

(...) h. Promover la inclusión de las variables sociales en los instrumentos y procesos de planificación de modo que se favorezca la identidad, apropiación, pertenencia, participación y solidaridad de la población en un territorio común.”

Que de acuerdo con el artículo 159 ibídem, la Política de Renovación Urbana *“tiene como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos”*.

Que el artículo 305 ejusdem establece que el programa de renovación urbana contempla que este se *“(...) dirige a la realización de actuaciones urbanísticas públicas enfocadas a suplir las carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y propiciar su reordenamiento (...)”* buscando *“(...) promover proyectos para atraer e incentivar la actuación privada, para lo cual la Administración facilitará y coordinará las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la vialidad y el espacio público”*.

Que conforme con el artículo 306 del ibídem en mención, el programa se enfoca en:

“(…) identificar las zonas para desarrollar proyectos de renovación urbana y priorizar las actuaciones públicas para impulsar su ejecución. Para este efecto se definen dos actuaciones paralelas:

1. La identificación de las zonas propicias para entrar en el programa de renovación, sin perjuicio de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.

2. La puesta en marcha de proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este Plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por

Que en coherencia con lo anterior, el artículo 307 ibídem establece que hacen parte de los sectores con tratamiento de renovación urbana, vinculados al programa de renovación urbana, *“(…) Los sectores con tratamiento de renovación urbana (…)* los señalados en el plano de tratamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y los que se incorporen posteriormente (…)”.

Que la intervención de la Administración Pública para la ejecución del programa de renovación urbana se concreta, conforme con el artículo 308 ibídem, a través de la participación de la administración pública, entre otras, facilitando *“(…) el desarrollo de los proyectos de renovación, promoviendo los programas, agilizando su gestión ante las entidades distritales y, en general, poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta a las intenciones del sector privado”* y generando *“(…) incentivos que beneficien a los interesados en este tipo de procesos”* mediante la definición de *“(…) una política de incentivos que resulte atractiva para la generación de proyectos de Renovación Urbana a través de los cuales la administración y sus entidades se constituyan en facilitadoras de los procedimientos, apoyadas por una estrategia de gestión clara. Esta política será adoptada por decreto.”*

Que en el marco de las consideraciones expuestas, la administración distrital expidió el Decreto Distrital 448 de 2014 *“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”*.

Que dentro del área de estudio y delimitada en el presente Decreto se encuentran sectores que hacen parte de la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá, por lo cual dichas áreas se someterán a las disposiciones que se adopten mediante dicho instrumento una vez se adopte.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó un estudio técnico para identificar las condiciones urbanísticas sobre las áreas aledañas a la Primera Línea de Metro de Bogotá que son susceptibles de ser incorporadas al tratamiento de renovación urbana en razón de sus condiciones urbanísticas, arquitectónicas y de espacio público.

Que mediante comunicación con radicado de la Empresa Metro de Bogotá EXTS 19-0003160, referencia de la Secretaría Distrital de Planeación No. 1-2019-79241, dicha Empresa manifestó que se encuentra conforme con el contenido del presente Decreto, así como con la memoria justificativa, el documento técnico de soporte, planos y anexos, en consecuencia se da la aceptación para el mismo.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º- ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto incorpora zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamenta las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo. El ámbito de aplicación se encuentra definido en los Planos No. 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 denominados "*Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana – Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá*", los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

Parágrafo:- Los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto, de lo contrario, aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo IV del presente Decreto.

Artículo 2º- DEFINICIONES. Para la correcta aplicación de lo establecido en el presente Decreto, adóptense las siguientes definiciones:

- 2.1. Área de cálculo para el índice de construcción.** Corresponde a la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, salón de equipos, gabinete de equipos o cuartos y espacios técnicos exigidos por las normas y/o reglamentos técnicos, subestaciones, cuartos de residuos y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación cuando el englobe sea menor a la totalidad de la manzana, y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación.
- 2.2. Área de predio(s) y lindero original:** Corresponde al área y lindero del predio o predios, previo al cumplimiento de las cargas urbanísticas del presente Decreto.
- 2.3. Área de predio(s) y lindero resultante:** Corresponde al área y lindero resultante del predio o predios, posterior al cumplimiento de las cargas urbanísticas del presente Decreto.
- 2.4. Centro Histórico de Bogotá.** Área delimitada en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto en el cual se localizan manzanas que cuentan con normas específicas de alturas máximas permitidas. Estas manzanas se someterán al Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá, una vez se adopte mediante Resolución del Ministerio de Cultura.

- 2.5. Construcción en el uso y/o Construcción Neta.** Corresponde al área sobre la cual se calcula la exigencia del equipamiento comunal privado. Es la suma de todas las superficies de todos los pisos. Excluye azoteas y cubiertas, áreas duras sin cubrir o techar, hall de cubierta, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, salón de equipos, gabinete de equipos o cuartos y espacios técnicos exigidos por las normas y/o reglamentos técnicos, subestaciones, cuartos de residuos y ductos. Así mismo, excluye depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, todos los corredores y las circulaciones comunes de uso comunal necesarias para acceder a las unidades privadas, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal y las áreas propias del equipamiento comunal privado.
- 2.6. Corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá.** Es el corredor urbano por donde va el viaducto de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Este corredor comprende las siguientes vías, cuando las mismas cuenten con la infraestructura del sistema metro: Avenida Calle 43 Sur (Avenida Villavicencio), Avenida 1ro de mayo, Avenida Transversal 31 (Avenida NQS), Calle 8va sur, Avenida Calle 1ra, y Avenida Carrera 14 (Avenida Caracas), el cual se identifica en el Decreto Distrital 318 de 2017 modificado por el Decreto Distrital 634 de 2017 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.
- 2.7. Cubierta:** Placa superior más alta de las edificaciones, que, en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, hace parte de las áreas comunes, y que en todos los casos puede ser destinada a cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares. (Ver Anexo Gráfico 26).
- 2.8. Edificabilidad Adicional Propuesta:** Equivale a la diferencia entre la edificabilidad final propuesta y la edificabilidad básica. (Ver Anexo Gráfico 1).
- 2.9. Edificabilidad Básica:** equivale a los metros cuadrados de construcción permitidos de conformidad con el Índice de Construcción Básico (ICb). (Ver Anexo Gráfico 1)
- 2.10. Edificabilidad Final Propuesta:** equivale a los metros cuadrados de construcción autorizados en las licencias urbanísticas o en los actos administrativos correspondientes otorgados según las disposiciones del presente Decreto, de conformidad con el Área de cálculo para el índice de construcción definida en el presente artículo. (Ver Anexo Gráfico 1).
- 2.11. Edificabilidad Máxima:** equivale a los metros cuadrados de construcción máximos permitidos, de conformidad con el Área de cálculo para el índice de construcción definida en el presente artículo y según el Índice de Construcción Máximo (ICm). (Ver Anexo Gráfico 1).
- 2.12. Edificación no Permanente:** Corresponde a las edificaciones que no se enmarcan en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- 2.13. Edificación:** Para establecer el cumplimiento de las normas urbanísticas de aislamientos, empates y altura máxima, defínase edificación como el volumen arquitectónico construido que requiere circulación vertical para su correcto funcionamiento (en caso de tener más de 1 piso), que debido al cumplimiento de la norma urbanística se debe aislar o empatar contra los predios vecinos y contra

edificaciones dentro del mismo predio o predios del englobe, en la cual además de la circulación se realiza alguna actividad asociada a un uso del suelo.

- 2.14. Empate contra edificaciones en predios colindantes:** Adosamiento permitido de las áreas que se proyectan construir contra los volúmenes construidos de las edificaciones permanentes en predios colindantes, tanto en planta como en altura en metros de forma estricta en el plano de fachada, salvo cuando no sea posible debido al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas dentro del predio o predios. (Ver Anexo Gráfico 15).
- 2.15. Englobe:** Unión jurídica y/o urbanística de dos (2) o más predios colindantes con el fin de aprobar proyectos urbanísticos generales y/o licencias urbanísticas, incluidas las que se desarrollen por etapas.
- 2.16. Estacionamientos en altura:** Estacionamientos en dos o más pisos de una edificación, diseñadas y construidas para estacionamiento.
- 2.17. Estacionamientos en superficie:** Adecuación de superficies pavimentadas, cubiertas o no, para estacionamiento.
- 2.18. Frente mínimo:** Es la distancia lineal del predio o la sumatoria de las distancias lineales de los predios englobados sobre cada una de las vías públicas de que trata el presente Decreto. Cuando el frente o frentes de predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico 2).
- 2.19. Hall de Cubierta:** Espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor que se encuentra en la cubierta, el cual puede contener áreas de equipamiento comunal y baño para personas con movilidad reducida, siempre y cuando se garantice la libre circulación peatonal, el cual debe tener un área máxima equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se encuentran en la cubierta. No cuenta dentro del área de cálculo del índice de construcción y no cuenta como piso ni dentro de la altura máxima permitida.
- 2.20. Índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa):** factor numérico, que multiplicado por el Área Original arroja como resultado la edificabilidad adicional propuesta. (Ver Anexo Gráfico 1)
- 2.21. Índice de Construcción Básico (ICb):** Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica. Para los predios localizados en áreas que no cuenten con ficha de edificabilidad, entiéndase como I.C Básico, la edificabilidad máxima permitida de conformidad con lo establecido en los actos administrativos correspondientes según la metodología establecida en el artículo 9 del presente Decreto. (Ver Anexo Gráfico 1).

Cuando en un englobe se encuentren predios con ICb diferente por estar ubicados en subsectores normativos diferentes, o por tener frentes de predio y demás condiciones distintas que determinan ICb diferente predio a predio, el ICb se determina del promedio de los ICb de cada predio según el porcentaje de área que cada predio aporte dentro del englobe total.

- 2.23. Índice de Construcción Máximo (ICm):** factor numérico establecido en el presente decreto, que, multiplicado por el Área Original, arroja como resultado la edificabilidad máxima permitida. (Ver Anexo Gráfico 1)
- 2.24. Integración por Manzanas (IM):** englobe de dos o más manzanas junto con el espacio público que se localice dentro de la delimitación correspondiente, que, mediante la obtención de la respectiva Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, podrá desarrollarse de conformidad con la norma establecida en el presente Decreto. (Ver Anexo Gráfico 3)
- 2.25. Patio:** Espacio sin cubrir de una edificación libre de elementos estructurales, que cuando se plantea en los pisos superiores de una edificación, debe estar delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros propios de la edificación o entre predios vecinos, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de vivienda. Cuando se plantea en semisótano o sótano, debe estar libre de construcciones y elementos estructurales y debe garantizar iluminación y ventilación de las áreas de comercio, servicios y equipamiento comunal privado que se propongan.
- 2.26. Piso(s) no habitable(s):** Piso o pisos de la edificación que se destinan únicamente a equipamiento comunal privado, baños y áreas de servicio propios del equipamiento comunal privado, estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación vehicular y peatonal, instalaciones mecánicas, puntos fijos, y/o depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables.
- 2.27. Plataforma:** Corresponde al volumen generado contra el espacio público, en el nivel de acceso peatonal, que se debe aislar o empatar contra predios vecinos y contra el espacio público, de conformidad con lo establecido en el presente Decreto. La plataforma puede tener una altura máxima de 11,50 metros y como mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta, contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior. La plataforma puede tener una altura diferente cuando se genere empate con edificaciones permanentes. (Ver Anexo Gráfico 4)."
- 2.28. Punto fijo:** Corresponde al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, las áreas de circulación común de cada piso excluyendo la cubierta, que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso.
- 2.29. Voladizo:** Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción normativo a partir de una altura mínima contada desde el nivel del terreno y se proyecta sobre vías públicas o el área de antejardín cuando se deba prever empate con el antejardín del predio colindante, con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza siempre en el índice de construcción y no contabiliza para el índice de ocupación.

Parágrafo.- Las definiciones del presente artículo no aplican para las condiciones reglamentadas en el Capítulo IV del presente Decreto.

Artículo 3º- DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE DECRETO. Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes planos y anexos:

PLANOS ANEXOS	
No. 1 de 3	"Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá". Tramo 1 – Sección A y B
No. 2 de 3	"Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá". Tramo 2 – Sección C y Tramo 3 Sección D
No. 3 de 3	"Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá". Tramo 3 – Sección E y Tramo 4 Sección F
ANEXOS GRÁFICOS	
No. 1	Definición de Índice de Construcción y Edificabilidad Básica (ICb), Máxima (ICm), Final Propuesta (ICf) y Adicional Propuesta (ICa)
No. 2	Definición de Frente Mínimo
No. 3	Áreas sujetas a la Integración por Manzanas (IM)
No. 4	Definición de Plataforma
No. 5	Condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional
No. 6	Condiciones de colindancia en una misma Manzana
No. 7	Paramento de construcción normativo y paramento de construcción propuesto
No. 8	Empate de antejardines
No. 9	Aislamientos Laterales
No. 10	Aislamientos Laterales
No. 11	Aislamientos Laterales
No. 12	Aislamientos Posteriores
No. 13	Aislamientos Posteriores
No. 14	Altura para cálculo de aislamientos contra predios vecinos
No. 15	Empates volumétricos sobre los frentes de las vías públicas
No. 16	Aislamientos y Empates entre Edificaciones
No. 17	Aislamientos y Empates entre Edificaciones
No. 18	Aislamientos y Empates entre Edificaciones
No. 19	Aislamiento contra predios separados por espacio público. Un único aislamiento por fachada
No. 20	Aislamiento contra predios separados por espacio público. Dos aislamientos por fachada
No. 21	Cálculo de altura para patio - A
No. 22	Cálculo de altura para patio - B
No. 23	Cálculo de altura para patio - C
No. 24	Voladizos permitidos
No. 25	Área de restricción para la localización de estacionamientos
No. 26	Definición de cubierta
No. 27	Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales
No. 28	Carga Urbanística sobre el corredor de la PLMB y demás vías de la malla vial arterial de espacio público peatonal (con excepción de las estaciones de la PLMB)

Parágrafo.- Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en este Decreto y su cartografía y/o anexos, prevalecerá lo establecido en el texto de este acto administrativo.

Artículo 4º- INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA. Se incorporan al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, en la modalidad de reactivación, los sectores identificados en los Planos que hacen

parte integral del presente Decreto, con excepción de los predios que estén sometidos a los Tratamientos Urbanísticos de Conservación o Desarrollo.

Los predios que tengan la asignación de Zonas Industriales en las respectivas UPZ, se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, por lo cual deberán adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas, conforme con el parágrafo del artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Artículo 5°- ÁREA DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METRO. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 5 del Acuerdo 642 de 2016, el área de influencia del Sistema Metro corresponde con la identificada en los Planos Anexos del presente Decreto.

Artículo 6°- ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y POLÍGONOS DE LAS ESTACIONES DEL METRO. Las “Áreas de Intervención” son las identificadas en el Decreto Distrital 647 de 2019 y en la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Los “Polígonos de las Estaciones del Metro” son los establecidos en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto. Para acceder a la edificabilidad adicional en las manzanas que conforman los “Polígonos de las Estaciones del Metro”, se debe contar con un anteproyecto aprobado por la Empresa Metro de Bogotá S.A y cumplir con las demás normas establecidas en el presente Decreto.

Parágrafo. La Empresa Metro de Bogotá S.A., establecerá mediante Resolución, dentro de los seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de este Decreto, el procedimiento y alcance que deben cumplir los anteproyectos a los que se refiere este artículo.

Artículo 7°- CONDICIONES MÍNIMAS PARA ACCEDER A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Los predios que hacen parte del ámbito del presente Decreto, para poder acceder a la edificabilidad adicional, deben cumplir la totalidad de las siguientes condiciones:

- 7.1. Contar con un Área de predio original o englobado mínima de 800 m² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m², cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros. (Ver Anexo Gráfico 5).
- 7.2. Tener un frente mínimo de 20 metros cuando se encuentre contra el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá o demás vías de la malla vial arterial. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico 2 y 5).
- 7.3. Tener un frente mínimo de 12 metros cuando se encuentre sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico 2 y 5).

7.4. El (los) predio(s) objeto de la licencia urbanística está(n) sujeto(s) a las siguientes condiciones de colindancia:

7.4.1. Escenario permitido de predio o predios colindantes:

7.4.1.1. Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobes del área original mínima de 800 m², cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 20 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros. (Ver Anexo Gráfico 6).

7.4.1.2. Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplan con las condiciones establecidas en los numerales 7.1, 7.2 y 7.3 del presente artículo.

7.4.1.3. Predio o predios con edificaciones de carácter permanente que cumplan o no las condiciones establecidas en los numerales 7.1, 7.2 y 7.3 del presente artículo.

7.4.1.4. Predio o predios con condición de permanencia del uso dotacional establecida en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, que cumplan o no las condiciones establecidas en los numerales 7.1, 7.2 y 7.3 del presente artículo.

7.4.2. Escenarios no permitidos de predio o predios colindantes:

7.4.2.1. No se permitirá ningún escenario que no corresponda a lo establecido en los numerales 7.4.1.1 al 7.4.1.4 del presente artículo.

Parágrafo 1.- Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por lo establecido en el Decreto Distrital 560 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Cuando se involucre dentro del proyecto propuesto uno o más predios colindantes que contengan Bienes de Interés Cultural, el área predial de dichos inmuebles contará dentro del área mínima requerida establecida en el numeral 1 del presente artículo, siempre que sea posible inscribir dentro del área útil resultante, un rectángulo con un área mínima de 360 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros, libre de edificaciones consideradas Bienes de Interés Cultural. Igualmente, deberá cumplir con las condiciones de frente establecidas en este artículo.

Parágrafo 2. - La disposición contenida en los numerales 7.2 y 7.3 aplica sobre el lindero resultante del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el Capítulo III del presente Decreto.

Parágrafo 3. - Las manzanas que no cuenten con el área mínima establecida en el numeral 7.1, independientemente de que cumplan o no la condición establecida en el numeral 7.2, podrán acceder a la edificabilidad adicional cumpliendo con las cargas urbanísticas, siempre y cuando el desarrollo se plantee en la totalidad de los predios de la manzana. Los predios con frente al corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá -PLMB- localizados en manzanas cuyo frente sobre dicho corredor sea menor a 20 metros, deberán plantear el desarrollo en la totalidad de los predios con frente al corredor del metro.

Parágrafo 4. - El frente mínimo de que trata el numeral 7.2 del presente artículo, aplica siempre que el predio o predios que se pretendan desarrollar accediendo a la edificabilidad adicional cuenten con frente sobre el corredor de la PLMB o demás vías de la malla vial arterial. Cuando los predios no tengan frente sobre el corredor de la PLMB de Bogotá o alguna vía de la malla vial arterial, la aplicación del numeral 2 no se debe cumplir.

Parágrafo 5. - Cuando se trate de un predio o predios que correspondan al escenario de colindancia y/o se localicen en una misma manzana, conforme con lo establecido en el numeral 7.4.1.1 del presente artículo, no aplican las condiciones establecidas en los numerales 7.1, 7.2 y 7.3 para acceder a la edificabilidad adicional.

Parágrafo 6. - Cuando se trate de predios esquineros se debe cumplir con una de las condiciones de frente sobre alguna de las vías.

Parágrafo 7. - Las disposiciones del presente artículo no son exigibles en dado caso en que el predio o predios por colindar con predios permanentes y/o predios que tengan permanencia del uso dotacional, no sea posible la aplicación de las condiciones normativas de área y frente mínimo y del cumplimiento del rectángulo. En todo caso, se debe contemplar como mínimo el englobe de los predios colindantes que no sean permanentes ni tengan permanencia del uso dotacional para poder acceder a la edificabilidad adicional.

Parágrafo 8. - En los casos en los cuales se cuente con concepto favorable por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto y el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Decreto, se permite la integración de dos o más manzanas, siempre que se plantee la integración inmobiliaria de la totalidad de los predios y espacios públicos de cada manzana en cuyo caso se debe realizar la redistribución del espacio público localizado al interior de la delimitación, a través de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización. (Ver Anexo Gráfico 3)

Para los efectos de lo establecido en el presente parágrafo, el Curador Urbano deberá vincular en el trámite de la licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Parágrafo 9. - Para efectos de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el numeral 7.4 de este artículo, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Norma Urbana, solicitará cada diez (10) días hábiles de cada mes, a los Curadores Urbanos de la ciudad la relación de expedientes correspondientes a predios ubicados en las zonas incorporadas al Tratamiento de Renovación Urbana contemplada en este Decreto, la siguiente información: fecha y hora de radicación en legal y debida forma, objeto del trámite, tipo de trámite, modalidad de la licencia urbanística y decisión respecto del proceso de licenciamiento, si a ello hay lugar, indicando la fecha de ejecutoria, folio de matrícula inmobiliaria, CHIP, direcciones catastrales, manzana catastral y demás información que sea requerida.

Con base en la información allegada por los Curadores Urbanos, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la recepción de la información deberá consolidar la información, la cual se publicará en la página web de la entidad. Los Curadores Urbanos deberán, para efectos de la aplicación de la norma urbanística establecida en este decreto, consultar dicha información.

Cuando simultáneamente en una misma manzana se presenten dos (2) o más raditaciones en legal y debida forma, la fecha y hora de radicación determina qué proyecto(s) debe(n) replantear el ámbito predial en caso de incumplimiento del numeral 4 del presente artículo, existiendo prioridad cronológica.

CAPÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS SECTORES INCORPORADOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA BAJO LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN QUE CUMPLEN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS ARTÍCULOS 4º Y 7º DEL PRESENTE DECRETO.

Artículo 8º- USOS DEL SUELO. Los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación corresponden a los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal o los definidos en los Instrumentos de Planeación o fichas reglamentarias que se hayan adoptado, según corresponda. En los casos en los que la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, se permiten los establecidos en los Cuadros Anexos 1, 1A y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Para el desarrollo de los usos permitidos, aplican las siguientes condiciones:

- 8.1.** Cuando los predios incluidos en un englobe se rijan por normas distintas sobre usos, inclusive con Áreas de Actividad distintas, todos los usos permitidos en estos predios se permiten en la totalidad del área en la que se engloben.
- 8.2.** Los predios construidos con edificaciones destinadas a usos dotacionales mantienen la condición de permanencia del uso dotacional de conformidad con lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Sin perjuicio de lo anterior, y previa adopción del Plan de Regularización y Manejo, en estos predios se podrán desarrollar los usos permitidos en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal, en el Decreto Distrital 120 de 2018 o la norma que los modifiquen, adicionen o sustituyan, así como los previstos en los cuadros anexos 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Artículo 9º- ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. El Índice de Ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrocesos, voladizos, empates y altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas establecidas en el presente decreto.

El Índice de Construcción Básico (ICb) corresponde a la definición establecida en el numeral 2.21 del artículo 2 del presente Decreto. Para establecer el área correspondiente al Índice de Construcción Básico (ICb) de las áreas sujetas al Tratamiento Urbanístico de Consolidación Urbanística en las normas anteriores al presente Decreto, se establece la metodología de cálculo definida en el artículo 10º de este Acto Administrativo.

Según la capacidad predial, los Índices de Construcción Máximos (ICm) son los establecidos en la siguiente tabla:

Área de predio(s) y lindero original del predio o predios en m2 = x		I.C. Máximo (ICm)
$800 \leq x < 1.200$	Área Original igual o mayor a ochocientos metros cuadrados y menor a mil doscientos metros cuadrados	5.0
$1.200 \leq x < 1.500$	Área Original igual o mayor a mil doscientos metros cuadrados y menor a mil quinientos metros cuadrados	5.5
$1.500 \leq x < 3.000$	Área Original menor a tres mil metros cuadrados.	6.0
$3.000 \leq x < 5.000$	Área Original igual o mayor a tres mil metros cuadrados y menor a cinco mil metros cuadrados.	7.5
$5.000 \leq x$	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados.	9.0

Parágrafo 1. - El Área de predio(s) y lindero original de cálculo para el índice de construcción es la definida en el numeral 2.2. del artículo 2 del presente Decreto.

Parágrafo 2. - Cuando la acción o actuación urbanística contemple la totalidad de los predios de una manzana, cuya área total de lindero original del englobe o predio único en una sola manzana sea menor a 5.000 m2, se permite alcanzar un IC mayor al establecido en la tabla, sin superar el IC de 9.0, siempre y cuando se cumplan con todas las demás normas establecidas en el presente Decreto.

Parágrafo 3. - Cuando el predio o predios por colindar con predios permanentes y/o predios que tengan permanencia del uso dotacional, no sea posible cumplir con el área mínima de 800 m2 ni la condición del rectángulo a la que se refiere el numeral 7.1 del artículo 7 de este Decreto, el ICm corresponderá al resultante aplicando las demás normas urbanísticas del presente Decreto.

Parágrafo 4. - El ICm en el Área de Influencia de las Estaciones del Metro, corresponde al establecido según el área original determinada en la tabla del presente artículo.

Artículo 10º- METODOLOGÍA DE CÁLCULO PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO (ICB). A continuación, se define la metodología para establecer el Índice de Construcción Básico (ICb) de las zonas que contaban con asignación del Tratamiento Urbanístico de Consolidación Urbanística en las normas anteriores vigentes al presente Decreto:

- 10.1.** Si la norma urbanística que dio origen a la urbanización y sus modificaciones definió altura máxima en número de pisos y/o en distancia total de altura, la edificabilidad básica corresponde a los metros cuadrados construidos y autorizados en las respectivas licencias de construcción y/o urbanización otorgadas con anterioridad al presente Decreto, siempre y cuando no se haya autorizado una altura mayor a la reglamentaria en número de pisos y/o en distancia total de altura y se cumpla con las demás normas urbanísticas de aislamientos y habitabilidad.
- 10.2.** Si la norma urbanística que dio origen a la urbanización y sus modificaciones, no definió altura máxima en pisos ni en distancia total, y la edificabilidad máxima permitida está dada en función de un Índice de Construcción, el índice de construcción básico (ICb) corresponde al Índice de Construcción otorgado en dicha norma urbanística.

Parágrafo. - La metodología para el cálculo del Índice de Construcción Básico (ICb) también es aplicable a cualquier sector, siempre que no cuente con ficha de edificabilidad asignada en la respectiva Unidad de Planeamiento Zonal, Plan de Implantación o de Regularización y Manejo.

Artículo 11°- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA. La altura máxima permitida corresponde a la resultante de la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en el presente Decreto, a las restricciones establecidas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado y a las siguientes condiciones:

- 11.1.** Los predios localizados en las manzanas con frente a las intersecciones de la Malla Vial Arterial delimitadas bajo la convención “A” en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, tendrán una altura máxima de ciento veinte seis (126,00) metros y treinta (30) pisos.
- 11.2.** Los predios localizados en las manzanas restantes, con excepción de las manzanas localizadas dentro del perímetro del Centro Histórico de Bogotá y de las manzanas localizadas en las Áreas de Influencia de las estaciones del Metro, tendrán una altura máxima de: (i) ochenta y cuatro (84,00) metros y de veinte (20) pisos; o (ii) cuando el desarrollo contemple la totalidad de los predios de una manzana que no cumplan con lo establecido en el numeral 11.1 del presente artículo, la altura máxima permitida es de ciento cinco (105,00) metros y de veinticinco (25) pisos.
- 11.3.** Los predios localizados al interior de las Áreas de influencia de las Estaciones del Metro delimitadas en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, tendrán una altura máxima resultante del cumplimiento de las normas urbanísticas del presente Decreto y de las restricciones establecidas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil. Lo anterior con excepción de los predios que se encuentren en las Manzanas con restricción de altura - Centro Histórico de Bogotá-, caso en el cual les aplica lo establecido en el siguiente numeral.
- 11.4.** Los predios localizados al interior las Manzanas con restricción de altura - Centro Histórico de Bogotá- delimitadas en los planos que hace parte integral del presente Decreto, tendrán la altura máxima establecida en número de pisos y en metros de acuerdo con lo siguiente:
 - 11.4.1.** Para los predios con frente a la Avenida Caracas localizados en el tramo comprendido entre las Calles 6 y 13, la altura máxima es de nueve (9) pisos y de treinta y siete metros con ochenta centímetros (37,80 m).
 - 11.4.2.** Para los predios con frente a la Avenida Caracas localizados en el tramo comprendido entre las calles 13 y 19, la altura máxima es de doce (12) pisos y de cincuenta metros con cuarenta centímetros (50,40 m).
 - 11.4.3.** Para los predios con frente a los demás espacios públicos localizados en las Manzanas con restricción de altura - Centro Histórico de Bogotá-, la altura máxima es de siete (7) pisos y de veintinueve metros con cuarenta centímetros (29,40 m).
 - 11.4.4.** En todos los casos, estas manzanas se someterán al Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá una vez se adopte mediante Resolución del Ministerio de Cultura.

11.5. La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, según el caso, e incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.

11.6. Los elementos de remate sobre cubierta: las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente numeral, será contabilizado dentro del índice de

Parágrafo 1. - Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.

Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.

Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.

Parágrafo 2. - La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2.30 metros.

Parágrafo 3. - Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

Artículo 12º- ANTEJARDINES. La exigencia de antejardines se determina según la dimensión del frente sobre las vías de la malla vial local e intermedia, así:

12.1. Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, no se exige ni se permite plantear sobre ese costado de manzana.

12.2. Cuando se contemple parcialmente el costado de manzana se deben prever los siguientes empates de antejardines (Ver Anexo Gráfico 8):

12.2.1. En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan exigencia de antejardín, se debe prever empate en planta con la dimensión del antejardín existente del predio colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir de la cual se podrá paramentar la construcción con el lindero resultante del predio o predios objeto del licenciamiento o proponer voladizo según las condiciones establecidas en el presente decreto. Cuando las edificaciones permanentes no tengan antejardín, no se exige empate alguno, ni antejardín.

12.2.2. En predios que colinden lateralmente con predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, no se debe prever empate con la dimensión del antejardín exigido.

Parágrafo 1. - Cuando se proponga la construcción retrocedida del paramento de construcción normativo, el espacio libre generado entre el lindero resultante o paramento de construcción normativo y el paramento de construcción propuesto, en el nivel de acceso peatonal frente al espacio público, debe ser tratado en material duro, continuo con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón con respecto al nivel del andén, en un mínimo del 50% del área, sobre la cual se permite arborización. El área restante podrá ser empradizada, arborizada y/o con un tratamiento paisajístico. No se permite el cerramiento de estas áreas, ni de los antejardines.

Parágrafo 2. - Sobre el frente del corredor de la PLMB y demás vías de la malla vial arterial, no se exige ni se permite plantear antejardín.

Parágrafo 3. - El empate establecido en el numeral 12.2.1 no se permite cuando por el cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el Título III del presente Decreto, no sea posible generarlo. (Ver Anexo Gráfico 8 - Caso 2C).

Artículo 13º- AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS. No se exigen aislamientos laterales ni posteriores entre predios englobados. Las edificaciones propuestas se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

13.1. Aislamientos Laterales:

13.1.1. Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho lindero a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, o de la placa superior del sótano o semisótano, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear semisótano y/o sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11,50 metros.

Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al lindero colindante, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del presente Decreto, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 9).

13.1.2. Contra predios que contengan edificaciones permanentes adosadas contra el lindero lateral del predio colindante, se debe prever empate estricto en altura y en planta con la edificación permanente en el plano de fachada contra la vía pública, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante propuesto contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. A partir del empate se debe prever el aislamiento lateral contra toda la fachada lateral de la edificación colindante.

Con el fin de evitar servidumbre de vista contra los predios vecinos, sobre la cubierta del volumen adosado al lindero colindante, cuando esta sea utilizada, se debe plantear un cerramiento del predio de máximo 1,90 metros de altura, el cual no está contenido dentro del empate volumétrico. (Ver Anexo Gráfico 10).

13.1.3. Contra predios que contengan edificaciones permanentes que se encuentren aisladas del lindero colindante desde el nivel del terreno; se debe prever el aislamiento lateral en toda la fachada lateral de la edificación desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Se permite cerramiento contra predios vecinos de 2,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 11).

13.2. Aislamientos Posteriores:

13.2.1. Los aislamientos posteriores se deben prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Cuando se plantee plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre y cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano.

13.2.2. Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobe, se deben mantener contra los predios colindantes. (Ver Anexo Gráfico 12).

13.2.3. Los englobes de predios medianeros deben prever un aislamiento contra los aislamientos posteriores de los predios vecinos, con un ancho igual al aislamiento posterior existente del predio vecino y fondo equivalente a la dimensión del aislamiento exigido para la edificación propuesta por encima del empate volumétrico. Contra patios existentes en los predios vecinos, diferentes a los aislamientos posteriores, no se debe prever aislamiento. (Ver Anexo Gráfico 13).

13.3. Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:

No. de Pisos Propuesto en la totalidad de la edificación	Dimensión única en la totalidad de la fachada	
	Aislamiento Lateral (m)	Aislamiento Posterior (m)
1 a 3	3.00	3.00
4 a 6	4.00	5.00
7 a 9	6.00	6.50
10 a 12	8.50	9.00
13 o más	11.00	11.50

Parágrafo 1. - La altura se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, placa superior de la plataforma, desde el empate volumétrico establecido en el numeral 13.1.2 del presente artículo o desde el volumen construido de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros) de altura adosado al lindero colindante, según el caso. Para determinar el número de pisos de la edificación para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso. (Ver Anexo Gráfico 14).

Parágrafo 2. - Los empates volumétricos que se deban plantear contra edificaciones permanentes en los predios colindantes sobre el frente de las vías públicas, se deben realizar a partir del lindero resultante del predio generado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el Capítulo III del presente Decreto. (Ver Anexo Gráfico 15).

Parágrafo 3. - Las estaciones de la PLMB, así como las edificaciones en las que se desarrollen usos conexos, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Distrital 394 de 2019, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 14°- AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES. Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- 14.1.** Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a $1/3$ de la altura en metros propuesta, en todo caso no menor a 5 metros.

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16).

- 14.2.** Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el presente Decreto.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a $1/2$ de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17).

- 14.3.** Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 40 metros de ancho sobre cualquier espacio público. En estos casos, la fachada de las edificaciones se regirá por las siguientes disposiciones:

- 14.3.1.** Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente) mayor a 40 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 40 metros, en una distancia igual o mayor a $1/3$ del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.

- 14.3.2.** El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma

- 14.3.3.** a o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a $1/3$ del fondo total de la edificación.

La presente condición (numerales 14.3.1 y 14.3.2) no aplica para la plataforma. (Ver Anexo Gráfico 18).

Parágrafo 1. - El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se debe cumplir, para cada sección del paramento, lo establecido en el numeral primero de este artículo. (Ver Anexo Gráfico 6).

Parágrafo 2. - Las estaciones de la PLMB, así como los usos conexos en su interior, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Distrital 394 de 2019, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 15°- AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO. Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada (Ver Anexo Gráfico 18):

15.1. Un único aislamiento por fachada: Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a $1/4$ de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios (Ver Anexo Gráfico 19):

15.1.1. Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

15.1.2. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.

15.1.3. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

15.1.4. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedia o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

15.2. Dos aislamientos por fachada: Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de $1/5$ de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios (Ver Anexo Gráfico 20).

- 15.2.1.** Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo los elementos de remate establecidos en el numeral 11.6 en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
- 15.2.2.** Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- 15.2.3.** Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- 15.2.4.** Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
- 15.3.** Aislamientos en predios sobre el Corredor de la PLMB Se debe plantear un retroceso a partir de los once con cincuenta metros (11,50m) del nivel del terreno sobre el corredor del metro, el cual deberá ser de 1/5 de la altura resultante contada a partir del nivel de la placa de la plataforma, y nunca inferior a cinco metros (5,00m).

Parágrafo. - Las estaciones de la PLMB, así como las edificaciones en donde se desarrollen los usos conexos deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Distrital 394 de 2019 "*Por el cual se adiciona el Decreto Distrital 319 de 2006 y se dictan otras disposiciones*", o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 16°- HABITABILIDAD. Son condiciones de habitabilidad las siguientes:

- 16.1.** Habitabilidad. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.
- 16.2.** Iluminación y ventilación natural. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
- 16.3.** Patios. El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:
 - 16.3.1.** Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.
 - 16.3.2.** Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 21).
 - 16.3.3.** Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 16.3.1 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará(n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio. (Ver Anexo Gráfico 22).
 - 16.3.4.** Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semisótano y/o sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 19° del presente Decreto, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio. (Ver Anexo Gráfico 23).

Parágrafo 1. - Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10° del presente Decreto. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en semisótanos o en el primer sótano.

Parágrafo 2. - Las estaciones de la Primera Línea de Metro de Bogotá, así como los usos conexos en su interior, deberán cumplir con lo establecido en el decreto 394 de 2019, o por la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 17°- VOLADIZOS. Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de once metros con cincuenta centímetros (11,50 m) sobre el Corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial y de cuatro metros (4,00 metros) sobre las demás vías y espacios públicos, tomados desde el nivel del terreno. Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo al porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

17.1. Sobre el corredor de la PLMB y demás vías de la malla vial arterial:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1,00 metro
Hasta el 60%	1,80 metros
Hasta el 40%	2,50 metros

17.2. Sobre las vías de la malla vial intermedia, local y demás espacios públicos:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1,00 metros
Hasta el 50%	1,80 metros

El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido corresponde al área de fachada contada desde la altura a partir de la cual se puede plantear el voladizo. Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo. En todo caso, se debe elegir por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada. (Ver Anexo Gráfico 24).

17.3. Cuando se planteen balcones abiertos piso a piso de forma traslapada evitando que quede uno encima del otro o se planteen cada dos pisos, el 60% del área de los balcones no contabilizará dentro del índice de construcción.

Parágrafo. - Cuando la edificación deba empatarse contra las edificaciones de los predios vecinos sobre el frente de vías de la malla vial intermedia o local, según lo establecido en los artículos 12 y 13 del presente Decreto, no se podrán generar culatas, para lo cual se debe empatar contra la edificación colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, punto a partir del cual la edificación debe retrocederse hasta el paramento de construcción normativo como mínimo. Lo anterior no aplica, si debido al cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el Capítulo III del presente Decreto, no es posible el empate.

Artículo 18°- ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

18.1. Las modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento son las que se identifican a continuación. Se puede optar por una o por la combinación de las modalidades:

18.1.1. En el predio o predios del proyecto: consiste en la provisión total o parcial de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo. En todo caso, en el primer piso de la edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los estacionamientos. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.

Sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial, el área de restricción debe ser destinada al desarrollo de usos permitidos, y en hasta un 50% del lindero resultante sobre el frente vial a equipamiento comunal privado incluyendo el acceso peatonal del proyecto cuando se plantee sobre estas vías. Sobre el frente de las demás vías públicas, esta área se debe destinar a zonas de equipamiento comunal privado cubierto y/o al desarrollo de usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso vehicular. (Ver Anexo Gráfico 25).

18.1.2. Provisión de cupos en otro predio en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite la provisión de hasta el 100% de la exigencia de estacionamientos para vehículos en otro predio, en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos, subterráneas o en altura de 2 o más pisos, que se localicen a una distancia máxima de 500 metros lineales, medidos sobre el espacio público peatonal desde el acceso peatonal planteado en la edificación propuesta dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto, hasta el punto del lindero más cercano del predio en el cual se pretende el traslado de los estacionamientos propuestos. Los accesos vehiculares a estas edificaciones no podrán localizarse sobre los ejes de la malla vial arterial. El predio en donde se provean los cupos de estacionamiento debe ser de propiedad del mismo titular del predio generador de la obligación y para el cumplimiento de la obligación requiere obtener la respectiva licencia de construcción.

18.1.3. Pago Compensatorio de estacionamientos para vehículos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite el pago de hasta el 100% de la exigencia de los estacionamientos para vehículos de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con excepción de los estacionamientos para personas con movilidad reducida.

18.2. Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación: cuando se opte por cumplir la exigencia de estacionamientos bajo las modalidades descritas en los numerales 18.1.1 y 18.1.2 del numeral anterior, se debe cumplir con lo siguiente:

18.2.1. Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:

- i). Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.
- ii). Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.

18.2.2. La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.

18.3. Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en el numeral 18.1.1 del presente artículo, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:

18.3.1. La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.

18.3.2. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.

18.3.3. Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).

Parágrafo 1. - Para la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el presente artículo, se debe dar cumplimiento a los numerales 1 y 2 del artículo 5º del Decreto Distrital 080 de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo 2. - Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.

Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.

Parágrafo 3. - Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del numeral 18.1.1 del presente artículo.

Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de bicicletas, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.

Parágrafo 4. - En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales

Parágrafo 5. - Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:

- a) Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se encuentren dentro de una altura máxima de 11,50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los aislamientos ni patios.
- b) Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.
- c) El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.
- d) Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.

Artículo 19º- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se permiten sótanos y semisótanos, cumpliendo las siguientes condiciones:

19.1. Sótanos:

19.1.1. Se permiten en todas las Áreas de Actividad

19.1.2. El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo sobre el nivel del terreno.

19.1.3. Se permiten desde el lindero del predio o predios resultantes.

19.2. Semisótanos:

19.2.1. No se permite en zonas del Área de Actividad de Comercio y Servicios ni en las Áreas delimitadas de Comercio y Servicio de las Zonas Residenciales.

19.2.2. El semisótano puede sobresalir, 1,50 metros como máximo sobre el nivel del terreno y debe estar retrocedido como mínimo 6 metros a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior de la edificación.

19.3. Normas comunes a semisótanos y al primer sótano propuesto desde el nivel del terreno: (Ver Anexo Gráfico 23).

19.3.1. Se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En todo caso, el área del patio sirve a un área equivalente hasta máximo 10 veces el área del patio.

19.3.2. En las edificaciones se podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano o semisótano en el cual se proponga garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios y en todo caso, debe ser mínimo de 3,00 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción y el primer sótano o semisótano no cuenta como piso. En todo caso, el área del patio sirve a un área equivalente hasta máximo 10 veces el área del patio.

Parágrafo. - Cuando dentro del englobe de predios propuesto, uno o varios predios se encuentren en un Área de Actividad distinta al Área de Actividad de Comercio y Servicios o en una Zona distinta a las Zonas delimitadas de Comercio y Servicio de las Áreas de Actividad Residenciales, se permite semisótano en la totalidad del englobe de predios propuesto.

Artículo 20°- ACCESIBILIDAD VEHICULAR. En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente. El acceso y salida vehicular debe cumplir con las siguientes condiciones:

20.1. En ningún caso, el acceso y salida vehicular puede generar cambios de nivel respecto del andén, y debe estar localizado a una distancia mínima de 6,00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima o desde el lindero resultante del cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el presente Decreto.

20.2. El ancho del acceso y salida vehicular debe ser de mínimo 5,00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3,50 metros. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, estos podrán tener un ancho mínimo de 3,50 metros cada uno. Lo anterior estará sujeto a las disposiciones del Estudio de Tráfico o de Demanda y Atención de Usuarios, en los casos en que sea exigido.

- 20.3.** Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos podrán iniciar a partir del lindero resultante. Las rampas de acceso a pisos superiores al primero que contengan estacionamientos deben iniciar a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación o plataforma según el caso.

Parágrafo. - En ningún caso se debe prever el acceso vehicular sobre las siguientes vías que hacen parte del corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, Avenida Villavicencio, Avenida 1ro de mayo, Avenida NQS, Calle 8 sur, Calle 1ra, y Avenida Carrera 14 (Avenida Caracas) y demás vías de la malla vial arterial, con excepción de los escenarios de que trata el parágrafo 7 del artículo 7º, en los cuales se permite plantear el acceso sobre la vía de menor jerarquía sobre la cual se tenga frente, inclusive si se trata de una vía de la malla vial arterial.

Artículo 21º- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Las edificaciones, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal, deben dar aplicación a lo establecido en el artículo 4º del Decreto Distrital 080 de 2016, o a la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con las siguientes precisiones:

Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida).

Cuando la edificación sea de tipología continua, se deberá plantear un cerramiento de máximo 1,90 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales, que evite la servidumbre de vista.

A su vez, cuando la edificación sea de tipología aislada, se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la altura máxima de la edificación descrita en artículo 11º del presente Decreto.

Cuando se plantee plataforma, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal, cumpliendo con la definición de Cubierta establecida en el presente Decreto. En las otras placas o cubiertas que se encuentran en otros niveles, las cuales surgen por el cumplimiento de los aislamientos y demás normas volumétricas, no aplica lo establecido en la definición. (Ver Anexo Gráfico 26).

Artículo 22º- CERRAMIENTOS. Los cerramientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- 22.1.** No se permite el cerramiento contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante.
- 22.2.** Cuando la edificación o plataforma se deba aislar de conformidad con lo establecido en el numeral 13.2.3 y en el numeral 13.2 del artículo 13º del presente Decreto, se permite el cerramiento contra predios vecinos mediante muro con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o placa superior del sótano o semisótano.

22.3. Cuando la edificación o plataforma se deba plantear contra el lindero del predio colindante de conformidad con lo establecido en los numerales 13.1.1 y 13.1.2 del artículo 13° del presente Decreto, se permite el cerramiento de las áreas libres generadas encima del volumen de la edificación, con elementos que eviten la servidumbre de vista una altura máxima de 1,90 metros. Dicho cerramiento no hace parte del empate volumétrico lateral, ni del volumen adosado al lindero lateral con una altura de 11,50 metros.

22.4. Se permite encerrar las demás áreas libres generadas en pisos distintos al primero mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros, contados desde el nivel de la placa y que no constituyen elemento volumétrico que deba contabilizarse para efectos del aislamiento respectivo. Los patios que se propongan de conformidad con lo establecido en el numeral 19.3 del artículo 19° del presente Decreto, podrán encerrarse en el nivel del andén o placa superior del sótano o semisótano mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros. Dicho cerramiento no contabiliza dentro de la altura de cálculo para determinar el lado mínimo del patio.

Parágrafo. En todo caso los cerramientos planteados deben cumplir con las normas técnicas colombianas que apliquen según el caso.

Artículo 23°- SUBDIVISIONES. Se permite la subdivisión en la modalidad de reloteo, caso en el cual los predios resultantes deben tener el área y los frentes mínimos de conformidad con lo establecido en el artículo 7° del presente Decreto.

Parágrafo. - Cuando se planteen la integración por manzanas a las que se refiere el parágrafo 8 del artículo 7 del presente Decreto, se permiten subdivisiones cumpliendo con lo establecido en dicho artículo.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PREDIOS INCORPORADOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN

Artículo 24°- ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN. Como quiera que los proyectos que cumplan con las condiciones establecidas en los artículos 4° y 7° del presente Decreto y que accedan a la edificabilidad adicional, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público y vías mediante la entrega de suelo en sitio y de compensación, deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 2218 de 2017 modificatorio del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan o modifiquen.

Para el trámite de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, se debe adjuntar el plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización; en caso de que existan planos topográficos posteriores que los modificaron, se aportarán estos últimos. En el evento que no exista ningún plano topográfico, las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en planos urbanísticos o de legalización con los cuales se aprobó la urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar la redistribución de las zonas de uso público.

En todo caso, para determinar las dimensiones del espacio público establecidas en el presente Capítulo, en aras del efectivo cumplimiento de las cargas urbanísticas para la generación de espacio público y vías mediante la entrega de suelo en sitio, los planos que hacen parte integral del presente Decreto son los que determinan las áreas públicas vehiculares y peatonales existentes sobre las cuales se debe plantear el respectivo cumplimiento. En caso de presentarse alguna inconsistencia entre los planos del presente Decreto y la realidad física de los predios o actualización con alguna reserva vial, se deberá solicitar la aclaración correspondiente a la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 25º- CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas contempladas en el presente Decreto surgen con el propósito de que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida dentro del reparto de cargas y beneficios, establecido entre las condiciones normativas y las necesidades de soportes urbanos en el contexto inmediato de los proyectos permitidos. Las cargas urbanísticas que deben asumir los respectivos proyectos son las siguientes:

- 25.1. De generación de espacios públicos peatonales;
- 25.2. De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del presente Decreto;
- 25.3. De pago por contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.

Artículo 26º- CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES. Las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales son las siguientes: (Ver Anexos Gráficos 26 y 27):

- 26.1. Sobre las vías por dónde va el corredor de la Primera Línea del Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal (alameda) con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante, con excepción de las estaciones de la PLMB las cuales pueden plantear una dimensión diferente. Cuando exista la exigencia de áreas de control ambiental, dicha área hace parte de la alameda exigida de 12 metros de ancho (cuando ésta última aplique), es decir, del 20% de exigencia de carga urbanística de espacios públicos peatonales. Cuando el suelo que se encuentre dentro de la reserva vial exceda la dimensión de los 12 metros de ancho, la alameda exigida se debe plantear desde el perímetro externo de la reserva vial que se encuentre dentro del predio o predios, de manera que se localice adyacente al lindero resultante.
- 26.2. En los siguientes escenarios, se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita, en sobre anchos de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia cuando se cuente con la totalidad del frente de la manzana y/o en la generación de plazoletas. Las plazoletas deberán tener un área mínima de 100 m² y deben ser cuadradas o deben poderse inscribir dentro de un cuadrado. Cuando se plantee plazoleta localizada en la esquina de la manzana, el lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 del lado mayor de la plazoleta o deben poderse inscribir dentro de un rectángulo con esas características:

26.2.1. Cuando el área cedida de que trata el primer numeral sea menor al 20% del área original del predio o predios, o;

26.2.2. Cuando no exista el requerimiento establecido en el numeral 26.1 debido a que en la actualidad ya exista la dimensión igual o mayor a 12 metros contados a partir del sardinel existente, o;

26.2.3. Cuando la manzana no tenga frente directo sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial.

Parágrafo 1. - En ningún caso se permite el pago compensatorio ni traslado de las cargas urbanísticas de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2. - Las cesiones públicas gratuitas definidas en el numeral 26.1 y 26.2 del presente artículo deben ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 28 del presente Decreto.

Artículo 27°- CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS. Sobre las vías de la malla vial intermedia y local el titular de la licencia debe ceder gratuitamente, a favor del Distrito Capital, el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 28. El área a ceder como sobre-ancho de andén se contabilizará dentro del 20% que trata el artículo precedente, sin perjuicio que, por el cumplimiento de la condición establecida en el presente artículo, el área a ceder resulte mayor al 20% del área original del predio.

Adicional a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una calzada vehicular de mínimo siete (7) metros de ancho sobre el frente que el proyecto tenga sobre las vías de la malla vial local o intermedia. Esta última será de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%. Hasta tanto no se conforme la calzada vehicular de siete (7) metros en la totalidad del frente de manzana, se deberán plantear bahías de incorporación vehicular que cumplan esa medida, sobre las cuales se deberá localizar el acceso vehicular a la edificación.

Cuando la calzada que se deba ampliar hace parte de una vía la cual se encuentra entre dos manzanas dentro del ámbito del presente Decreto, el proyecto deberá ampliar la calzada lo necesario para alcanzar una dimensión de 3,50 metros desde el eje de la calzada existente hasta el sardinel propuesto.

Artículo 28°- CARGAS EN CONTRAPRESTACIÓN DE LOS BENEFICIOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL OTORGADOS. Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido por este Decreto, el titular de la licencia deberá realizar el correspondiente pago de cargas cuando se presente un índice de construcción adicional igual o mayor a 1.0, de acuerdo con la siguiente equivalencia:

Rango de Índice de Construcción Adicional (ICa) del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas por I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICa menor a 1.0	No aplica
Predios con ICa igual o mayor a 1.0	0,05 veces el valor de referencia del predio por m ² del ICa licenciado.

Parágrafo 1. - Cuando se involucren predios que contengan Bienes de Interés Cultural dentro del desarrollo propuesto, el aporte voluntario en dinero para cargas en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa) será equivalente al 80% del total exigido.

Parágrafo 2. - El valor de referencia será el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, del predio donde se ubica el proyecto, en el momento de la radicación en legal y debida forma de la respectiva solicitud de Licencia

Urbanística. Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación, acorde con las siguientes condiciones:

- a. Se debe multiplicar el valor de referencia por metro cuadrado de suelo de cada uno de los predios por su área resultante, con el fin de obtener el valor total de cada uno de los predios y determinar el porcentaje que cada valor de cada predio representa sobre el valor total de la sumatoria de los valores de todos los predios objeto de la actuación.
- b. El valor de referencia por mt2 del predio con mayor porcentaje de participación económica corresponderá al del predio cuyo porcentaje corresponde al mayor, de conformidad con el numeral anterior. Es decir, el predio de mayor participación dentro del área destinada al proyecto.

Artículo 29°- ENTIDAD BENEFICIARIA Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DEL PAGO DE CARGAS POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3° del Decreto Distrital 356 de 2018, la entidad beneficiaria del pago de cargas por edificabilidad adicional al que se refiere el artículo 27° del presente decreto será la Empresa Metro de Bogotá. S.A.

Los recursos que se recauden serán destinados por la Empresa Metro de Bogotá. S.A. para:

- 29.1. El diseño, ejecución, promoción y construcción de la infraestructura del Sistema Metro;
- 29.2. El diseño, ejecución, promoción y construcción de actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
- 29.3. El pago del precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana de iniciativa pública.

Artículo 30°- RECAUDO Y FORMAS DE PAGO DE CARGAS POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL.

La Secretaría Distrital de Hacienda, a través de la Dirección Distrital de Tesorería, efectuará el recaudo de los ingresos que se perciban por concepto del cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional, los cuales se manejarán en una cuenta bancaria separada para su control. Para el efecto, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana, expedirá el correspondiente recibo de pago con base en las condiciones establecidas en el artículo 27 del presente acto administrativo.

Los interesados podrán realizar el pago del monto correspondiente a las cargas por edificabilidad adicional de la siguiente manera:

30.1. Mediante un único pago por el valor equivalente al ciento por ciento (100%) del monto liquidado.

30.2. A plazos siguiendo los procedimientos establecidos para el efecto en el presente decreto.

Parágrafo 1. - La Secretaría Distrital de Hacienda certificará mensualmente a la Secretaría Distrital de Planeación con destino al expediente en el cual se autorizó el pago compensatorio, los pagos a que se refiere este artículo. También enviará a los Curadores Urbanos que expidieron las respectivas licencias y a la Secretaría Distrital de Planeación un reporte del recaudo efectuado por este concepto de ambas formas de pago, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes.

Parágrafo 2. - El valor del pago compensatorio deberá cancelarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la correspondiente licencia urbanística, cuando se realice mediante un único pago o en los plazos establecidos en el respectivo acuerdo de pago. Esta condición será incorporada en la licencia urbanística, indicando claramente que el incumplimiento por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística.

Parágrafo 3. - Es obligación del Curador Urbano enviar a la Secretaría Distrital de Planeación copia de la licencia ejecutoriada en la cual se ordena el pago de cargas, con el objeto que se lleve el control correspondiente por parte de esta entidad.

Artículo 31º- PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO A PLAZOS EN DINERO DE LAS CARGAS POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Para efectos del cumplimiento de la liquidación del pago a plazos en dinero de las cargas por edificabilidad adicional se tendrá en cuenta lo siguiente:

31.1. El interesado debe radicar la propuesta de acuerdo de pago ante la Empresa Metro de Bogotá S.A., allegando la siguiente documentación:

31.1.1. Si es persona natural, fotocopia del documento de identificación.

31.1.2. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes contado a partir de la fecha de radicación y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren. En el caso de entidades sin ánimo de lucro, será válido el documento que acredite su existencia y representación legal por el término de vigencia que allí se consigne.

31.1.3. Poder especial debidamente otorgado ante notario o juez de la República, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, donde se faculte de manera expresa para adelantar el trámite.

31.1.4. Copia de la licencia urbanística que genera la obligación de pago compensatorio.

31.2. Dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la radicación, la Empresa Metro de Bogotá S.Á. revisará el cumplimiento de los requisitos a los que se refiere el numeral anterior. Cuando la documentación no cumpla con las condiciones mencionadas, se requerirá al interesado para que complemente la información en los términos previstos en el artículo 17° de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

31.3. Si la información aportada por el interesado cumple con los requisitos establecidos en este artículo, la Empresa Metro de Bogotá elaborará el acuerdo de pago y comunicará al interesado la fecha y hora para suscribirlo, la cual no puede ser superior a los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos. El acuerdo de pago contemplará como mínimo las condiciones de plazo, garantías, número de cuotas y el valor de cada una. En todo caso, el interesado debe realizar un pago inicial no inferior al 50% del monto liquidado.

31.4. Suscrito el acuerdo de pago, la Empresa Metro de Bogotá remitirá copia de tal actuación a la Secretaría Distrital de Planeación para que expida el correspondiente recibo de pago, a través de la Dirección de Economía Urbana, dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibido. También remitirá copia del acuerdo de pago a la Secretaría Distrital de Hacienda para efectos que reporte a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Empresa Metro de Bogotá los pagos efectuados por este concepto.

Artículo 32°- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR. Expedida la licencia, corresponde al titular de la licencia urbanística, elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.

Si la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP considera necesario la ejecución de obras de renovación y/o rehabilitación de redes de acueducto y/o alcantarillado de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto, el interesado debe dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución N.º 0755 de 2014 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, por la cual se adopta el Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP, así como las disposiciones que la adicionen, modifiquen o complementen.

Parágrafo 1.- Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia urbanística, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas, y deben estar soportadas en la Carta de Compromisos suscrita con la EAB-ESP.

Parágrafo 2.- Los costos asociados a la elaboración del documento técnico de que trata este artículo serán reconocidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 1° de la Resolución 0146 de 2014 o aquella que la sustituya, modifique o derogue.

CAPÍTULO VI
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS PREDIOS QUE NO CUMPLAN CON LAS
CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS ARTÍCULOS 4° Y 7° DEL PRESENTE
DECRETO.

Artículo 33°- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LOS PREDIOS QUE NO ACCEDAN A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Las normas urbanísticas de los predios que no accedan a la edificabilidad adicional son las siguientes:

33.1. Los predios que soliciten una Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y/o Demolición Total y Cerramiento, tendrán las siguientes condiciones para su desarrollo constructivo:

33.1.1. El antejardín exigido sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial, será el equivalente necesario para completar una dimensión de 12 metros contados desde el sardinel definitivo hacia el interior de los predios; salvo en aquellos casos en que exista el espacio necesario para configurar la carga urbanística definida en el numeral 26.1 del artículo 26° del presente decreto. No se permite el cerramiento del antejardín y este debe ser tratado en material duro, continuo, con un diseño unificado con el del andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón. No se permite el planteamiento de sótano ni semisótano en el área de antejardín.

El antejardín exigido sobre las demás vías será el equivalente necesario para completar una dimensión de 5 metros contados desde el sardinel existente hacia el interior de los predios. No se permite el cerramiento del antejardín y este debe ser tratado en material duro, continuo, con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón. No se permite el planteamiento de sótano ni semisótano en el área de antejardín.

33.1.2. Se debe cumplir con lo establecido en el artículo 13° del presente Decreto. Para efectos de la aplicación de los aislamientos y empates, entiéndase como “Lindero Resultante”, el área útil del predio excluyendo el área de antejardín que trata el numeral anterior.

Los Índices de Ocupación y Construcción, y su área de cálculo son los establecidos en las fichas de edificabilidad adoptadas con anterioridad al presente Decreto y en los predios que no cuenten con ficha de edificabilidad, la edificabilidad permitida corresponde a la establecida en las respectivas licencias de construcción otorgadas con anterioridad al presente Decreto y demás actos administrativos correspondientes.

33.1.3. Las normas de estacionamiento y equipamiento comunal son las establecidas en el presente Decreto.

33.1.4. Las demás normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad son las establecidas en el Decreto Distrital 080 de 2016 y en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal.

33.2. Los predios que adelanten Licencia de Construcción en las demás modalidades y en solicitudes de Reconocimiento de edificaciones, se sujetarán a las normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad contenidas en las fichas adoptadas con anterioridad al presente Decreto y a lo establecido en los Instrumentos de Planeación, según corresponda. En los predios cuyo Tratamiento Urbanístico previo a la adopción del presente Decreto sea el de Consolidación Urbanística y que no cuenten con fichas adoptadas con anterioridad al presente Decreto, las normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad serán las establecidas en los actos administrativos correspondientes.

Parágrafo. - Para las actuaciones urbanísticas desarrolladas con base en lo establecido en el presente Capítulo, seguirán aplicando las definiciones establecidas en el artículo 2° del Decreto Distrital 080 de 2016.

CAPÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS SECTORES INCORPORADOS BAJO LA MODALIDAD DE REDESARROLLO

Artículo 34°- PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. Los predios que tengan la asignación de Zonas Industriales en las respectivas UPZ, se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, por lo cual deberán adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas, conforme con el parágrafo del artículo 375° del Decreto Distrital 190 de 2004. Las normas urbanísticas contenidas en los Capítulos II y III del presente Decreto se deben cumplir dentro de la formulación de los Planes Parciales que se realicen en el ámbito del presente Decreto.

En las Zonas diferentes a las Industriales, se pueden formular Planes Parciales de Renovación Urbana siempre que la propuesta de delimitación del área de planificación del plan parcial incorpore al menos una manzana con área útil original igual o superior a 5000 m².

Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0.

Cuando el Plan Parcial proponga un ICf mayor a 9.0, el reparto de cargas y beneficios se definirá en las respectivas formulaciones teniendo como base lo establecido en las reglas establecidas en el presente Decreto. Las demás normas urbanísticas seguirán siendo las establecidas en el presente Decreto.

Parágrafo 1. - La formulación de Planes Parciales debe dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 2. - El ámbito de los Planes Parciales y de las Unidades de Actuación y/o Gestión Urbanística formuladas en las Zonas Industriales puede ser menor a una manzana, siempre y cuando se cumpla para definir su delimitación con lo establecido en el artículo 6° del presente Decreto.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 35°- PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 790 de 2017 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en el artículo 4° del presente Decreto.

No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición del presente Decreto.

Artículo 36°- LICENCIAMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS. La verificación del cumplimiento de las cargas urbanísticas se realizará por parte del Curador Urbano en el trámite de solicitud de las respectivas Licencias Urbanísticas de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás disposiciones aplicables.

Artículo 37°- INCENTIVOS PARA LOS PROPIETARIOS ORIGINALES EN LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA QUE SE DESARROLLEN EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE DECRETO. Los propietarios originales de predios y/o inmuebles que se vinculen al desarrollo de proyectos de renovación urbana que se desarrollen en el ámbito de aplicación del presente Decreto, mediante el aporte voluntario de su predio y/o inmueble serán beneficiarios de los incentivos contenidos en el Capítulo IV del Decreto Distrital 448 de 2014 o de la norma que lo adicione, complemente o modifique.

Artículo 38°- USO DE LA EXPROPIACIÓN EN PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA QUE SE DESARROLLEN EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE DECRETO. La expropiación en razón de ejecución de proyectos de renovación urbana de que trata el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, será aplicada en el marco de las disposiciones legales vigentes y se utilizará por la Empresa Metro de Bogotá en cualquiera de los siguientes casos:

- 38.1.** Cuando el interesado acredite como mínimo la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al sesenta por ciento (60%) de la totalidad de la manzana. Cuando se trate de proyectos sujetos a integración por manzana, sesenta por ciento (60%) será equivalente al área de las manzanas, sin contar el área de espacio público objeto de la integración.
- 38.2.** Cuando el interesado acredite como mínimo la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al setenta por ciento (70%) del área necesaria para la integración mínima de 800 m² exigida por el presente Decreto.

- 38.3.** Cuando el interesado acredite como mínimo la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al setenta por ciento (70%) del área restante de la manzana de conformidad con lo establecido en el numeral 7.4.1.1, artículo 7° del presente Decreto.

En cualquiera de los 3 casos descritos anteriormente, cuando existan edificaciones, conjuntos o agrupaciones sometidos al régimen de propiedad horizontal que hagan parte del porcentaje del área mínima de que tratan los numerales anteriores, se podrá hacer uso de la expropiación a favor de terceros, siempre y cuando el interesado acredite como mínimo la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las propiedades horizontales.

Parágrafo 1. - La Empresa Metro de Bogotá definirá bajo Resolución las condiciones específicas para la aplicación de este artículo.

Parágrafo 2. - En los proyectos exclusivamente de iniciativa pública, la Empresa Metro de Bogotá utilizará la expropiación por vía judicial o administrativa de conformidad con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 15 de 1999.

Parágrafo 3. - Para los demás aspectos relacionados con la expropiación a favor de terceros se dará aplicación a los artículos 2.2.5.5.1 a 2.2.5.5.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 39°- RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. El presente Decreto se aplicará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

39.1. Planes Parciales de Renovación Urbana:

39.1.1. La solicitud de determinantes para planes parciales de renovación urbana, radicadas con anterioridad a la adopción del presente Decreto, se resolverán con fundamento en dichas normas, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir del presente decreto.

39.1.2. Las determinantes de planes parciales de renovación urbana expedidas con anterioridad a la adopción del presente Decreto, tienen una vigencia máxima de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su comunicación al interesado, término en el cual se debe radicar de manera completa la formulación del respectivo plan parcial.

39.1.3. La formulación de planes parciales de renovación urbana que se hayan radicado dentro de la vigencia de las determinantes respectivas, se resolverán con base en las normas vigentes en las cuales se fundamentaron las determinantes, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de este decreto.

39.2. Planes Complementarios:

39.2.1. Consulta preliminar de Planes de Implantación. La solicitud de consultas preliminares radicadas que hayan cumplido con todos los requisitos establecidos para el efecto, a la entrada en vigencia de este Decreto, se resolverán con fundamento en las normas vigentes previo a la entrada en vigencia del presente Decreto, salvo la manifestación

expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de la expedición este Decreto.

39.2.2. Las consultas preliminares resueltas con base en las normas vigentes previo a la adopción del presente Decreto, que a la fecha de expedición de este Decreto se encuentren dentro de los seis (6) meses para la radicación de la formulación, se entenderán prorrogadas por un plazo de seis (6) meses adicionales, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto. La formulación de los Planes de Implantación que se radique en vigencia de las consultas preliminares de que trata este artículo, aplicarán para su estudio y adopción las condiciones establecidas en dichas consultas preliminares, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de este decreto.

39.2.3. Formulación de Planes de Implantación. Los Planes de Implantación formulados con fundamento en las normas vigentes previo a la adopción del presente Decreto, se resolverán con fundamento en las normas vigentes previo a la adopción del presente Decreto, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de este Decreto.

39.2.4. Formulación de Planes de Regularización y Manejo. Los Planes de Regularización y Manejo que se encuentren formulados ante la Secretaría de Distrital de Planeación con fundamento en las normas vigentes previo a la adopción del presente Decreto, se adelantarán de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de este decreto.

Artículo 40°- ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA. Ordénese a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, para que dentro de los tres (3) meses siguientes a la publicación del presente Decreto, efectuar las anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial las decisiones del presente Decreto.

Artículo 41°- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, y debe igualmente ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

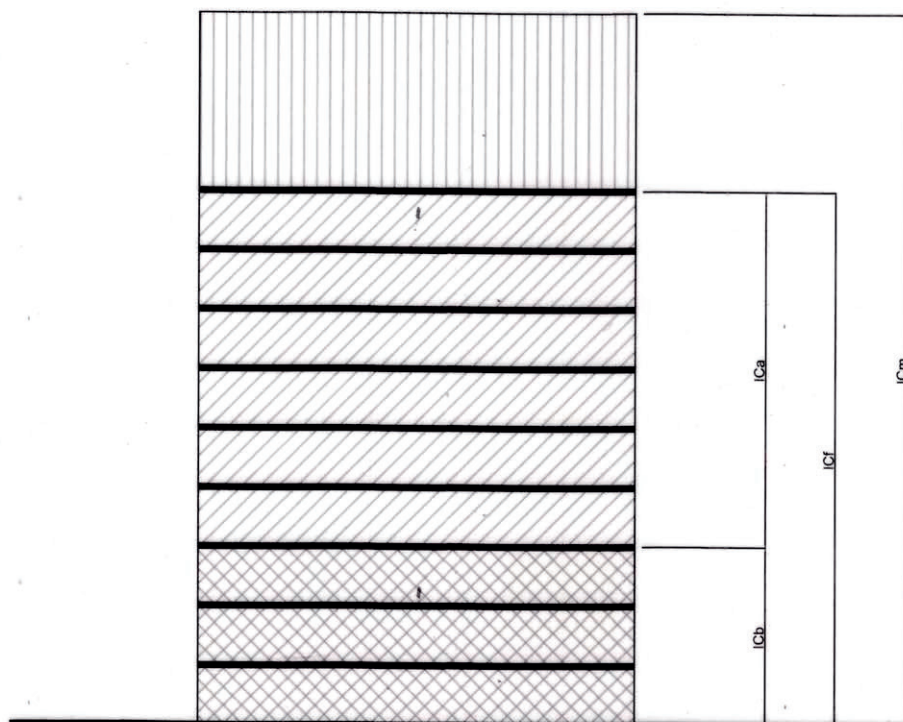
Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación

Anexo Gráfico 1

Definición de Índice de Construcción y Edificabilidad Básica (ICb), Máxima (ICm), Final Propuesta (ICf), Adicional Propuesta (ICa)



 Edificabilidad Básica

 +  Edificabilidad Final Propuesta

 Edificabilidad Adicional Propuesta

 +  +  Edificabilidad Máxima Permitida

ICm = Índice de Construcción Máximo Permitido.

Corresponde al Índice de Construcción máximo permitido y, varía y se calcula sobre el Área Útil Resultante. (Ver Artículo 8)

ICf = Índice de Construcción Final Propuesto.

Corresponde al Índice de Construcción propuesto y autorizado en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo correspondiente. Se calcula sobre el Área Útil Resultante.

ICb = Índice de Construcción Básico.

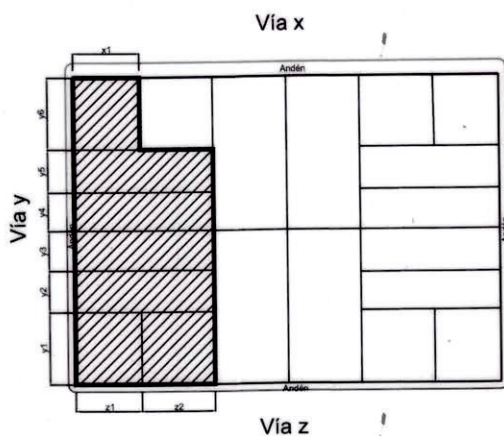
Corresponde al Índice de Construcción máximo permitido en las Unidades de Planeamiento Zonal. Para los predios localizados en área sujetas al Tratamiento de Consolidación Urbanística, que no cuenten con ficha de edificabilidad de la UPZ, corresponde a la edificabilidad máxima permitida de conformidad con lo establecido en los actos administrativos correspondientes. (Ver Artículo 9)

ICa = Índice de Construcción Adicional Propuesto.

Corresponde al Índice de Construcción, que multiplicado por el Área Útil Resultante arroja como resultado la edificabilidad adicional propuesta.

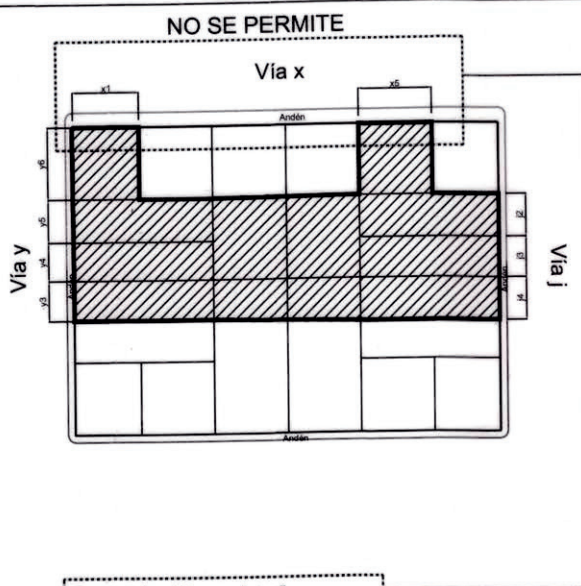
Anexo Gráfico 2

Definición de Frente Mínimo

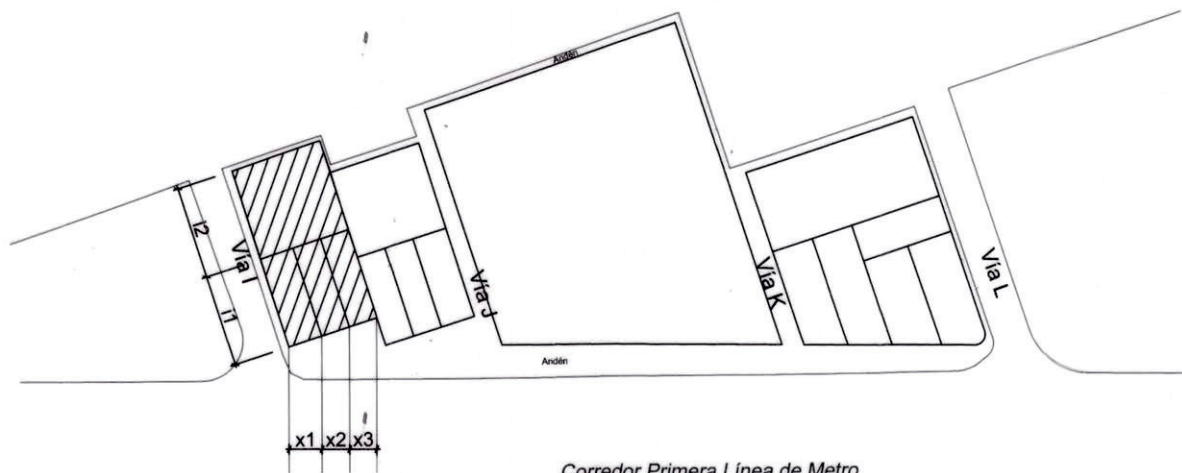


PREDIOS CONTINUOS

Frente sobre Vía x = x_1
 Frente sobre Vía y = $y_1 + y_2 + y_3 + y_4 + y_5 + y_6$



Frente sobre Vía x = $x_1 + x_5$
 Frente sobre Vía y = $y_3 + y_4 + y_5 + y_6$
 Frente sobre Vía j = $j_2 + j_3 + j_4$

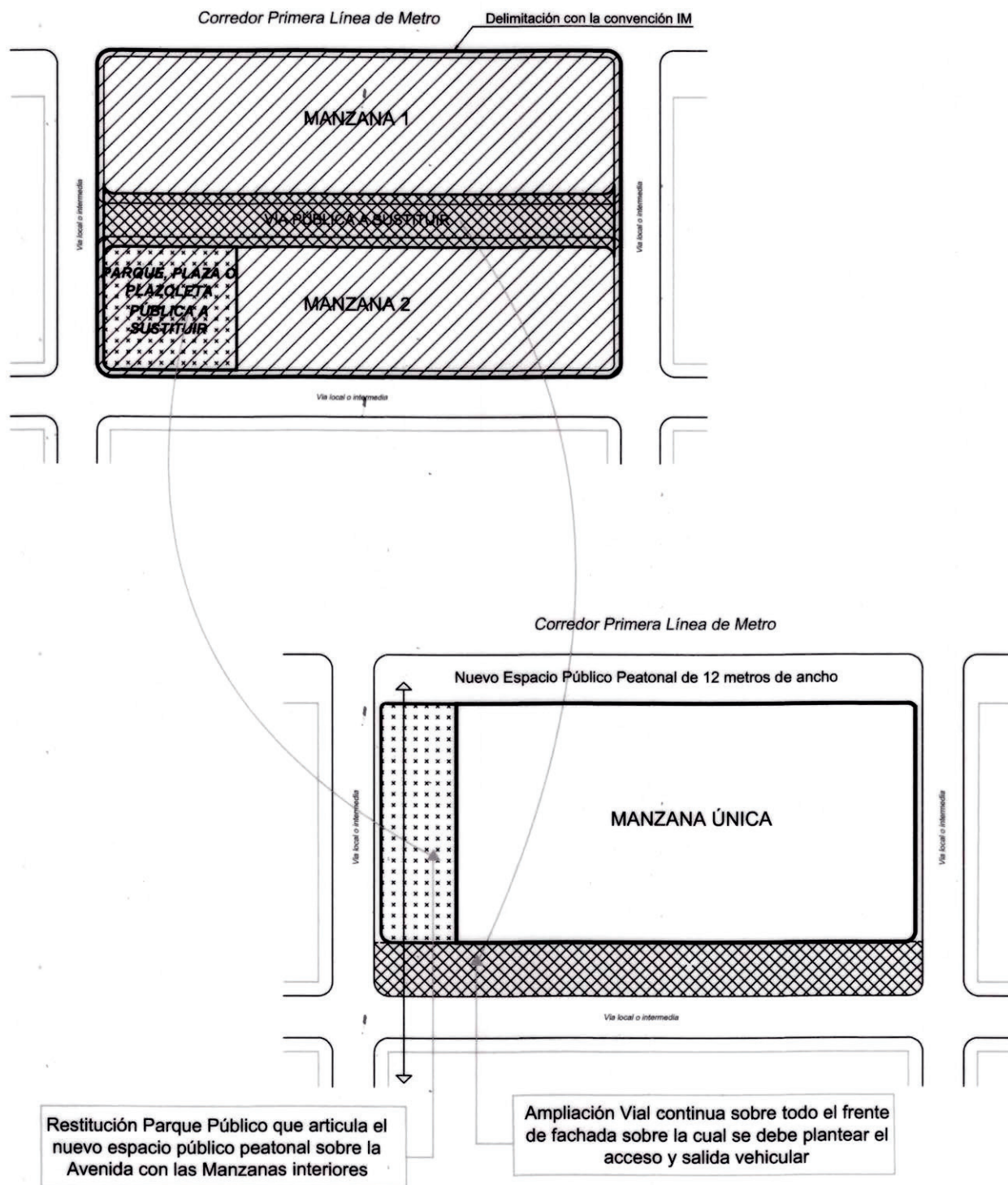


PREDIOS CONTINUOS

Frente sobre Vía X = $x_1 + x_2 + x_3$ (Proyectada ortogonalmente al eje de la vía)
 Frente sobre Vía I = $i_1 + i_2$

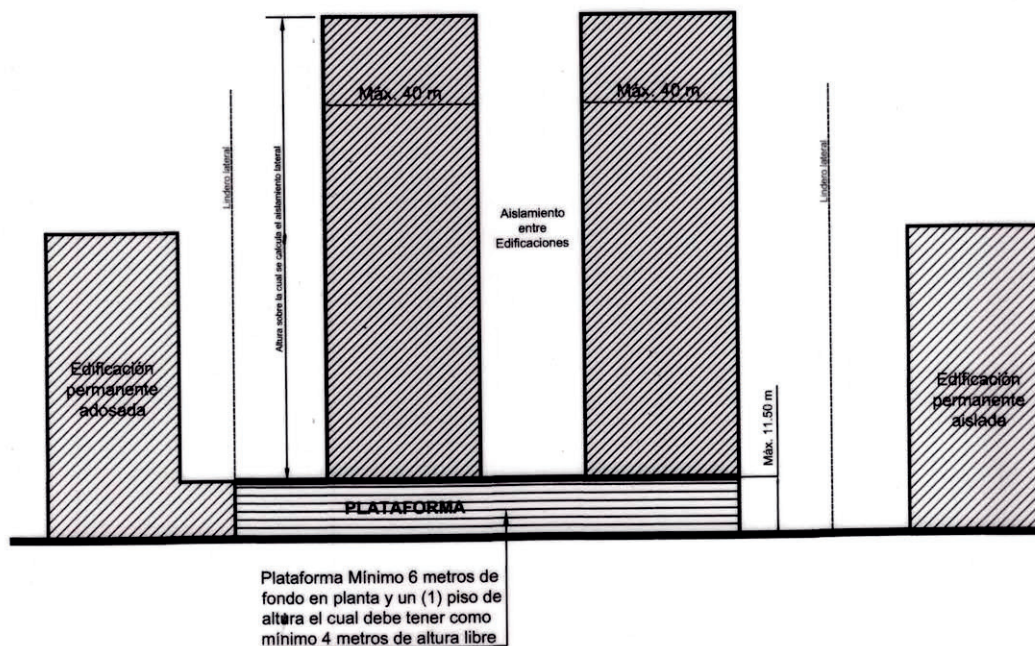
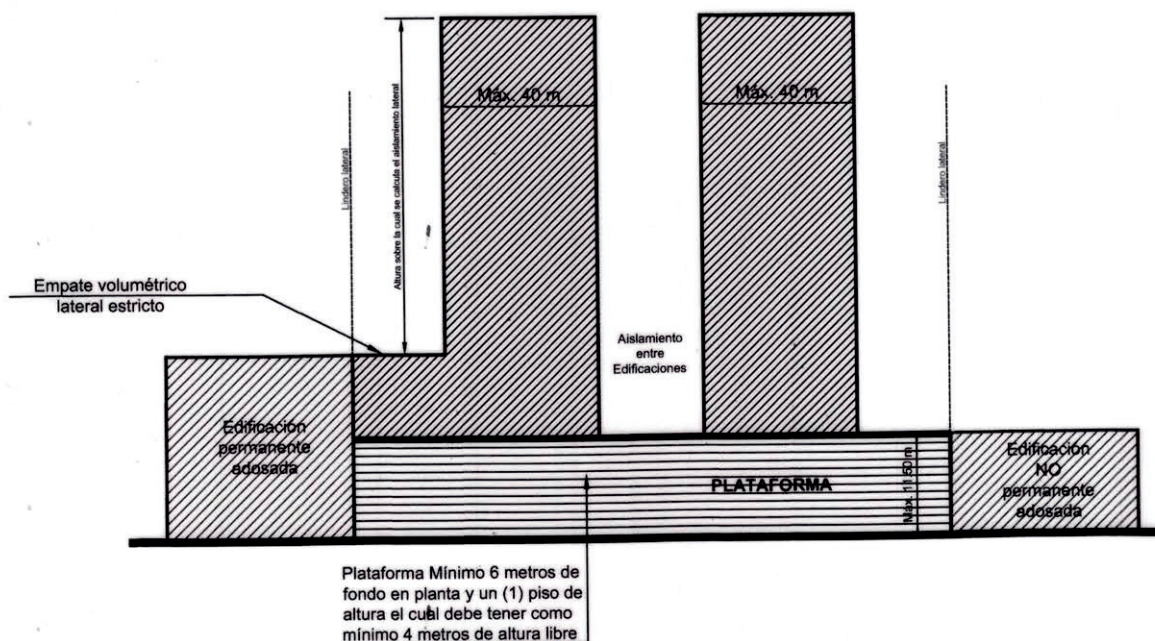
Anexo Gráfico 3

Áreas sujetas a la Integración de Manzanas (IM)



Anexo Gráfico 4

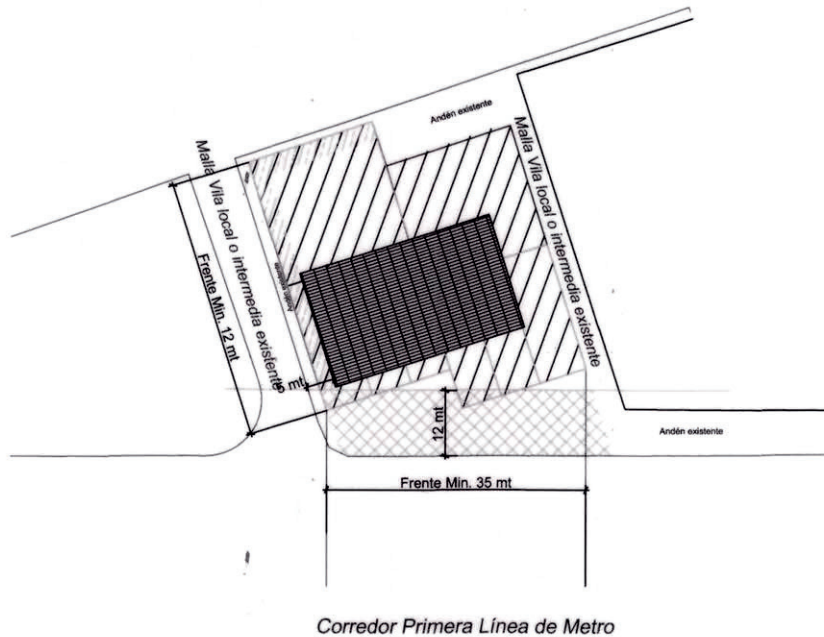
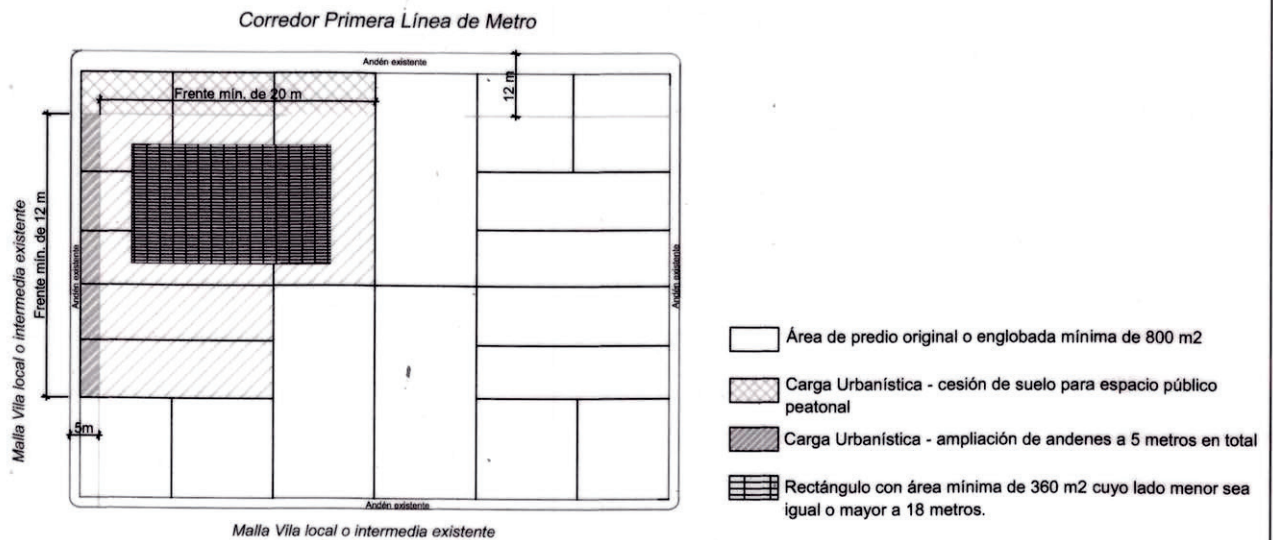
Definición de Plataforma



Anexo Gráfico 5

Condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional

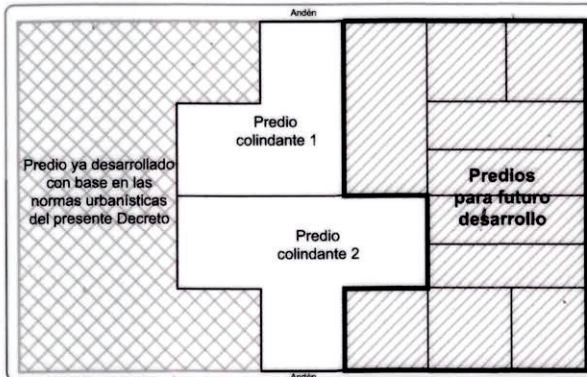
1. Área de predio original o englobado mínima de 800 m² y posibilidad de inscribir un rectángulo dentro del área útil resultante con un área mínima de 360 m².
2. Frente Mínimo de 20 metros contra la Primera Línea del Metro (PLMB), o demás vías de la Malla Vial Arterial
3. Frente Mínimo de 12 metros sobre una vía de la Malla Vial Local o Intermedia existente.



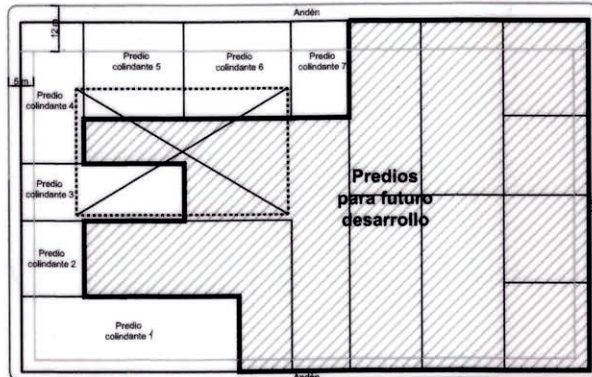
Anexo Gráfico 6

Condiciones de colindancia en una misma manzana

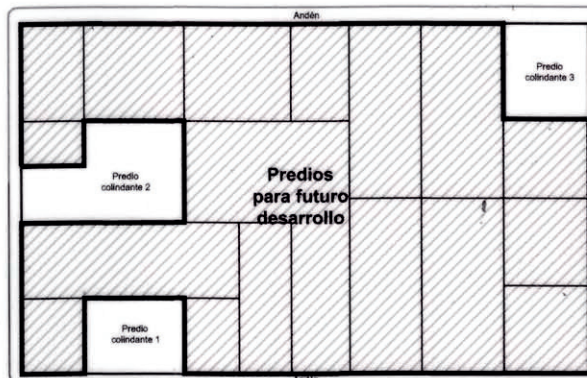
Escenarios NO permitidos de predio o predios colindantes



Predios colindantes 1 y 2 con área original mínima de 800 m², pero que no cuentan con un frente sobre vía vehicular igual o mayor a 20 metros.

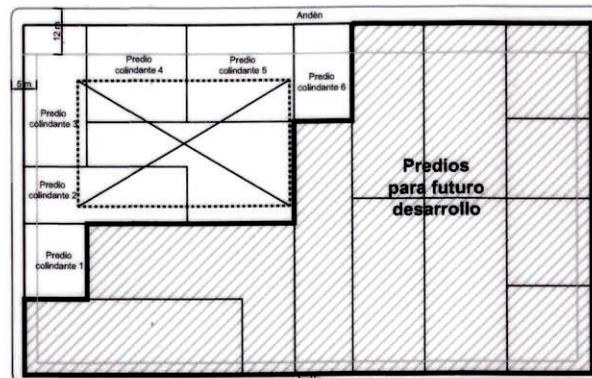


Rectángulo con área mínima de 360 m²



Predios colindantes 1, 2 y 3 con área original menor 800 m², con imposibilidad de englobarse con otros predios para alcanzar el área mínima, que no cuentan con un frente sobre vía vehicular igual o mayor a 20 metros, y no cuentan con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m².

Escenario permitido de predio o predios colindantes

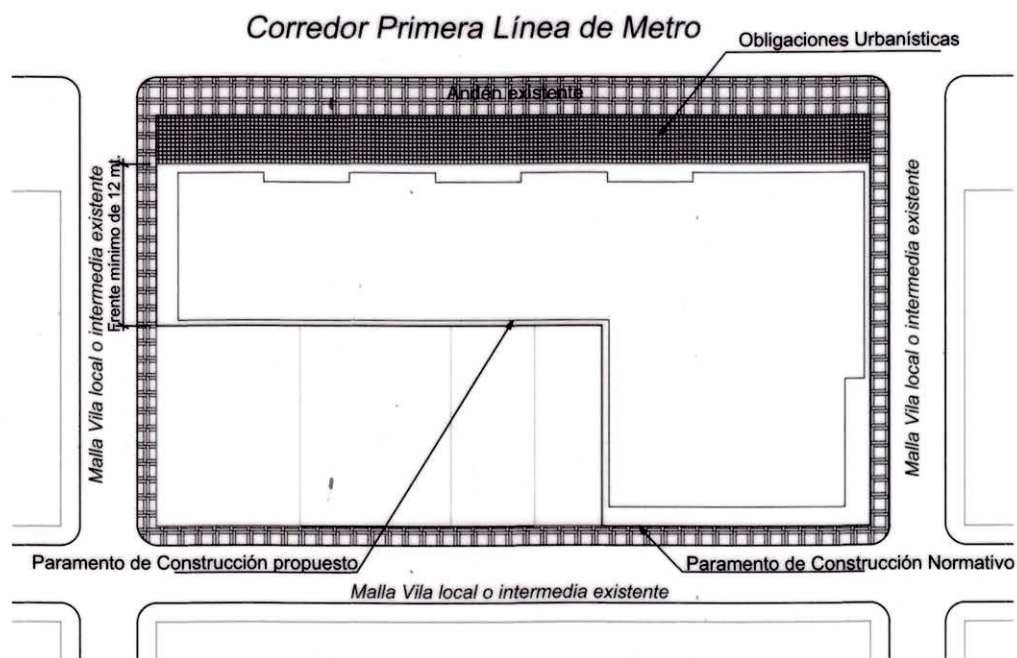
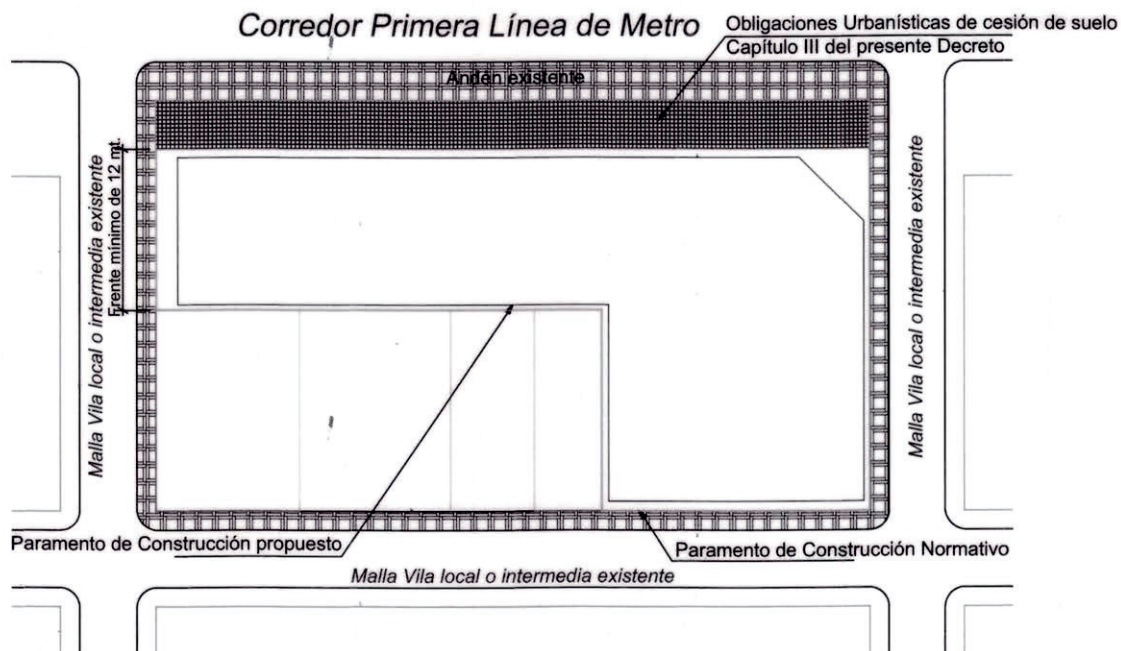


Rectángulo con área mínima de 360 m²

Predios colindantes 1 a 6 que sin importar que cuenten o no con área original conjunta mayor a 800 m², cuentan con un frente sobre vía vehicular igual o mayor a 20 metros, y cuentan con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m².

Anexo Gráfico 7

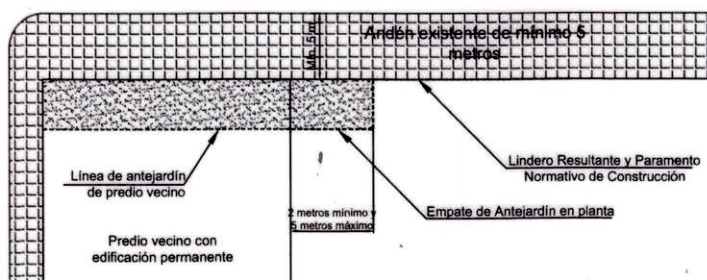
Paramento de construcción normativo y paramento de construcción propuesto



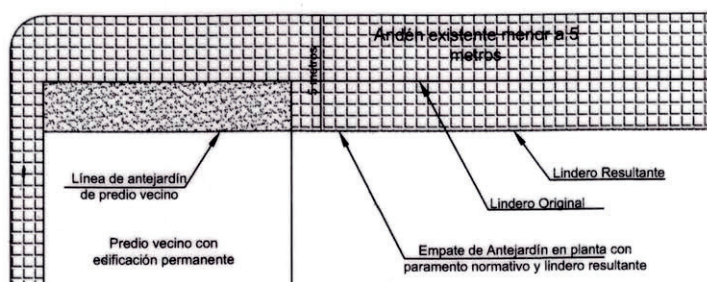
Anexo Gráfico 8

Empate de Ante jardines

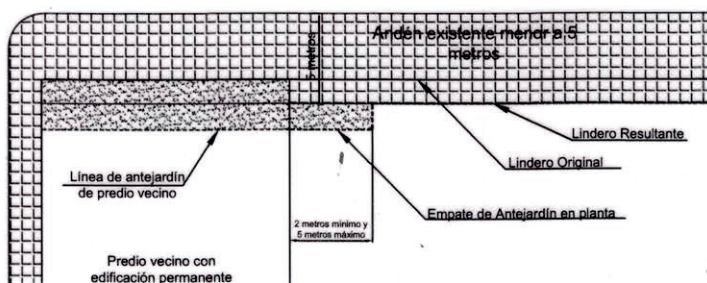
Caso 1. Andén existente con ancho igual o mayor a 5 metros



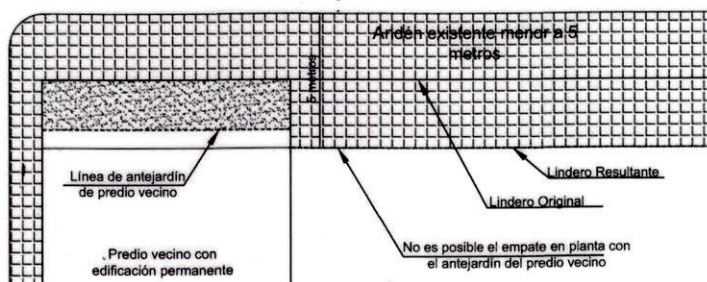
Caso 2B. Andén existente con ancho menor a 5 metros



Caso 2A. Andén existente con ancho menor a 5 metros

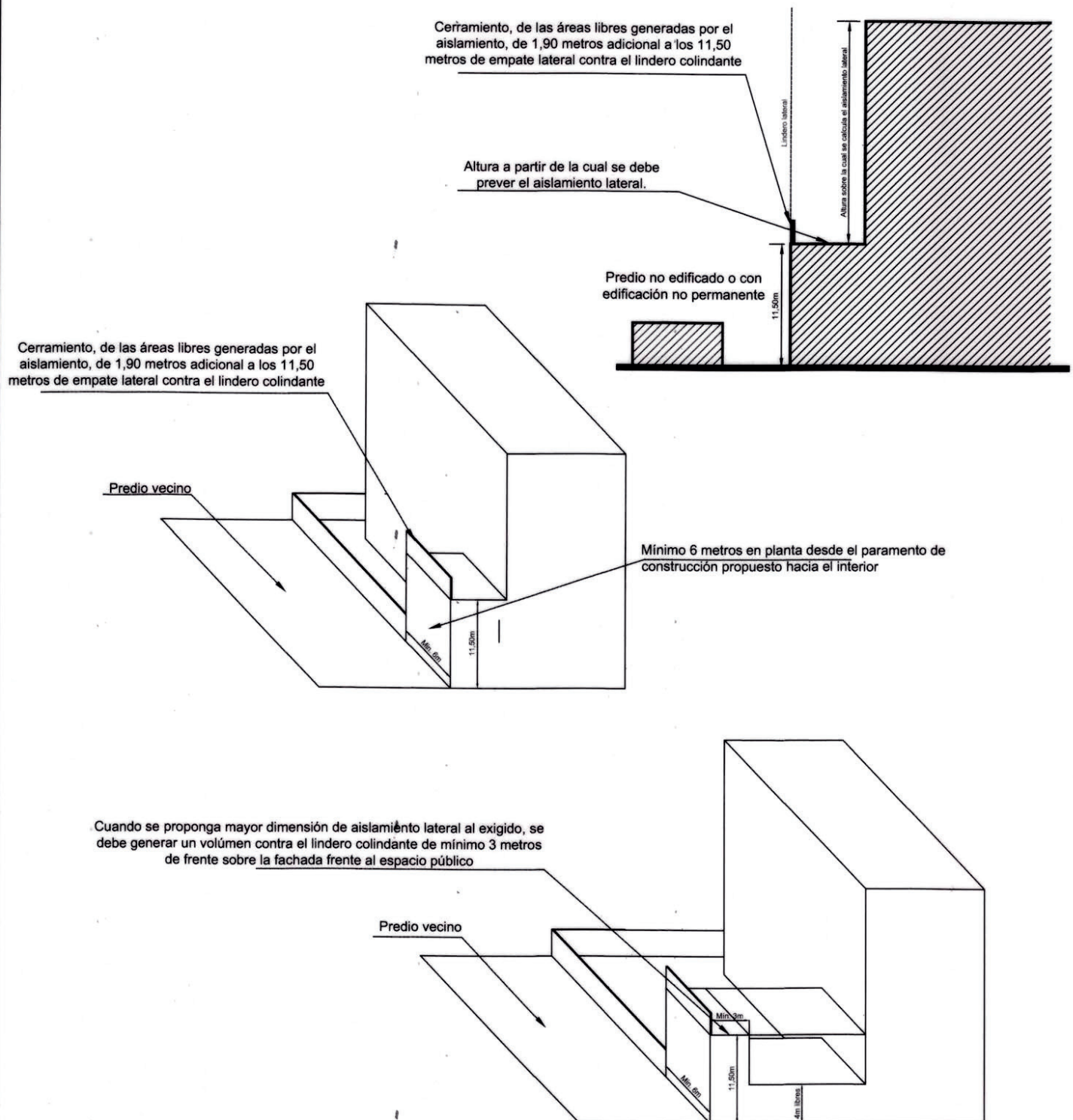


Caso 2C. Andén existente con ancho menor a 5 metros



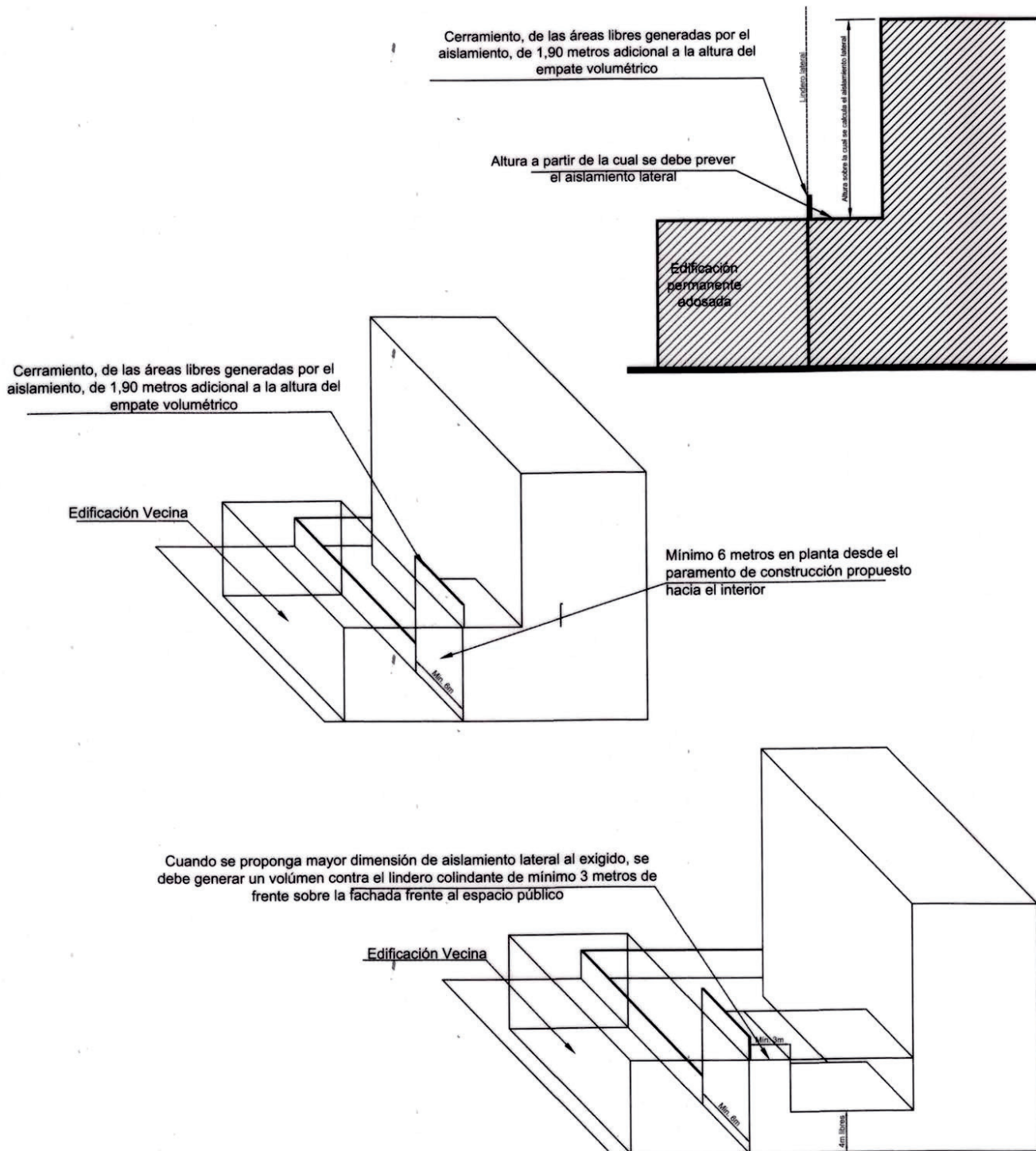
Anexo Gráfico 9

Aislamientos Laterales



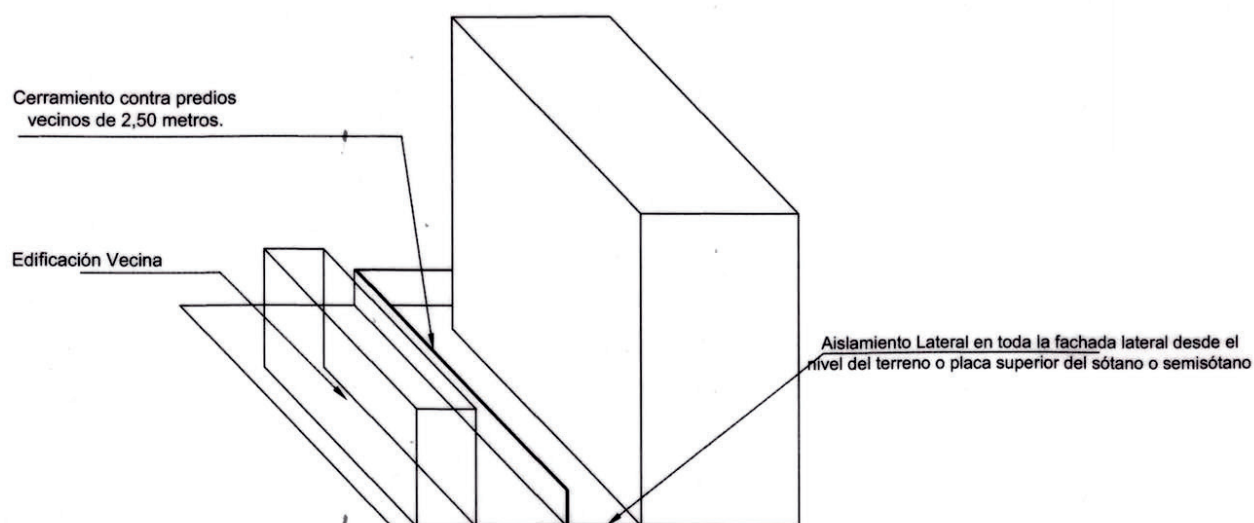
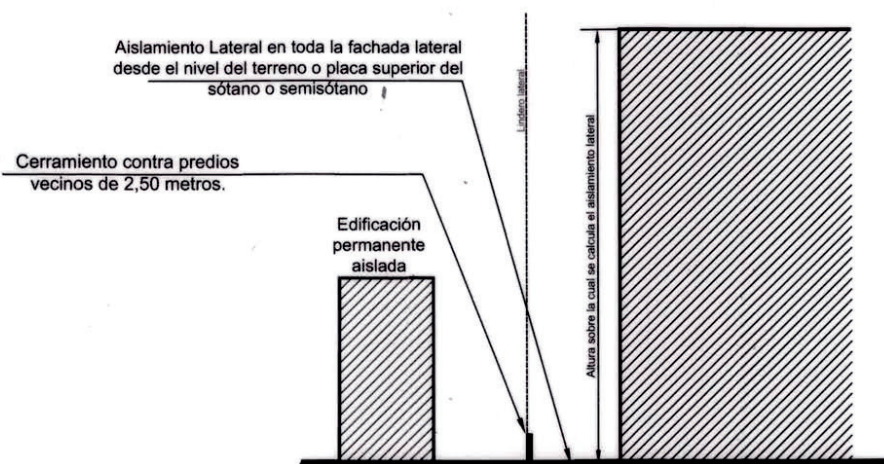
Anexo Gráfico 10

Aislamientos Laterales



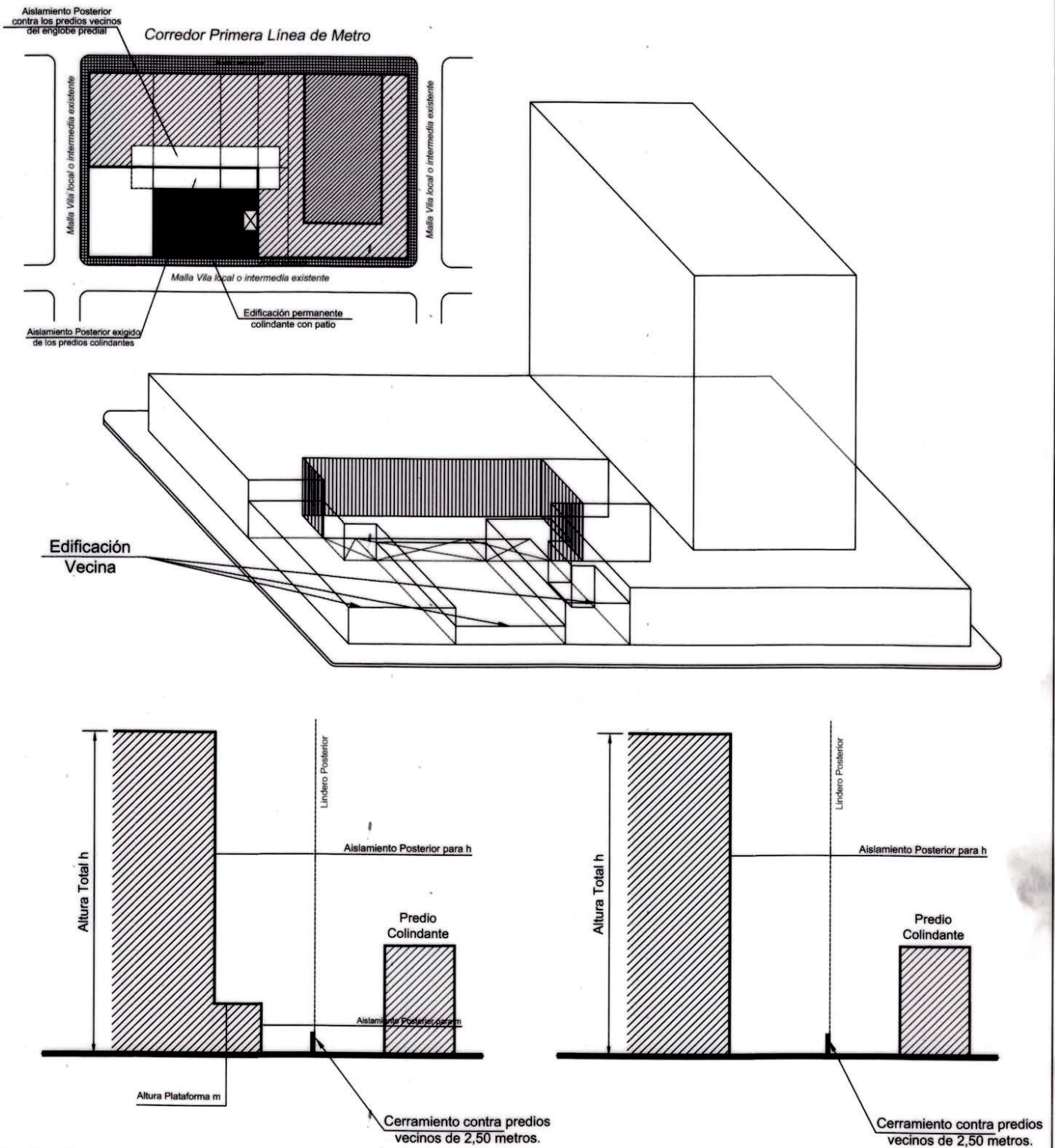
Anexo Gráfico 11

Aislamientos Laterales



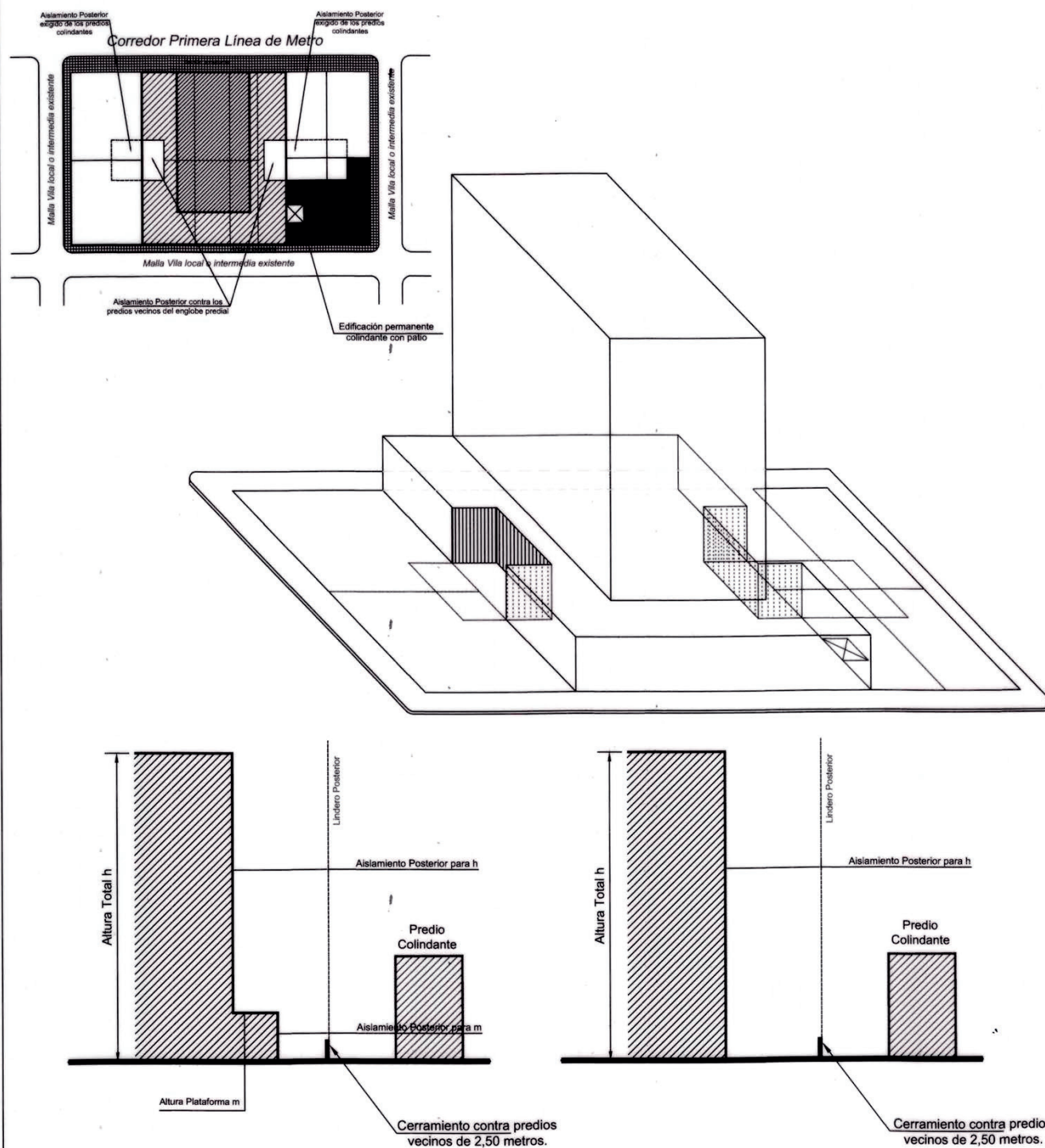
Anexo Gráfico 12

Aislamientos Posteriores



Anexo Gráfico 13.

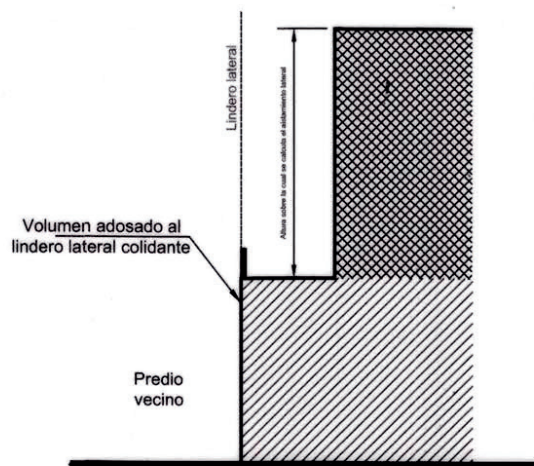
Aislamientos Posteriores



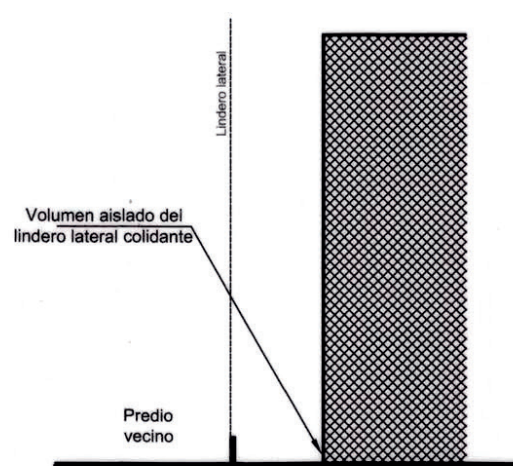
Anexo Gráfico 14

Altura para cálculo de aislamientos contra predios vecinos

ASLAMIENENTOS LATERALES

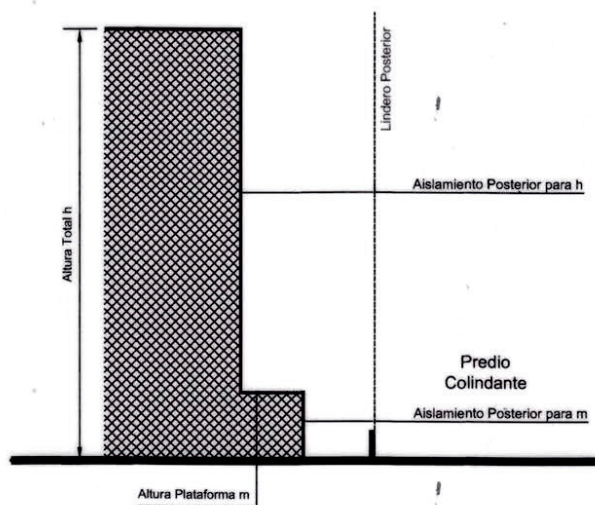


Altura para cálculo de dimensión de aislamientos

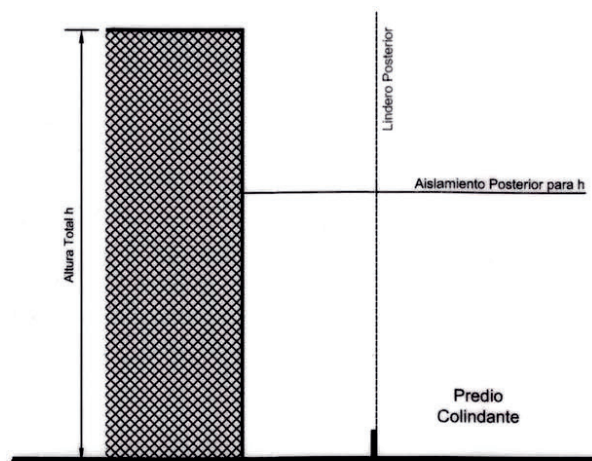


Altura para cálculo de dimensión de aislamientos

ASLAMIENENTOS POSTERIORES



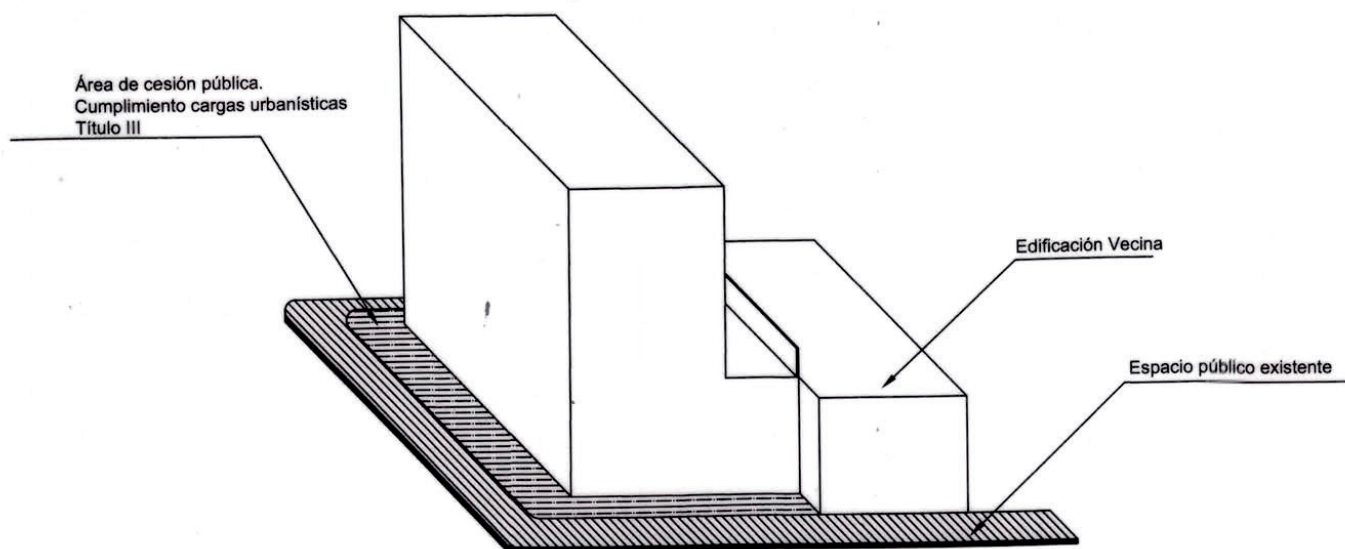
Altura para cálculo de dimensión de aislamientos



Altura para cálculo de dimensión de aislamientos

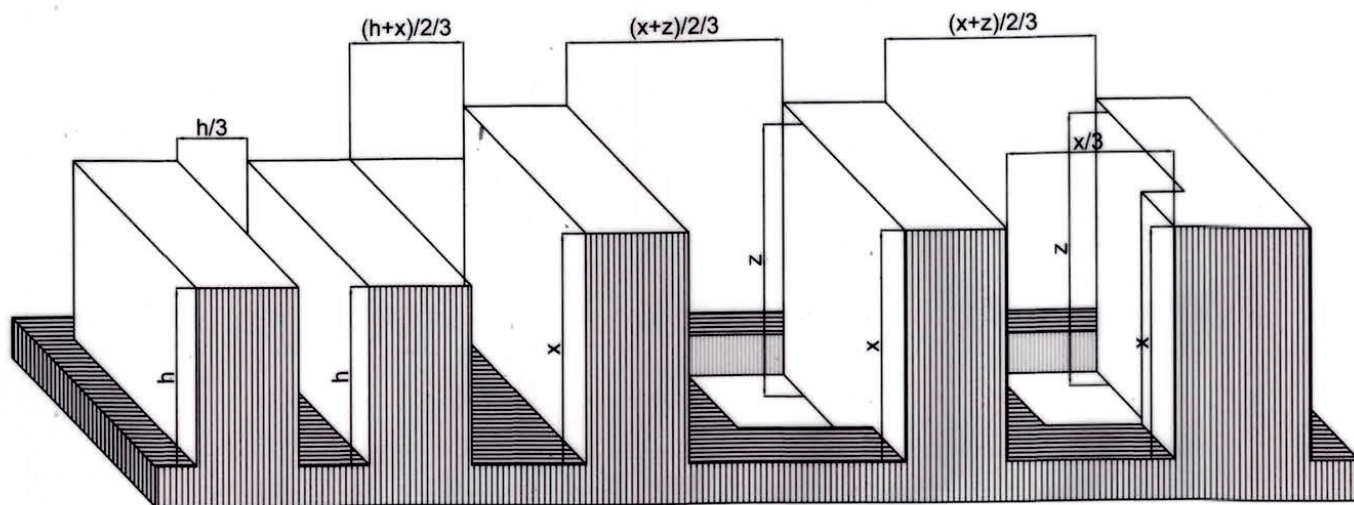
Anexo Gráfico 15

Empates volumétricos sobre los frentes de las vías públicas



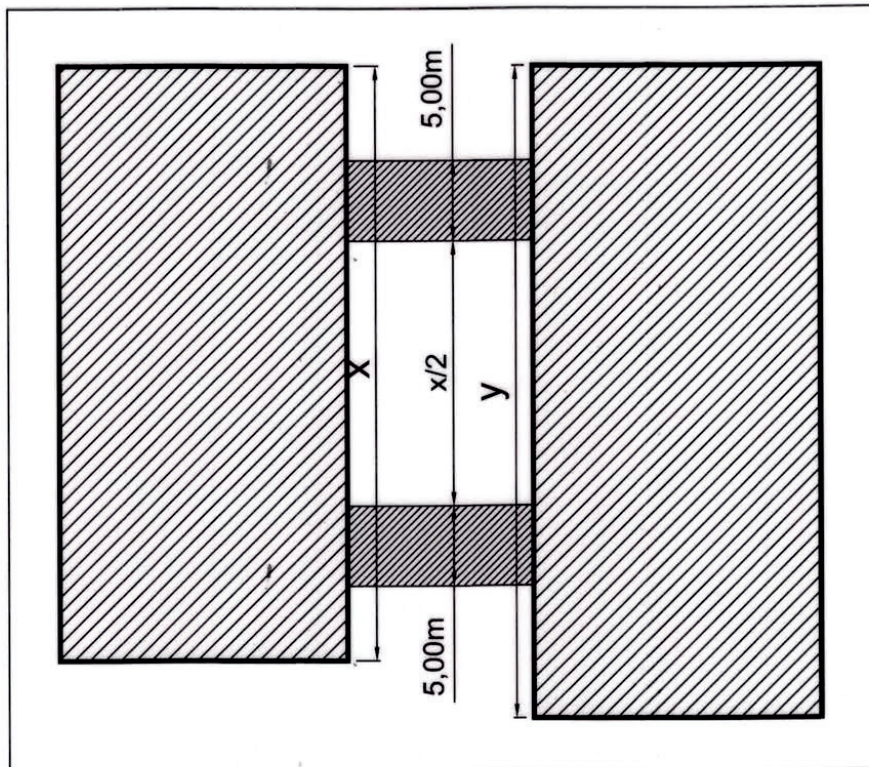
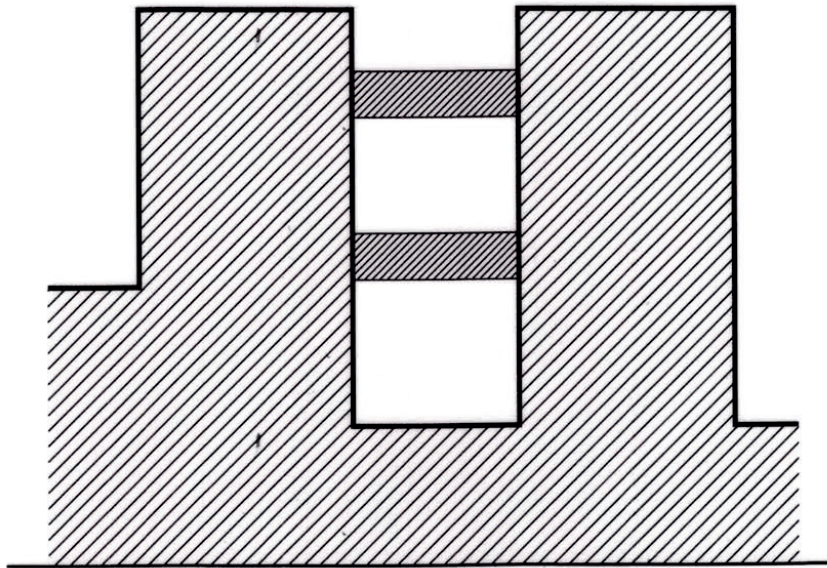
Anexo Gráfico 16

Aislamientos y Empates entre Edificaciones



Anexo Gráfico 17

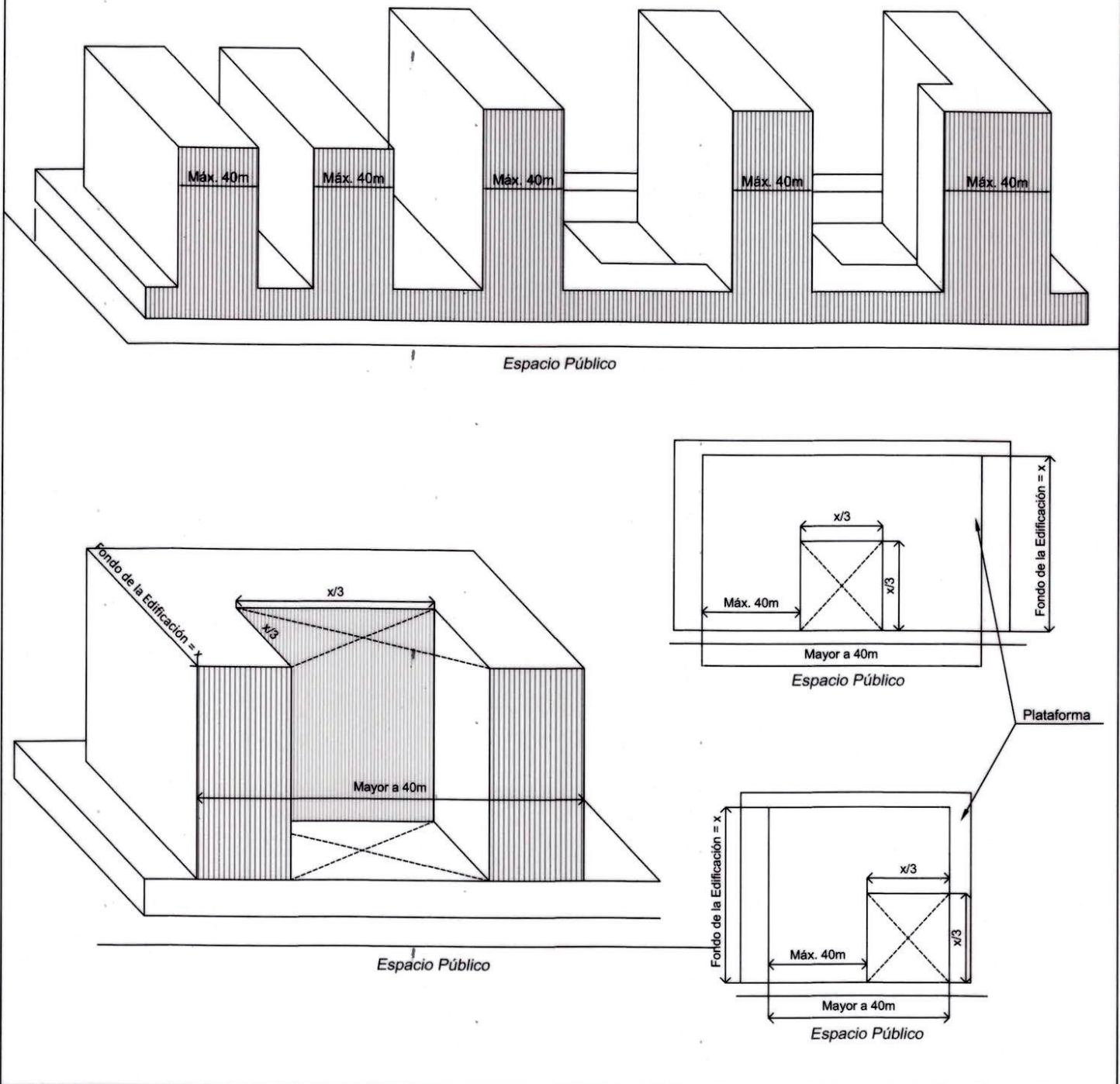
Aislamientos y Empates entre Edificaciones



Anexo Gráfico 18

Aislamientos y Empates entre Edificaciones

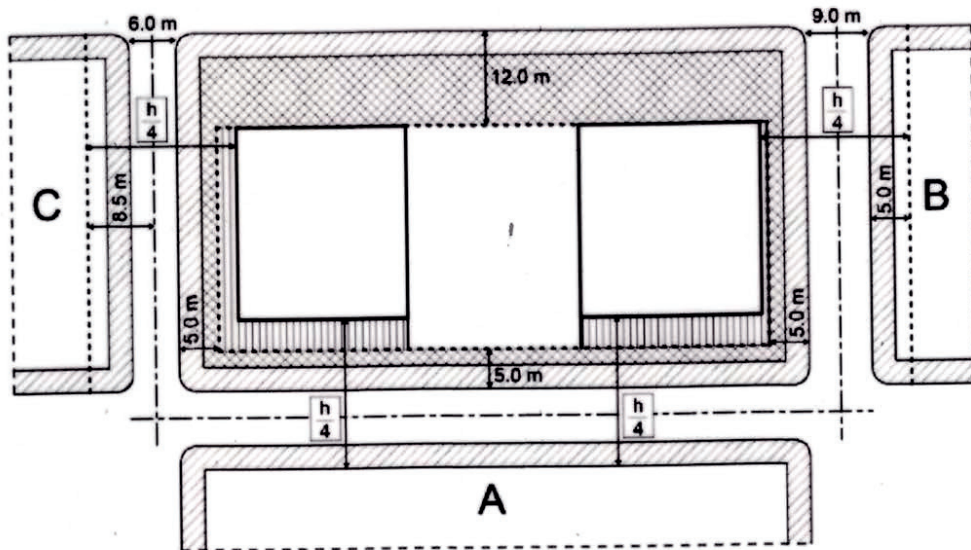
Máximo 40 metros de frente de fachada en cada una de las edificaciones propuestas sobre espacio Público



Anexo Gráfico 19

Aislamientos contra predios separados por espacio público:

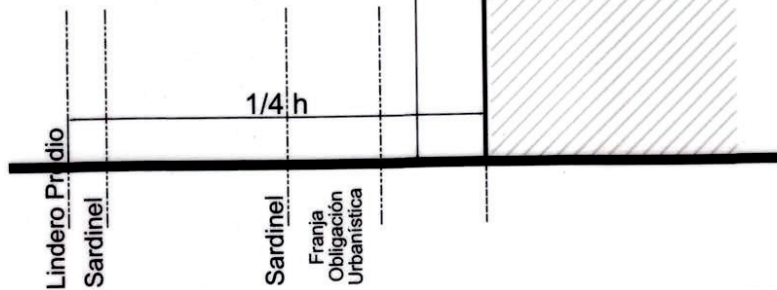
Un único aislamiento por fachada



- A. Predios que no se encuentran bajo el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana.
- B. Predios que se encuentran bajo el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana con calzada vehicular mayor a 7 mt.
- C. Predios que se encuentran bajo el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana con calzada vehicular menor a 7 mt.

 Espacio Público existente
 Cargas urbanísticas de Espacio Público
 Aislamientos

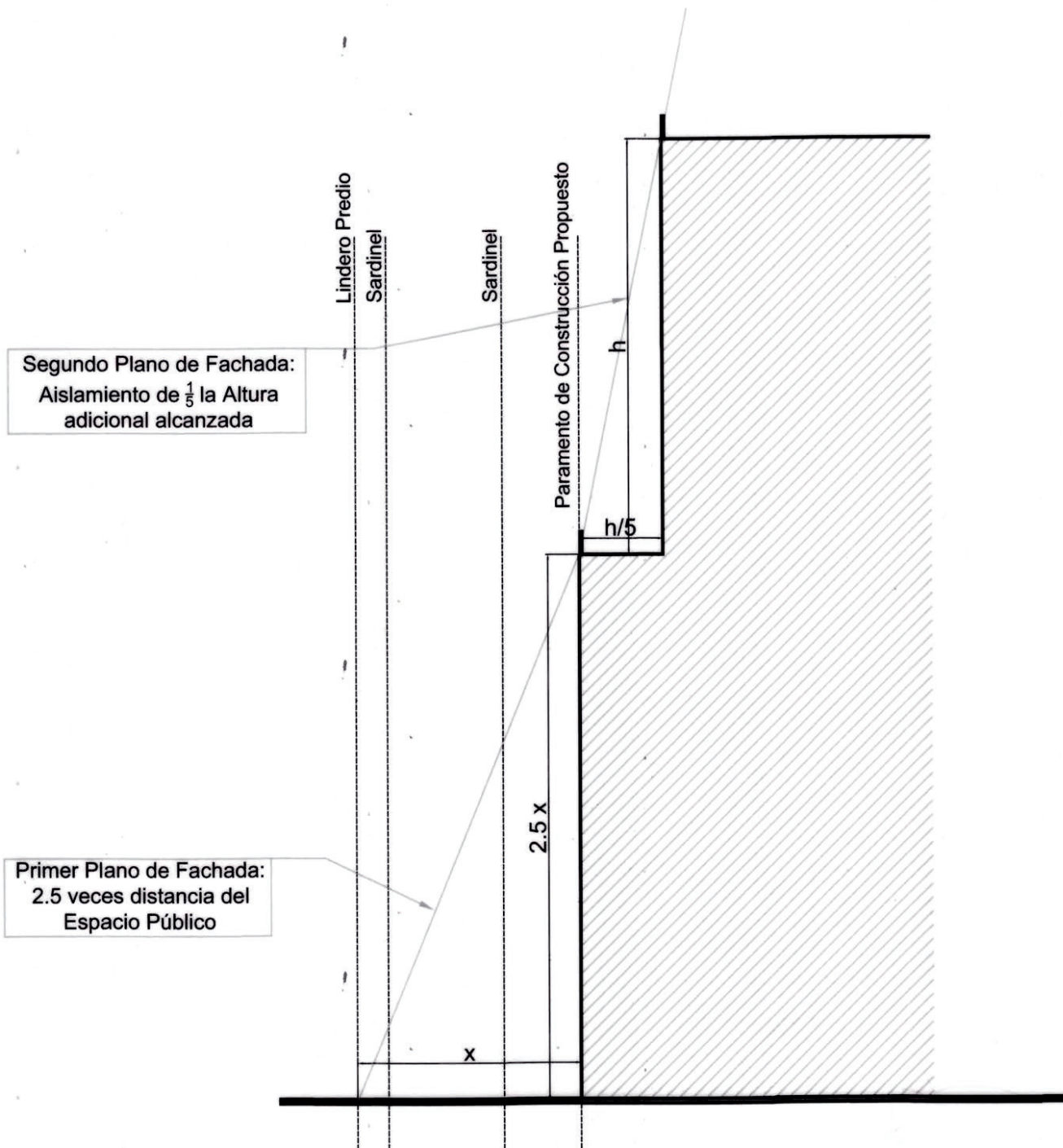
Único Plano de Fachada:
Aislamiento de $\frac{1}{4}$ la Altura
total alcanzada



Anexo Gráfico 20

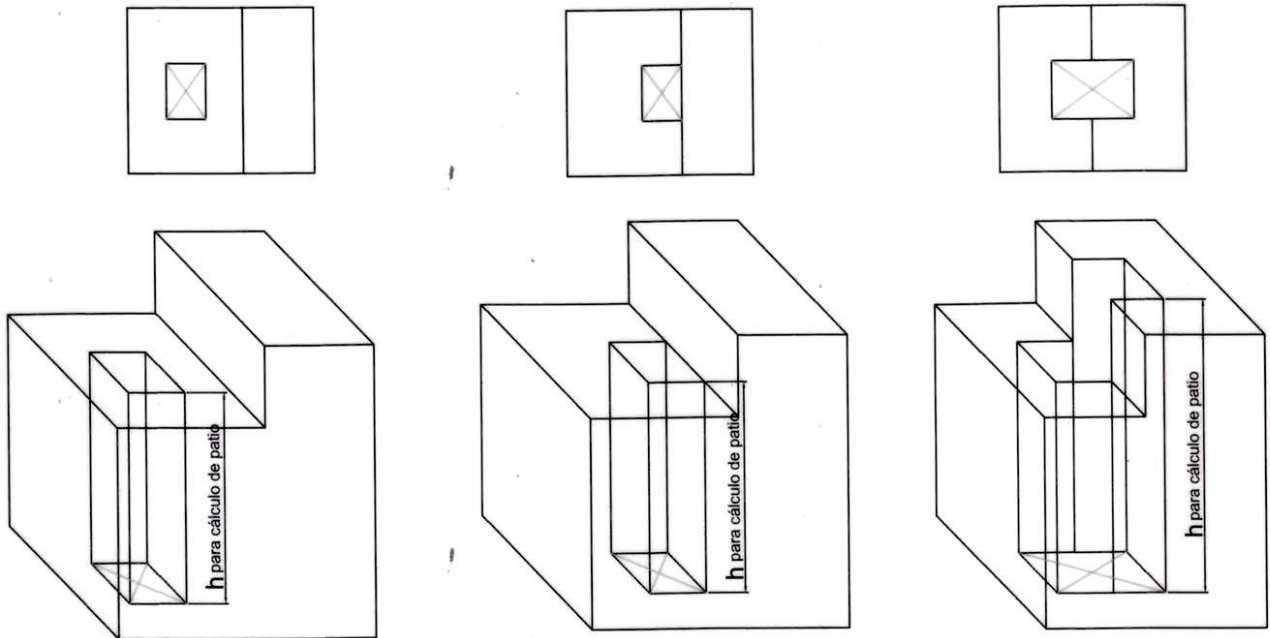
Aislamientos contra predios separados por espacio público:

Dos aislamientos por fachada



Anexo Gráfico 21

Cálculo de altura para patio - A



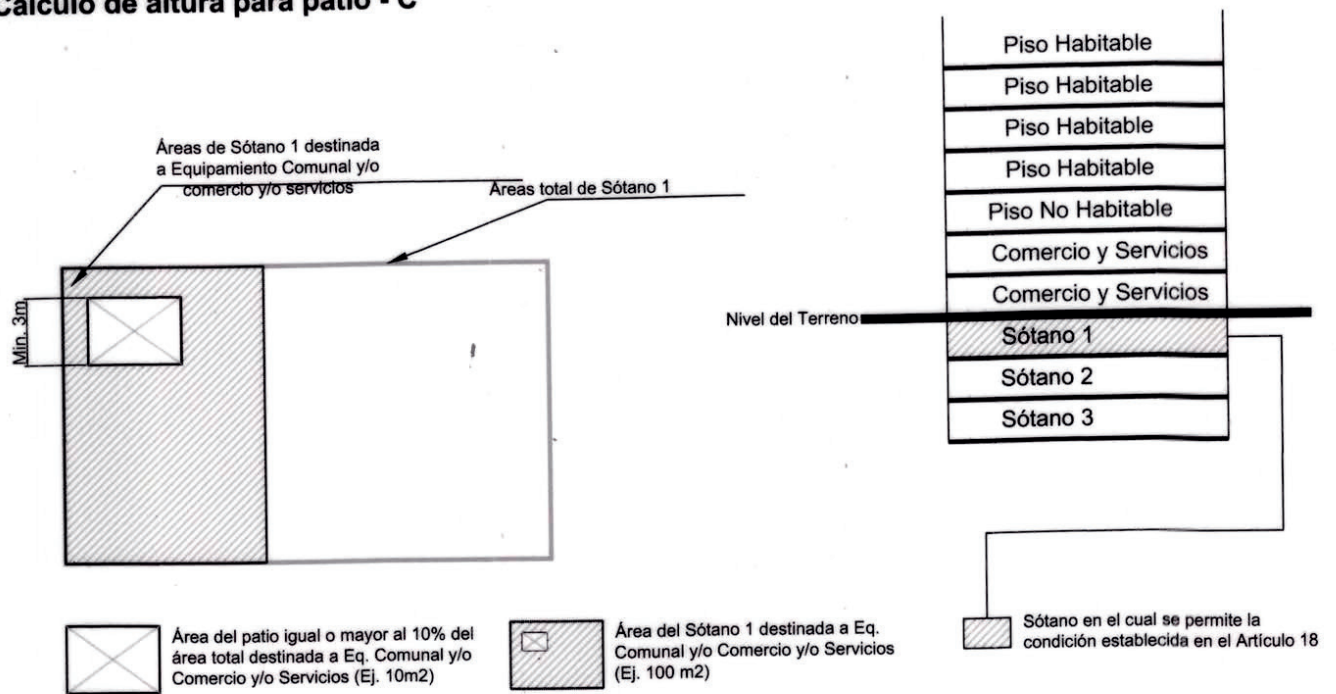
Anexo Gráfico 22

Cálculo de altura para patio - B

Piso Habitable	h para cálculo de patio	Piso Habitable	h para cálculo de patio
Piso Habitable		Piso Habitable	
Piso Habitable		Piso Habitable	
Piso Habitable		Piso No Habitable	
Piso Habitable		Piso Habitable	
Piso Habitable		Piso Habitable	
Piso Habitable		Piso Habitable	
Piso No Habitable		Piso No Habitable	
Piso No Habitable		Comercio y Servicios	
Comercio y Servicios		Comercio y Servicios	

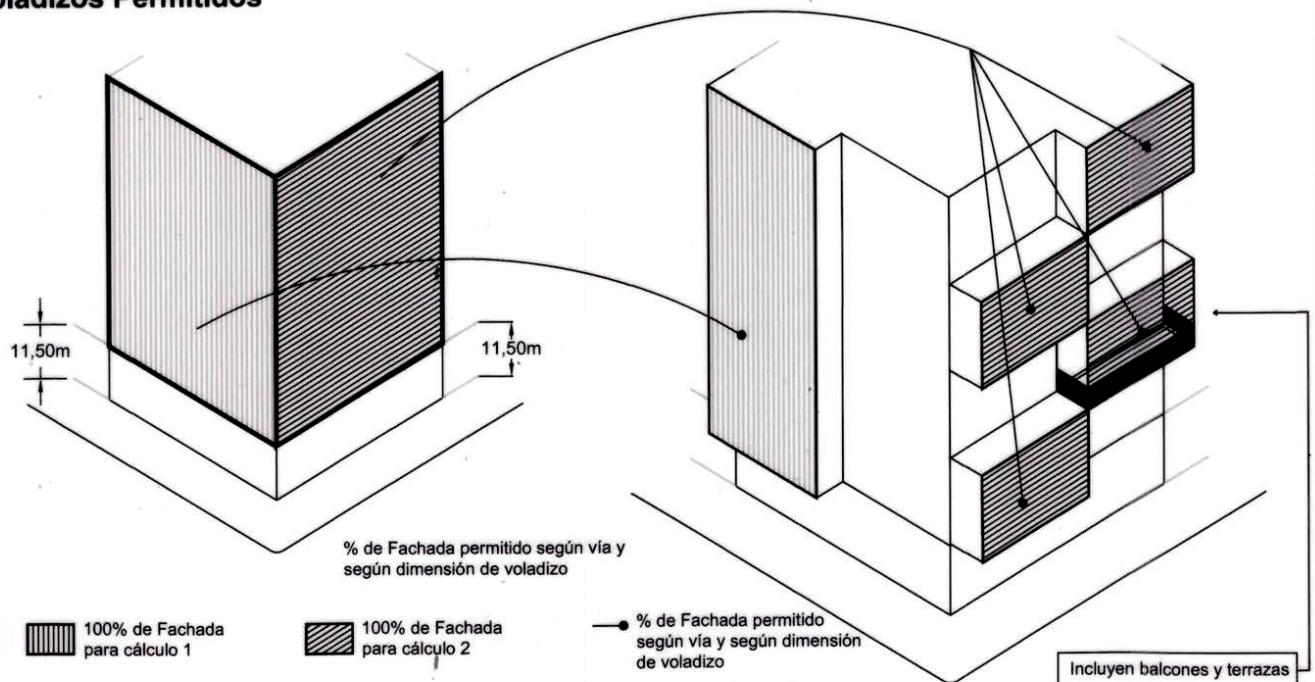
Anexo Gráfico 23

Cálculo de altura para patio - C



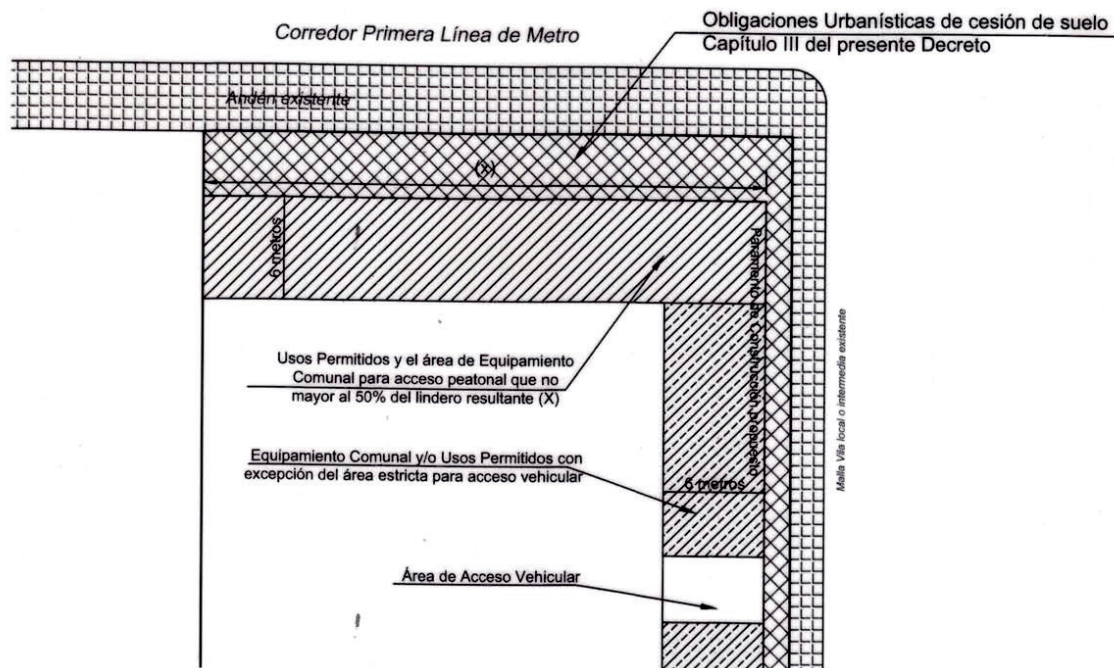
Anexo Gráfico 24

Voladizos Permitidos



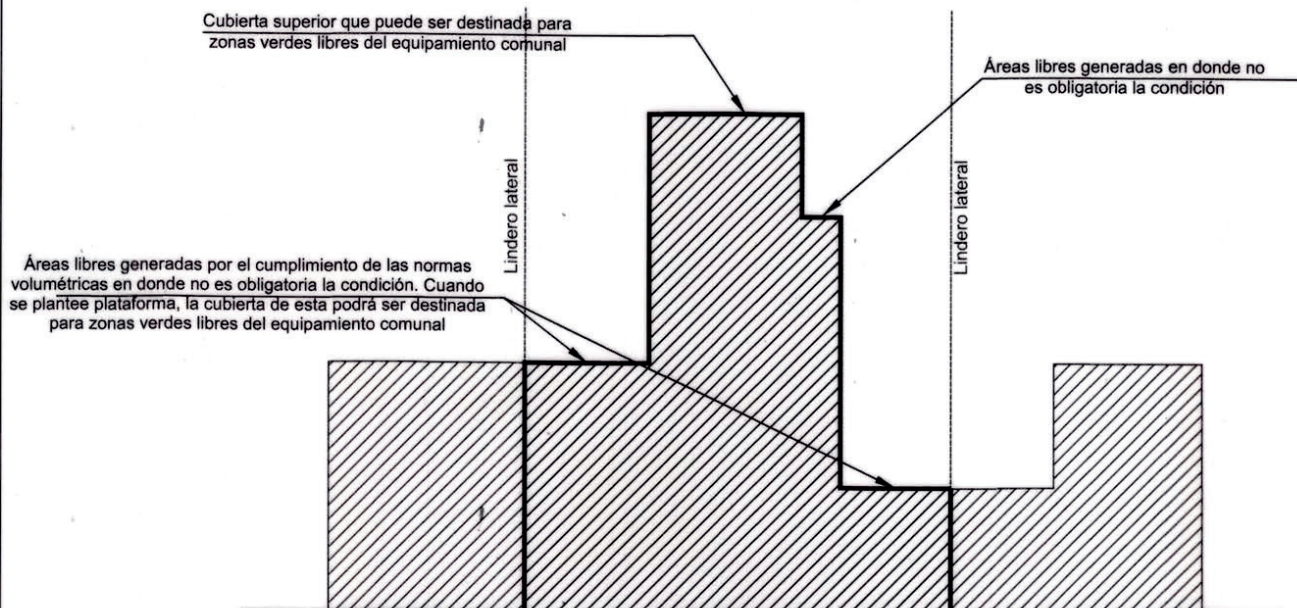
Anexo Gráfico 25

Área de restricción para la localización de estacionamientos



Anexo Gráfico 26

Definición de Cubierta

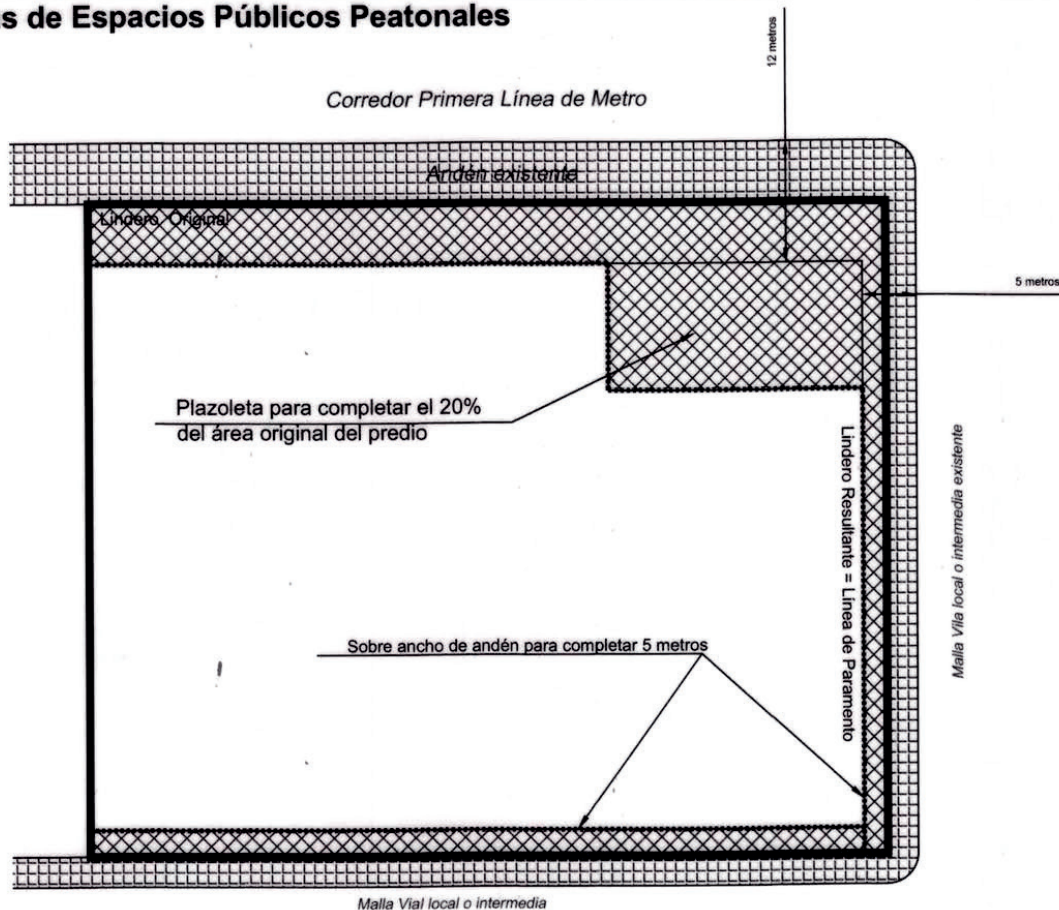


(**26 DIC 2019**)

"Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones."

Anexo Gráfico 27

Cargas Urbanísticas de Espacios Públicos Peatonales

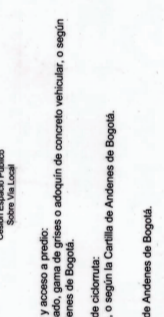
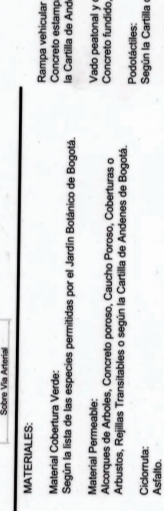
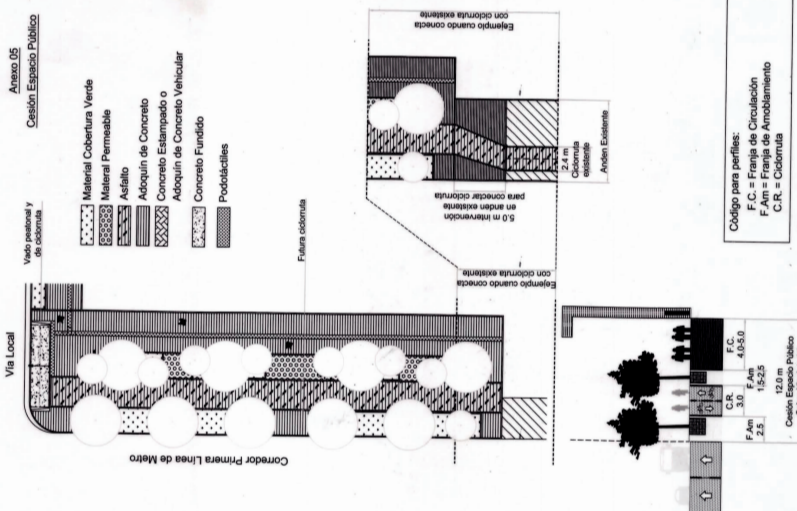
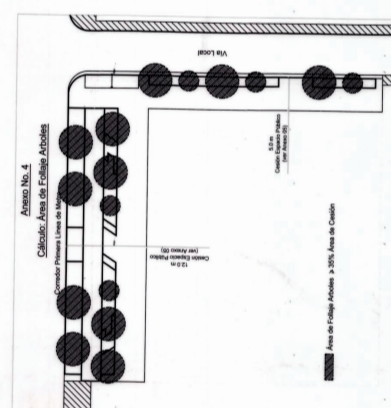
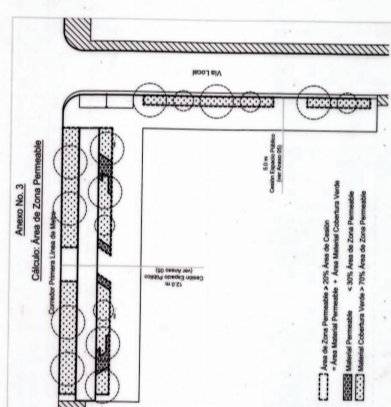
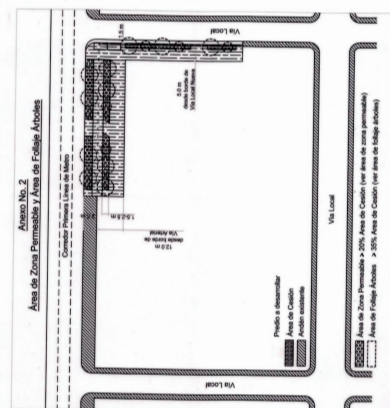
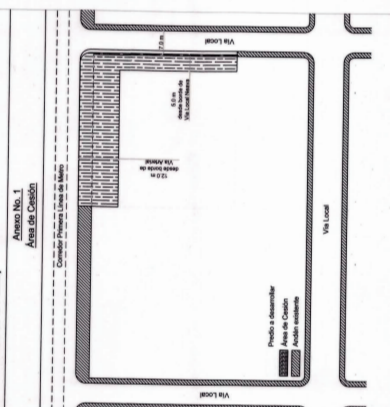




BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL
DECRETO No. 823 DE
26 DIC 2019

"Por el cual se promulga el Plan de Tránsito y Circulación de Movimiento Urbano sobre el corredor de la Primera Línea de Vías de la malla vial arterial de espacio público peatonal (con excepción de las estaciones de la PLMB)"

Anexo Gráfico 26: Carga Urbanística sobre el corredor de la PLMB y demás vías de la malla vial arterial de espacio público peatonal (con excepción de las estaciones de la PLMB)



NOTA:
En caso de requerir un perfil distinto a los anteriores, este debe ser aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación.
Código para perfiles:
F.C. = Franja de Circulación
F.Am = Franja de Anchoamiento
C.R. = Cidomula
F.C. = Franja de Circulación
F.Am = Franja de Anchoamiento
C.R. = Cidomula

MATERIALES:
Material Cobertura Verde:
Según la lista de las especies permitidas por el Jardín Botánico de Bogotá.
Material Permeable:
Alfombra, Rapijas Transitable o según la Catilla de Andenes de Bogotá.
Cidomula:
Asfalto.
Pavimento para franja de circulación:
Adoquín de concreto con espesor de 8cm, tamaño 20x20x4 cm, 20x10x4 cm, 10x10x4 cm; colores de la gama de grises, se pueden mezclar con colores de la gama de ocres (en máximo el 10% de área).

NOTA:
En caso de requerir un perfil distinto a los anteriores, este debe ser aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación.
Código para perfiles:
F.C. = Franja de Circulación
F.Am = Franja de Anchoamiento
C.R. = Cidomula
F.C. = Franja de Circulación
F.Am = Franja de Anchoamiento
C.R. = Cidomula

NOTA:
En caso de requerir un perfil distinto a los anteriores, este debe ser aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación.
Código para perfiles:
F.C. = Franja de Circulación
F.Am = Franja de Anchoamiento
C.R. = Cidomula
F.C. = Franja de Circulación
F.Am = Franja de Anchoamiento
C.R. = Cidomula

Carrera 8 No. 10, 45
Código Postal 111711
Tel. 3813000
www.bogota.gov.co
Info Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

20190806-F-073 Versión 01



