

**ACTUACIÓN ESTRATÉGICA
(AE)
CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL
CUIDADO (CEC)
PROYECTO ESTRUCTURANTE DEL POT
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ, D.C.
Decreto 555 de 2021**

5

**ANEXO CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN
DE LA NORMA URBANÍSTICA Y
ALTERNATIVAS DE CUMPLIMIENTO DE
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL
ÁMBITO LICENCIAMIENTO DIRECTO**



Imagen 1. Imagen de referencia indicativa
Fuente: SDHT

Bogotá, D.C., Diciembre de 2023

1. Directo

Ámbito Licenciamiento

El ámbito de licenciamiento directo es una zona consolidada que cuenta con área aproximada de 122,57 ha en la que se han generado, a lo largo de las décadas, procesos de ocupación territorial, tanto de manera planificada como no planificada impactando la disponibilidad de los soportes urbanos como la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, la red vial y el espacio público para el disfrute de los habitantes configurando déficits importantes respecto al resto de la ciudad. Este ámbito requerirá de unas condiciones 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 Ámbito para Licenciamiento Directo 3, las siguientes:

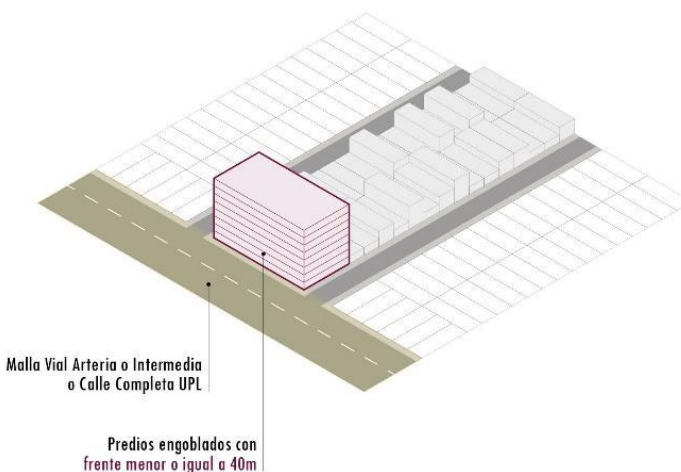
1. Son de estricto cumplimiento para la AE_CEC las normas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, correspondientes a las disposiciones establecidas para el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, que permiten cumplir con las disposiciones de los componentes general y urbano del POT.
2. Adicionalmente:

CONDICIONES NORMATIVAS. Ámbito de Licenciamiento Directo

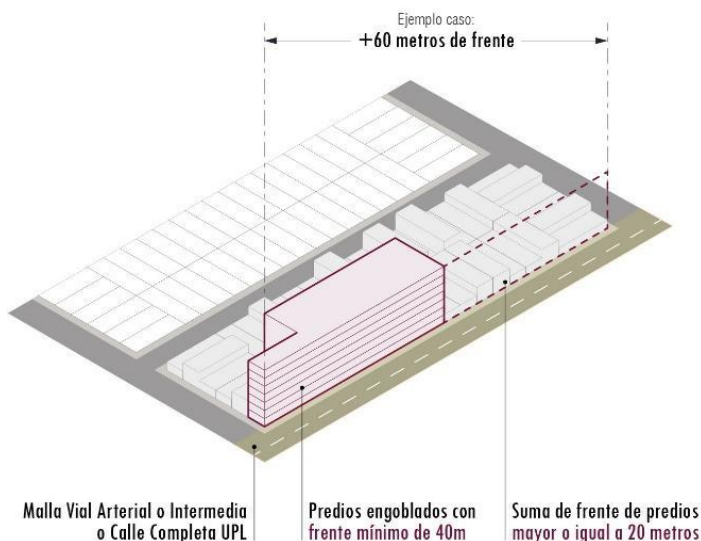
Tratamiento Urbanístico		Renovación Urbana	
Área de Actividad		Estructurante Receptora de actividades económicas	
Edificabilidad:	Índice de Construcción	Hasta 7,0 sin Plan Parcial Artículo 304 - Decreto Distrital 555 de 2021.	
	Índice de Ocupación	Resultante.	
	Altura	Resultante de la aplicación de las normas volumétricas (Decreto 603 de 2022, Anexo 5).	
Obligaciones Urbanísticas	Cesión en suelo para espacio público	En Sitio	De conformidad con las condiciones urbanísticas y alternativas de cumplimiento del presente Anexo.
		En sitio o Pago Compensatorio	
	Obligación para destinar suelo en vivienda	VIP	Aplicando condiciones específicas de los Artículos 322 y 323 - Decreto Distrital 555 de 2021.
		VIS	Aplicando condiciones específicas de los Artículos 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.

Condiciones urbanísticas y alternativas de cumplimiento	
Integración de manzanas	En caso de realizar integración de dos o más manzanas, estas deberán cumplir con literal b del artículo 261 del Decreto Distrital 555 de 2021. Así mismo, los proyectos que integren dos o más manzanas podrán acceder a los siguientes beneficios en el marco del Artículo 318 del Decreto Distrital 555 de 2021: 2. Sin importar la fecha de solicitud de licenciamiento, el factor “d” será igual a 0,25 para el pago compensatorio en dinero. 3. Si el proyecto supera un ICe de 5.0, mantendrá el porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero (fd) del 25%.
Sustitución de zonas de uso público	Se podrá incluir bienes de uso público como resultado de la integración de manzanas, los cuales deberán adelantar la sustitución de zonas de uso público de conformidad con lo establecido en el artículo 141 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Decreto Distrital 072 del 2023 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

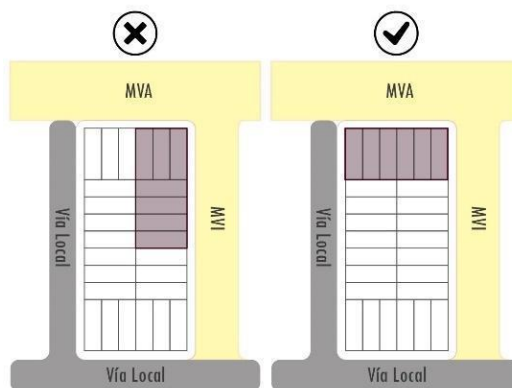
	Los bienes de uso público no podrán sustituirse en la medida en que estos hagan parte de la continuidad de la malla vial vehicular o peatonal y redes del espacio público. Deberán garantizar la continuidad y conexión con la malla vial, cumpliendo los criterios que determine la Secretaría Distrital de Movilidad. Los diseños de las zonas de uso público, en cuanto al espacio público para el encuentro y la movilidad, deberán armonizar y aplicar lo dispuesto por la Estructura Funcional y del Cuidado del Decreto Distrital 555 de 2021, el Anexo 5 “Manual de Normas comunes a los tratamientos urbanísticos” y el Manual del Espacio Público, Decreto Distrital 263 de 2023, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
Englobes	Para que el Área de Terreno del proyecto a licenciar sea resultado del englobe de uno o varios predios, deberá cumplir con las siguientes condiciones: 1. Los predios que se localicen en frentes de manzana y sobre Malla Vial Arterial (MVA) o Intermedia (MVI) o acciones de calle completa propuesta por las Unidades de Planeamiento Local del Sector Noroccidente, deberán englobar todos los predios que tengan frente sobre dicho perfil vial.



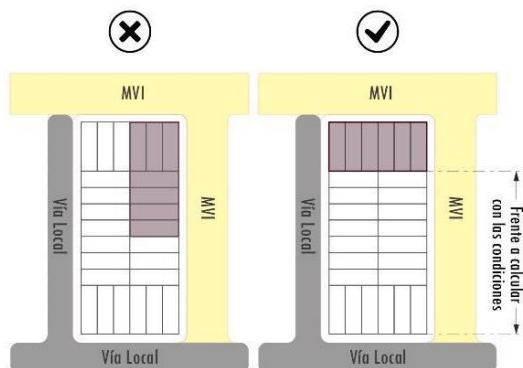
2. Cuando el frente de manzana supere los 40 metros de largo, deberán englobar los predios completos donde la sumatoria de dos o más de sus frentes sumen como mínimo 40 metros, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. El frente remanente de la manzana podrá seguir aplicando la anterior condición, de lo contrario debe ser englobado totalmente. No se podrán dejar frentes inferiores a 20 metros.



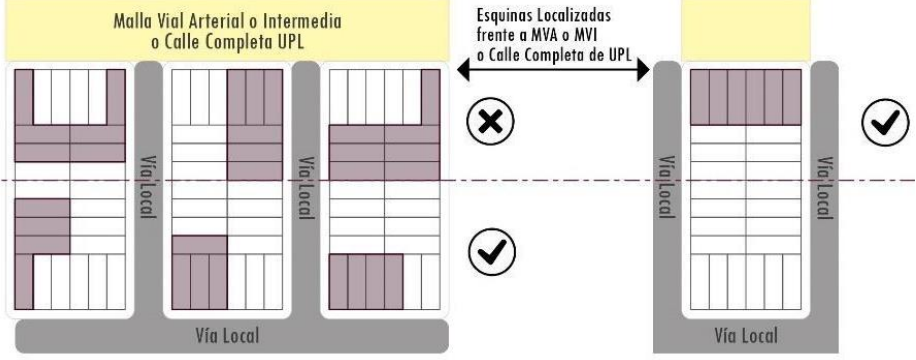
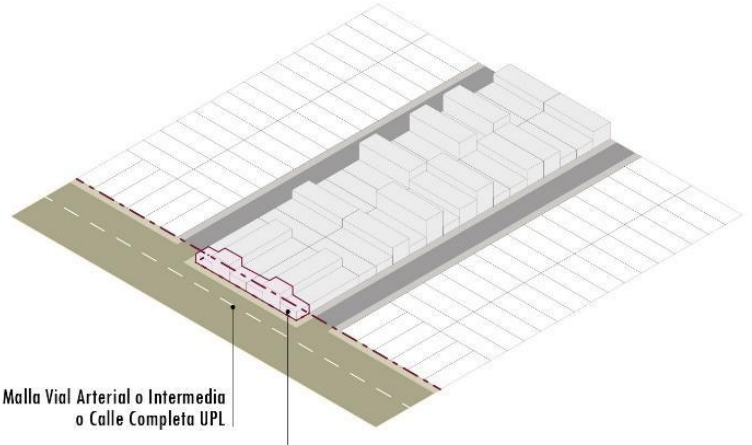
3. En caso de que un predio esquinero colinde con dos vías de la Malla Vial Arterial (MVA) o Intermedia (MVI), se deberá priorizar el englobe sobre la de mayor jerarquía.

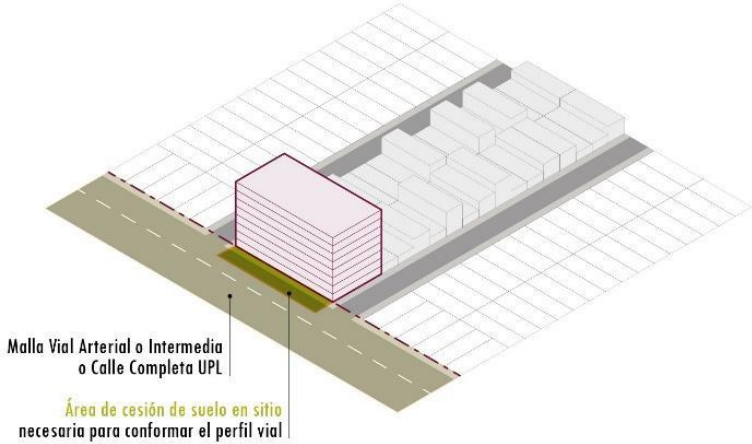


4. En caso de que un predio esquinero colinde con la misma jerarquía vial (MVA-MVA o MVI-MVI), deberá priorizar el englobamiento sobre el lado más corto de la manzana y cumpliendo con las condiciones de los numerales 1 y 2, englobando como máximo dos predios sobre el costado más largo o como mínimo 10 metros de frente.



5. Los englobamientos de predios medianeros o de esquina de manzana, que no se encuentren con frente a Malla Vial Arterial o Intermedia y/o Calle Completa de la UPL, deberán aplicar las normas del Decreto Distrital 555 de 2021 para el tratamiento de Renovación Urbana y el Anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", Decreto 603 de 2023 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

	 Malla Vial Arterial o Intermedia o Calle Completa UPL Esquinas Localizadas frente a MVA o MVI o Calle Completa de UPL Vía Local
Condiciones para la Cesión en suelo para espacio público en sitio	De acuerdo con el ICe al que acceda. Artículo 317 y 318 - Decreto Distrital 555 de 2021. Podrá cumplir la cesión en suelo para espacio público en sitio con el área requerida para suelo y construcción del perfil vial de la Malla Vial Arterial o Intermedia y/o Calle Completa de la UPL del Sector Noroccidente, el área remanente a cumplir podrá ser en sitio o compensando en dinero. Para la localización de la cesión de espacio público en sitio se debe seguir las siguientes condiciones: 1. Para conformar y consolidar los perfiles viales para la construcción y consolidación de la Malla Vial Arterial o Intermedia y/o Calle Completa de las Unidades de Planeamiento Local (UPL) del sector Noroccidente, los englobes de frentes de manzana, independientemente de su área de terreno, deberán destinar la cesión en suelo para espacio público en sitio correspondiente al área necesaria para completar el perfil vial sobre la totalidad de su frente. La obligación en metros cuadrados remanente en sitio podrá ser compensado con la fórmula de VcompR del presente anexo.  Malla Vial Arterial o Intermedia o Calle Completa UPL Área en suelo construido para conformar el perfil vial

	 Malla Vial Arterial o Intermedia o Calle Completa UPL Área de cesión de suelo en sitio necesaria para conformar el perfil vial 2. Para los englobes de frentes de manzana con áreas de terreno que superen los 2.000 m², sobre Malla Vial Arterial o Intermedia y/o Calle Completa de la UPL, deberán priorizar la cesión en suelo para espacio público en sitio el área necesaria para la construcción y consolidación del perfil vial de la Malla Vial Arterial o Intermedia y/o Calle Completa de la UPL sobre la totalidad de su frente. Igualmente, el área remanente de la obligación en sitio se podrá compensar de acuerdo con lo establecido en el artículo 318 del Decreto Distrital 555 de 2021, a través de pago en dinero al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin en la AE_CEC y el desarrollo de áreas para espacios públicos de las Unidades de Planeamiento Local.
Condiciones para el Pago compensatorio en Dinero	El porcentaje (%) restante, según el IC Efectivo Artículo 317 y 318 - Decreto Distrital 555 de 2021. Si accede a pagar el área remanente, deberá pagarla de conformidad con la fórmula de VcompR del presente anexo. Los proyectos que engloben manzanas completas en el tratamiento de Renovación Urbana al interior del ámbito de Licenciamiento Directo conseguirán acceder a un factor “d” igual a 0,25 para el pago compensatorio en dinero (Fd). Para acceder a este incentivo, la cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs), deberá localizarse en el centro de manzana con acceso como mínimo por dos costados de manzana, armonizando lo dispuesto en el Anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Manual de Espacio Público, Decreto Distrital 263 de 2023, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

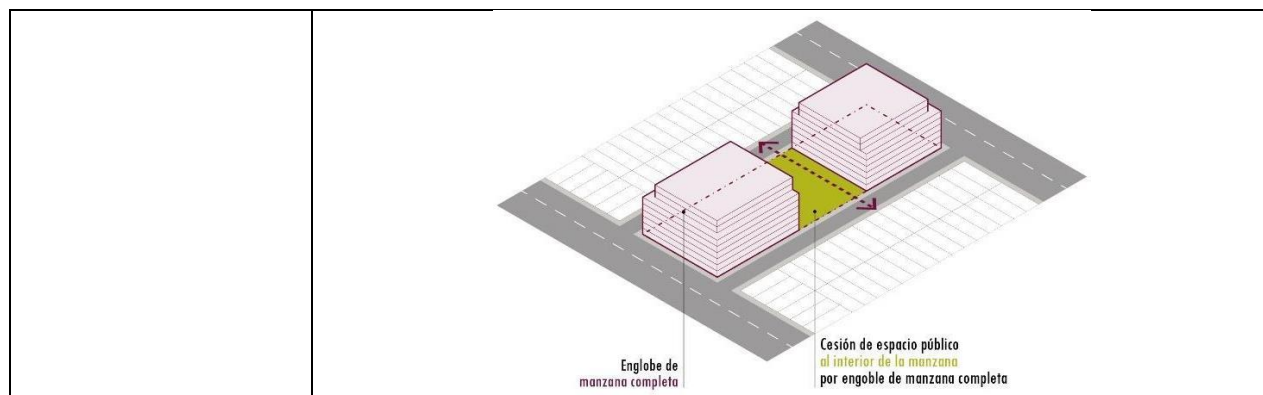


Tabla 1 Condiciones Normativas para Licenciamiento Directo

Fuente: SDHT - SDP

La fórmula para el pago compensatorio del área remante es:

$$V_{compR} = (CS_s - CS_m) * V_{ref} * k$$

Donde:

V_{compR}: valor a compensar por obligación en suelo remanente, en pesos (COP)

CS_s: Área a ceder en sitio, en m² de suelo

CS_m: Área cedida para construcción de Malla Vial Arterial o Intermedia y/o Calle Completa.

V_{ref}: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

k= el valor k se calculará con la progresividad establecida en el numeral 1 del artículo 318 del Decreto Distrital 555 de 2021. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,3.