Fuente: SDP 2021.



ARQ. SANDRA M. GUERRERO
Esp. Derecho Urbano, Propiedad y Políticas de suelo
Mtr. Planeamiento Territorial y Gestión Ambiental.

Estructura del POT (Decreto 555 de 2021)

OBJETIVOS RECTORES DEL ORDENAMIENTO

1. Proteger EEP y generar relaciones más armoniosas y sostenibles urbano-rurales

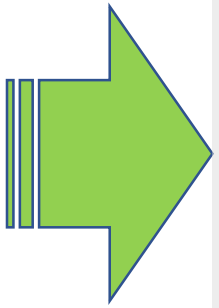
2. Incrementar resiliencia del territorio frente a ocurrencia de desastres naturales

3. Revitalizar la ciudad con proyectos de calidad

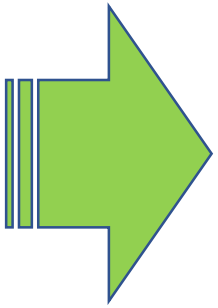
4. Promover dinamismo y reactivación económica (creación de empleos)

5. Reducir desequilibrios y desigualdades (territorio solidario y cuidador)

6. Desarrollo rural sostenible



- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL (elementos ambientales)
- ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS (elementos patrimoniales)
- ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO (servicios sociales)
- ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE LA INNOVACIÓN (usos del suelo y edificabilidad)



MODELO DE OCUPACION

Apuestas del POT

1. Reconoce a la EEP como la de mayor jerarquía y ordenadora del territorio. Aumenta en un 30%.
2. Declara humedales como reservas ecológicas y los amplía en un 20%.
3. Incorpora las disposiciones de la Ley 1523 de 2012 (gestión del riesgo como determinante de ordenamiento).
4. Adopta disposiciones del POMCA del Río Bogotá
5. Promueve la descarbonización de la movilidad y el desarrollo orientado por el transporte sostenible, a partir del sistema férreo como columna vertebral.
6. Acoge la sentencia del fallo del CE sobre los Cerros Orientales (preservación de los valores ambientales y paisajísticos, promoción del uso y disfrute público de las áreas rurales en las zonas de transición entre la ciudad y la reserva forestal).
7. Garantiza la generación de VIS en toda la ciudad con soportes urbanos.
8. Define área mínima de VIS.
9. Protege sectores específicos dedicados a la economía local.

Fuente: SDP 2021.

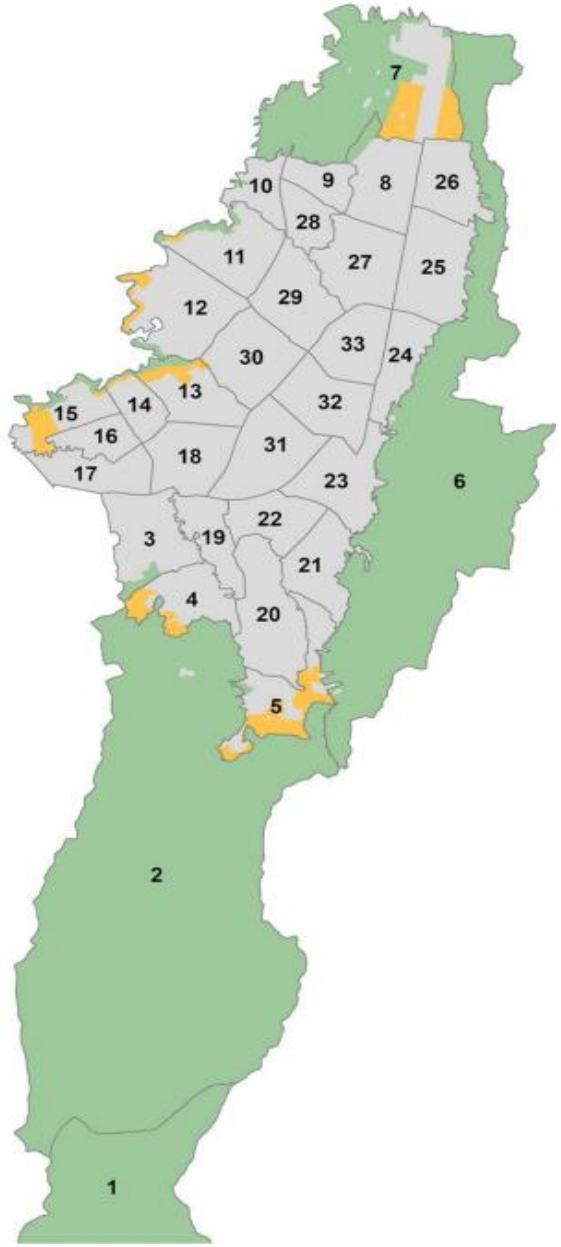
Unidades de Planeamiento Local en el POT

	UPL Versión Concejo Distrital 2021			
	ID	UPL	Urbano	Rural	Total
3 RURALES	1	Sumapáz		4.462	4.462
	2	Cuenca del Tunjuelo	7.167	13.085	20.252
	6	Cerros Orientales	34.777	3.303	38.080
11 URBANO-RURALES	3	Arborizadora	386.139		386.139
	4	Lucero	215.790		215.790
	5	Usme - Entrenubes	251.623	1.264	252.887
	7	Torca	8.626	3.052	11.678
	8	Britalia	244.154		244.154
	10	Tibabuyes	266.233		266.233
	11	Engativá	384.903		384.903
	12	Fontibón	228.899		228.899
	13	Tintal	255.370		255.370
	14	Patio Bonito	268.540		268.540
	15	Porvenir	242.125		242.125
19 URBANAS	9	Suba	161.993		161.993
	16	Edén	291.688		291.688
	17	Bosa	351.939		351.939
	18	Kennedy	311.636		311.636
	19	Tunjuelito	155.837		155.837
	20	Rafael Uribe	411.047		411.047
	21	San Cristóbal	310.523		310.523
	22	Restrepo	210.507		210.507
	23	Centro Histórico	195.904		195.904
	24	Chapinero	132.443		132.443
	25	Usaquén	254.920		254.920
	26	Toberín	267.726		267.726
	27	Niza	201.584		201.584
	28	Rincón de Suba	270.179		270.179
	29	Tabora	368.932		368.932
	30	Salitre	173.652		173.652
	31	Puente Aranda	243.271		243.271
	32	Teusaquillo	145.689		145.689
	33	Barrios Unidos	133.581		133.581

UPL = inversión a escala local

tienen en cuenta la población y su relación con las necesidades de equipamientos, infraestructuras, empleo y oferta de comercio y servicios para consolidar la ciudad de los 30 minutos.

Tienen articulación con todo el conjunto de instrumentos de gestión y financiación del POT para concretar las metas a escala local.



Fuente: SDP 2021.

Actuaciones Estratégicas en el POT

Definición y alcance



Las AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos determinados donde confluyen múltiples proyectos estructurantes, para concretar el MOT.

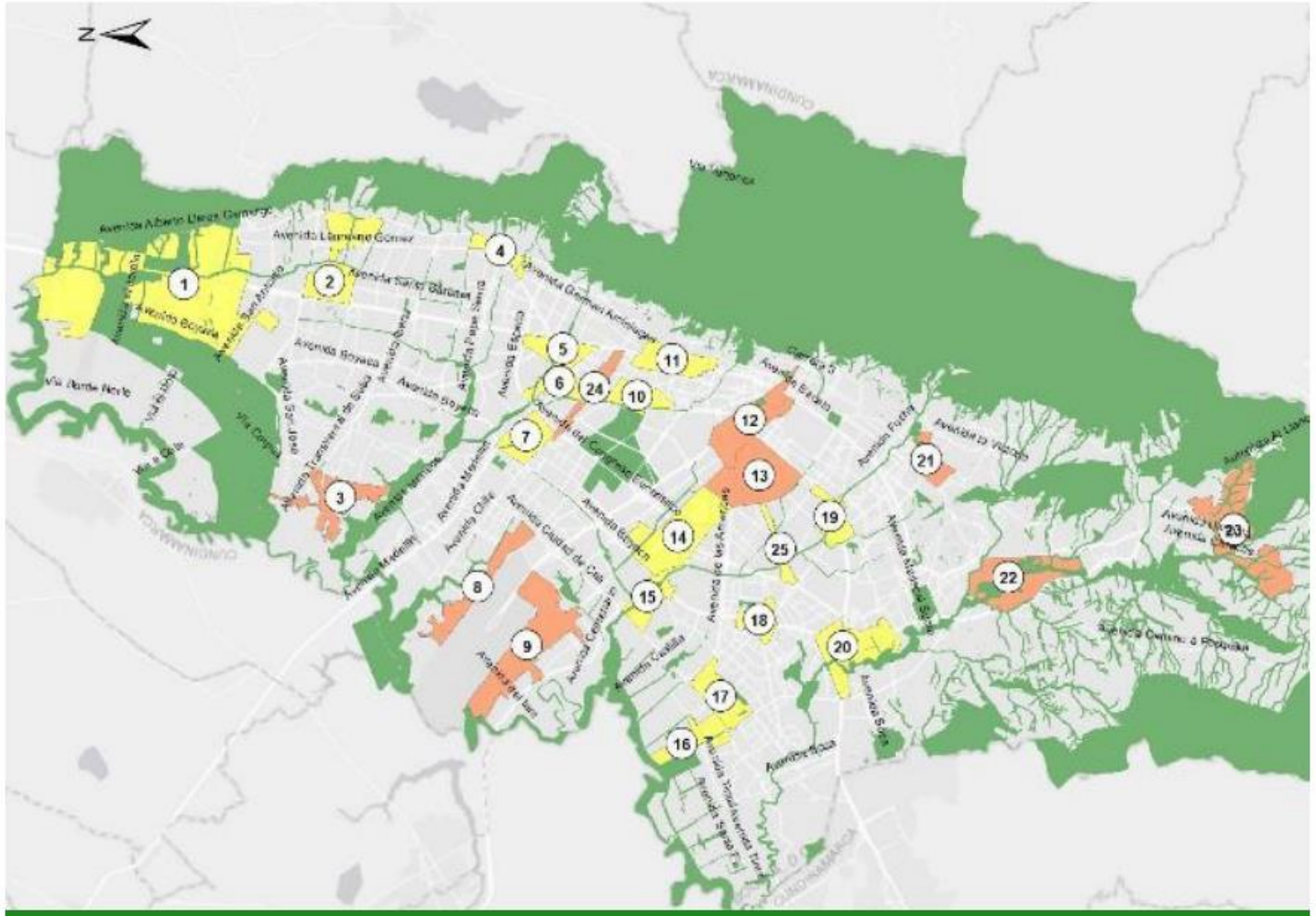
Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad.

Son ámbitos cerrados de reparto. Mecanismo para garantizar que los beneficios que generen los predios sean invertidos en la misma zona generadora que hace parte de la AE.

Restricciones para edificar. Se requiere formulación del instrumento para edificar potencial de la zona.

Fuente: SDP 2021.

Actuaciones Estratégicas en el POT



25 AE | **9** Priorizadas en corto plazo | **7.403** HA en total | **233** HA en promedio (sin Lagos de Torca)

25 Actuaciones Estratégicas

1. Lagos de Torca
2. Nodo Toberin
3. ***Tibabuyes - Ciudadela educativa y del cuidado de Suba****
4. Teleport-Santafé
5. Polo Cultural
6. Pieza Rio Negro
7. Ferias
8. ***Distrito Aeroportuario-Engativá****
9. ***Distrito Aeroportuario-Fontibón****
10. Campín 7 de Agosto
11. Chapinero Verde e Inteligente
12. ***Pieza Reencuentro****
13. ***Zona Industrial ZIBO****
14. Montevideo
15. Eje Tintal
16. Porvenir – Ciudadela Educativa y del Cuidado de Kennedy
17. Chucua La Vaca
18. Metro Kennedy
19. Fucha Metro
20. Sevillana
21. ***20 de Julio****
22. ***Reverdecer Sur – Ciudadela Educativa y del Cuidado del Sur****
23. ***Borde Usme****
24. ***Alameda Calle 72****
25. Eje Puente Aranda©

**Priorizados para ser adoptados durante esta Administración*

Fuente: SDP 2021.

Usos del suelo urbano en el POT

ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD

- **Uso principal es el residencial**, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales.
- Se promueve el **acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado** inmediato requerido.
- Se promueve el incremento de la **vitalidad urbana**, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Zona generadora de soportes urbanos:
Áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

Zona receptora de soportes urbanos:
Áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.

ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE

- Zonas interconectadas a través de **corredores de alta y media capacidad** con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite **mayor intensidad en la mezcla de sus usos**.

Zona receptora de vivienda de interés social:
Áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

Zona receptora de actividades económicas:
Áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos

ÁREA DE ACTIVIDAD DE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS

- Áreas destinadas a la localización de usos que **promueven el desarrollo económico**, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

SECTORES SINGULARES:

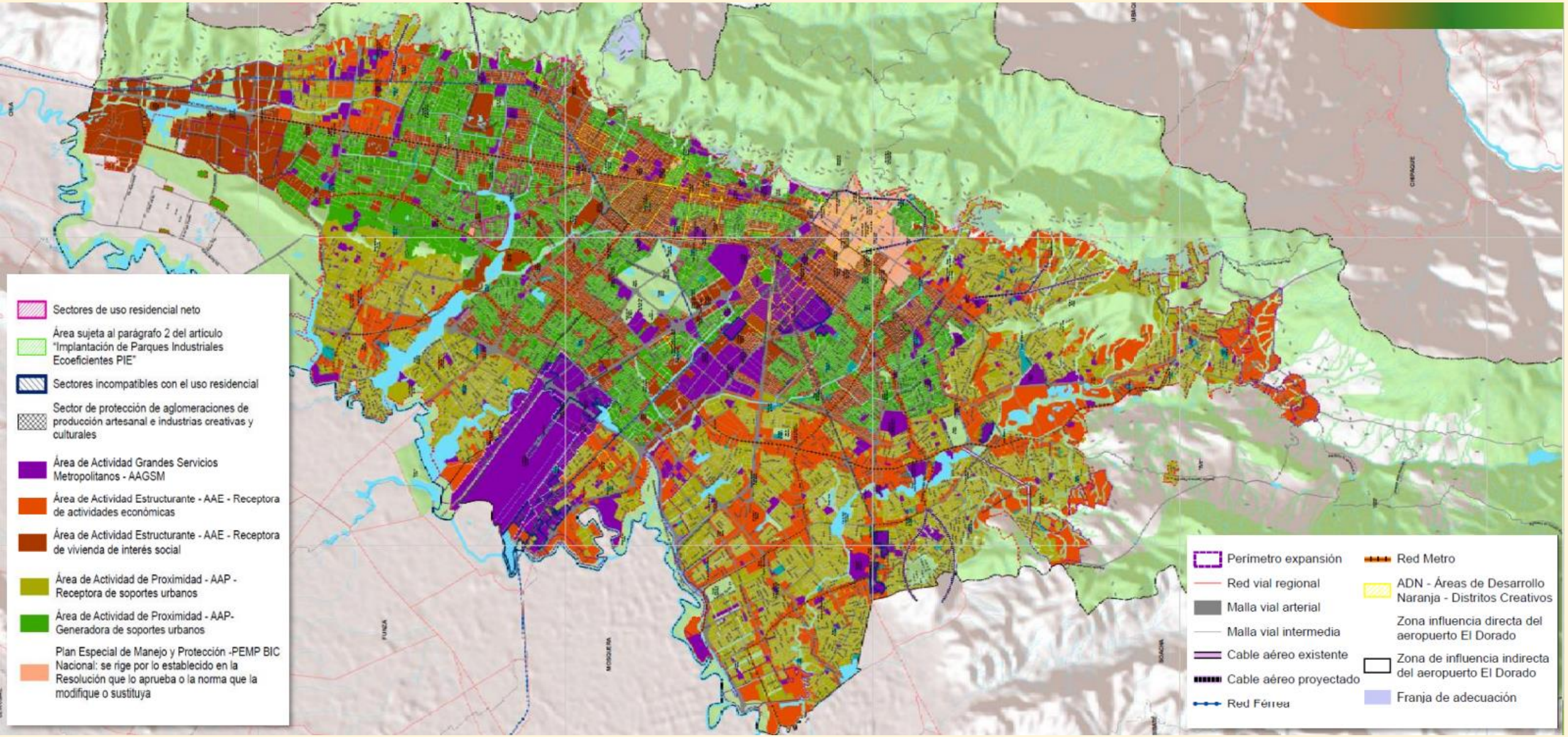
1. Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales.

2. Sectores de uso residencial neto.

3. Sectores incompatibles con el uso residencial.

Fuente: SDP 2021.

Usos del suelo en el POT



Fuente: SDP 2021.

Usos del suelo en el POT

RESIDENCIAL (Vivienda Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y colectiva)

COMERCIO Y SERVICIOS (intercambio de bienes)
Serv. Básicos
Serv. Hospedaje
Serv. Oficinas
Serv. Automóvil
Serv. Especiales (público adulto)

INDUSTRIAL (artesanal / liviana, mediana y pesada según impactos)

DOTACIONAL (servicios sociales)

Acciones de mitigación de Impactos Ambientales y urbanísticos

Intensidad de los usos:

- **Uso principal**: Uso predominante, se permite en la totalidad del área, zona o sector.
- **Uso complementario**: contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.
- **Uso restringido**: Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas puede permitirse.

Tipos por Rango de área:

Tipo 1. Área construida menor a 500 m2.

Tipo 2. Área construida entre 500 m2 y 4.000 m2.

Tipo 3. Área construida mayor a 4.000 m2

Equipamientos Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m2 de área construida.

Equipamientos Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m2.

Equipamientos Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000.

Tratamientos Urbanísticos urbanos en el POT

Se precisan objetivos y reglas de cada tratamiento para simplificar la norma:

- **Sin modalidades**
- **Condiciones específicas de obligaciones urbanísticas en todos los tratamientos**
- **No depende de normas originales o anteriores**



Fuente: SDP 2021.

Tratamientos Urbanísticos urbanos en el POT



- Más mezcla de usos, fachadas activas, menos rejas
- Promueve suelo y construcción VIS/VIP
- Reglas claras para el cumplimiento de obligaciones para cargas generales y locales
- Incrementa la generación de espacio público respecto de las normas anteriores

Conservación

Consolidación

Renovación Urbana - Revitalización

Mejoramiento Integral

Desarrollo

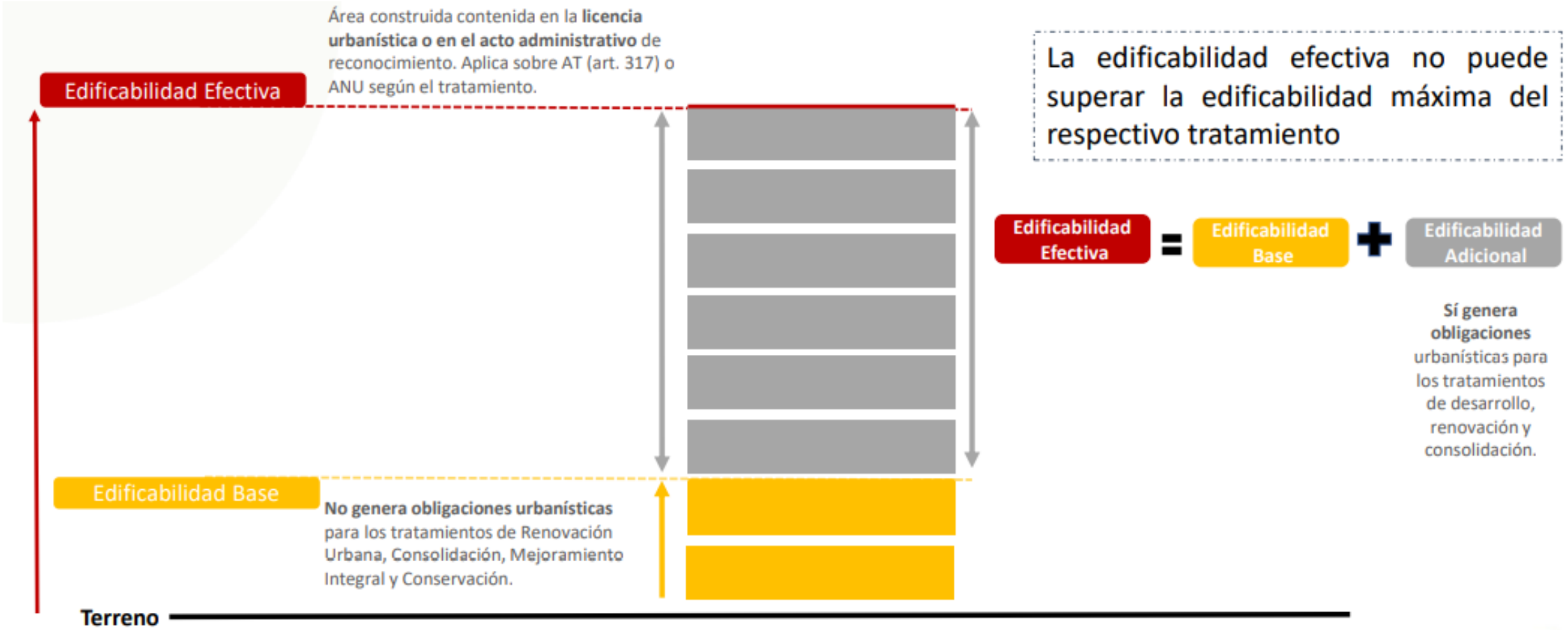
TRATAMIENTOS POR LOTES Y ÁREA

TRATAMIENTO	Lotes	%	Área (ha	
AEROPUERTO ELDORADO	66	0,01%	718,5	
CONSERVACION	15.839	1,57%	846,05	3,08%
CONSOLIDACION	469.611	46,65%	13.039,79	47,48%
DESARROLLO	10.543	1,05%	2.502,19	9,11%
MEJORAMIENTO INTEGRAL	275.551	27,37%	2.649,35	9,65%
RENOVACION	196.855	19,56%	4.823,06	17,56%
SUELO DE PROTECCIÓN	38.146	3,79%	2.882,86	10,50%
TOTALES	**1.006.611**	**100%**	**27.461,82**	**100,00%**

Fuente: SDP 2021.

Tratamientos Urbanísticos urbanos en el POT

Obligaciones urbanísticas



Fuente: SDP 2021.

RURALIDAD

Fuente: SDP 2021.

Usos del suelo rural en el POT

AGRÍCOLAS (cultivos, composteras, silos y bodegas pequeña escala)

PECUARIOS (cría y aprovechamientos de animales)

FORESTALES (producción, aprovechamiento y transformación de productos maderables)

RESIDENCIAL (Vivienda dispersa (campesina) o concentrada (CP))

COMERCIO Y SERVICIOS (intercambio de bienes)
Serv. Hospedaje / Serv. Automóvil / Serv. Especiales (público adulto) en localización específica

AGROINDUSTRIAL (explotación de recursos naturales para productos agrícolas, pecuarios y forestales)

MINERO (explotación y exploración)

DOTACIONAL (servicios sociales)

Intensidad de los usos:

- **Uso principal**: Uso predominante, se permite en la totalidad del área, zona o sector.
- **Uso complementario**: contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.
- **Uso restringido**: Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas puede permitirse.

Condiciones para los usos restringidos

Localización
Área
Sostenibilidad
Mitigación de impactos

Usos del suelo rural en el POT

1. Edificabilidad de las zonas consolidadas de los centros poblados rurales

Centro poblado	División predial mínima	IO máximo	IC máximo	Altura máxima (pisos)	Frente mínimo (m)	Densidad	Aislamiento Lateral mínimo	Aislamiento Posterior mínimo
Altos de Serrezuela Betania Nazareth La Unión San Juan Nueva Granada	90 m²	0,75	1,5	2	6	Una construcción por predio	No se exige	¼ parte de la longitud del predio. No menor de 3 m
Quiba Bajo Pasquilla	120 m²	0,75	1	2	10	Una construcción por predio	No se exige	Igual o mayor a 3,0 m
Mochuelo Alto El Destino	600 m²	0,50	0,50	2	10	Una construcción por predio	No se exige	Igual o mayor a 3,0 m

2. Edificabilidad de las zonas de transición de los centros poblados rurales:

Centro poblado	División predial mínima	IO máximo	IC máximo	Altura máxima (pisos)	Frente mínimo (m)	Densidad	Aislamiento Lateral mínimo	Aislamiento Posterior mínimo
Betania Nazareth La Unión San Juan Nueva Granada	1500 m²	0,5	1	2	30	N/A	Igual o mayor a 5,0 m	
Altos de Serrezuela Quiba Bajo Pasquilla	120 m²	0,75	1	2	10	N/A	No se exige	Igual o mayor a 3,0 m

Artículo 472. Volumetría. Para la vivienda rural dispersa aplica la siguiente volumetría:

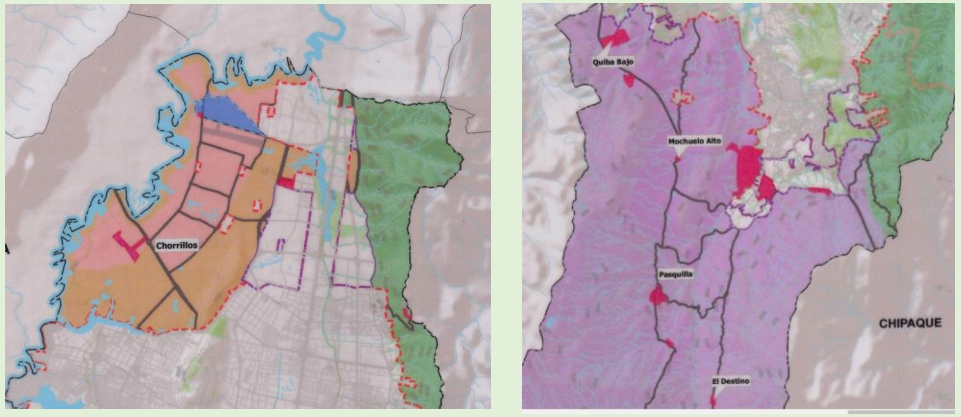
Altura	La altura máxima permitida es de dos (2) pisos. La altura mínima del piso habitable es de 2,30. Las edificaciones destinadas a otros usos podrán manejar alturas libres entre pisos.
Retrocesos	Las construcciones al interior del predio deben tener un retroceso de mínimo 5 m sobre el frente de la vía, además de las áreas de reserva para las Mallas de la Red de conexión Rural y Regional Estructurante, definidas en este Componente del POT.
Voladizos	Se permiten voladizos de 0,60 m.
Sótanos	No se permite el desarrollo de sótanos.

Cesiones para suelos en categorías de desarrollo restringido

- Centros poblados rurales.

Nombre del centro poblado	Zonificación
Altos de Serrezuela	Zona de Transición
	Zona de Consolidación
Betania	Zona de Transición
	Zona de Consolidación
Chorrillos	No Aplica
El Destino	Zona de Consolidación
La Unión	Zona de Consolidación
	Zona de Transición
Mochuelo Alto	Zona de Consolidación
Nazareth	Zona de Consolidación
	Zona de Transición
Nueva Granada	Zona de Consolidación
	Zona de Transición
Pasquilla	Zona de Consolidación
	Zona de Transición
Quiba Bajo	Zona de Consolidación
	Zona de Transición
San Juan	Zona de Consolidación
	Zona de Transición

- Zonas para la localización de nodos de equipamientos rurales (áreas intermedias que interconectan a las veredas)



Plano CR-3

- Áreas para vivienda campestre. (Guaymaral-zona rural del norte)

SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES

DOTACIONALES

Fuente: SDP 2021.

Permanencia y desarrollo del suelo dotacional.

A. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.

B. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.

C. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales.

*Deben contar con edificaciones construidas.

Se puede hacer mezcla con otros usos (siempre que mantenga el área construida o IC del equipamiento existente y sus áreas libres necesarias para su funcionamiento).

Fuente: SDP 2021.

Casos especiales en el POT

Condiciones de edificabilidad y volumetría.

los equipamientos deben cumplir lo siguiente:

1. **Equipamientos existentes.** Los equipamientos construidos pueden solicitar el acto de reconocimiento con las condiciones de uso, edificabilidad y volumetría existentes. Cuando cuenta con un PRM o un PI, se sujetará a las normas de estos instrumentos. Ampliaciones hasta 5 pisos, o hasta la altura permitida en el respectivo tratamiento en caso que sea mayor. se sujetan a las normas del Tratamiento Urbanístico donde este localizado.

2. **Equipamientos nuevos.** la altura permitida de la edificación es de cinco (5) pisos o hasta la altura permitida en el respectivo tratamiento en caso que sea mayor. Altura máxima (Altura en pisos X 4,60 m).

3. **Equipamientos localizados en parques y zv comunales.** Públicos se mantienen. Privados deben adelantar proceso de sustitución.

Fuente: SDP 2021.

Casos especiales en el POT

PROYECTOS EN AA GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS

Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público para proyectos en consolidación y renovación urbana que incluyan usos residenciales según nota 2 del artículo "Usos del suelo permitidos por área de actividad" :

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	**Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)**
ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%
3 < ICe ≤ 4	10%
4 < ICe ≤ 5	15%
RENOVACIÓN URBANA	
IC Efectivo (ICe)	**Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)**
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 6	20%
IC > 6	25%

Fuente: SDP 2021.

ZONAS DE RESERVA VIAL

- La **edificabilidad potencial** resultado de aplicar el **índice de construcción efectivo máximo permitido** del proyecto sobre el área de suelo de la reserva quedará **exenta de las obligaciones urbanísticas.**

- Para el pago compensatorio en dinero (PD) del proyecto se utiliza el valor catastral (Vct) del predio que contiene la zona de reserva, para lo cual deberá presentarse el respectivo certificado catastral.

- La entrega de las zonas de reserva se hará en el marco de los proyectos priorizados por las entidades competentes. Para el efecto, las entidades competentes actualizarán el listado de proyectos priorizados en el marco de sus proyectos de inversión, y publicarán los mismos en su página web.

Fuente: SDP 2021.

POT DEC. 190/04 VS. POT DEC. 555/21

POT DEC. 190/04	POT DEC. 555/21
Tres (3) Estructuras (EEP/EFYS/ESE)	Cuatro (4) Estructuras (EEP/EIP/EFYC/ESECI)
Norma rural deficiente (UPR sin reglamentar)	Norma rural definida en el Plan
Zonas de reserva vial construidas con potencial normativo	Zonas de reserva vial construidas con potencial mínimo
Suelos dotacionales exclusivos para este uso (condición de permanencia del uso)	Suelos dotacionales mezclados con otros usos (condición de permanencia del uso para predios construidos)
Uso Dotacional permitido con restricciones de localización según UPZ.	Uso Dotacional permitido sin restricciones de localización
Siete (7) áreas de actividad (zonificación usos subdivididas en 22 zonas)	Tres (3) áreas de actividad (subdivididas en 4 zonas)
Veintisiete (27) usos específicos subdivididos en subcategorías	Cuatro (4) usos específicos subdivididos en subcategorías especiales por impactos
Descripción de usos por listado de actividades	Definición de usos por características de las actividades
Aprovechamiento del suelo sin contraprestaciones para la ciudad en espacio público / equipamientos / VIS-VIP	Aprovechamiento del suelo con contraprestaciones para la ciudad en espacio público / equipamientos / VIS-VIP
Norma urbana indicada en IO e IC y altura (excepto en Tratamiento de Desarrollo)	Norma urbana indicada en IC y/o altura según Tratamiento Desarrollo y Renovación Urbana: IC máximos Consolidación/Mejoramiento/Conservación: Altura en pisos

GRACIAS

Correo electrónico: smguerreroc@gmail.com
Teléfono: 3102073742

Fuente: SDP 2021.