

The background of the entire page is a detailed, light blue line-art map of Bogotá, Colombia. It shows a dense network of streets, blocks, and urban layout. The map is oriented with North at the top.

Actuación Estratégica

ZIBO

Zona Industrial de Bogotá

**Guía para la
interpretación de la
norma en Actuaciones
Estratégicas**

**Guía para la interpretación
de la norma en Actuaciones
Estratégicas**

ÍNDICE

1. Introducción..... 6

1.1. Abreviaturas..... 7

1.2 Conceptos clave..... 8

2. Sectores normativos.....12

¿Por qué se definen sectores normativos en la Actuación Estratégica?

3. Estrategias de reúso.....14

¿Cuáles son las estrategias de reúso para la preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá?

4. Precisiones respecto al POT.....18

4.1. Forma de cumplimiento de las obligaciones POT..... 18

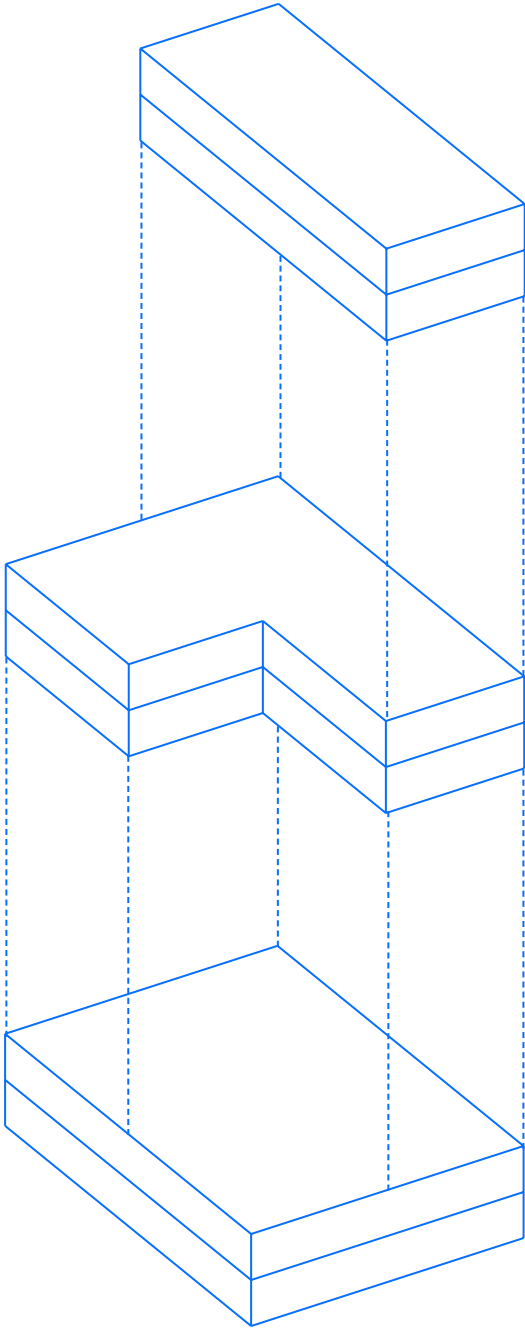
4.2. Alternativa de cumplimiento de la condición 2 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021..... 24

4.3. Condiciones para concretar el modelo urbano y acceder al Índice de Construcción efectivo máximo..... 25

4.4. Alturas de proyectos al interior de Áreas de Desarrollo de los Entornos Patrimoniales - ADEP..... 32

5. Ruta normativa.....34

¿Cuál es la ruta para entender la norma de un predio?



1. Introducción

La presente **guía** tiene como objetivo **aclarar dudas comunes** derivadas de la interpretación de las **condiciones normativas** establecidas para el **ámbito de licenciamiento directo** de la Actuación Estratégica **ZIBo**, definidas en el **Anexo 02** del *Decreto Distrital 550 de 2025*.

Este documento **no sustituye ni adiciona** disposiciones a las ya establecidas.

1.1. Abreviaturas

AE	Actuación Estratégica
APAUP	Áreas Privadas Afectas al Uso Público
AT	Área de Terreno
PD	Pago compensatorio en Dinero
Vcomp	Valor a Compensar por Obligación en suelo en pesos (COP)
EP	Espacio Público
ECP	Equipamiento Comunal Privado
ADEP	Área de Desarrollo en Entorno Patrimonial
APEP	Área de Protección del Entorno Patrimonial
% FRi	Porcentaje de fachada reusada

1.2. Conceptos clave

Actuaciones Estratégicas

Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. 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.

Artículo 478 POT

Licenciamiento Directo

Es el área delimitada en el planteamiento urbanístico adoptado de la correspondiente Actuación Estratégica, en la cual, se podrán tramitar a la entrada en vigencia de la respectiva Actuación, licencias urbanísticas en todas las modalidades, en el marco de las normas aplicables a cada caso. Esto es, cumpliendo con las disposiciones específicas definidas en el instrumento, las demás normas que sean aplicables del Decreto Distrital 555 de 2021, sus decretos reglamentarios, y las normas referentes a licenciamiento contenidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y las demás normas que lo adicionen, lo modifiquen o lo sustituyan.

Decreto 061 de 2025

Índice de Construcción efectivo inicial - ICei:

Es el Índice de construcción que los proyectos al interior de la Actuación Estratégica pueden concretar sin necesidad de incorporar en los proyectos las condiciones definidas para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem).

Índice de Construcción efectivo máximo - ICem:

Corresponde al Índice de Construcción Efectivo máximo asignado para el tratamiento de renovación urbana por el artículo 304 del Plan de Ordenamiento Territorial. A este índice se podrá acceder cuando el proyecto lo requiera, al incorporar en los proyectos las condiciones definidas en la tabla “*Condiciones para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo en los sectores de licenciamiento directo*” del capítulo 4.5 de Anexo 2 del decreto de adopción de la AE.

Áreas Privadas Afectas al Uso Público – APAUP:

Son espacios privados de uso público que hacen parte del área privada del proyecto y que, a través de soluciones arquitectónicas y paisajísticas, generan espacios de transición entre el espacio público y las edificaciones privadas. En todos los casos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o la norma que complemente o sustituya.

Tipo de proyecto

Definidos en el *artículo 304 del decreto distrital 555 de 2021* para los proyectos en tratamiento urbanístico de renovación urbana, en función a las reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo.

Reúso de edificaciones industriales:

Preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá mediante el reúso total o parcial de edificaciones con potencial de reúso, las cuales podrán mantener los usos que hayan venido desarrollando acorde con la norma aplicable al momento de la expedición de la licencia urbanística.

Reúso de fachadas industriales:

Preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá mediante la posibilidad de conservar la fachada existente de un edificio industrial, incorporando nuevos usos o espacios a su interior, mediante su intervención parcial.

Equipamiento público

Corresponde al conjunto de áreas libres o construidas, servicios e instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo, que hacen parte del espacio público y son objeto de cesión gratuita al Distrito. Estos equipamientos deben estar ubicados de manera que se garantice su acceso desde la vía pública, y están destinados al uso de la comunidad urbana.

Equipamiento comunal privado – ECP

Corresponde a áreas de propiedad privada destinadas al servicio común de un grupo determinado de personas, necesarias para el adecuado desarrollo de las actividades de una edificación o conjunto de edificaciones, y que suplen o complementan las necesidades propias del desarrollo. Estas áreas pueden suplir espacios que no se logran dentro de las unidades privadas, como zonas para lavado de ropas o espacios multifuncionales para reunión social, trabajo o actividad física, así como equipamientos adicionales relacionados con servicios de cuidado para la población residente.

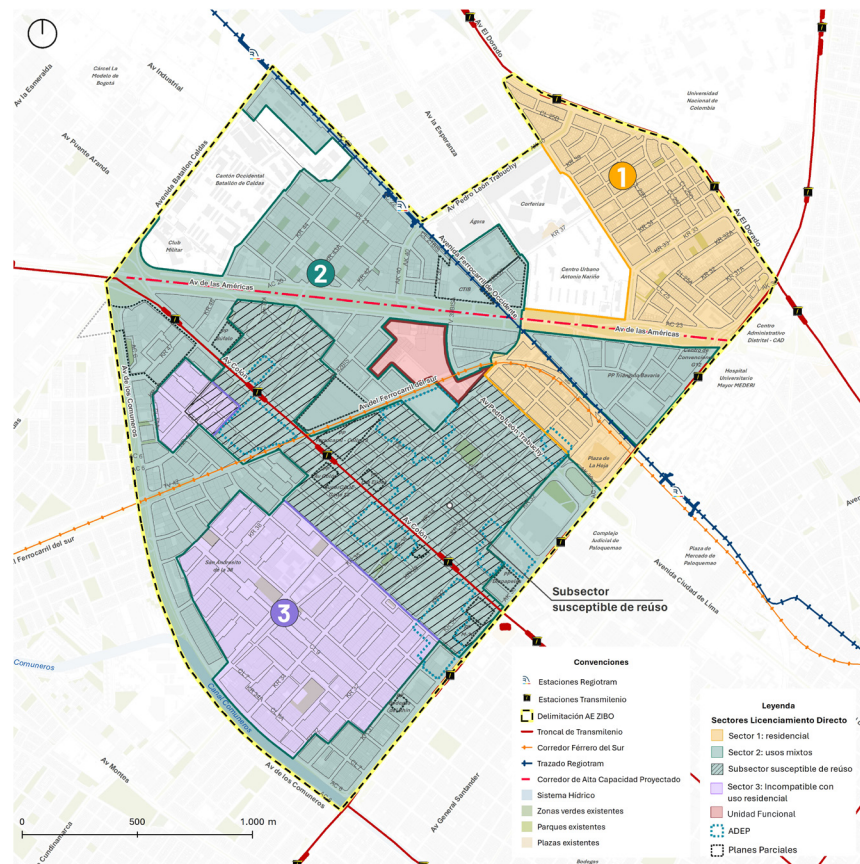
2. Sectores normativos

¿Por qué se definen sectores normativos en la Actuación Estratégica?

La Actuación Estratégica establece **tres sectores normativos dentro del ámbito de licenciamiento directo**, con el propósito de definir incentivos y condiciones diferenciadas según las características específicas de cada uno y su vocación proyectada, en coherencia con el modelo urbano de la AE.

La Actuación Estratégica ZIBo cuenta, además, con un **subsector susceptible de reuso**, orientado a la preservación de la memoria industrial de Bogotá. En este se establecen condiciones e incentivos para los proyectos que incorporen las estrategias de reuso definidas en el Anexo 2 del decreto de adopción de la Actuación Estratégica.

La delimitación de los sectores normativos se encuentra en el '*Plano 1. Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica ZIBo*', contenido en el Decreto Distrital 550 de 2025 de la presente Actuación Estratégica. La caracterización de cada sector se encuentra detallada en el '*Anexo 02. Condiciones normativas para el ámbito de Licenciamiento Directo*' del mismo decreto.

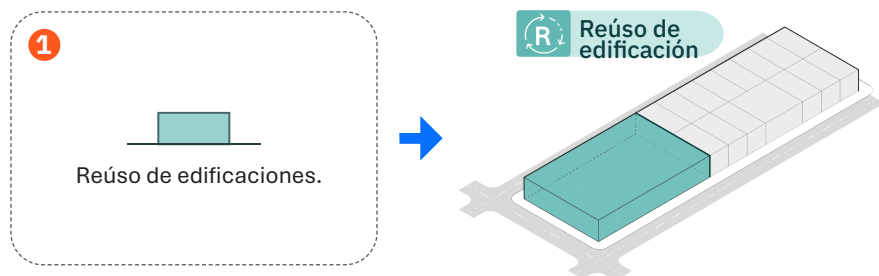


Plano 1. Delimitación de sectores de Licenciamiento Directo en la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá - ZIBo.

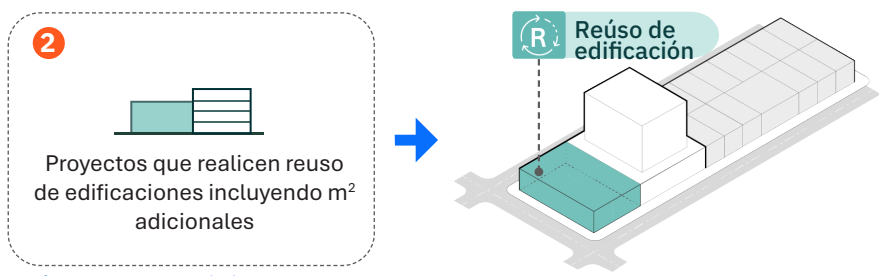
3. Estrategias de reúso

¿Cuáles son las estrategias de reúso para la preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá?

Con el fin de preservar la memoria histórica industrial de Bogotá, la Actuación Estratégica define diferentes estrategias de intervención a edificaciones, localizadas en el Subsector Susceptible de Reúso, y define las condiciones e incentivos aplicables a cada una de ellas en el Anexo 02 del Decreto Distrital 550 de 2025 '*Condiciones normativas para el ámbito de licenciamiento directo*'.



Artículo 46 del Decreto Distrital 550 de 2025



Artículo 47 del Decreto Distrital 550 de 2025

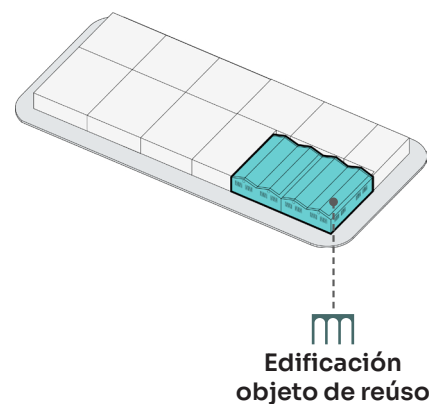


Artículo 48 del Decreto Distrital 550 de 2025

Ejemplos de aplicación

Caso 1

Proyecto con reúso de edificaciones industriales



- Podrá mantener uso existente o adecuar nuevos usos permitidos
- Aplican incentivos y condiciones del artículo 271 del POT.

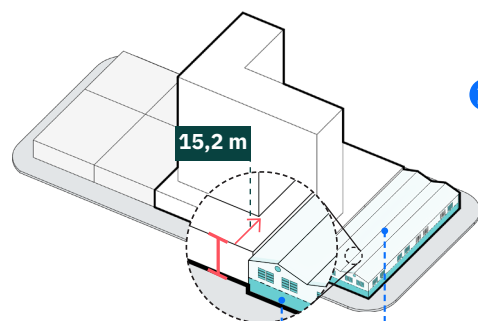
Ejemplos de aplicación

Caso 2

Proyecto con reúso de edificaciones industriales incluyendo metros cuadrados adicionales.
Artículo 47 del Decreto Distrital 550 de 2025

¿Qué incentivos tiene el proyecto?

- 1 Puede concretar índice de Construcción efectivo máximo sin necesidad de implementar otras condiciones.
- 2 Descuento en el área de terreno para el cálculo de obligaciones

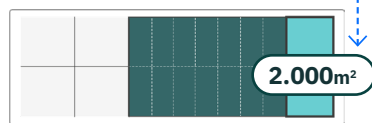


AT: 8.000 m²
Sin descuento

AT: 6.000 m²
Con descuento

Descontando
2.000 m² de la
edificación a
reusar

- 3 Descuento del área del primer piso de la edificación objeto de reúso para el índice de construcción efectivo para el cálculo de obligaciones



■ Área construida adicional
■ Edificación objeto de reúso

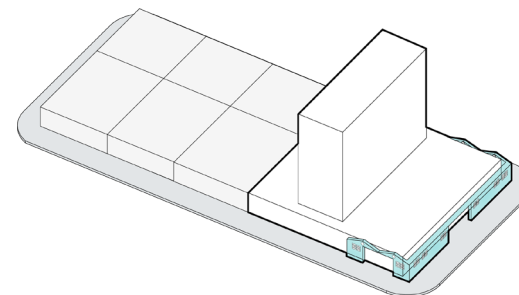
Área construida
primer piso edificio
a reusar → **2.000 m²**

Se resta del
I.C para el
cálculo de
obligaciones → **I.C sin Incentivo: 5.0**
I.C con Incentivo: 4.0

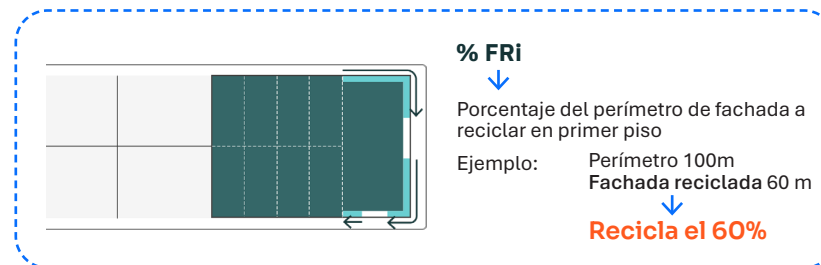
- 4 Se podrá pagar la totalidad del Espacio Público en dinero.
- 5 Aislamiento lateral a partir de los **15,2 m**.
- 6 **3%** adicional de área destinada a estacionamientos exenta de pago compensatorio.

Caso 3

Proyecto con reúso de fachadas industriales incluyendo metros cuadrados adicionales.
Artículo 48 del Decreto Distrital 550 de 2025



¿Qué es el FRi?



¿Qué incentivos tiene el proyecto?

- 1 Acceso al índice de Construcción efectivo máximo sin necesidad de implementar otras condiciones



Acceso a **+1,0** en Índice de Construcción efectivo máximo según tabla 4 del anexo 2 del Decreto 550 de 2025.

- 2 Descuento en el área de terreno para el cálculo de obligaciones

1.200 m² x **60%** = **720 m²**
Área construida en primer piso Fachada reusada

AT: 4.200 m²
Sin descuento → AT: 3.480 m²
Con descuento

Descontando
720 m²

- 3 Descuento del área del primer piso de la edificación original según el porcentaje de fachada reusada

1.200 m² x 60% (Fachada reusada) = 720 m²

→ **Área ocupada en primer piso**

4. Precisiones respecto al POT

4.1. Formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

La Actuación Estratégica **no modifica** las obligaciones urbanísticas reglamentadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, **precisa la forma de cumplimiento** de las mismas en función de la concreción del modelo urbano y vocación de la pieza:

A. Cumplimiento de la obligación de espacio público.

B. Priorización localización espacio público.

C. Traslado obligación de equipamiento público.

a. ¿Cómo se cumple la obligación de espacio público de acuerdo al sector normativo?

De acuerdo a las **condiciones específicas de cada sector normativo** se establece el Área de Terreno desde la cual los proyectos deben dejar porcentaje de cesión de espacio público en suelo.

Nota: Esta precisión no modifica las disposiciones previstas en el numeral 3 del artículo 317 del POT.

FORMAS DE CUMPLIMIENTO CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

SECTOR 1

Cesión en
suelo CSs



***Precisión AE**

Aplica Norma
POT



SECTOR 2

Cesión en
suelo CS o CSs



***Precisión AE**

Cesión en suelo
para proyectos
con AT $\leq 4.000 \text{ m}^2$



*

SUBSECTOR SUSCEPTIBLE DE REÚSO

Proyectos que
realicen reuso
de edificaciones
incluyendo m2
adicionales

***Precisión AE**
Tiene la alternativa
de pago en dinero
de la totalidad de
la obligación de
espacio público

EP

Vcomp

PD

Posibilidad de
NO dejar Espacio
público en suelo.

SECTOR 3

Cesión en
suelo CSs



Cesión en sitio
para proyectos
con AT $\leq 7.500 \text{ M}^2$



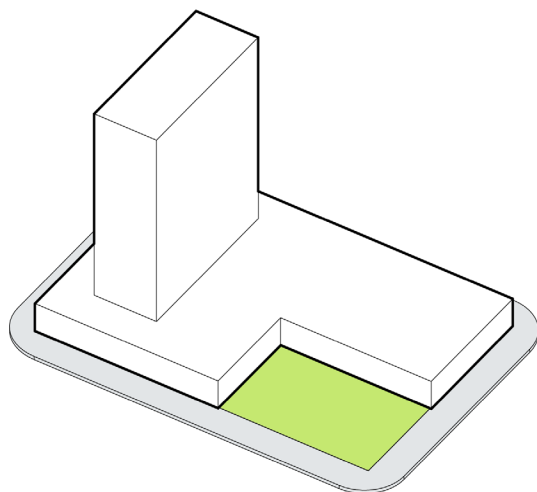
*

* La cesión de espacio público en suelo que no sea concretada en sitio para proyectos con área de terreno menor a la mencionada, se deberá liquidar con la fórmula establecida por el POT para Vcomp.

Ejemplos de aplicación

Caso 1

Proyecto en sector 2 con Área de terreno (AT) igual o mayor a 4.000 m²



¿Cuál es el área de terreno?

AT: 6.000 m² → Es mayor a 4.000 m² por lo tanto deja espacio público en suelo.

¿Cuál es el rango de índice de construcción para el cálculo de obligaciones?

I.C : $1,3 < ICe \leq 6$

¿Cuál es la obligación de espacio público en suelo según el POT?

CESIÓN EN SUELO

Cesión en suelo para espacio público en sitio:

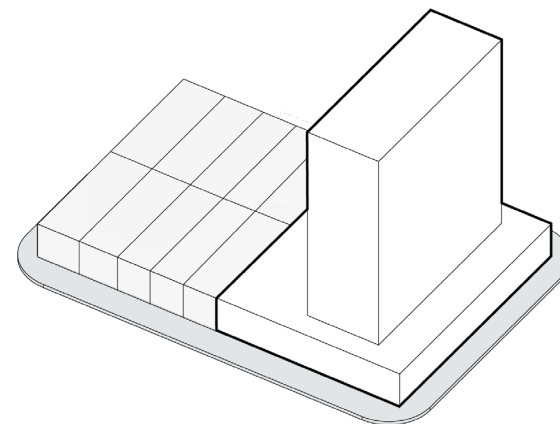
20% → 1.200 m² → Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs)

¿Cuándo no se tiene obligación de Pago en Dinero PD?

Cuando aplique el artículo 327 del POT, en caso de incluir usos residenciales en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

Caso 2

Proyecto en sector 2 con Área de terreno (AT) menor a 4.000 m²



¿Cuál es el área de terreno?

AT: 3.000 m² → Es menor a 4.000 m² por lo tanto no se deja Espacio Público en suelo.

¿Cuál es el rango de índice de construcción para el cálculo de obligaciones?

I.C : $1,3 < ICe \leq 6$

¿Cuál es la obligación de espacio público en suelo?

CESIÓN EN DINERO

Cesión en suelo para espacio público en sitio:

20% → 1.200 m² → Liquidación según POT con fórmula VComp *VComp = Valor a compensar por obligación en suelo

Valor a compensar por obligación en suelo (Vcomp) → Totalidad en dinero → Pago compensatorio en Dinero (PD)

¿Cuándo no se tiene obligación de Pago en Dinero PD?

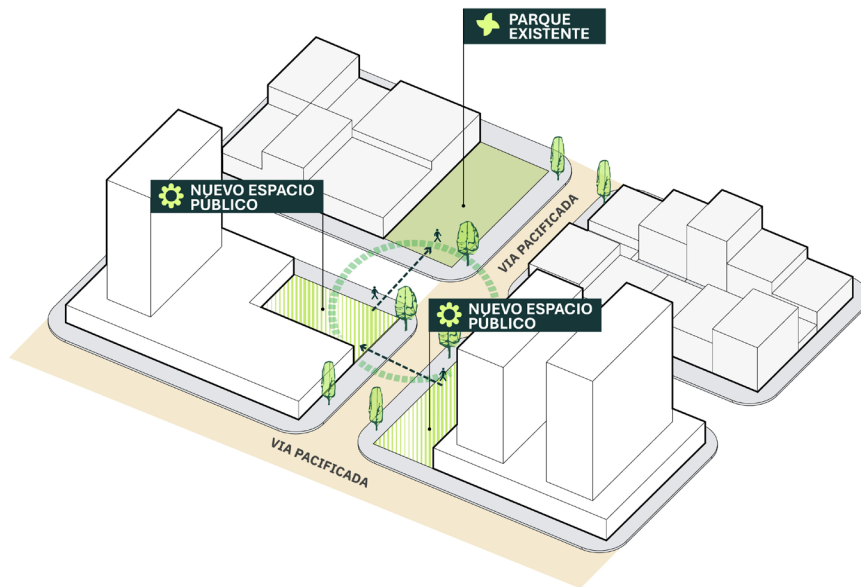
Cuando aplique el artículo 327 del POT, en caso de incluir usos residenciales en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

b. ¿Cómo se prioriza la localización de espacio público en sitio?

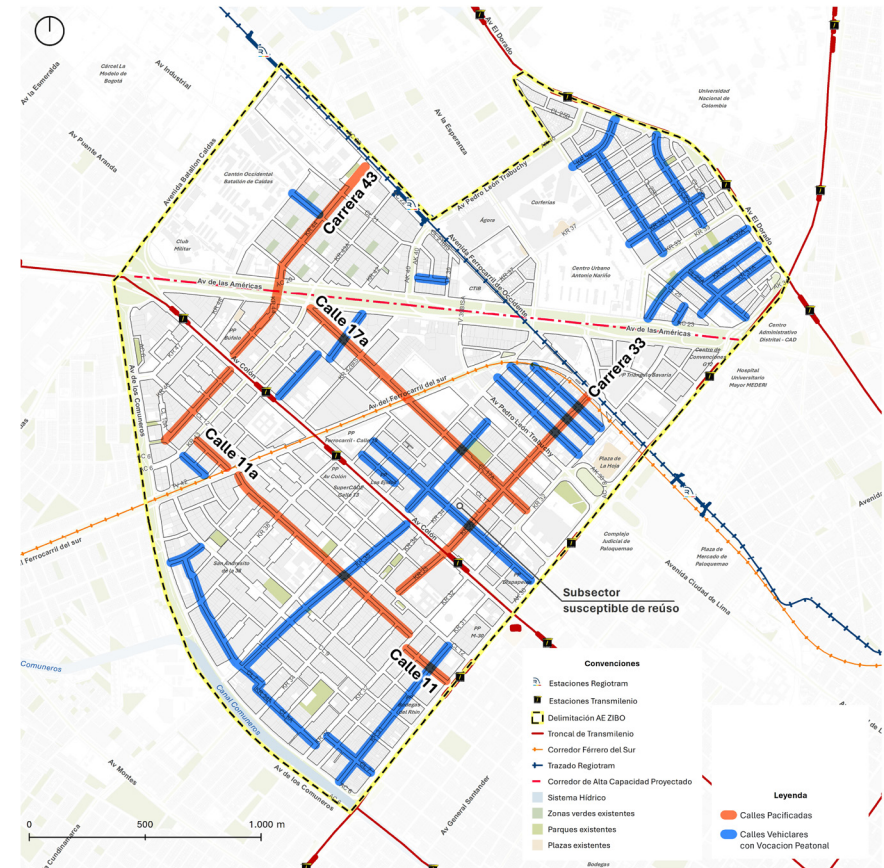
Se prioriza en función de la **consolidación del modelo urbano de la Actuación Estratégica**, la conectividad con los elementos del espacio público, las redes peatonales y la Estructura Ecológica Principal.

Se prioriza la ubicación de la cesión de espacio público frente a los siguientes elementos:

- ◆ Calles de vocación peatonal y/o pacificadas
- ◆ Parques existentes y/o remanentes de obra pública



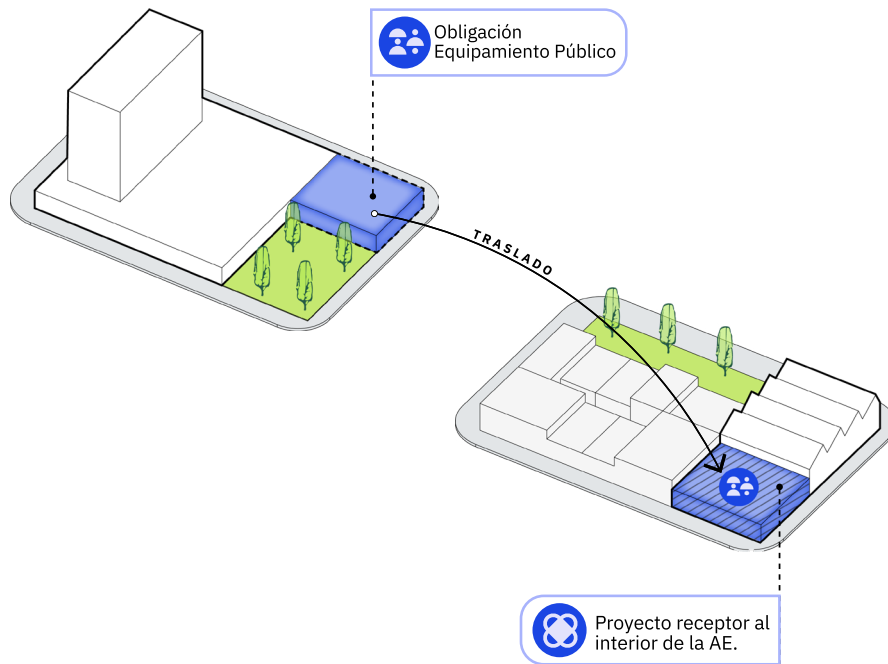
Adicionalmente, los proyectos que tengan frente sobre la malla vial arterial deberán priorizar la localización de la cesión de espacio público en sitio en relación con vías alternas, como la malla vial intermedia y local, según las condiciones del *numeral 2.2 del Anexo 02. Condiciones normativas para el ámbito de Licenciamiento Directo*.



Plano 2. Localización de espacio público en AE ZIBo.

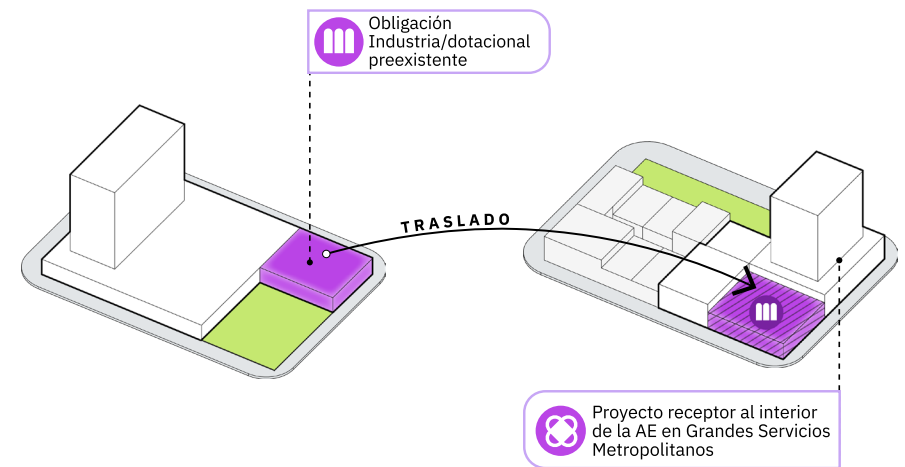
¿Qué alternativas tienen los proyectos para cumplir con la obligación de equipamiento público?

- Forma de cumplimiento POT:** Mediante el cumplimiento en el mismo proyecto según lo dispuesto por el POT (3% terreno o 3% área construida).
- Alternativa AE:** Mediante el traslado de la obligación de equipamiento público a otro predio en la Actuación Estratégica, esta alternativa es precisada por la AE y es aplicable a los proyectos definidos en los *artículos 317 y 327 del Plan de Ordenamiento Territorial*, la cual deberá ser cumplida según lo estipulado en el *artículo 329 del Decreto Distrital 555 de 2021*.



4.2. Alternativa de cumplimiento de la condición 2 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 del 2021

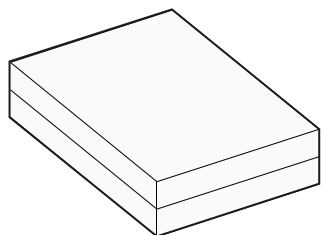
- Forma de cumplimiento POT:** Mediante el cumplimiento en el mismo proyecto según lo dispuesto por el POT.
- Alternativa AE:** Mediante el traslado de la condición a otro proyecto: ubicado dentro de la Actuación Estratégica ZIBo, siempre que el proyecto donde se pretenda trasladar el área para cumplir con esa condición se localice en el Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.



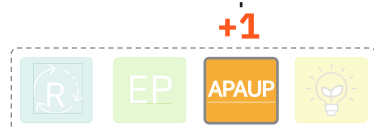
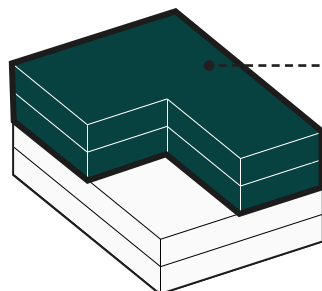
4.3. Condiciones para superar el Índice de Construcción efectivo inicial en Renovación Urbana

Son alternativas que se deben cumplir **de acuerdo al tipo de proyecto**, para proyectos en el tratamiento de renovación urbana que deseen superar el índice de Construcción efectivo inicial dispuesto por la Actuación Estratégica, estas alternativas otorgan edificabilidad sin superar los índices establecidos por el *Plan de Ordenamiento en su artículo 304*. Para esto se deberá revisar la tabla de Condiciones para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) en los sectores de licenciamiento directo del capítulo 4 del *Anexo 02 del Decreto Distrital 550 de 2025*.

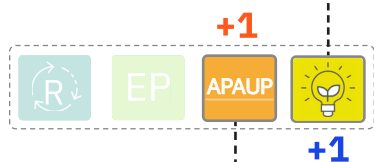
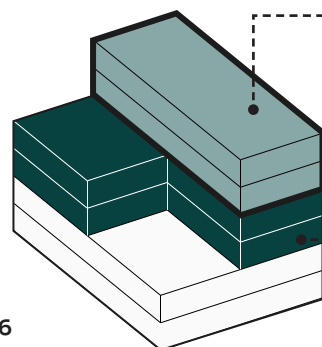
Índice de Construcción efectivo inicial (ICei)



Condiciones para concretar la edificabilidad



Índice de Construcción efectivo máximo (ICem)



a. ¿Cuáles son las condiciones para acceder al ICem?

La Actuación Estratégica precisa las condiciones para la concreción del modelo urbano, las cuales se materializan en función del índice de Construcción efectivo alcanzado y del tipo de proyecto (Artículos 43 y 44 del Decreto Distrital 550 de 2025)



Condiciones para concretar el modelo urbano

De acuerdo con la vocación y el modelo urbano de la actuación estratégica



Preservar la memoria histórica de la Zona Industrial



Priorizar la localización del espacio público



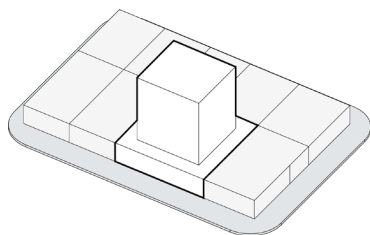
Promover espacios públicos activos más seguros



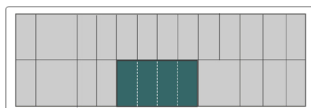
Promover una ciudad más sostenible

b. ¿Qué pasos se deben realizar para comprender la tabla de condiciones para acceder al ICem del anexo 2?

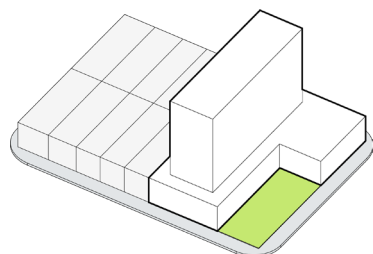
1. Verificar el tipo de proyecto para el tratamiento de renovación urbana.



TIPO 1



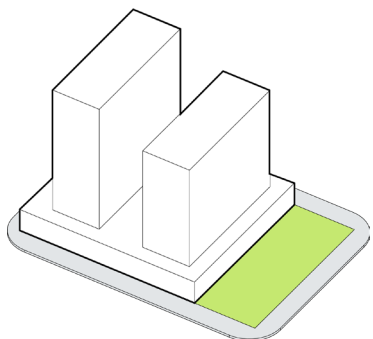
Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana.



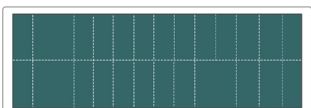
TIPO 2



Los proyectos que el área a ceder (Fcep) sea mayor a 400 m² y se englobe como mínimo una esquina de manzana.



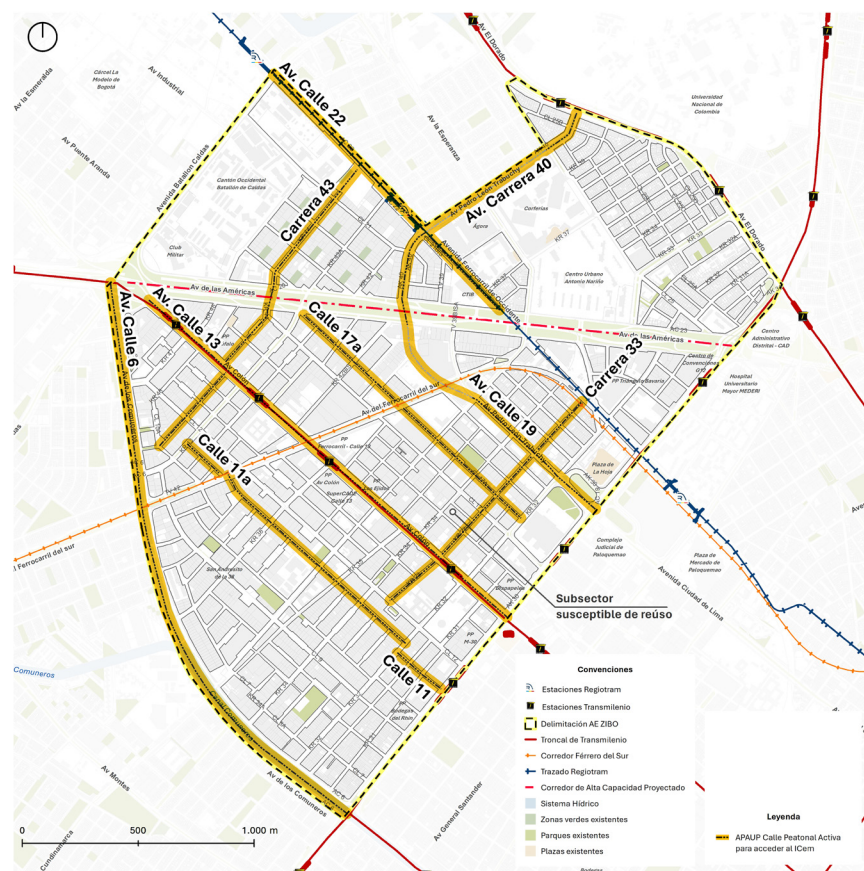
TIPO 3



Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana

2. Verificar si el proyecto tiene frente o no hacia las vías específicas.

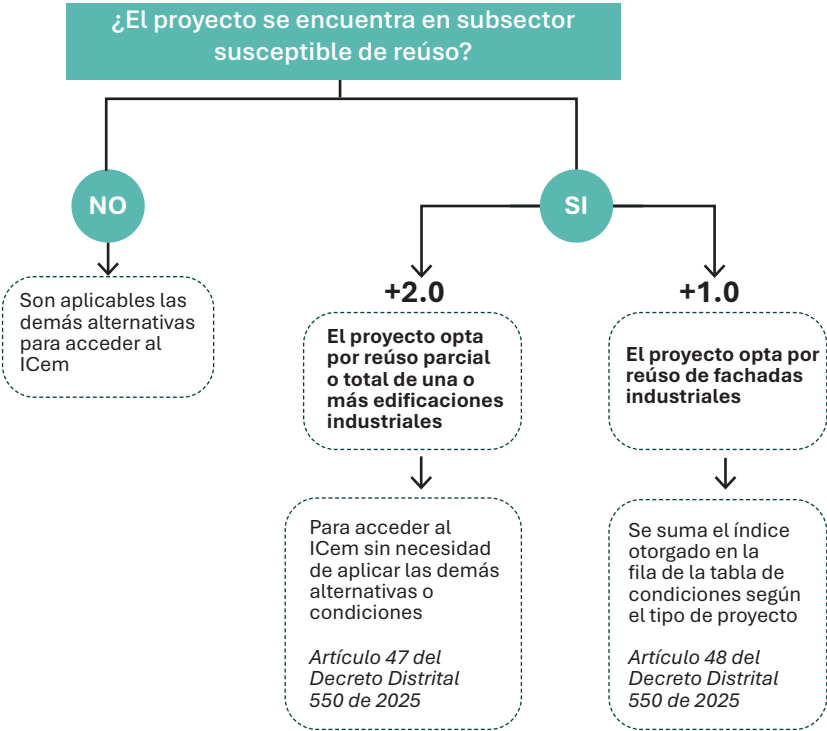
			IC Efectivo Inicial	IC Efectivo Final	EP	APAUP	APAUP	IC Efectivo Final	IC Efectivo Máximo
					Calle Activa	Paseo Urbano	Básico	Intermedio	
TIPO 1	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02		3.0	+1.0	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02				N/A	+2.0	N/A	N/A	
TIPO 2	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02		4.0	+1.0	+1.0	N/A	+0.5	+1.0	6.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02				N/A	N/A	+1.0	+2.0	
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02				N/A	+1.0	+0.5	+1.0	
TIPO 3	Manzana que no tenga frente a mallas viales (MVA) ni a vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02		5.0	+1.0	+1.0	N/A	+1.0	+0.5	+1.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02				N/A	N/A	N/A	+1.0	+2.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02				N/A	+1.0	N/A	+0.5	+1.0



Plano 3. Localización APAUP calle Peatonal Activa para acceder al ICem.

3. Verificar si el proyecto está en el subsector susceptible de reúso y si el proyecto realizará reúso.

		I.C. Efectivo Inicial		EP	APAUP Calle Activa	APAUP Paseo Urbano	Básico	Intermedio	I.C. Efectivo Máximo
TIPO 1	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02			N/A	+2.0	N/A	N/A	N/A	
TIPO 2	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	4.0	+1.0	+1.0	N/A	N/A	+0.5	+1.0	6.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02			N/A	+1.0	N/A	+0.5	+1.0	
TIPO 3	Manzana que no tenga frente a manilla vial arterial (MVA) ni a vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	5.0	+1.0	+1.0	N/A	+1.0	+0.5	+1.0	7.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02			N/A	+1.0	N/A	+0.5	+1.0	



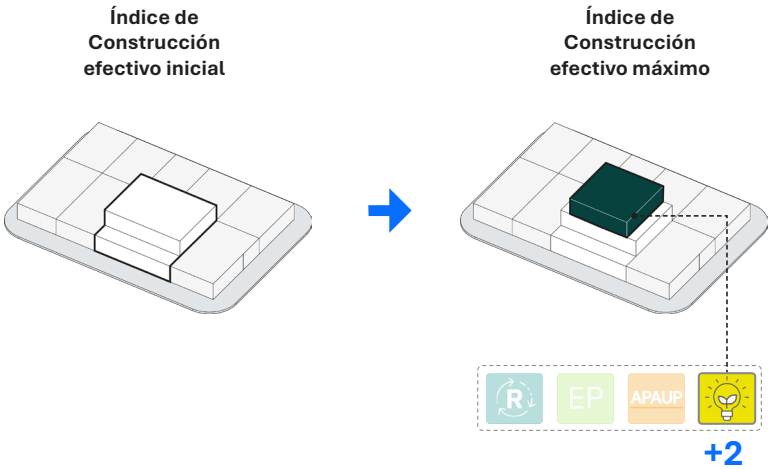
4. Elegir y sumar la edificabilidad otorgada por cada alternativa en función al tipo de proyecto y a la edificabilidad que el proyecto desea concretar, sin superar el índice de Construcción efectivo máximo determinado en el artículo 304 del POT.

Ejemplos de aplicación

Caso 1

Proyecto tipo 1, por fuera del subsector susceptible de reúso, sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02. “Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo” el cual desea alcanzar un Índice de Construcción efectivo entre 4.0 y 5.0.

		I.C. Efectivo Inicial		EP	APAUP Calle Activa	APAUP Paseo Urbano	Básico	Intermedio	I.C. Efectivo Máximo
TIPO 1	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02			N/A	+2.0	N/A	N/A	N/A	
TIPO 2	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	4.0	+1.0	+1.0	N/A	N/A	+0.5	+1.0	6.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02			N/A	+1.0	N/A	+0.5	+1.0	
TIPO 3	Manzana que no tenga frente a manilla vial arterial (MVA) ni a vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	5.0	+1.0	+1.0	N/A	+1.0	+0.5	+1.0	7.0
	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02			N/A	+1.0	N/A	+0.5	+1.0	



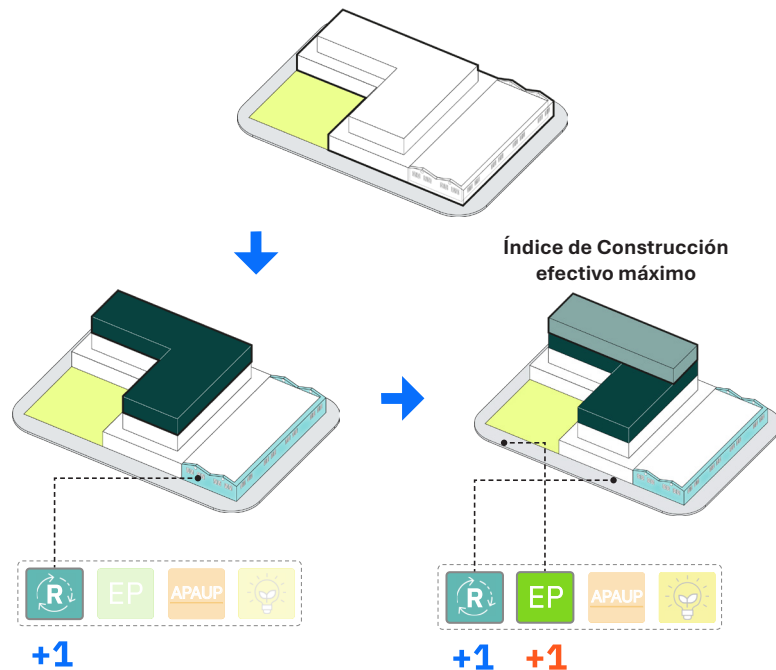
Ejemplos de aplicación

Caso 2

Proyecto **tipo 3**, al interior del subsector susceptible de reúso, sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02. “*Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo*” el cual desea alcanzar un Índice de Construcción efectivo entre 6.0 y 7.0.

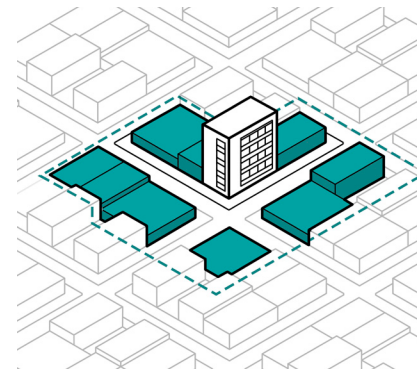
		I.C Efectivo Inicial	R	EP	APAUP	APAUP	Básico	Intermedio	I.C Efectivo Máximo
TIPO 1	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
TIPO 2	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	4.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+1.0	+2.0	6.0
TIPO 3	Manzana que no tenga frente a manzana vial arterial (MVA) ni a vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	5.0	+1.0	+1.0	N/A	+1.0	+0.5	+1.0	7.0

Índice de Construcción efectivo inicial



4.4. Alturas de proyectos al interior de áreas de desarrollo de los entornos patrimoniales – ADEP

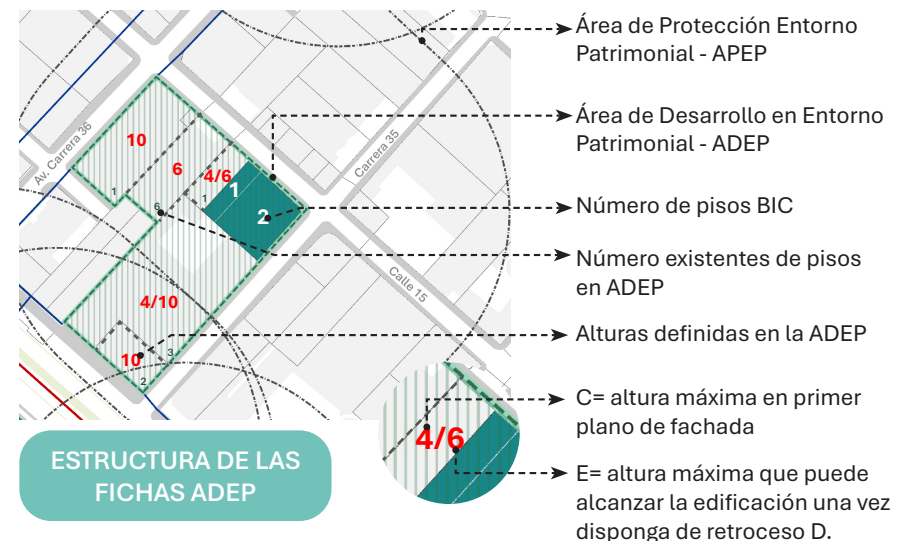
¿Que precisan las ADEP?



Los polígonos definidos como Áreas de Desarrollo de Entornos Patrimoniales (ADEP) precisan en los proyectos desarrollados en su interior **las alturas máximas en pisos**, los cuales se definen en las respectivas fichas normativas que se encuentran contenidas en el *Anexo 07.1 “Fichas de Áreas de Desarrollo de Entornos Patrimoniales ADEP”* del Documento Técnico de Soporte de la formulación de la Actuación Estratégica.

Nota: Los proyectos al interior de Áreas de Protección del Entorno Patrimonial APEP deberán solicitar concepto previo a la autoridad patrimonial de acuerdo con el *Artículo 82*. Régimen de autorizaciones en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios del POT.

Alternativas para concretar la edificabilidad



Empates contra el BIC - Tipología continua

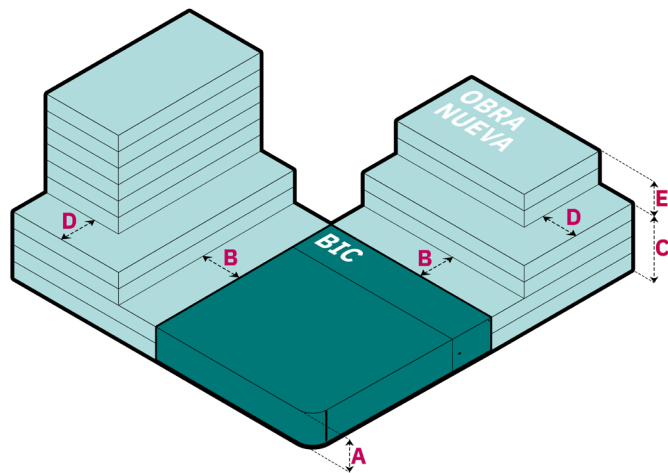
Aplicación Anexo 6 POT

(sus anexos y normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan)

- A** Altura de empate de la nueva edificación a la altura del BIC N1.
- B** Aislamiento de 1/5 de la altura propuesta desde el punto de empate A – En ningún caso puede ser inferior a 3 m.

Empates contra el BIC - Tipología continua

- C** Altura máxima en el primer plano de fachada.
- D** Retroceso a partir del primer plano de fachada de 1/5 de la altura propuesta – En ningún caso puede ser inferior a 4 metros.
- E** Altura Máxima que puede alcanzar la edificación una vez dispuesto el retroceso D.



¿Las fichas ADEP modifican los anexos 5 y 6 del POT?

No, estos se deberán aplicar de acuerdo al tratamiento urbanístico y si el proyecto es colindante o no con el Bien de Interés Cultural. **Las ADEP precisan exclusivamente las alturas máximas permitidas y escalonamientos en el entorno del Bienes de Interés Cultural con declaratoria Nivel 1.**

5. Ruta normativa

¿Cuál es la ruta para entender la norma de un predio?

Revisión si el predio debe cumplir con reservas de:

- ✦ Estructura Ecológica Principal.
- ✦ Red de Infraestructura Malla Vial Arterial.

Revisión de limitantes de altura:

- ✦ Estar al interior de Áreas de Protección del Entorno Patrimonial APEP.
- ✦ Franjas de servidumbre por redes de alta tensión.
- ✦ La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

Según el Área de Actividad revisar los usos principales, complementarios y restringidos:

Según el uso a concretar en el proyecto se deberá cumplir con las acciones de mitigación urbanísticas y ambientales, así como las condiciones por uso (*artículos: 243 al 250 del POT*).



¿El proyecto está en área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos e incluye el uso residencial?

Deberá cumplir con la condición 2 del artículo 243 del POT.



¿Qué alternativas precisa la AE para dar cumplimiento?

- ✦ En el mismo proyecto
- ✦ Traslado a otro proyecto o como ampliación de una industria existente activa

*Precisión AE

1

2

Según el tratamiento urbanístico del POT revisar la edificabilidad permitida y las obligaciones urbanísticas

¿Qué precisa la AE en relación con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas?

- ❖ Criterios de localización de las cesiones de espacio público
- ❖ Se define a partir de que AT se debe dejar el espacio público en sitio
- ❖ Alternativa de traslado de obligación de equipamiento público

*Precisión AE

Identificar en qué sector normativo de la AE se encuentra el predio

*Precisión AE

¿El proyecto tiene un área de terreno mayor a 20.000 m2?

- ❖ Deberá cumplir con la obligación de equipamiento público, según el POT.

¿Qué alternativas da la AE para dar cumplimiento?

- ❖ En el mismo proyecto: Norma POT
- ❖ Traslado a otro proyecto en la Actuación Estratégica

*Precisión AE

3



¿Cuáles son las condiciones volumétricas y de alturas?

ANEXO 5

Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos



Limitantes generales de altura (Aerocivil y cables aéreos)



Condiciones geométricas de la cesión en suelo de espacio público



Cumplimiento ECP



Aislamientos, retrocesos y empates



Condiciones generales



Patios, voladizos, cubiertas, rampas y cerramientos



ANEXO 6

Manual de Normas Urbanísticas para el Tratamiento de Conservación



Bien de Interés Cultural (BIC) N1 N2 N3

Bien de Interés Cultural (BIC) N4 y colindantes

Normas generales BIC

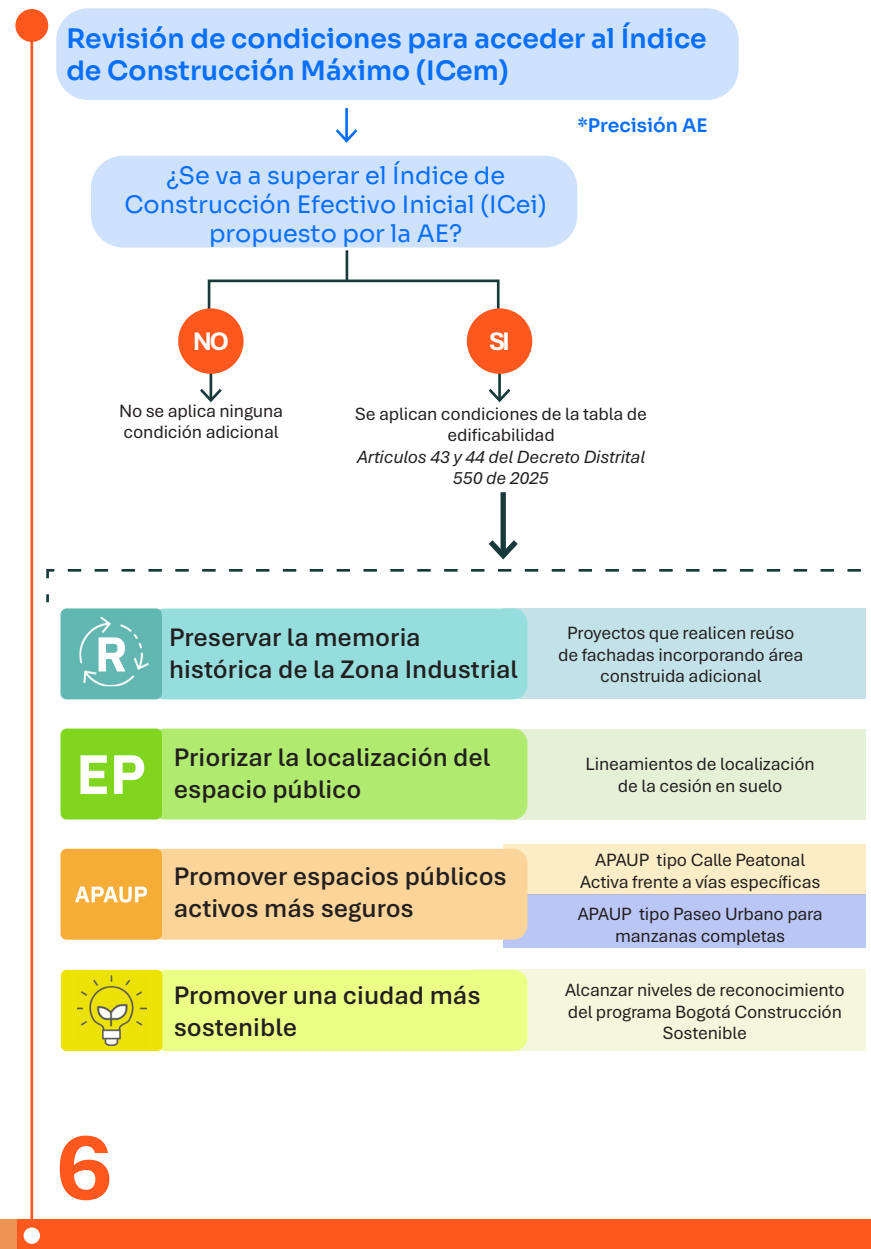
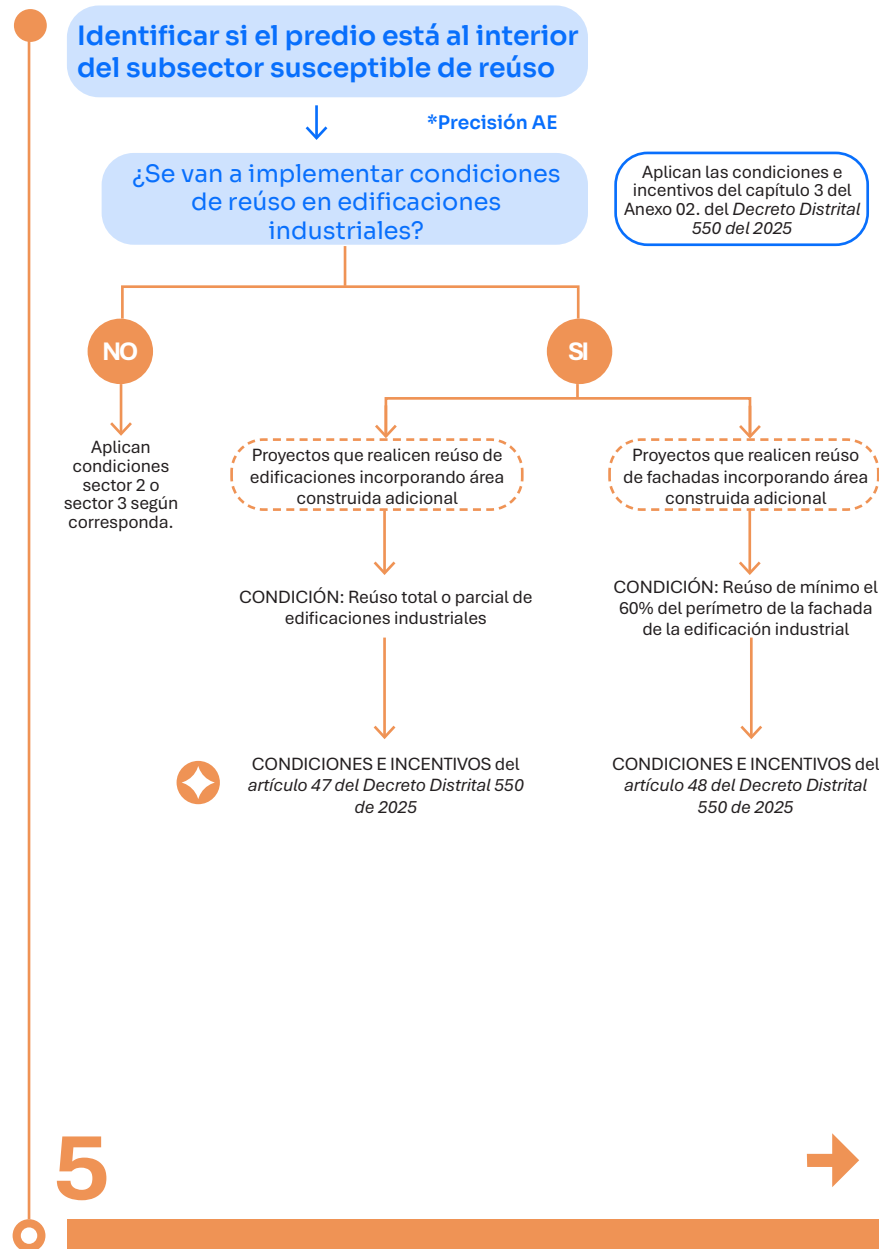
¿Qué precisa la AE en las fichas de las Áreas de Desarrollo de Entornos Patrimoniales (ADEP)?

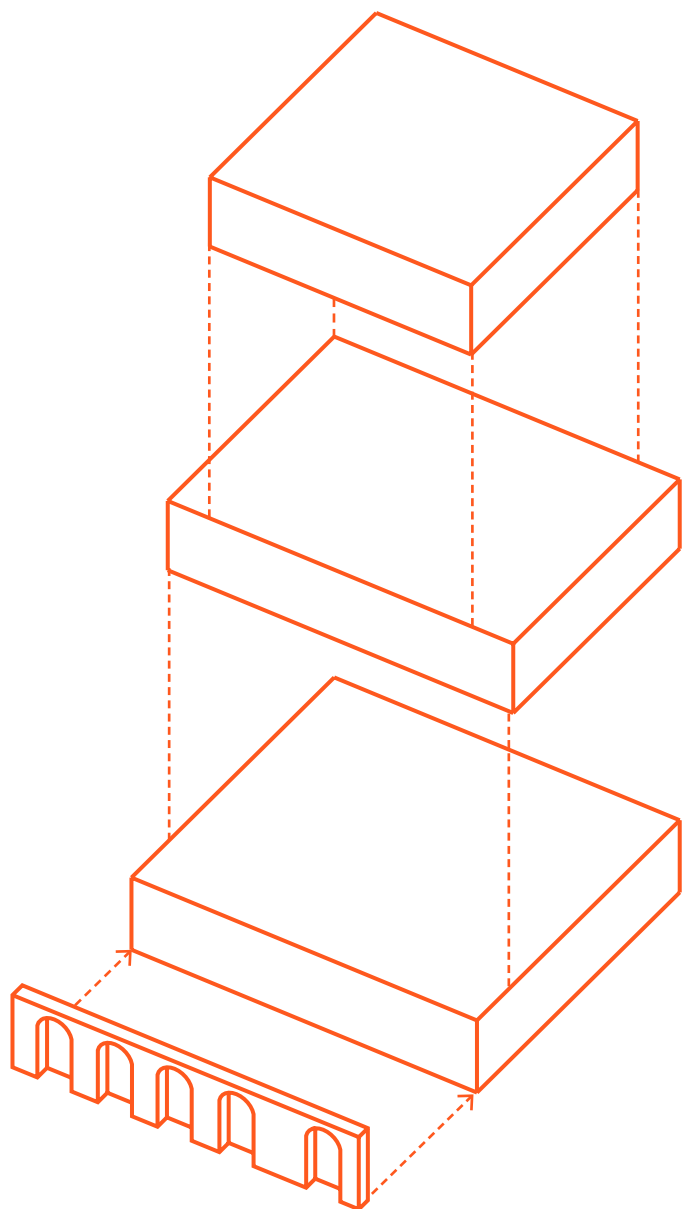
- ❖ Precisa las alturas permitidas y escalonamientos para los predios al interior de estos polígonos entorno a los Bienes de Interés Cultural con declaratoria Nivel 1.

Nota: Los proyectos al interior de Áreas de Protección del Entorno Patrimonial APEP deberán solicitar concepto previo a la autoridad patrimonial de acuerdo con el **Artículo 82**. Régimen de autorizaciones en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios del POT.

*Precisión AE

4





Para mayor información consulte los siguiente canales:

Correo atención al ciudadano
atencionalciudadano@renobo.com.co

Pagina web
www.renobo.com.co

