ACTUACIÓN ESTRATÉGICA (AE) CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO (CEC)

PROYECTO ESTRUCTURANTE DEL POT4

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTA, D.C.

Decreto 555 de 2021

4

ANEXO CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES Y ALTERNATIVAS DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LAS UNIDADES FUNCIONALES

Imagen 1. Imagen de referencia indicativa
Fuente: SDHT

Bogotá, D.C., Diciembre de 2023

1.Unidad funcional No 1

La unidad funcional 1 se localiza entre los humedales La Conejera y Tibabuyes identificado en el Plano n.º 1/1 "Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado" que hace parte integral del decreto y cuenta con un área de 49.86 ha. Es una zona que requiere una reconfiguración de la estructura urbana, donde se deben definir condiciones para la localización de usos, desarrollar mayores edificabilidades sin necesidad de plan parcial y demás condiciones de reparto específicas que permita el desarrollo de proyectos para concretar tanto las apuestas del Modelo de Ocupación Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial, así como las directrices definidas en la resolución 074 de 2023.

Son condiciones aplicables en la Unidad funcional No. 1, las siguientes:

1. Son de estricto cumplimiento para la AE_CEC las normas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, correspondientes a las disposiciones establecidas para Proyectos de Renovación Urbana para La Movilidad Sostenible (PRUMS) y el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, que permiten cumplir con las disposiciones de los componentes general y urbano del POT.

2. Adicionalmente:

CONDICIONES NORMATIVAS. Unidad Funcional 01			
Tratamiento Urbanístico			Renovación Urbana
Área de Actividad			Estructurante Receptora de actividades económicas
Edificabilidad:		**Índice de Construcción**	Hasta 7,0 sin Plan Parcial Artículo 304 - Decreto Distrital 555 de 2021.
		Índice de Ocupación	Resultante.
		Altura	Resultante de la aplicación de las normas volumétricas (Decreto 603 de 2022, Anexo 5).
Obligaciones Urbanísticas	**Cesión en suelo para espacio público**	**En Sitio**	Mínimo 20% Artículo 166 - Decreto Distrital 555 de 2021.
		En sitio o Pago Compensatorio	El porcentaje (%) restante, según el IC Efectivo Artículo 317 - Decreto Distrital 555 de 2021. 2021
	Obligación para destinar suelo en vivienda	**VIP**	Mínimo 10 % Aplicando condiciones específicas del Artículo 322 y 323 - Decreto Distrital 555 de 2021.
		VIS	Mínimo 10 % Aplicando condiciones específicas del Artículo 322 y 323 - Decreto Distrital 555 de 2021.
	Equipamiento Comunal Público		Para proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 M2 deberán destinar el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida. Artículo 329 - Decreto Distrital 555 de 2021. Se permite el traslado de la Obligación de área construida del área de desarrollo inmobiliario al área de desarrollo Pública.

Tabla 1 Condiciones Normativas Unidad Funcional No. 1
Fuente: SDHT - SDP

2.Unidad funcional No 2

La Unidad Funcional 2 se localiza entre el costado sur del humedal Tibabuyes y la Calle 82 identificado en el Plano n.º 1/1 "Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado" que hace parte integral del decreto y cuenta con un área de 19.22 ha. Es una zona que requieren una reconfiguración de la estructura urbana, donde se deben definir condiciones para la localización de usos, desarrollar mayores edificabilidades sin necesidad de plan parcial y demás condiciones de reparto específicas que permita el desarrollo de proyectos para concretar tanto las apuestas del Modelo de Ocupación Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial, así como las directrices definidas en la resolución 074 de 2023.

Son condiciones aplicables en la Unidad funcional No. 2, las siguientes:

1. Son de estricto cumplimiento para la AE_CEC las normas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, correspondientes a las disposiciones establecidas para Proyectos de Renovación Urbana para La Movilidad Sostenible (PRUMS) y el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, que permiten cumplir con las disposiciones de los componentes general y urbano del POT.

2. Adicionalmente:

CONDICIONES NORMATIVAS. Unidad Funcional 02			
Tratamiento Urbanístico			Renovación Urbana
Área de Actividad			Estructurante Receptora de actividades económicas
Edificabilidad:		**Índice de Construcción**	Hasta 7,0 sin Plan Parcial Artículo 304 - Decreto Distrital 555 de 2021.
		Índice de Ocupación	Resultante.
		Altura	Resultante de la aplicación de las normas volumétricas (Decreto 603 de 2022, Anexo 5).
Obligaciones Urbanísticas	**Cesión en suelo para espacio público**	**En Sitio**	Mínimo 20% Artículo 166 - Decreto Distrital 555 de 2021.
		En sitio o Pago Compensatorio	El porcentaje (%) restante, según el IC Efectivo Artículo 317 - Decreto Distrital 555 de 2021.
	Obligación para destinar suelo en vivienda	**VIP**	Mínimo 10 % Aplicando condiciones específicas del Artículo 322 y 323 - Decreto Distrital 555 de 2021.
		VIS	Mínimo 10 % Aplicando condiciones específicas del Artículo 322 y 323 - Decreto Distrital 555 de 2021.
	Equipamiento Comunal Público		Para proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 M2 deberán destinar el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida. Artículo 329 - Decreto Distrital 555 de 2021. Se permite el traslado de la Obligación de área construida del área de desarrollo inmobiliario al área de desarrollo Pública.

Tabla 2 Condiciones Normativas Unidad Funcional No. 2
Fuente: SDHT - SDP

3.Unidad funcional No 3

La unidad funcional 3 se localiza alrededor del Portal de Suba identificado en el Plano n.º 1/1 "Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado" que hace parte integral del decreto y cuenta con un área de 26.90 ha. Es una zona con preexistencias como el centro comercial Imperial, el centro comercial Fiesta Suba, Almacenes Éxito y el Patio Portal Transmilenio de Suba para su desarrollo y reconfiguración es necesario tener en cuenta los procesos de urbanización de cada uno de estos elementos que permitan el desarrollo de mayores edificabilidades, localización de diversidad de usos sin necesidad de plan parcial para concretar tanto las apuestas del Modelo de Ocupación Territorial del Plan de así como las directrices definidas en la resolución 074 de 2023.

Son condiciones aplicables en la Unidad funcional No. 3, las siguientes:

1. Son de estricto cumplimiento para la AE_CEC las normas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, correspondientes a las disposiciones establecidas para Proyectos de Renovación Urbana para La Movilidad Sostenible (PRUMS) y el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, que permiten cumplir con las disposiciones de los componentes general y urbano del POT.

2. Adicionalmente:

CONDICIONES NORMATIVAS. Unidad Funcional 03	
Tratamiento Urbanístico	Renovación Urbana / Consolidación
Área de Actividad	Estructurante. Receptora de actividades económicas
Plan Parcial Lombardía (Éxito)	Mantiene su Norma Original derivadas del Decreto 296 de 2002 y Decreto 117 de 2013.
	Si se acoge a las normas del Decreto 555 de 2021, mantendrá su índice de construcción base hasta que se obtenga el aval del operador urbano para la estructuración de la Unidad Funcional en los términos del parágrafo 4 del artículo 4 del Decreto Distrital 558 de 2023. Esta condición estará vigente durante el plazo establecido en el artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021. Así mismo, podrá definir fases y etapas de desarrollo de conformidad con lo establecido en el numeral 4.11 del artículo 4 del Decreto Distrital 558 de 2023.
Portal Transmilenio Suba	En caso de que Transmilenio S.A. requiera de nuevas condiciones para el aprovechamiento del suelo con otros usos rentables, deberá delimitar un PRUMS y desarrollarse bajo las normas del Decreto 555 de 2021 POT, Artículo 166 y el Tratamiento de Renovación Urbana.
Centros Comerciales Plaza Imperial y Fiesta Suba.	Se remiten a la Licencia de urbanismo correspondiente y si requieren de nuevas condiciones, estas se otorgarán en concordancia con las disposiciones del Decreto 555 de 2021 POT y el tratamiento que le corresponda.

Tabla 3 Condiciones Normativas Unidad Funcional No. 3
Fuente: SDHT - SDP