

## ACUERDO 7 DE 1979

(Noviembre 20)

[Derogado por el art. 547, Acuerdo Distrital 6 de 1990](#)

**"Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá"**

**EL CONCEJO DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA,**

[Ver el Decreto Disrital 901 de 1988](#)

**ACUERDA:**

**TITULO I**

### **DEL PLAN GENERAL DE DESARROLLO INTEGRADO**

**ARTICULO 1º:** Al adoptar el presente Acuerdo, se establece que el PLAN GENERAL DE DESARROLLO INTEGRADO, del Distrito Especial, será el producto de un proceso de planeación permanente, orientado a coordinar las acciones de los sectores público y privado dentro de un estricto criterio de justicia social. El proceso planificador está conformado por políticas, programas, proyectos y normas, orientadas a regularizar y encauzar el desarrollo social, económico y físico de la Ciudad, proponiendo como meta el progresivo mejoramiento de la calidad de la vida de las gentes que la habitan.

**ARTICULO 2º:** Constituyen elementos integrantes del Plan General de Desarrollo Integrado, los siguientes aspectos:

1. El Desarrollo Físico
2. Los planes y programas sectoriales
3. Las inversiones públicas de la Administración Central y sus Entidades Descentralizadas.

**ARTICULO 3º:** El Desarrollo Físico es la definición de políticas, el conjunto de normas urbanísticas y el proceso de aplicación de las mismas, orientadas a regular la expansión y el desenvolvimiento urbano de la ciudad, con la identificación y tratamiento de los siguientes aspectos:

- a. La reglamentación del uso de la tierra
- b. La definición del perímetro de servicios
- c. El plan vial
- d. Las normas y reglamentaciones específicas y
- e. El Código de la Construcción

**ARTICULO 4º:** Los planes y programas sectoriales son:

Transportes (sistemas, vías y terminales)

Aseo y tratamiento de basuras

Educación

Salud

Conservación y Control del Medio ambiente

Vivienda

Recreación popular

Infraestructura de Servicios Públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía y Teléfonos).

Definición de las relaciones de Bogotá con los municipios de la Sabana

Mejoramiento de las condiciones del Río Bogotá

**ARTICULO 5º** Las inversiones públicas se manejarán bajo el siguiente esquema:

El Distrito Especial, a través del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, definirá un **Modelo de Desarrollo Económico** que permita la incorporación real de las fuentes tributarias, de los recursos propios y del crédito, la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección, tanto de la Administración Central, como de las Entidades Descentralizadas.

**Parágrafo:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, será la entidad encargada de hacer las evaluaciones económicas de las inversiones públicas en el Distrito Especial, en orden a establecer la rentabilidad de las mismas.

**ARTICULO 6º:** Los Organismos Planificadores en el Distrito Especial de Bogotá son: La Junta de Planeación y el Departamento Administrativo de Planeación, que será cabeza de la planificación sectorial de los distintos organismos descentralizados.

**ARTICULO 7º:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, presentará a la Junta de Planeación y al Concejo, las adiciones o modificaciones que considere necesarias para conformar el Plan General de Desarrollo Integrado.

## TITULO II

### POLITICAS DEL CRECIMIENTO, FORMA Y ESTRUCTURA FISICA INTERNA

**ARTICULO 8º:** El crecimiento físico de la ciudad, se orientará básicamente hacia el Sur y Occidente, la configuración semicircular como política de forma urbana. La orientación del semi- círculo será hacia el Occidente, y su eje estará ubicado sobre los Cerros Orientales.

**ARTICULO 9º:** Adóptase como política de estructura urbana interna aquella que fija un área de actividad múltiple compuesta por Areas de Multicentros, Areas de los Centros de Municipios Anexados (Suba, Usaquén, Usme, y Fontibón) y Areas de otros Centros Menores, las cuales se unen con un Area Central de Actividad Múltiple a través de ejes lineales de actividad. Estos ejes estructurarán las áreas de tipo residencial que tendrán como Centros de Actividad los Multicentros y otros Centros Menores.

**ARTICULO 10º:** Las políticas urbanas del Plan establecidas en el presente Acuerdo en sus aspectos físicos serán las siguientes:

- Estimular la utilización y densificación de las áreas localizadas al Sur y al Occidente de la Ciudad.
- Promover el incremento de la densidad en las áreas desarrolladas, así como la densificación de aquellas por desarrollar, a fin de obtener por esa manera un uso más intenso del suelo urbano y evitar la expansión horizontal de la Ciudad.
- Reglamentar el desarrollo urbanístico de áreas que posean valor ambiental, ecológico, paisajístico o agrológico.
- Establecer normas sobre usos de terreno y la intensidad de éstas, en aquellas áreas que no posean aptitud agropecuaria o forestal.

### **TITULO III**

#### **DEFINICIONES**

**ARTICULO 11:** Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones:

**Actividad Contaminante:**

Se entiende por Actividad Contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por naturaleza, características, concentración o volumen, imposibilitan o dificultan su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

**Afectación:**

Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

**Agrupación:**

En el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas

de propiedad y uso privado- comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

**Aislamiento Lateral:**

Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**Aislamiento Posterior:**

Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

**Altura de la Edificación:**

Es el número de pisos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**Altura de Pisos:**

Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

**Ancho del Lote:**

Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

**Ancho de la Vía:**

Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

**Andén:**

Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

**Antejardín:**

Es el área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

**Area Bruta Urbanizable:**

Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

**Area construida:**

Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

**Area cubierta:**

Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

**Areas de actividad:**

Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide, con el fin de reglamentar sus usos, en el Distrito Especial de Bogotá.

**Areas de actividad agrológica:**

Son aquellas que según su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

**Areas de actividad múltiple:**

Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadina.

**Areas de actividad Residencial:**

Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforman alrededor de áreas y ejes de actividad múltiple.

**Areas de actividad especializada:**

Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

**Area de canje:**

Es aquella que tiene por objeto la regularización de linderos de terrenos y que por lo tanto se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos.

**Areas de control ambiental o de aislamiento:**

Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambiental y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

**Area del lote:**

Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

**Areas desarrolladas:**

Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro del Distrito.

**Area libre:**

Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.

**Area neta urbanizable:**

Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectaciones del Plan Vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc).

**Area no edificable:**

Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

**Areas sin desarrollar:**

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del Distrito.

**Area urbana:**

Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

**Area útil:**

Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

**Area verde:**

Es el espacio abierto empedrado de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

**Azotea:**

Es la cubierta horizontal, con acceso, de una edificación.

**Balcón:**

Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.

**Calidad agrológica del suelo:**

Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

**Calzada:**

Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**Cesión tipo A:**

Es la parte del predio transferida por el urbanizador, al Distrito Especial de Bogotá, a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

**Cesión tipo B:**

Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.

**Cielo raso:**

Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

**Club campestre:**

Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios libres.

**Club social:**

Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en edificaciones.

**Conjunto:**

Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

**Construcción:**

Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente.

**Contaminación del medio líquido:**

Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), o energéticas que dañan envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

#### **Contaminación –degradación del suelo:**

Se considera contaminación del suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

#### **Contaminación acústica:**

Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

#### **Contaminación atmosférica y del espacio aéreo:**

Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.

#### **Contaminación térmica:**

Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

#### **Corredores regionales:**

Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas con un uso extensivo.

#### **Cota de nivel:**

Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

#### **Culata:**

Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente propiedades vecinas.

#### **Chucuas:**



Son áreas inundables o pantanosas.

**Demarcación:**

Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

**Densidad:**

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

**Densidad bruta:**

Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

**Densidad neta urbanizable o densidad neta:**

Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

**Densidad predial o de lote:**

Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizable una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales y zonas verdes y comunales y el número de viviendas, habitantes, o construcciones.

**Densidad restrictiva o restringida:**

Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuyas características se desea preservar.

**Edificio:**

Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

**Eje de actividad:**

Son las áreas a lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con un uso intensivo.

**Empate:**

Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

**Equipamiento:**

Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

**Equipamiento comunal privado:**

Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

**Equipamiento comunal público:**

Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Distrito y de uso de la comunidad urbana.

**Estacionamiento:**

Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

**Estructura urbana:**

Es la organización física de las actividades urbanas.

**Fachada exterior:**

Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

**Fachada interior:**

Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

**Fondo del lote:**

Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

**Frente del Lote:**

Es la longitud de su línea de demarcación.

**Funeraria:**

Establecimientos destinados a la prestación y venta de servicios mortuorios.

**Garaje:**

Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

**Impacto ambiental:**

Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

**Impacto social:**

Son incomodidades de tipo socio- psicológico, generados por el funcionamiento de una actividad.

**Impacto urbano:**

Es el grado de generación de nuevos usos o de tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

**Incomodidad:**

Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.

**Indice de habitabilidad:**

Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habilidad de dicha vivienda como una unidad.

**Industria extractiva:**

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y en general, de los demás recursos naturales.

**Industria jardín:**

Es el establecimiento industrial con más uso extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas y áreas libres.

**Industria transformadora:**

Es aquella destinada a la elaboración, ensamblaje y reparación de productos.

**Intensidad de uso:**

Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**Legalización:**

Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de

un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**Límite permisible de contaminación:**

Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualesquiera de sus formas.

**Línea de demarcación:**

Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**Lindero:**

Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes; o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.

**Lote:**

Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

**Lote mínimo:**

Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**Loteo:**

Es una división de un globo de terreno en lotes.

**Malla vial:**

Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal norte- sur y transversal oriente- occidente, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectantes de los desarrollos entre sí y de éstos con las vías del sistema arterial.

**Manzana:**

Es el área, dentro de un trazado urbano, limitado, por zonas de uso público.

**Mejoramiento urbano:**

Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la Renovación Urbana y la Regularización de Barrios.

**Multicentro:**

Es un área de actividad múltiple nucleada con tratamiento de desarrollo.

**Nocividad:**

Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total de elementos inertes.

**Norma:**

Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo de la ciudad.

**Norma Mínima:**

Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

**Normalización:**

Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollo que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.

**Obra de saneamiento:**

Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

**Paramento:**

Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

**Perímetro de servicios:**

Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos dentro del Distrito Especial de Bogotá por parte de la Administración Distrital.

**Piso fino:**

Es el acabado superior de un piso

**Plano:**

Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio u otras obras o superficies.

**Plano oficial de zonificación:**

Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial del Distrito Especial de Bogotá en Areas de Actividad múltiple y zonas y que sirve como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

**Plano topográfico:**

Es el plano en el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie.

**Polución:**

Es la presencia de sustancias de carácter físico, químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

**Pórtico:**

Es el espacio cubierto resultante del retroceso sobre una vía pública de una construcción, en el primer piso únicamente,

**Predio:**

Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

**Rampa:**

Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

**Reforma locativa:**

Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

**Reforma sustancial:**

Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.

**Reglamentación:**

Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

**Residente:**

Es la persona que habita en un lugar

**Reloteo:**

Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.

**Retroceso:**

Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

**Ronda de los ríos:**

Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costado de los ríos o quebradas.

**Sardineles:**

Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

**Semi- sótano:**

Es una edificación, es un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

**Servicios comunales:**

Ver equipamiento comunal público.

**Servicios públicos:**

Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el Estado.

**Sótano:**

Es la parte subterránea de un edificio.

**Sub- división:**

Es la partición material de un lote.

**Supermanzana:**

Es el área integral, dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales principales o de nivel superior.

**Tratamiento:**

Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

**Torre:**

Edificación aislada, de varios pisos de altura, destinada a un uso o actividad urbana.

**Urbanización:**

Es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**Urbanización en desarrollo:**

Es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**Urbanizador Responsable:**

Es toda persona natural o jurídica, que, en su propio nombre, o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno, y lo acondiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo.

**Uso:**

Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos.

**Uso compatible:**

Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

**Uso complementario:**

Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.



**Uso permitido:**

Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad independientemente del tratamiento a que esté sometida esta área.

**Uso principal:**

Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

**Uso restringido:**

Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad, está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**Vivienda:**

Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

**Voladizo:**

Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

**Zona:**

Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

**Zona especializada de reserva ambiental:**

Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural del Distrito Especial de Bogotá.

**Zona especializada de reserva de la ronda de ríos:**

Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños o rondas de los ríos Bogotá, Tunjuelito, Fucha y Juan amarillo, necesarias para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico de los mismos.

**Zona de influencia:**

Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

**Zona vial:**

Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

## **Zonificación:**

Es la División Territorial del Distrito Especial de Bogotá en zonas y áreas de actividad, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

## **TITULO IV**

### **DEL PERIMETRO DE SERVICIOS**

**ARTICULO 12:** Perímetro de Servicios es la línea que limita el área dentro de la cual las Empresas Distritales de Servicios Públicos suministran los correspondientes servicios.

La prestación de servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

#### **Artículo 13. Delimitación:**

El perímetro de servicios del Distrito Especial de Bogotá será el delimitado como se describe a continuación:

**NORTE:** Partiendo del punto de intersección de la Carretera Central del Norte con la calle 193, límite Norte de la Parcelación Tibabitá, sigue por ésta en dirección occidental, hasta encontrar el eje de la autopista Norte o de los Libertadores. Continúa por este eje en dirección Sur, hasta la calle 191 y luego por ésta en dirección occidental, hasta la prolongación de la Avenida Boyacá en las cercanías del Cerro de la Conejera, sigue por dicha prolongación en dirección Suroeste, hasta el límite de la parcelación San José; por dicho límite continúa en dirección Noreste primero y Suroeste después hasta encontrar el camino de San José; por éste continúa hacia arriba hasta encontrar la curva de nivel de Cota 2.650 m. En el costado Oriental de los Cerros de Suba.

Sigue por la mencionada curva de nivel, hacia el Suroeste hasta la depresión que separa la loma de la conejera del resto de los Cerros de Suba; y por dicha depresión, primero en ascenso y luego en descenso, hasta reencontrar la curva de nivel de cota 2.650 metros en el costado occidental de los mismos cerros.

**OCCIDENTE:** Del punto mencionado sobre la curva de nivel 2.650 metros sigue en dirección Occidental hasta el punto más cercano y Oriental de la curva de nivel 2.578 metros y por esta curva primero hacia el occidente y bordeando por el Sur la Chucua de el Salitre, después hacia el Suroeste y luego hacia el Sureste bordeando los Pantanos de Tibabuyes, hasta encontrar el Camino del Rincón, continúa por éste hacia el Sur hasta atravesar el Cauce del Río Juan Amarillo y encontrar la curva de nivel cota 2.576 metros; prosigue por esta última curva de nivel, hacia el Noroeste en una longitud aproximada de 1.900 metros hasta encontrar la prolongación de la carrera 110 del barrio Garcés Navas, prosigue por esta prolongación hasta encontrar la Autopista Medellín por la cual continúa en dirección Noroeste hasta interceptar la cota 2.576 por la cual se

sigue en dirección general Sureste hasta encontrar la carretera que conduce a la Cabecera de Engativá, sigue por dicha carretera hasta el Noroeste hasta donde esta carretera voltea hacia el noreste, continúa en esta última dirección prolongándose 300.00 M2, desde el punto en el cual la carretera toma nuevamente la dirección Noroeste. Sigue en dirección Noroeste paralelamente a la carretera hasta encontrar la carrera 11 de Engativá. Continúa por ésta hasta encontrar la calle 15 de Engativá y por ésta en dirección Suroeste hasta la carrera 11ª de Engativá; por ésta hacia el Noreste hasta la calle 16 de Engativá; por ésta hacia el Suroeste hasta la calle 15; por esta misma dirección Sureste hasta la carrera 15; continúa por ésta en dirección Sureste hasta encontrar la curva de nivel cota 2.576 metros. Continúa por esta curva de nivel y el extremo occidental de los terrenos del Aeropuerto El dorado hasta el punto en que la mencionada curva de nivel cruza el lindero sur de dichos terrenos. Desde este último punto sigue en línea recta hasta encontrar el eje de la carretera de occidente o avenida del centenario (vía V-1 del plan vial) en el punto de coordenadas 110835 N y 89860 E y por ésta Avenida en dirección Sureste hasta encontrar la carrera 102 en el barrio la laguna; sigue por ésta en dirección suroeste hasta la calle 17 de dicho barrio. Continúa por ésta en dirección Sureste hasta la carrera 100 y por ésta en dirección Noreste hasta encontrar la calle 18ª y por ésta en dirección Sureste hasta la carrera 99, con nomenclatura actualizada, tomando dirección Noreste por la carrera anteriormente mencionada, hasta encontrar la carretera de occidente, continúa por ésta en dirección Sureste hasta el eje del futuro canal de fontibón. Sigue por el eje del Canal en dirección Noreste hasta el cruce con el ferrocarril de Occidente; por éste hacia el Sureste hasta el eje de la Avenida Boyacá; sigue por ésta en dirección Suroeste hasta el eje del futuro canal del Río Fucha por el cual sigue aguas abajo hasta el sitio donde le llega el emisario de aguas negras de ciudad Kennedy; continúa por el eje de este emisario en dirección Suroeste hasta la curva de nivel de cota 2.574 metros y por esta curva de nivel sigue en dirección general Suroeste por el Occidente de Ciudad Kennedy y la central de Abastos, hasta llegar a la ronda del Río Tunjuelito; salvada dicha ronda, desde su otra margen prosigue por la misma curva de nivel cota 2.574 metros, hasta su intersección con el límite del Distrito Especial de Bogotá, con el Municipio de Soacha en el punto de coordenadas 100.31, O.M. y 86.900 E.

**SUR:** Partiendo del punto donde la curva de nivel de cota 2.574 metros cruza el límite del Distrito Especial de Bogotá, con el Municipio de Soacha, sigue por este límite en dirección Sureste hasta encontrar la curva de nivel 2.600 metros en el punto de coordenadas 99.750 N y 88.824 E; prosiguiendo por esta curva hacia el Sureste hasta la prolongación de la carrera 23 del barrio San Francisco; continúa por esta curva hasta encontrar la calle 67ª sur; sigue por esta calle en dirección sur hasta la carrera 22D, la cual se toma en dirección Oeste en una longitud de 50 metros, para luego virar en dirección sur hasta encontrar la cota 2.620 metros, continúa por esta curva de nivel que bordea el barrio los Sauces hasta interceptar la prolongación de la calle 68 sur de dicho barrio, por donde continúa en dirección nor-este hasta encontrar la curva de nivel de cota 2.640 metros, sigue por esta cota hasta encontrar la diagonal 72B sur por la cual continúa hacia el suroeste por el camino prolongación de esta vía, hasta donde se encuentra la cota 2.800 metros. Continúa por esta curva de nivel hacia el sur hasta encontrar la coordenada 93.500 N., punto del cual se

sigue el este en una longitud de 375 metros. En este punto, toma la dirección este hasta encontrar el camino de Mochuelo, en su intersección con la quebrada de "La Trompeta" por esta quebrada en dirección Noreste hasta la curva de nivel de cota 2.640, por la cual sigue hasta encontrar el río Tunjuelito el cual atraviesa en dirección normal el cauce, hasta encontrar la línea de inundación en su margen oriental; continúa por esta línea de inundación en dirección general Sur hasta encontrar la quebrada de Yomasa, por el cual, sigue hasta encontrar la cota 2.710 metros; continúa por ésta hacia el sur hasta encontrar la coordenada 89.500 N. Por la cual se dirige hacia el oriente hasta encontrar la carretera a Usme. Vira hacia el Norte por ésta hasta interceptar el camino carretable de "El Uval" que conduce al Boquerón de Chipaque; sigue por este camino en dirección general Sur - Este hasta encontrar la curva de nivel de cota 2.790; continúa por esta curva de nivel en dirección general Norte hasta la quebrada o cañada de Santa Librada, que sirve de límite al barrio del mismo nombre por el Norte; continúa por esta quebrada aguas abajo hasta encontrar la banca del antiguo Ferrocarril de Oriente.

Se toma esta banca en dirección Norte hasta la coordenada 93.500 N; por esta coordenada hacia el Oriente hasta encontrar la cota 2.700 metros, sigue por esta curva de nivel hacia el Oriente hasta interceptar la quebrada de Chiguaza, en la parte baja del río San Agustín; por esta quebrada desciende hasta la cota 2.620 metros; toma la curva de nivel 2.620 metros en dirección Norte, hasta el sitio donde se corta con la quebrada de Chiguaza. Continúa por ésta, aguas arriba hasta encontrar la desembocadura de la quebrada de Morales. Por esta quebrada sigue aguas arriba, continuando por las quebradas que captan las aguas que bajan de la Serranía de Juan Rey, hasta topar con la vía occidental de los Pinos y Juan Rey, sigue por esta misma hasta llegar al divorcio de aguas (punto más alto) del Barrio Juan Rey, y de aquí torna hacia el Este por el divorcio de aguas hasta la curva de nivel 3.100 metros. Toma en esta dirección norte hasta donde se intercepta con la prolongación del lindero sur de la propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en el tanque de los Alpes y de aquí sigue en línea recta hasta el punto donde el lindero Norte de dicha propiedad intercepta la curva de nivel 2.920 metros.

**ORIENTE:** Partiendo del punto en que el lindero Norte de la propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en los Alpes, intercepta la curva de nivel 2.920 metros; toma por esta curva hacia el Norte hasta la quebrada de Remajal. Desciende por esta hasta la cota 2.850 metros. Toma esta curva de nivel hasta la calle 15 sur, por la cual se sigue hacia el Noreste hasta donde esta calle intercepta la curva de nivel 2.750 metros. Sigue por esta curva hasta la calle novena sur y desde este punto hacia el Norte por la carretera de circunvalación con el Río San Francisco, sigue por dicho paseo en dirección Occidental hasta interceptar la curva de nivel de cota 2.700 metros y por esta curva de nivel en dirección general Norte hasta límite sur del barrio el Paraíso, incluido el cual, continúa hacia el Norte por la misma curva de nivel de cota 2.700 metros hasta encontrar el punto de coordenadas 119.250 y 105.550E; en la intersección de la calle 193 con la carretera central del Norte.

**Parágrafo 1º Areas Excluidas:**

- a. En los Cerros de Suba las situadas por encima de la cota 2.650 mts.
- b. A lo largo del río Tunjuelito, la Ronda, definida como zona verde, que señala en sus márgenes las áreas sujetas a inundaciones periódicas, a más de aquellas áreas que por rectificación del Río Bogotá sean susceptibles de embalses de amortiguación, regulación y oxidación.

**Parágrafo 2:** Los asentamientos de vivienda popular situados por fuera del perímetro urbano descrito en el Artículo 13 del presente Acuerdo, se consideran como parte integrante del área comprendida dentro de este perímetro y están incorporados al Plano de Zonificación, a escala 1:25.000, del Distrito Especial de Bogotá, de que habla el Artículo 35 del presente Acuerdo.

Constituyen estos asentamientos, los enumerados a continuación:

**Alcaldía Menor de San Cristobal:**

1. Ciudad de Londres
2. Juan Rey
3. San Manuel

**Alcaldía Menor de Usme:**

1. ALASKA
2. Casa Rey \*
3. El Porvenir
4. Monte Blanco
5. La Regadera\*
6. Usminia

**Alcaldía Menor Rafael Uribe Uribe:**

1. La Fiscala
2. Palermo Sur

**Alcaldía Menor de Tunjuelito:**

1. Naciones Unidas
2. Villa Gloria
3. Vista Hermosa

**Alcaldía Menor de Bosa:**

1. El Llano Fandiño
2. Hortelanos de Escocia
3. Humberto Valencia II Sector
4. La Cabaña y la Suerte
5. La Libertad I y II
6. La Libertad (La Magnolia)
7. La Palestina
8. La Paz
9. Parcela 33 El Porvenir

10. Parcelas 17ª y 17B El Porvenir
11. San Pedro
12. Sectores Gran Colombianos I,II y III

**Alcaldía Menor de Ciudad Kennedy:**

1. Campo Hermoso\*
2. El Llanito\*
3. El Paraíso\*
4. El Tintal\*
5. Gran Britalia
6. Llano Grande\*
7. Patio Bonito II
8. Patio Bonito III\*
9. Pinar del Río\*
10. Saycedak\*
11. Tayrona\*
12. Tintalito\*
13. Tocarema\*

**Alcaldía Menor de Engativá:**

1. Villa Gladys

**Alcaldía Menor de Suba:**

1. La Aguadita
2. Miraflores
3. Tuna Alta
4. Tuna Alta Bellavista

**Alcaldía Menor de Usaquén:**

1. Cerros del Norte
2. El Codito
3. Horizontes\*
4. San Isidro
5. San Luis del Cabo
6. Santa Cecilia
7. Soratama

**Alcaldía Menor de Chapinero:**

1. Juan XXIII
2. Mariscal Sucre
3. Pardo Rubio
4. San Martín

**Alcaldía Menor de Santa Fe:**

1. El Consuelo

Asentamientos posteriores al Acuerdo No. 25 de 1975.

**Parágrafo 3º:** Los demás desarrollos existentes a la fecha de expedición del presente Acuerdo y situados por fuera del perímetro de servicios descrito por el Artículo 13, se incorporarán al área comprendida dentro de este perímetro, previo estudio y delimitación de los mismos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y aprobación de la Junta de Planeación.

**Parágrafo 4º:** La Junta de Planeación Distrital, reglamentará el uso de las áreas localizadas entre los barrios nombrados en los párrafos anteriores y el perímetro de servicios, a los cuales se les suministrará los servicios públicos.

**ARTICULO 14:** La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con base en los estudios del Departamento Administrativo de Planeación y previa aprobación del Comité de Servicios determinará el acotamiento correspondiente a las zonas de inundación y protección de las fondas de los ríos Tunjuelito, El Salitre y el Juan Amarillo.

**ARTICULO 15:** Una vez elaborada el acotamiento de las zonas de inundación a que hace referencia, el Artículo anterior, este deberá ser aprobado por la Junta de Planeación e incluido en el Plano Oficial de Zonificación.

**ARTICULO 16:** Las rondas de los ríos no podrán ser rellenadas, ni sobre ellas edificarse construcción alguna, ni destinarse a usos diferentes a los fijados en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 17:** Salvo lo que la Ley prevea expresamente para estos casos, las Empresas Distritales de Servicios Públicos, podrán prestar directamente y en forma permanente sus servicios a los Municipios de la Sabana de Bogotá siempre y cuando media autorización expresa por Acuerdo del Concejo, previo concepto de la Junta Distrital de Planeación.

La prestación del servicio de acueducto y alcantarillado solamente podrá acordarse con los Municipios que cuenten con un plan de ordenamiento físico y limitarse al área comprendida dentro de su Perímetro Urbano. La prestación de este servicio se hará directamente a los respectivos usuarios.

Esta disposición no impide que las Empresas Distritales de Servicios Públicos celebren con esas Municipalidades contratos de Asesoría Técnica o de Ejecución de Obras Públicas relacionadas con la prestación de esos mismos servicios.

**Parágrafo 1o:** La solicitud del servicio requerirá de la aprobación previa del Concejo del respectivo Municipio y su prestación deberá ser autorizada previa aceptación del respectivo Plan de Ordenamiento por parte de la Junta de Planeación Distrital.

**Parágrafo 2º:** Los costos de infraestructura de la red de acueducto y alcantarillado de los Municipios a que se refiere el presente Artículo serán de cargo, en todos los casos del Municipio al que se preste el servicio.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dará prelación a la prestación de su servicio dentro del área del perímetro urbano de Bogotá de que trata el presente Acuerdo.

Los servicios de energía eléctrica y teléfonos deberán de manera prioritaria prestarse en el territorio del Distrito Especial de Bogotá y atender las necesidades de sus áreas rurales.

**ARTICULO 18:** La prestación de los servicios en los asentamientos a que se refiere el Artículo 13 y sus párrafos, especialmente los de Acueducto y Alcantarillado, estarán sometidos a las restricciones impuestas por las limitaciones técnicas y financieras o por el normal desarrollo de los planes de ampliación de redes de las Empresas respectivas.

## **TITULO V**

### **LOS USOS DEL TERRENO**

#### **Sub- Título I Aspectos Generales**

**ARTICULO 19:** Para efectos de la reglamentación de los usos del terreno en el Distrito Especial de Bogotá, se determinan Areas de Actividad donde se asignan especialmente estos usos y una clasificación de los diferentes establecimientos.

**ARTICULO 20:** Los usos en el Distrito Especial se asignan en Areas de Actividad Múltiple, Areas de Actividad Residencial, Areas de Actividad Especializada y Areas de Actividad Agrológicas de que trata el Sub- título II del presente Título.

**ARTICULO 21:** La asignación de usos a las Areas de Actividad de que trata el Artículo anterior, se hace mediante la clasificación de establecimientos comerciales, Industriales, Institucionales, Recreativos y Residenciales, establecida en el Sub- título III del presente Título.

#### **Sub- título II De los Usos en los Terrenos del Distrito Especial de Bogotá**

**ARTICULO 22:** Los usos del suelo en el Distrito Especial se asignan a los terrenos de acuerdo con: la estructura urbana adoptada en el Título II de este Acuerdo, el potencial Agrológico y los usos existentes.

#### **ARTICULO 23: AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE (AAM)**

##### **Usos Principales:**

Vivienda Multifamiliar

Comercio Tipo A –Grupos 1 y 2

Comercio Tipo B



Industria Grupo 1

Institucionales Grupos 1, 2 y 3

Recreativos – Grupos 1 y 2

Usos Compatibles:

Comercio Tipo a – Grupo 3

Industria Grupo 2

Usos Restringibles:

Comercio Tipo A – Grupo 4

Servicios Metropolitanos

Artículo 24. Areas de Actividad Residencial (AAR)

Usos Principales;

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios:

Comercio Tipo A – Grupo 1

Institucionales – Grupos 1 y 2

Recreativos – Grupos 1 y 2

Usos Restringidos:

Industria Grupo 1

Comercio Tipo B

Institucional Grupo 3

### **ARTICULO 25: Areas de Actividad Especializada (AAE)**

Las áreas de actividad especializada se subdividen en zonas así:

- Zonas Industriales
- Zonas de Servicio Metropolitano
- Zonas Institucionales
- Zonas Recreativas
- Zonas de Reserva
- Zonas Viales

- Zonas de Servicio Metropolitano

## **ARTICULO 26: De las Zonas Industriales**

Uso Principal:

Industria Grupos 1,2 y 3

Usos Complementarios:

Comercio Tipo A y B todos los grupos

Servicios Metropolitanos; Recreativos Grupos 1 y 2

Usos Restringidos:

Vivienda de celador y vivienda para trabajadores

Institucionales Grupos 2 y 3

## **ARTICULO 27: De las Zonas de Servicio Metropolitano**

Las zonas de servicio metropolitano se dividirán así: De abastecimiento, de transporte, de servicios públicos, de servicios funerarios, de servicios carcelario y de disposición y tratamientos de desechos.

### **A. De los Servicios de Abastecimiento**

Usos principales:

Mataderos, centrales de abasto, almacenamiento y distribución de combustibles.

Usos Complementarios:

Restaurantes, cafeterías, vivienda de celador, oficinas, talleres de reparación y mantenimiento, bancos y bodegas, siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

### **B. De los Servicios de Transporte**

Usos Principales:

Terminales terrestres, Aéreas y Férreas de pasajeros y carga.

Usos Complementarios:

Todos aquellos necesarios para el buen funcionamiento del uso principal, a condición de estar con él relacionado como parte integrante de dicho uso.

### **C. De los Servicios Públicos:**

Usos principales:

Instalaciones de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Teléfonos.

Usos Complementarios:

Oficinas, restaurante y cafetería, vivienda del celador, siempre y cuando sea parte del uso principal.

### **D. De los Servicios Funerarios**

Usos principales:

Cementerios, Cementerios - Jardín, Hornos Crematorios, Salas de Velación, Salas de Culto.

Usos complementarios:

Funerarias, cafeterías y floristerías y vivienda de celador.

### **E. De los Servicios Carcelarios:**

Uso principal:

Cárceles

Usos complementarios:

Industria Artesanal y talleres siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

### **F. De la Disposición y Tratamiento de Desechos**

Usos:

Plantas de tratamiento, transferencia de basuras y lagunas de amortiguación.

**Parágrafo:** Ordénase la expropiación, por motivos de utilidad pública e interés social, de las zonas de terreno necesarios para desarrollar los servicios metropolitanos contemplados en el presente Artículo. En consecuencia, el Alcalde Mayor dictará en su oportunidad, los decretos correspondientes, autorizando al mismo tiempo al Personero del Distrito para que instaure las demandas conforme a la Ley.

Es entendido que la expropiación de que trata este parágrafo tendrá lugar únicamente en el caso de que no sea posible la compra directa de los inmuebles aludidos.

## **ARTICULO 28: De las Zonas Institucionales**

Usos principales:

Institucionales grupos 1, 2 y 3

Usos complementarios:

Recreativos, Grupos 1 y 2

## **ARTICULO 29: De las Zonas Recreativas:**

Usos principales:

Recreativos Grupos 1 y 2

Usos compatibles

Institucional, Grupo 1 y fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenecientes a los Grupos 1 y 2, del comercio Tipo A.

## **ARTICULO 30: De las Zonas de Reserva**

Las zonas de reserva se clasificarán así:

A: De reservas de Rondas de Ríos

Uso permitido:

Forestal

Uso Restringido:

Recreativo Grupo 1

B. De Reserva Ambiental

Uso Permitido:

Forestal

Usos Restringidos:

Vivienda Unifamiliar

Institucional Grupo I

## **ARTICULO 31: De las zonas viales**

Usos Permitidos:

Circulación vehicular, peatonal, bahías de parqueo ocasional y áreas de reserva de control ambiental.

Parágrafo: Las zonas viales serán reglamentadas por el Plan Vial de la Ciudad.

**ARTICULO 32:** Por el término de dos (2) años, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo, revístase al Alcalde Mayor de la facultad de reglamentar las Areas de Actividad Especializadas de Servicios Metropolitanos, previo estudio del Departamento de Planeación Distrital y aprobación de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 33: De las Areas de Actividad Agrológica:**

Para efectos del presente Acuerdo, las Areas de Actividad agrológica se clasificarán así:

A: Area Agrológica 1, o sea aquella con suelos de alta calidad agrológica, baja accesibilidad urbana, independientemente de la posibilidad de prestación de servicios públicos y que no se encuentra determinada como de reserva de rondas de ríos o de reserva ambiental.

Usos principales:

Agricultura y ganadería

Usos complementarios:

Vivienda del propietario y celador, depósitos, silos y pesebreras.

Usos Restringidos:

Explotación forestal, avícola, equina, porcina y cunícula.

B. Area Agrológica II o sea aquella con suelos de alta calidad agrológica, localizadas sobre corredores viales regionales, independientemente de la posibilidad de prestación de servicios públicos y que no está determinada como reserva de rondas de ríos o de reserva ambiental.

Usos principales:

Agrícola y ganadería

Usos Complementarios:

Vivienda del propietario y celador depósitos, silos, pesebreras, explotaciones forestales, avícola, cunícula, porcina y equina.

Uso compatible:

Bodegas previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Usos Restringidos:

Industria Jardín, de flores, artesanal y agroindustrias.

Institucional Grupos 1, 2 y 3

Recreativos, Grupos 1 y 2

Estaciones de Servicios y restaurantes pertenecientes al Comercio

Grupo 2.

Moteles pertenecientes al comercio grupo 4

Area Agrológica III, o sea aquella con baja calidad agrológica, accesible al área urbana con pendientes naturales en promedio menores del 25% con posibilidad de dotación por medios privados u oficiales de servicios públicos que no estén previstas como de reserva de ronda de ríos o ambiental.

Usos principales:

Agricultura y ganadería, explotación avícola, cunícula, equina y porcina.

Institucionales Grupo 1 y 2

Vivienda del propietario y celador, depósitos, silos y pesebreras.

Usos restringidos:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar:

Recreativos, grupos 1 y 2

Industria extractiva, de flores, forestal o agro-industrial.

Comercios grupos 1 y 2

D. Area Agrológica IV, o sea aquella con baja y media calidad agrológica, baja accesibilidad urbana, sin posibilidad de prestación de servicios públicos y que no estén previstas como de reserva de rondas de ríos o ambiental.

Usos principales:

Agricultura, ganadería, explotaciones avícola, equina, cunícula y porcina.

Institucional Grupo 1 y 2

Vivienda del propietario, celador, depósitos, silos y pesebreras.

Usos Restringidos:

Industrias de flores, extractiva, forestal y chicales

Moteles pertenecientes al comercio grupo 4

**ARTICULO 34:** En las zonas donde existan usos restringidos, su localización y reglamentación será definida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de acuerdo con las políticas, tipo de áreas, forma de tratamiento y régimen definidos en el presente Acuerdo y previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital. Los usos no mencionados en el Sub-título de este Acuerdo quedan expresamente prohibidos en las áreas respectivas.

**ARTICULO 35:** Las Areas y Zonas a que se refieren los usos enunciados en este Título son las que aparecen en el Plano Oficial de Zonificación 1978-1985, a escala 1:25.000, del Distrito Especial de Bogotá, el cual es parte integrante de este Acuerdo.

### **Sub- Título III De la Clasificación de Establecimientos**

#### **CAPITULO I**

#### **DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES**

**ARTICULO 36:** Los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, así:

GRUPO 1: Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como:

#### **Venta de Bienes:**

- a. Alimentos al detal para consumo diario de: bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares.
- b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias y perfumerías.
- c. Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.
- d. Artículos de librería y papelería al detal.

#### **Venta de servicios:**

- a. Servicios personales: Salón de belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorería.
- b. Servicios alimenticios al detal: Fuente de soda.
- c. Servicios Profesionales: Estudio de arquitectos, ingenieros, abogados, y similares. Consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos.

- d. Servicios florales al detal: Floristerías y similares.

GRUPO 2: Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico, tales como:

**Venta de Bienes:**

- a. Textiles al detal: Almacenes de ropa, almacenes de telas y paños, almacenes de cortinas.
- b. Artículos para el hogar: Almacenes de muebles, almacenes de electrodomésticos, almacenes de artículos para el hogar.
- c. Artículos de cuero: Almacenes de zapatos y carteras, almacenes de artículos de cuero varios.
- d. Artículos fonográficos: Almacenes de discos.
- e. Artículos de lujo: Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.
- f. Instrumental, equipos científicos y aparatos fotográficos.
- g. Repuestos eléctricos y electrónicos.
- h. Artículos de ferretería
- i. Exhibición y venta de vehículos
- j. Combustibles y similares: Venta de cocinol, venta de carbón, venta de lubricantes
- k. Venta de artículos funerarios (Funerarias).
- l. Insumos industriales, de construcción y agropecuarios: Salas de exhibición y venta de insumos industriales, artículos de construcción e insumos agropecuarios.
- m. Estaciones de servicio

**Venta de Servicios:**

- a. Recreativos: Cine, tabernas, café- concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.
- b. Personales: Sauna, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.
- c. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías (planta), encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores, eléctricos, electrónicos.
- d. Profesionales: Oficinas de arquitectos; abogados, ingenieros, etc.
- e. Turísticos: Hoteles, aparta- hoteles y residencias.
- f. Financieros: Compañía de Seguros, Agencias de Finca Raíz, Bolsa de Valores.
- g. Bancarios: Corporaciones de Ahorro, Bancos, Cajas de Ahorros
- h. Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.
- i. Parqueaderos: Provisional y permanente.
- j. Casas distribuidoras y/o importadoras

GRUPO 3: Son los establecimientos que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y/o urbanístico no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial tales como:

**Venta de Servicios:**



Bodegas de almacenamiento o depósito:

GRUPO 4: Son los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tiene restricciones de localización.

**Venta de Servicios:**

Recreativos: Griles y discotecas, bares y cantinas, cafés, casas de lenocinio.

Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares.

Funerarios: Salas de velación.

**ARTICULO 37:** De acuerdo al grado de homogeneidad del comercio y su forma de ocupación del suelo, éste se divide en dos tipos:

TIPO A: Comercio que se desarrolla a predio en áreas de la ciudad y,

TIPO B: Comercio por departamentos o en centros comerciales que se desarrollan en áreas previstas para este uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.

**ARTICULO 38:** Los establecimientos comerciales de Tipo A podrán albergar los grupos de comercio que se permitan en cada una de las Areas de Actividad.

**ARTICULO 39:** En los establecimientos comerciales Tipo B podrán localizarse comercios del Grupo 1 y 2. Además, con restricciones, los servicios recreativos pertenecientes al Grupo 4.

**ARTICULO 40:** Facúltase a la Junta de Planeación Distrital, para ampliar y complementar el listado correspondiente a cada uno de los Grupos establecidos en el Artículo 3º del presente Acuerdo.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INDUSTRIALES**

**ARTICULO 41:** Los establecimientos y zonas industriales, o sea aquellos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasificarán así:

TIPO A: Industria Extractiva.

TIPO B. Industria Transformadora.

**ARTICULO 42: Industria Transformadora**

De acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera dicha actividad industrial, se divide en tres grupos; así:

GRUPO 1: Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

GRUPO 2: Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y a su alto impacto urbanístico.

GRUPO 3: Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

**ARTICULO 43:** Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para que, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y aprobación de la Junta de Planeación, determine los establecimientos industriales que comprende cada uno de los grupos fijados en el Artículo anterior.

**ARTICULO 44:** Para la clasificación de los establecimientos industriales, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital deberá considerar las siguientes variables:

A. Tamaño de la Industria, teniendo en cuenta:

Número de empleados, capacidad instalada, área lote y área construida.

B. Impacto ambiental, teniendo en cuenta:

Consumo de servicios públicos, (agua, energía y aseo), producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).

C. Impacto urbanístico, teniendo en cuenta:

La generación de tráfico y la generación de usos conexos

D. Tipo de productos

**ARTICULO 45:** Autorízase al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para conceptuar sobre la aceptación de los establecimientos industriales en las Areas de Actividad, en tanto se produzca el listado ordenado en el Artículo anterior.

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES**

**ARTICULO 46:** Las zonas o edificaciones de uso institucional, o sea aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles, de servicios sociales, asistenciales y administrativos requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico, así:

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, urbanístico y social, tales como:

Servicios culturales; educacionales, a excepción de Universidades y similares, de culto a excepción de Cementerios.

GRUPO 2: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización, según su magnitud e impacto urbanístico derivado, tales como:

GRUPO 3: Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el alto impacto social que producen, por lo que tienen restricciones en su localización, tales como: Servicios de Seguridad (Instalaciones Militares).

**ARTICULO 47:** Facúltase al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para ampliar y complementar el listado correspondiente a cada uno de los grupos comprendidos en el Artículo anterior.

**ARTICULO 48:** Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo y según concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20% del área del predio, acogiéndose a las demás normas fijadas en este Acuerdo.

## **CAPITULO IV**

### **DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES**

**ARTICULO 49:** Las zonas o establecimientos recreativos, o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

Grupo 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como clubes campestres, parques y zonas verdes.

Grupo 2: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como:

Centros deportivos y de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

**ARTICULO 50:** Facúltase a la Junta de Planeación Distrital previo estudio para ampliar y complementar el listado correspondiente a cada uno de los grupos establecidos en el Artículo anterior:

**ARTICULO 51:** Todos los predios a la fecha de sanción del presente Acuerdo, estén destinados a usos recreativos, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del área del predio.

## **CAPITULO V**

### **DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

**ARTICULO 52:** De acuerdo a la intensidad y estructura, los tipos de desarrollo residencial de que trata el Artículo anterior, se dividen:

- A. Construcciones residenciales, unifamiliares y bifamiliares, y
- B. Construcciones residenciales multifamiliares

## **TITULO VI**

### **DEL TRATAMIENTO DE LAS AREAS**

#### **CAPITULO I**

##### **TIPOS DE TRATAMIENTO**

**ARTICULO 53:** El tratamiento de las áreas a que se refiere el Título V del presente Acuerdo, se hará con base en las siguientes categorías: Desarrollo, Redesarrollo, Rehabilitación y Conservación.

**ARTICULO 54:** El Alcalde Mayor de Bogotá fijará, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y concepto favorable de la Junta de Planeación, los límites y normas específicas de cada una de las categorías de tratamiento a que hace referencia el artículo anterior.

**ARTICULO 55:** Los aspectos que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, deberá tener en cuenta para delimitar y definir el tratamiento de las áreas serán:

- a. Aspectos demográficos y sociales: estratificación social, población y densidad.
- b. Aspectos económicos: actividad económica, precios de la tierra y valorización.
- c. Aspectos físicos: capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, capacidad portante de los suelos, equipamiento urbano, usos del suelo, accesibilidad, estado de la construcción, presión edilicia, tipología de lotes, tipología y valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

#### **CAPITULO II**

##### **DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**ARTICULO 56:** El tratamiento de Desarrollo es el determinado para orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y comprende las zonas sin desarrollar localizadas dentro del perímetro de servicios y aquellas áreas de

actividad agrológica que por sus características permiten el asentamiento de usos urbanos fuera del mencionado perímetro.

**ARTICULO 57:** Los usos para las áreas con tratamiento de desarrollo son los asignados en el Título V para cada una de las áreas de actividad.

Las demás normas urbanísticas son las establecidas en el título VIII.

### **CAPITULO III**

#### **DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION**

**ARTICULO 58:** El tratamiento de conservación es el determinado para aquellas áreas o edificaciones de la Ciudad que por su grado de homogeneidad en usos y/o estructura o por su destacado valor ambiental o histórico arquitectónico deben tener normas que preservan dichos usos y/o estructuras.

**ARTICULO 59:** Las áreas con tratamiento de conservación se clasifican así:

De conservación histórica:

De conservación arquitectónica y/o urbanística

De conservación ambiental

**ARTICULO 60:** Conservación histórica es el tratamiento orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras que presenten interés histórico, o sea que hayan servido de escenario de hechos de trascendencia.

**ARTICULO 61:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital se asesorará de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, para llevar a cabo los estudios de identificación de las áreas materia de conservación histórica, así como establecer los usos y normas para las estructuras de conservación histórica, mediante sanción por Decreto del Alcalde Mayor de Bogotá, previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital.

**ARTICULO 62:** La Junta de Protección del Patrimonio Urbano estará conformada así:

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital o su Delegado.

El Director del Instituto de Desarrollo Urbano o su Delegado.

El Presidente de la Academia Colombiana de Historia o su delegado.

El Director de Colcultura o su delegado.

El Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos o su delegado.

El Director del Instituto de Cultura y Turismo o su delegado.

**ARTICULO 63:** Conservación, urbanística y/o arquitectónica es el tratamiento orientado a mantener las características formales y/o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos o estructuras que constituyan documentos representativos del desarrollo urbanístico o edificio de una determinada época de la ciudad.

**ARTICULO 64:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital se asesorará de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano para llevar a cabo los estudios e identificación de las áreas de que trata el artículo anterior.

**ARTICULO 65:** Los usos para las áreas con tratamiento de Conservación Urbanística y/o Arquitectónica son los fijados como principales y complementarios en el Sub- título II del título V.

Para las áreas de actividad múltiple (AAM) con este tratamiento se excluyen de los usos principales las Estaciones de Servicio y los parqueos provisionales pertenecientes al Comercio Grupo 2, y de los usos complementarios, la Industria Grupo 2 y el Comercio Grupo 3. No se permite el uso restringido. Las demás normas urbanísticas correspondientes a las áreas que trata este Artículo, serán dictadas por el Alcalde Mayor, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y aprobación de la Junta de Planeación Distrital.

**ARTICULO 66:** Conservación Ambiental es el tratamiento orientado a mantener como tales, áreas consolidadas con características homogéneas de usos y estructuras que cumplan con una función adecuada dentro de la estructura urbana.

**ARTICULO 67:** Las áreas con el tratamiento a que hace referencia el Artículo anterior y que posean, a la fecha de sanción de este Acuerdo, Decreto o Resolución Reglamentaria, se registran por éstos.

**ARTICULO 68:** Se exceptúan del Artículo anterior las modificaciones que den lugar a incrementos de densidad, siempre y cuando dichas modificaciones no impliquen cambios exteriores en las estructuras.

**ARTICULO 69:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital previa aprobación de la Junta, elaborará las normas para aquellas áreas que no posean reglamentación propia.

**Parágrafo:** Para asignar los usos correspondientes a estas áreas, deberán tenerse en cuenta los establecidos como principales, complementarios y restringidos en el Título V para cada una de las Areas de Actividad y la correspondiente estratificación socio- económica del sector por reglamentar.

**ARTICULO 70:** Exonérase de los Impuestos de Delineación, Construcción y Complementarios, los edificios declarados de conservación histórica, urbanística y/o arquitectónica, cuando en ellos se adelanten obras tendientes a

su restauración o conservación conforme a proyectos autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

## **CAPITULO IV**

### **DEL TRATAMIENTO DE REHABILITACION**

**ARTICULO 71:** El tratamiento de rehabilitación es el determinado para aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones.

**ARTICULO 72:** Los usos para las áreas con tratamiento de rehabilitación son los establecidos como principales, complementarios y restringidos en el Título V para cada una de las áreas de actividad.

Estas áreas se regirán por las normas urbanísticas generales definidas en el Título VIII y por normas específicas fijadas por Resolución de la Junta de Planeación Distrital, teniendo como unidad mínima para reglamentar una manzana o un eje vial en un trecho no inferior a cuatrocientos metros.

## **CAPITULO V**

### **DEL TRATAMIENTO DE REDESARROLLO**

**ARTICULO 73:** Tratamiento de Redesarrollo es el determinado para aquellas áreas que por su total inadecuación en cuanto a usos y estructuras requieren una política que propicie el desarrollo de nuevas funciones en el área.

**ARTICULO 74:** Los usos para las áreas con tratamiento de redesarrollo son los establecidos como principales, complementarias y restringidos en el título V para cada una de las áreas de actividad.

Las demás normas urbanísticas serán objeto de concertación entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, las Empresas de Servicios Públicos y las Entidades Públicas, Mixtas y/o privada interesadas en adelantar programas de redesarrollo.

**Parágrafo:** Los aspectos de concertación a que hace referencia este artículo se concretarán en un proyecto que será objeto de resolución del Departamento Administrativo de Planeación, previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital.

**ARTICULO 75:** Ordénase la expropiación, por motivos de utilidad pública e interés social de las áreas específicamente delimitadas para el tratamiento de redesarrollo. En consecuencia, el Alcalde Mayor dictará en su oportunidad los Decretos correspondientes, autorizando al mismo tiempo, al Personero del Distrito para que instaure las demandas conforme a la Ley.

Es entendido que la expropiación de que trata este Artículo, tendrá lugar únicamente en el caso de que no sea posible la compra directa de los inmuebles aludidos.

**ARTICULO 76:** El Area objeto de concertación y declaratoria de utilidad pública no podrá ser inferior a 5.000 metros cuadrados.

## **TITULO VII**

### **DEL REGIMEN PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD**

#### **CAPITULO I**

##### **TIPOS DE REGIMEN**

**ARTICULO 77:** Se entiende por régimen de las Areas de Actividad el conjunto de medidas o disposiciones de carácter indicativo o impositivo que regulan el desarrollo de la Ciudad.

**ARTICULO 78:** Los regímenes para el tratamiento de las diferentes Areas de Actividad, se definirán en dos grupos así:

- A. Regímenes que hacen referencia al grado de participación de otros organismos, diferentes a la Administración Distrital.
- B. Regímenes que hacen referencia al grado de definición.

#### **CAPITULO II**

##### **DE LOS REGIMENES SEGUN EL GRADO DE PARTICIPACION DE OTROS ORGANISMOS**

**ARTICULO 79:** Según el grado de participación de otros organismos, se distinguen dos categorías de regímenes, así:

- A. Régimen concertado: Se aplica a aquellas áreas de la Ciudad donde el Gobierno Distrital permite la participación de entidades gubernamentales o privadas para definir su desarrollo.
- B. Régimen Impositivo: Se aplica a aquellas áreas de la Ciudad donde el Gobierno Distrital define directamente su desarrollo.

**ARTICULO 80:** El régimen para las áreas con tratamiento de conservación, rehabilitación y desarrollo será de tipo impositivo, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 81:** El régimen para las áreas con tratamiento de redesarrollo será de tipo concertado sobre propuestas presentadas por entidades públicas, privadas o economía mixta.

**ARTICULO 82:** Será objeto de concertación entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, las Empresas de Servicios Distritales y



las entidades correspondientes para su posterior aprobación de parte de la Junta de Planeación, la localización y las normas urbanísticas para desarrollo y funcionamiento de los siguientes servicios metropolitanos:

- Ampliación del Aeropuerto Internacional de El dorado.
- Sistema de Transporte Masivo.
- Uso de la tierra en el área del Salitre.
- Terminales terrestres de pasajeros y de carga.
- Rectificación, saneamiento y recuperación de áreas del río Bogotá.
- Recuperación y lagunas de amortiguación del río Tunjuelito.
- Terminal de combustible de Puente Aranda.
- Mataderos.
- Plantas de tratamiento y transferencia de basuras.
- Hornos crematorios.

**ARTICULO 83:** Ordénese la expropiación, por motivo de utilidad pública e interés social, de las requeridas para la realización de las obras de que trata el artículo anterior. En consecuencia, el Alcalde Mayor dictará en su oportunidad los decretos correspondientes, autorizando al mismo tiempo al Personero del Distrito para que instaure las demandas conforme a la Ley.

**ARTICULO 84:** Será objeto de concertación entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, las Empresas de Servicios Públicos y el Urbanizador responsable, el ordenamiento físico de las áreas de actividad agrológica III.

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS REGIMENES SEGUN EL GRADO DE DEFINICION**

**ARTICULO 85:** Según el grado de definición del desarrollo, se establecen dos categorías de regímenes, así:

- A. De Desarrollo Definido, o sea aquellas áreas que pueden ser tramitadas una vez sea reglamentado el presente Acuerdo.
- B. De Desarrollo Diferido, o sea aquellas que solo podrán ser tramitadas una vez se definan los usos respectivos.

**ARTICULO 86:** Serán objeto de régimen diferido las siguientes áreas:

Las áreas de actividad agrológica 2 recuperadas por las obras de rectificación de los ríos Bogotá, Tunjuelito, Fucha y Juan Amarillo, y que no estén definidas como de reserva de ronda de ríos.

- Los terrenos en inmediaciones del Aeropuerto El Dorado, una vez se defina la ubicación de las nuevas plantas.
- Los terrenos afectados por corredores de transporte masivo.

**Parágrafo:** Corresponderá al Alcalde Mayor la expedición de las normas reglamentarias de las áreas definidas en este artículo, previo estudio del

Departamento Administrativo de Planeación y concepto de la Junta de Planeación Distrital.

**ARTICULO 87:** Las áreas con régimen diferido tendrán como usos provisionales aquellos establecidos en el Título V hasta tanto se definan los usos definitivos.

**ARTICULO 88:** La Junta de Planeación resolverá, por vía general, las consultas que sobre interpretación de las normas contenidas en este Acuerdo y las que lo complementen o reglamenten, le formule el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**Parágrafo:** Las consultas que haga el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en cumplimiento al presente Artículo, serán referidas a un sector no menor de seis (6) hectáreas.

## TITULO VIII

### DE LAS NORMAS PARA LAS AREAS SEGUN SU TRATAMIENTO

#### Sub- Título I Normas para el Tratamiento de Rehabilitación

### CAPITULO I

#### NORMAS GENERALES

**ARTICULO 89:** La densidad residencial será la resultante de la correcta aplicación de:

1. El Índice de Habilidad
2. El Equipamiento Comunal
3. La Volumetría permitida

**ARTICULO 90:** El índice de habilidad es el área mínima de vivienda permitida siendo ésta el equivalente a 20.00 M<sup>2</sup>, de vivienda por alcoba, resultando áreas mínimas de vivienda, permisibles así:

Vivienda de una (1) alcoba:	Area Mínima 20.00 M <sup>2</sup>
Vivienda de dos (2) alcobas:	Area Mínima 40.00 M <sup>2</sup>
Vivienda de tres (3) alcobas:	Area Mínima 60.00 M <sup>2</sup>
Vivienda de cuatro (4) alcobas:	Area Mínima 80.00 M <sup>2</sup>

Estos 20.00 M<sup>2</sup> incluyen las áreas comunes a dos o más viviendas como son: accesos, circulaciones, escaleras, ascensores, depósitos y administración, con excepción de las áreas de parqueo y cuartos de máquinas.

**Parágrafo:** Para contabilizar el índice de habilidad se tendrán en cuenta todas y cada una de las alcobas del proyecto respectivo.

**ARTICULO 91:** Equipamiento Comunal: Todo planteamiento de vivienda debe proveer con carácter obligatorio un área para equipamiento comunal, pudiendo destinarse a los siguientes usos:

1. Recreativos: Parque, zona verde, jardines, antejardines, plazoleta, juegos cubiertos.
2. Educacional: Guardería, Kinder o jardín infantil
3. Asistencial: Enfermería, Centro de Salud
4. Mixtos: Salón Múltiple
5. Estacionamientos para Visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados dentro del predio.

**ARTICULO 92:** El área de equipamiento comunal, será la resultante de destinar 10.000 M<sup>2</sup>., por cada 80 M<sup>2</sup> de área construida para vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el 80% como mínimo.

**Parágrafo 1º:** Para soluciones de vivienda que contemplen 1.200 M<sup>2</sup> o menos construidos en vivienda, el equipamiento comunal será el equivalente a las áreas libres requeridas por los aislamientos.

**Parágrafo 2º:** El equipamiento comunal de que habla el presente Artículo, se exigirá únicamente para construcciones nuevas, adiciones o reformas sustanciales.

**ARTICULO 93:** El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, de manera que se garantice su carácter de espacio comunal de copropiedad.

**ARTICULO 94:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital reglamentará mediante Resolución las características de ubicación, localización y diseño de estos espacios.

**ARTICULO 95: Volumetría permitida:** Será la resultante de la aplicación de las normas sobre alturas, empates, aislamientos, retrocesos y dimensiones de lotes, según el área de actividad y el tratamiento de que se trate.

**ARTICULO 96:** Las edificaciones levantadas al lado de otras existentes, consideradas como permanentes deberán solucionar en función de aquéllas sus empates, aislamientos, retrocesos, paramentos y voladizos en caso de estar adosados.

**Parágrafo:** Se considera construcción permanente aquella en la cual la construcción existente representa el 50% o más de la norma permitida.

**ARTICULO 97:** Para subdivisiones de lotes existentes, el lote mínimo aceptable debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Área mínima de 60.00 M<sup>2</sup> y Frente Mínimo de 5.00 metros

- b. Relación Frente – Fondo: Que el cociente resultante de dividir el frente por el fondo no sea menor de 0.25.

**Parágrafo:** Para cumplir con lo establecido en el presente Artículo el Departamento Administrativo de Planeación Distrital reglamentará mediante Resolución el tipo de cesiones o pagos compensatorios, así como el procedimiento correspondiente para Subdivisión de Lotes y para Reloteos. En ningún caso podrán aceptarse subdivisiones que no cumplan con las dos (2) condiciones establecidas en el presente artículo.

**ARTICULO 98: Estacionamientos:** Todos los predios deberán cumplir con la cuota de Estacionamientos cubiertos o al aire libre en la siguiente proporción, de acuerdo a la zonificación de la ciudad por estratos socio-económicos determinada en el Plano de Claves Presupuestales así:

**A. Para vivienda:**

Para estrato 1 y estrato 2 un (1) cupo por cada diez (10) viviendas.

Para estrato 3 y 4 un (1) cupo por cada tres (3) viviendas.

Para estrato 5 y 6 un (1) cupo por cada vivienda.

Los cupos de estacionamiento adicional para visitantes serán:

Estratos 1 y 2 ninguna exigencia

Estrato 3 y 4 un (1) cupo por cada quince (15) viviendas

Estrato 5 y 6 un (1) cupo por cada siete (7) viviendas

**B.1. Para Comercio Tipo A.**

Grupos 1 y 2: Estrato 1 y 2 ninguna exigencia

Estratos 3 y 4 un (1) cupo por cada 120 M2, de construcción, con un (1) cupo como mínimo.

Estratos 5 y 6 un (1) cupo por cada 50 M2 de construcción, con un (1) cupo como mínimo.

Para Estaciones de Servicio, según normas vigentes.

Grupo 3: Para todos los estratos (1) cupo por cada 150 m2 de construcción, con un (1) cupo como mínimo.

Grupo 4: Estratos 1 y 2 un (1) cupo por cada 150 M2 de construcción, con tres (3) cupos como mínimo.

Estratos 3 y 4 un (1) cupo por cada 90 M2 de construcción, con seis (6) cupos como mínimo.

Estratos 5 y 6 un (1) cupo por cada 30 M2 de construcción, con doce (12) cupos como mínimo.

## **2. Para Comercio Tipo B:**

Estratos 1 y 2 un (1) cupo por cada 150 M2 de construcción.

Estratos 3 y 4 un (1) cupo por cada 100 M2 de construcción, o fracción superior a 60 M2.

Estratos 5 y 6 un (1) cupo por cada 70 M2 de construcción, o fracción superior a 40 M2 de construcción.

### **A. Para Institucional y Recreativo.**

Un (1) cupo por cada 120 M2 de construcción o fracción superior a 60.00 M2.

### **B. Para Industria**

Un (1) cupo por cada 120 M2 de construcción o fracción superior a 60 M2

**Parágrafo:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital reglamentará mediante Resolución las dimensiones mínimas de estacionamientos según el uso, los accesos a estacionamientos sobre vías arterias y los requerimientos de bahías.

## **CAPITULO II**

### **NORMAS PARA AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE**

**ARTICULO 99:** Toda construcción ubicada en áreas de Actividad Múltiple con tratamiento de rehabilitación, deberá tener en cuenta las normas generales establecidas en el Capítulo I del presente Sub-título.

Artículo 100 Usos:

#### **1. Usos principales:**

- a. Vivienda: Multifamiliar
- b. Comercio: Tipo A – Grupos 1 y 2 y Comercio Tipo B
- c. Industria: Grupo 1
- d. Institucional: Grupos 1, 2 y 3
- e. Recreativo: Grupos 1 y 2

#### **2. Usos Compatibles:**

- a. Comercio: Tipo A – Grupo 3
- b. Industria: Grupo 2

3. Usos Restringidos:

- a. Servicios Metropolitanos
- b. Comercio: Tipo A – Grupo 4

**Parágrafo:** En sectores donde el uso predominante sea el de vivienda, en ningún caso se permitirán los usos compatibles ni restringidos.

**ARTICULO 101:** Alturas: Las alturas oscilarán entre una mínima equivalente a cinco (5) pisos y una máxima resultante de la correcta aplicación de las normas sobre:

- 1. Aislamientos
- 2. Retrocesos
- 3. Empates
- 4. Equipamiento Comunal
- 5. Requerimiento de espacios de uso público

**ARTICULO 102: Aislamientos:**

- a. Posterior: Será exigido en relación a la altura de la edificación, a partir del primer piso inclusive o del nivel de empate, oscilando entre  $1/3$  y  $1/4$  de la altura con un mínimo de 5 mts. Para los lotes de esquina registrará únicamente la norma sobre aislamiento lateral.
- b. Lateral: Se considera a partir de los niveles de empate si los hubiere o si no a partir de la altura fijada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Este aislamiento será establecido con relación a la altura resultante por encima de la altura fijada. En caso de existir aislamiento lateral a partir del primer piso en alguno de los predios adyacentes, deben dejarse estos a partir del primer piso. La relación oscilará entre  $1/4$  y  $1/6$  de la altura con un mínimo de 3.50 mts.

En caso de plantearse edificaciones aisladas, el aislamiento lateral será dado con relación a la altura total de la edificación.

- c. Antejardines: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital fijará la profundidad de los antejardines de acuerdo al desarrollo del sector y a las normas sobre empates, hasta un máximo de 5.00 mts. Los antejardines de las construcciones que cumpliendo con el aislamiento respectivo tengan uso comercial, deben tratar esta área como prolongación de la zona dura del andén, no pudiendo existir cerramiento ni obstáculo alguno.

**Parágrafo:** Las áreas de Antejardines no podrán ser contabilizadas como áreas de estacionamiento dentro de la cuota de estacionamientos exigida.

**ARTICULO 103: Retrocesos:** En sectores donde no exista Antejardín, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital fijará mediante Resolución la exigencia de retrocesos no mayores de 15.00 mts, medidos a partir de la línea de paramento de los predios, para el primer piso, primero y segundo piso o para la totalidad de la construcción. Las dimensiones y características de estos retrocesos serán determinadas teniendo en cuenta el ancho de andenes, el flujo peatonal, la densidad y uso predominante en el sector.

**Parágrafo:** Los retrocesos a que hace referencia el presente Artículo deben ser de uso público sin ningún tipo de cerramiento y guardando continuidad con la zona dura del andén.

**ARTICULO 104: Requerimientos de Espacios para Uso Público:** Para lograr las alturas máximas permitidas, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital fijará la altura a partir de la cual ésta podrá incrementarse en base al cumplimiento de los requerimientos de espacios para uso público, hasta un máximo obligatorio del 50% del área total del lote.

**Parágrafo:** Estos espacios públicos deberán plantearse en la siguiente forma:

- a. Como plazoleta cubierta o descubierta, situadas exterior o interiormente a la edificación.
- b. Como vías o pasajes peatonales, cubiertos o descubiertos.

La localización de estos espacios requiere aprobación previa del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS PARA AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

**ARTICULO 105:** Toda construcción ubicada en Areas de Actividad Residencial con tratamiento de rehabilitación deberá tener en cuenta las normas generales establecidas en el Capítulo I del presente Sub-título.

#### **ARTICULO 106: Usos:**

##### 1. Usos Principales:

- a. Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

##### 2. Usos Complementarios:

- a. Comercio Tipo A: Grupo 1 con un área máxima equivalente a 25.00 Mts.2 por predio en vivienda unifamiliar o bifamiliar o de 1.5 Mts2 por vivienda para Multifamiliares.
- b. Institucional – Grupos 1 y 2
- c. Recreativo – Grupos 1 y 2

##### 3. Usos Restringidos:

- a. Industria Grupo 1
- b. Institucional Grupo 3
- c. Comercio Tipo B

**Parágrafo:** En las áreas de Actividad Residencial donde se permitan las Industrias Grupo 1 y Bodegas pertenecientes al Comercio Grupo 3, estos usos serán anexos a la vivienda y tendrán un área máxima equivalente a dos (2) veces el área de vivienda planteada.

**ARTICULO 107:** En las Urbanizaciones reglamentadas donde se hayan previsto lotes para uso institucional vendibles y no construidos en la actualidad, se permite el uso de vivienda y usos complementarios, acogándose a las normas establecidas en el presente Título.

"Para desarrollar usos diferentes al institucional en estos lotes, el propietario deberá hacer cesión a título gratuito al Distrito del 30% del área como zona de uso público o comunal".

Cuando por razones de área, forma, localización o topografía y rango de densidad escogido, no sea posible la cesión del terreno, la Junta de Planeación Distrital autorizará el pago del equivalente en dinero con destino al Fondo Rotatorio de Zonas Verdes, conforme al avalúo comercial practicado por la división de Catastro de la Secretaría de Hacienda.

**ARTICULO 108: Alturas.** Para las áreas de que trata el presente Sub- título el Departamento Administrativo de Planeación Distrital establecerá las alturas permitidas según los siguientes aspectos:

- a. Conformación volumétrica del sector.
- b. Area y frente del lote
- c. Soluciones de conjunto
- d. Soluciones de torres aisladas desde el primer piso

**ARTICULO 109: Aislamientos:**

- a. Posterior: En todas las edificaciones se exigirá un aislamiento posterior equivalente a  $\frac{1}{3}$  o  $\frac{1}{4}$  de la altura que deberá contemplarse desde el primer piso.
- b. Lateral: No se exigirá aislamiento lateral para edificaciones iguales o inferiores a cinco (5) pisos, salvo que las construcciones vecinas lo hayan previsto, en cuyo caso será con relación a la altura resultante a partir del nivel de empate, en la proporción de  $\frac{1}{4}$  de la altura con un mínimo de 3.50 metros.

## **CAPITULO IV**

### **NORMAS PARA AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA**

Corresponden a las zonas establecidas en el Artículo 25 del presente Acuerdo.



## **SUB-CAPITULO I**

### **ZONAS INDUSTRIALES**

#### **ARTICULO 110: Usos:**

1. uso principal:

Industrias Grupos 1, 2 y 3

2. Usos Complementarios:

- a. Comercio Tipo A y B: todos los grupos
- b. Servicios Metropolitanos
- c. Recreativos: Grupos 1 y 2

3. Usos Restringidos:

- a. Vivienda del celador y trabajadores
- b. Institucional: Grupos 2 y 3

**Parágrafo:** En todas las instalaciones de tipo industrial se permitirá el uso de vivienda para celaduría. Esta tendrá un área máxima de 70 M2 y el acceso debe ser dependiente de la industria que sirve.

**ARTICULO 111:** Mientras no se establezca otra norma, en las áreas industriales ya desarrolladas, los establecimientos industriales se regirán por las normas urbanísticas que correspondan al desarrollo actual del área.

**ARTICULO 112:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante Decreto del Alcalde Mayor, establecerá la reglamentación específica para las zonas industriales ya desarrolladas, acogiendo a los grupos y clasificación de establecimientos fijados en el presente Acuerdo.

## **SUB-CAPITULO II**

### **ZONAS DE SERVICIO METROPOLITANO**

**ARTICULO 113: Servicio de Abastecimientos:** Terminal petrolero.

La localización del terminal petrolero en el área de Puente Aranda se entenderá como temporal, por lo cual las industrias establecidas en el área no podrán extender sus construcciones o su superficies del predio.

**Parágrafo 1:** El funcionamiento de las instalaciones existentes quedará condicionado a la ejecución de las obras de infraestructura y seguridad que se requieran y en ningún caso se permitirá el ensanche del volumen de almacenamiento actual de petróleo y sus derivados establecidos en esta área.

**Parágrafo 2:** Las áreas de aislamientos requeridos deben estar ubicados en su totalidad dentro de los linderos de los lotes de las empresas localizadas en el área y en ella no podrán haber ninguna clase de instalaciones excepto las de seguridad.

**Parágrafo 3:** Las instalaciones para almacenamiento de combustibles y distribución de gas propano, deberán trasladarse en el término máximo de cinco años, contados a partir de la fecha de sanción del presente Acuerdo.

**Parágrafo 4:** Las Empresas afectadas deberán presentar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital un programa de traslado con el cronograma correspondiente.

### **SUB-CAPITULO III**

#### **ZONAS INSTITUCIONALES**

##### **ARTICULO 114: Usos:**

1. Uso principal:

Institucional: Grupos 1, 2 y 3

2. Uso complementario:

Recreativos: Grupos 1 y 2

**Parágrafo:** La vivienda se permitirá únicamente como parte integrante del servicio institucional:

**ARTICULO 115:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, fijará las normas para los establecimientos institucionales según el Grupo a que pertenezca y el desarrollo del sector donde se ubiquen.

### **SUB-CAPITULO IV**

#### **ZONAS RECREATIVAS**

##### **ARTICULO 116: Usos:**

1. Uso principal:

Recreacional: Grupos 1 y 2

2. Uso Compatible:

a. Institucional: Grupo 1

b. Comercio: Únicamente fuentes de soda, restaurantes, cafeterías, venta de comestibles y artesanías pertenecientes a los Grupos 1 y 2.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital fijará por Resolución las normas generales para el uso recreacional, de acuerdo con las necesidades del uso, las posibilidades de servicios públicos del sector y de los desarrollos existentes.

## **SUB-TITULO II**

### **NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **CAPITULO I**

##### **NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 117:** Las normas establecidas en el presente Sub- título rigen para todas las áreas que cumplan con las siguientes condiciones:

###### **A. EN SECTORES DESARROLLADOS:**

Las áreas que no están incorporadas en planos de urbanizaciones aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y que no cuentan con zonas de cesión, obras de infraestructura y servicios públicos propios, no obstante estar rodeadas por desarrollo que cumplan con estas exigencias.

###### **B. EN SECTORES SIN DESARROLLAR:**

Las áreas que no hayan adelantado obras de urbanización y saneamiento ni hecho las cesiones correspondientes.

**ARTICULO 118:** Todo proceso de urbanización podrá realizarse por una de las siguientes formas:

###### **A. POR DESARROLLO NORMAL:**

Es el proceso mediante el cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas de acuerdo a las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y por las Empresas de Servicios Públicos del Distrito.

###### **B. POR DESARROLLO PROGRESIVO:**

###### **1. En sectores sin desarrollar.**

Desarrollo Progresivo, en sectores sin desarrollar, es el proceso mediante el cual se adelanta una urbanización residencial desde su etapa de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles de infraestructura física.

La ubicación de estos desarrollos será determinada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital previo estudio de este y concepto favorable de las Empresas de Servicios Públicos de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. Tendencia de la zona al desarrollo clandestino
- b. Concertación de grupos de bajos ingresos (Estratos 1, 2 y 3)
- c. Volumen significativo de solicitudes para desarrollos progresivos por normas mínimas.
- d. Cercanía al perímetro de Servicios.
- e. Posibilidad de prestación de servicios por parte de las Empresas Distritales

Las urbanizaciones por desarrollo progresivo se registrarán por las normas urbanísticas y arquitectónicas, fijadas en el presente Acuerdo en cuanto a densidades, uso, cesiones y vías; y por las normas vigentes en cuanto hacen referencia a los servicios en su etapa de fundación y complementación progresiva.

## **2. En sectores de desarrollo incompleto:**

Desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento, por habilitación, legalización o regularización y en los cuales se den una o varias de las situaciones siguientes:

- a. Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia de sus habitantes o que la prestación de aquellos sea insuficiente.
- b. Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.
- c. Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones de la ciudad.

Estos asentamientos se registrarán por las normas vigentes sobre la materia.

## **SUB-CAPITULO I**

### **DEL PROCESO DE URBANIZACION**

**ARTICULO 119:** Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse en supermanzanas y manzanas, a condición de cumplir éstas con los siguientes requisitos:

- a. Que se ajusten en forma adecuada a las especificaciones fijadas por las Empresas de Servicios Públicos.
- b. Que tengan acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público.
- c. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.

- d. Que cumplan con las cesiones exigidas según el tipo de desarrollo
- e. Que tengan una dimensión máxima equivalente a cuatro (4) hectáreas de área útil en caso de desarrollos por supermanzanas, la cual estará definida por una malla vial local vehicular de uso público.

## **SUB-CAPITULO II**

### **CESIONES TIPO A**

**ARTICULO 120:** Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder al Distrito un porcentaje de área para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y el uso permitido.

**ARTICULO 121:** Por lo menos el 50% de las áreas de que trata el Artículo anterior deben concentrarse en un globo de terreno.

El área restante debe distribuirse en globos no menores de 1.000 metros cuadrados.

**ARTICULO 122:** Las áreas de cesión deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público garantizando su acceso y carácter de espacio público. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión.

**Parágrafo:** Cuando, por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, no se justifique la cesión en terreno, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente al Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

**ARTICULO 123:** Las áreas para Zonas Verdes y de Servicios Comunales no podrán ubicarse en:

- a. Areas afectadas por vías arterias del Plan Vial, líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de reserva para futuro transporte masivo, anales abiertos y ronda de ríos.
- b. Areas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
- c. Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como chucuas, ciénagas, áreas inundables y barrancas con pendientes mayores al 25%.

**ARTICULO 124:** Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, cuando así lo requiere el Distrito o la Comunidad.

**ARTICULO 125:** En las áreas de cesión correspondientes a Parques y Zonas Verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedración, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo a proyecto de Parques aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital según

especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

**Parágrafo;** el mantenimiento de las áreas de que trata el presente Artículo y de las Zonas Verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del Urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega a la Procuraduría de Bienes del Distrito. Una vez legalizada su entrega el mantenimiento de estas Zonas estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito.

### **SUB-CAPITULO III**

#### **DE LA CESION PARA VIAS**

**ARTICULO 126:** Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

A. Vías Arterias del Plan Vial:

Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin e 7% del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Instituto de Desarrollo Urbano.

B. Vías Locales:

Todo terreno en proceso de urbanización debe prever un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:

1. Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que los accesos a las vías del Plan Vial se realizan de acuerdo a las disposiciones sobre la materia.
3. Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público y/o de Plan Vial no sean superiores a cuatro (4) hectáreas.
4. Que cumplan con las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas.

**Parágrafo:** Unicamente se permitirá comunicar el desarrollo propuesto con las vías arterias del Plan Vial, por medio de Vías Locales Principales.

**ARTICULO 127:** Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Distrito Especial de Bogotá las Vías Locales definidas en el Artículo anterior.

**ARTICULO 128:** Por efectos de seguridad se permitirá el control de vías de uso público por parte de la comunidad. Este tratamiento requiere concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de la Procuraduría de Bienes del Distrito y debe ceñirse a las especificaciones del Departamento Administrativo de Tránsito y Transporte.

## **SUB-CAPITULO IV**

### **DE LA CESION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO**

**ARTICULO 129:** Todo urbanizador, debe proveer, construir y ceder gratuitamente al Distrito los servicios de infraestructura correspondientes.

**ARTICULO 130:** Las exigencias para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos serán establecidas por las respectivas Empresas.

**ARTICULO 131:** Cuando el predio a urbanizar requiere de entrega a vías del Plan Vial, el urbanizador deberá construir y ceder el tramo correspondiente de las calzadas laterales de servicio de estas vías, cumpliendo con las especificaciones sobre la materia.

**ARTICULO 132:** El urbanizador responsable debe arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que fije el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, sobre la materia.

## **SUB-CAPITULO V**

### **DE LAS DENSIDADES RESTRINGIDAS SEGUN CESIONES TIPO A**

**ARTICULO 133:** Densidades Restringidas

- a. Un máximo de treinta (30) viviendas por hectárea neta, para las zonas ubicadas en los Cerros Orientales entre la carrera 7ª y la Cota 2.700 entre la calle 26 y el límite Norte del perímetro de servicios.
- b. Un máximo de veinte (20) viviendas por hectárea neta, para las Areas de Reserva Ambiental ubicadas en los Cerros de Suba, Norte y Sur entre las Cotas 2.600 y 2.650 dentro del perímetro de servicios.
- c. Un máximo de una (1) vivienda por cada tres (3) hectáreas netas para las áreas de reserva ubicadas en los Cerros Orientales de Suba Norte y Sur, Juan Rey y las Guacamayas en cotas superiores a las definidas en el Perímetro de Servicios.
- d. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, fijará las densidades para las áreas degradadas por explotación de canteras, chircales o erosión, previo concepto geológico de la Secretaría de Obras Públicas con restricción en alturas.
- e. Un máximo de (1) vivienda por cada tres (3) hectáreas para las zonas agrológicas I, II y IV.
- f. Para las áreas Agrológicas III, serán fijadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de acuerdo con la solución de servicios presentada por los interesados, previo concepto favorable de las Empresas de Servicios Públicos y de la Junta de Planeación Distrital.

**Parágrafo:** Para las áreas definidas en los literales a, b, y c no se permitirán promedios de densidad, en el caso que el predio a desarrollar se encuentre ubicado con dos o más densidades.

**ARTICULO 134:** La Cesión Tipo A. Exigida para las áreas con Densidad Restringida de los Literales a y b del Artículo anterior será el equivalente al 25% del área neta urbanizable.

**Parágrafo:** El anterior porcentaje deberá destinarse exclusivamente para Zonas Verdes de uso público.

## **SUB-CAPITULO VI**

### **DE LAS DENSIDADES AUTO-REGULABLES SEGUN CESIONES**

#### **TIPO A**

**ARTICULO 135:** Las áreas de densidad Auto- regulables están comprendidas dentro de los siguientes rangos:

Rango 1. De 60 a 150 viviendas por hectárea neta.

Rango 2. De 150 a 180 viviendas por hectárea neta.

Rango 3. De más de 180 viviendas por hectárea neta.

**ARTICULO 136:** Las anteriores densidades deben prever un porcentaje de CESION TIPO A para zonas verdes y Servicios Comunales Públicos, de acuerdo con el rango donde están ubicadas, así:

- a. Para el Rango 1 el 25% del área neta.

El anterior porcentaje se distribuirá de la manera siguiente:

- Para desarrollos por loteo individual será el 10% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.

- Para desarrollos por Agrupaciones o Conjuntos será el 15% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.

- b. Para el Rango 2, el 17% del área neta, distribuido de la forma siguiente.

- Para desarrollos por Agrupaciones o Conjuntos, serán del 10% mínimo para zonas verdes y lo restante para comunales.

- c. Para el Rango 3, el 21% del área neta distribuido de la forma siguiente:

Para desarrollos por loteo individual, será el 10% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.

- Para desarrollos por Agrupaciones o Conjuntos será el 12% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.



**ARTICULO 137:** En conjuntos donde se prevea Uso de vivienda, se exigirá la cesión correspondiente a este uso, sobre el área neta urbanizable.

**ARTICULO 138:** Las cesiones Tipo A para el uso industrial en área con tratamiento de desarrollo será del 12% neta urbanizable.

**ARTICULO 139:** Las cesiones tipo A para el uso comercial en áreas con tratamiento de desarrollo serán del 12% del área neta urbanizable cuando se proponga como uso único.

**ARTICULO 140:** Las Cesiones Tipo A para Uso Institucional en áreas con tratamiento de desarrollo serán del 12% del área neta urbanizable.

## **SUB-CAPITULO VII**

### **SISTEMAS PARA DESARROLLAR UN PREDIO**

**ARTICULO 141:** Todas las Areas de Actividad con tratamiento de desarrollo podrán ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, agrupaciones y/o conjunto.

#### **A. Sistema de Loteo Individual**

**ARTICULO 142:** Consiste en la división de las Manzanas y/o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y áreas de uso público.

**ARTICULO 143:** El lote mínimo está referenciado al uso, a las normas y de áreas de uso público.

Planeación Distrital podrá aprobar subdivisiones de lotes cuando éstos cumplan con las condiciones del presente Acuerdo.

#### **A. Sistema de Agrupaciones.**

**ARTICULO 144:** Consiste en la propuesta de 3 o más unidades de un mismo uso en supermanzanas, manzanas o lotes resultantes del proceso de urbanización, estableciendo para ello áreas de propiedad privada individual y áreas de propiedad privada comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan las unidades, pueden ser de propiedad individual y áreas de propiedad privada comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan las unidades, pueden ser de propiedad individual, o de propiedad privada comunal.

Las Agrupaciones pueden ser:

- a. Para vivienda
- b. Para Industria, bodegas, talleres y similares
- c. Para uso comercial
- d. Para institucionales de uno o varios servicios

**ARTICULO 145:** El sistema de agrupaciones definido en el Artículo anterior puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de Agrupación.

**ARTICULO 146:** Toda agrupación debe ceder a la comunidad las áreas libres de uso comunal y un equipamiento en forma proporcional al área construida y de acuerdo al uso permitido.

**Parágrafo:** Las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal de que trata el presente Artículo son de obligatoria habilitación y construcción para quien adelanta el desarrollo de una Agrupación.

**ARTICULO 147:** El área máxima de una manzana y/o supermanzanas para un desarrollo de Agrupación de Vivienda será de cuatro (4) hectáreas, área que debe estar delimitada por áreas de uso público.

#### **A. Del sistema de conjuntos**

**ARTICULO 148:** Consiste en un desarrollo de 3 o más unidades de diferente uso en Manzanas y/o Supermanzanas resultantes del proceso de urbanización. Para este sistema se definen áreas de propiedad privada individual, áreas de propiedad privada comunal y cuando por razones del uso y de la ubicación sea necesario, áreas de uso público.

**ARTICULO 149:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá autorizar Conjuntos cuando los usos propuestos en estos desarrollos sean los principales, compatibles y/o complementarios del área de actividad en que se ubiquen.

**ARTICULO 150:** Las áreas de copropiedad y las de uso público definidas en un Conjunto deben ser habilitadas convenientemente para el uso correspondiente.

**ARTICULO 151:** El área máxima de una manzana y/o supermanzana para un desarrollo de Conjunto, que contemple el uso de vivienda debe ser de cuatro (4) hectáreas, las cuales deben ser delimitadas por vías de uso público.

**ARTICULO 152:** La Junta de Planeación, establecerá las normas relativas a alturas, aislamientos, antejardines y voladizos en todas las áreas de actividad con tratamiento de desarrollo según los siguientes criterios:

1. Ubicación según área de actividad
2. Area de lote
3. Tipo y características de áreas adyacentes
4. Densidad permitida
5. Tipo y capacidad de las vías del área

### **SUB-CAPITULO VIII**

#### **EQUIPAMIENTO COMUNAL (Cesiones TIPO B)**

**ARTICULO 153:** Todo proyecto adelantado por el sistema de Agrupación o de Conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas:

Un mínimo de quince (15.00) Mts2 por cada ochenta (80.00) Mts2 construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el 80% como mínimo localizado a nivel del terreno.

**Parágrafo:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital reglamentará mediante Resolución, los requerimientos de equipamiento para los usos industriales, comerciales e institucionales.

**ARTICULO 154:** El equipamiento comunal de que habla el Artículo anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

1. Recreativos: Parque, zona verde, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales.
2. Educativos: Guardería, kinder y/o jardín infantil
3. Asistencial: Enfermería, Puesto de Salud
4. Mixto: Salón Múltiple
5. Parqueo para visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.

**Parágrafo:** En las áreas de Cesiones TIPO B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos privados.

**ARTICULO 155:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital fijará mediante Resolución, las características de ubicación, diseño y proporción de las áreas de equipamiento comunal.

**ARTICULO 156:** Estacionamientos: Las normas para Estacionamientos serán las establecidas en el Sub- título I del presente Título, relativo a las normas de áreas con tratamiento de rehabilitación.

## **CAPITULO II**

### **NORMAS DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**ARTICULO 157:** Todo proyecto que se desarrolle en las áreas de actividad múltiple con tratamiento de desarrollo debe cumplir con las normas generales fijadas en el Capítulo I del presente Sub- Título.

**ARTICULO 158:** Uso:

1. Usos principales:

Vivienda Multifamiliar, Agrupaciones y/o conjuntos

Comercio 1,2 y Centros Comerciales y Comercio por Departamentos

Industria Grupo 2

Institucionales, Recreativos

2. Usos compatibles:

Servicios Metropolitanos, Comercio Grupo 3, Industria Grupo 2

3. Usos restringidos:

Comercio Grupo 4

**ARTICULO 159:** Las áreas de actividad múltiple definidas como Multicentro Norte, Suba y Sur se regirán por las disposiciones distritales sobre la materia.

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**ARTICULO 160:** Todo desarrollo en áreas de actividad residencial se rige por las normas generales establecidas en el Capítulo I del presente Sub- Título.

#### **SUB-CAPITULO I**

##### **EN ZONAS DE DENSIDAD RESTRINGIDA**

**ARTICULO 161:** Usos

1. Usos principales: Vivienda en Agrupaciones y/o Conjuntos

2. Usos complementarios:

- a. Institucionales Grupo I
- b. Recreativos Grupo I

**Parágrafo:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital definirá la intensidad y localización de los usos complementarios

**ARTICULO 162:** Para las Agrupaciones o Conjuntos el área de propiedad privada individual debe ubicarse conformando núcleos, conservando la vegetación y la topografía natural con el fin de preservar los valores ecológicos y paisajístico del cerro.

La ubicación de estos núcleos será definida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

## **SUB-CAPITULO II**

### **EN ZONAS DE DENSIDAD AUTORREGULABLE**

#### **ARTICULO 163:** Usos:

1. Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliares
2. Complementarios:
  - a. Comercio Tipo a. Grupo 1
  - b. Institucionales Grupo 1
  - c. Recreacionales Grupo 1
3. Usos compatibles
  - a. Industria Grupo 1
  - b. Comercio Tipo B

**Parágrafo:** La intensidad y localización de los Usos Complementarios y Compatibles, serán definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**ARTICULO 164: Area de Lotes:** Para los lotes Unifamiliares se permitirá un área mínima de 60.00 metros cuadrados, con frente mínimo de 5.00 metros.

Para lotes multifamiliares el área mínima será de 200.00 metros con frente mínimo de 8.00 metros.

## **CAPITULO IV**

### **NORMAS DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**ARTICULO 165:** Todo desarrollo en Areas de Actividad Especializada se regirá por las normas generales establecidas en el Capítulo I del presente Sub- título.

## **SUB-CAPITULO I**

### **ZONA DE RESERVA AMBIENTAL**

**ARTICULO 166:** Son las áreas de los Cerros Orientales, de Suba Norte y Sur, Cerro de la Conejera, Juan Rey y las Guacamayas ubicadas por fuera del perímetro de servicios.

#### **ARTICULO 167:** Usos:

1. Uso permitido será el Forestal
2. Usos Restringidos

- a. Vivienda en una proporción de una vivienda por cada tres (3) hectáreas.
- b. Institucional Grupo 1
- c. Recreativo: siempre y cuando no incluya canchas deportivas.

**Parágrafo:** No se permitirá ningún uso urbano, ni apertura de canteras o chircales con excepción de las existentes, las cuales deben acogerse a las normas distritales sobre la material.

**ARTICULO 168:** El Alcalde Mayor de Bogotá reglamentará las áreas de reserva ambiental, previo concepto de la Junta de Planeación.

## **SUB-CAPITULO II**

### **ZONA DE RESERVA DE RONDAS DE RIOS**

**ARTICULO 169:** Son áreas de preservación ambiental establecidas con el fin de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales. No se permite ningún tipo de uso fuera del forestal y el correspondiente al ambiente natural de estas áreas.

**ARTICULO 170:** La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá definirá prioritariamente las Rondas de los Ríos Tunjuelito, Juan Amarillo, Fucha y Salitre dentro y fuera del perímetro de servicios de la ciudad, No se permitirán rellenos dentro de estas áreas.

**ARTICULO 171:** Los límites del área de reserva ecológica del río Bogotá son los definidos por el cauce del río y una paralela al eje de rectificación del mismo ubicado a 300 metros, al lado oriental del eje, y aquellas que se requieran para lagunas de amortiguación y complementaciones a las obras de rectificación del río.

## **SUB-TITULO III**

### **ZONAS INDUSTRIALES**

**ARTICULO 172:** Comprenden los establecimientos o áreas determinadas en los artículos 41 y 42 del presente Acuerdo.

Industria Tipo A. (Industria Extrativa).

**ARTICULO 173:** Se permite la explotación de materiales de construcción y demás usos industriales y complementarios mientras dure la explotación, siempre y cuando se utilice la materia prima de ésta.

1. Fabricación de asfaltos para pavimentos
2. Fabricación de productos de arcilla
3. Mezcladoras de concreto
4. Producción de piedra tallada
5. Producción de triturado y granito
6. Fabricación de productos a base de arena para construcción

**Parágrafo:** Esta industria se registrá por las normas distritales sobre la materia  
Industria B

**ARTICULO 174. Usos:**

1. Uso principal: Según su ubicación, industria de los grupos 1,2 y 3

2. Usos complementarios:

a: Comercio TIPO A y B: todos los grupos

b: Servicios Metropolitanos

c. Recreativos de los grupos 1 y 2

3. Usos restringidos:

a. Vivienda del celador y trabajadores

b. Institucionales: Grupos 2 y 3

**ARTICULO 175:** El área mínima para uso industrial será la necesaria para su normal funcionamiento para la aplicación de los aislamientos requeridos según el grupo a que pertenece.

#### **SUB-CAPITULO IV**

#### **ZONAS INSTITUCIONALES**

**ARTICULO 176: Usos:**

1. Usos principales: Institucionales de los Grupos 1, 2 y 3

2. Usos complementarios: recreativos de los grupos 1 y 2

3. Usos compatibles: Vivienda únicamente como parte integrante del servicio institucional

**Parágrafo:** Las áreas que actualmente son utilizadas con uso institucional, del grupo 2, no podrán ser subdivididas ni cambiar su uso.

**ARTICULO 177:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto de la Junta de Planeación, mediante Resolución fijará las áreas requeridas para cada uso institucional, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a. Uso específico y su clasificación

b. Aislamiento según su impacto

c. Volumetría requerida

d. Relación con el sector donde se ubica

## **SUB-CAPITULO V**

### **ZONAS RECREATIVAS**

#### **ARTICULO 178: Usos:**

1. Usos principales:

Recreativos de los grupos 1 y 2

2. Usos compatibles:

- a. Institucional: grupo 1
- b. Comercial. Grupo 1 y 2 (únicamente fuentes de soda, restaurantes, ventas de comestibles, cafeterías y artesanías.

**Parágrafo:** Las áreas que actualmente son utilizadas como Clubes Campestres, Parques y Zonas Verdes, no podrán ser subdivididas ni cambiar sus usos.

**ARTICULO 179:** Todo proyecto destinado a Uso Institucional o Recreativo, requiere de la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

## **SUB-CAPITULO VI**

### **ZONAS DE SERVICIOS METROPOLITANOS**

**ARTICULO 180: Usos:** Son los establecidos en el Título referente a usos del terreno.

**ARTICULO 181:** Las normas para las áreas de Servicios Metropolitanos y su localización en el área con tratamiento de desarrollo, serán fijadas por el Alcalde Mayor de Bogotá previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, los organismos competentes y aprobación de la Junta de Planeación Distrital.

## **SUB-CAPITULO VII**

### **ZONAS VIALES**

Usos Permitidos:

**ARTICULO 182:** Circulación vehicular, peatonal, bahías de parqueo ocasional y áreas de reserva de Control Ambiental.

**ARTICULO 183:** En las áreas de tratamiento de desarrollo se regirán por las disposiciones que determine el Plan Vial de la ciudad y las establecidas en el presente Acuerdo.



## CAPITULO V

### NORMAS DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD AGROLOGICA CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO

#### SUB-CAPITULO I

#### ZONAS DE ACTIVIDAD AGROLOGICA I

##### ARTICULO 184:

1. Usos principales: agricultura y ganadería
2. Usos complementarios
  - a. Vivienda del propietario y/o celador
  - b. Depósitos, silos, pesebreras y/o similares

##### 3. Usos restringidos:

Explotación forestal, avícola, porcina y cunícula

**Parágrafo:** El área máxima de construcción para vivienda será de 600.00 M2, por cada tres (3) hectáreas y el área máxima para depósitos, silos, pesebreras y/o similares, será definida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

#### SUB-CAPITULO II

#### ZONA DE ACTIVIDAD AGROLOGICA II

##### ARTICULO 185: Usos:

1. Usos principales: agricultura y ganadería
2. Usos complementarios:
  - a. Vivienda del propietario y/o celador
  - b. Depósitos, silos, pesebreras y/o similares
  - c. Explotaciones, forestales, avícola, cunícula, porcina y equina

**Parágrafo:** El área máxima de construcción para vivienda de 600.00 M2, por cada tres (3) hectáreas y el área máxima para depósitos, silos, pesebreras y/o similares, y para las explotaciones forestales, avícolas, cunículas, porcina y equina, será definida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

##### 1. Usos restringidos:

- a. Bodegas

- b. Industria jardín, de flores, artesanal y agro-industria
- c. Institucional Grupos 1,2 y 3
- d. Recreativos Grupos 1 y 2
- e. Estaciones de servicio
- f. Restaurantes pertenecientes al comercio Grupo 2
- g. Moteles pertenecientes al comercio Grupo 4

**ARTICULO 186:** Sobre corredores viales, el frente mínimo para los predios que se desarrollan con Usos Restringidos será de 400.00 metros y el Fondo no mayor a 300.00 metros.

**Parágrafo:** No se permitirán Usos Restringidos sobre corredores viales no construidos.

**ARTICULO 187:** El Area Máxima de Construcción en Vivienda será 600.00 Metros Cuadrados por cada tres (3) hectáreas.

### **SUB-CAPITULO III**

#### **ZONA DE ACTIVIDAD AGROLOGICA III**

**ARTICULO 188: Usos:**

1. Usos principales:

- a. agricultura y ganadería
- b. Explotación avícola, cunícula, equina y porcina
- c. Instituciones Grupos 1 y 2
- d. Vivienda del propietario y/o celador
- e. Depósitos, silos y pesebreras

2. Usos restringidos:

- a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar
- b. Recreativos Grupos 1 y 2
- c. Industria de flores, forestal y agro-industrial
- d. Comercio Grupos 1 y 2
- e. Industria extractiva previo concepto de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito.

**ARTICULO 189:** El desarrollo de vivienda en las áreas de actividad agrológica III sólo podrá adelantarse por los Organismos Oficiales o por plan de terceras partes entre los particulares y los organismos oficiales, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de las Empresas de Servicios Públicos y de la Junta de Planeación.

### **SUB-CAPITULO IV**

#### **ZONA DE ACTIVIDAD AGROLOGICA IV**

## **ARTICULO 190: Usos:**

### 1. Uso principal:

- a. Agricultura y ganadería
- b. Explotación avícola, equina, cunícula y porcina
- c. Institucional Grupos 1 y 2
- d. Vivienda del propietario y/o celador
- e. Depósitos, silos y pesebreras

### 2. Usos restringidos:

- a. Industrias de flores y forestal
- b. Industria extractiva y chircales, previo concepto de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito.
- c. Moteles pertenecientes al comercio Grupo 4.

**Parágrafo:** El uso industrial en esta zona, debe acogerse a las normas vigentes sobre control de polución y funcionamiento.

**ARTICULO 191:** La prestación de los servicios públicos por parte de las Empresas Distritales para todas las áreas de actividad agrológica definidas en el presente Capítulo, sólo podrá hacerse previo concepto favorable de la Junta de Planeación y concepto técnico de las respectivas Empresas Distritales, siempre y cuando el uso esté permitido por el presente Acuerdo.

## **TITULO IX**

### **DE LOS PROCEDIMIENTOS**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LA TRAMITACION**

**ARTICULO 192:** Para efecto de la proyectos se tendrá en cuenta:

1. Si el área donde se localiza el proyecto tiene régimen definido o diferido.
2. Si el área donde se localiza el proyecto tiene régimen impositivo o concertado.
3. Si el área donde se localiza el proyecto cuenta con la totalidad de las normas urbanísticas requeridas.

#### **CAPITULO II**

##### **DE LAS AREAS CON REGIMEN DEFINIDO Y CON NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 193:** Las áreas con régimen definido y con normas generales establecidas por este Acuerdo se tramitarán así:

1. Para áreas que cuentan con normas generales y específicas:

- A. Por aplicación directa del Departamento Administrativo de Planeación Distrital de las normas generales de este Acuerdo y otras específicas existentes. Este procedimiento se aplicará a las áreas con tratamiento de conservación ambiental.
- B. Por demarcación y aprobación de anteproyecto por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, cuando la aplicación de las normas generales y específicas requiera definición de empates y paramentos.

Este procedimiento se aplicará a las áreas con tratamiento de conservación urbanística y/o arquitectónica.

2. Para áreas que cuentan con normas generales únicamente:

- A. Por demarcación y aprobación de anteproyecto por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital cuando la aplicación de las normas generales requieran la definición de empates y paramentos. Este procedimiento se aplicará a las áreas de conservación urbanística y ambiental con decretos reglamentarios.
- B. Por decreto reglamentario, con requerimiento de demarcación y aprobación de anteproyecto cuando la aplicación de las normas generales según el tratamiento respectivo, requiere la anulación de decretos reglamentarios anteriores. Este procedimiento se aplicará a las áreas con tratamiento de rehabilitación reglamentada con anterioridad al presente Acuerdo.
- C. Por resolución del Departamento Administrativo de Planeación Distrital., que contenga las normas específicas. Este procedimiento se aplicará a las áreas con tratamiento de desarrollo.

**ARTICULO 194:** Toda agrupación o conjunto en áreas con tratamiento de desarrollo, rehabilitación, conservación y redesarrollo tendrán un reglamento de copropiedad donde se especifique, cuáles son los bienes de propiedad individual y de propiedad privada comunal.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS AREAS CON REGIMEN DEFINIDO Y SIN NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 195:** Las áreas con régimen definido y sin normas generales establecidas en el presente Acuerdo, se tramitarán así:

- A. Por resolución del Departamento Administrativo de Planeación Distrital que contengan las normas específicas. Este procedimiento se aplicará a las áreas con tratamiento de conservación histórica y/o arquitectónica.
- B. Por decreto reglamentario, previa concertación entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y las partes interesadas mediante la presentación de anteproyecto correspondiente y con aprobación de la Junta de Planeación. Este procedimiento se aplicará a las áreas con tratamiento de redesarrollo.

**ARTICULO 196:** Para los proyectos que adelanten entidades oficiales o semioficiales en las áreas con tratamiento de redesarrollo y de desarrollo con régimen concertado o diferido, se establecerá un procedimiento de tramitación especial, que será reglamentado por el Alcalde Mayor de Bogotá, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y aprobación de la Junta de Planeación Distrital.

**ARTICULO 197:** Todo proyecto o construcción con tratamiento de rehabilitación deberá iniciar su tramitación con anteproyecto y demarcación (cuando ésta sea necesaria), y con el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Culminará el trámite con la licencia de construcción la cual será expedida por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito.

**ARTICULO 198:** Los proyectos en las áreas con tratamiento de desarrollo o rehabilitación localizadas en las inmediaciones del Aeropuerto Eldorado, requieren para su tramitación, concepto previo favorable de la Aeronáutica Civil.

#### **CAPITULO IV**

##### **DE LAS AREAS CON REGIMEN DIFERIDO**

**ARTICULO 199:** Todo proyecto de construcción en áreas con régimen de desarrollo diferido de que trata el presente Acuerdo se tramitarán así:

- A. Con aplicación directa de las normas generales y específicas del área de actividad correspondiente.

Este procedimiento se aplicará para las áreas donde subsista el régimen diferido.

- B. Por decreto emanado de la Alcaldía Mayor del Distrito, una vez se hayan definido las acciones sobre las mismas, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y de las Empresas de Servicios y con concepto de la Junta de Planeación.

#### **CAPITULO V**

##### **DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION**

**ARTICULO 200:** Todos los procedimientos consignados en el Título IX, salvo el literal A, del Artículo 199 que hace referencia al régimen diferido, culminarán con la expedición de la licencia de construcción definitiva. El procedimiento consignado en el literal B, del Artículo 199, conduce a la expedición de licencias de construcción definitiva, de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre la materia.

**Parágrafo:** Para la expedición de la licencia de construcción provisional en las áreas de régimen diferido destinadas a la ampliación del Aeropuerto El dorado,

se requiere concepto previo favorable del Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil.

**ARTICULO 201:** La Secretaría de Obras Públicas del Distrito expedirá la licencia de construcción provisional, en aquellas áreas con régimen diferido, para las áreas afectadas por vías del Plan Vial y servicios públicos, mientras no se ejecuten las obras correspondientes, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en cuanto al uso, conveniencia urbanística y volumetría y celebración del respectivo contrato sujeto a los trámites legales correspondientes.

## **CAPITULO VI**

### **DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO**

**ARTICULO 202:** Las licencias de funcionamiento para establecimientos comerciales e industriales seguirán la siguiente tramitación:

- A. La licencia de funcionamiento será expedida por la Alcaldía Menor correspondiente, cuando el uso esté contemplado y definidas las normas generales en el presente Acuerdo sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos distritales vigentes.
- B. La licencia de funcionamiento será expedida por la Alcaldía Menor correspondiente, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital o de las entidades competentes, cuando las normas generales establecidas por el presente Acuerdo, requieren de normas específicas complementarias para el normal funcionamiento del establecimiento.

## **TITULO X**

### **DEL MEJORAMIENTO Y PRESERVACION DEL MEDIO AMBIENTE**

**ARTICULO 203:** Con el fin de contribuir en forma eficaz al mejoramiento y preservación del medio ambiente, facúltase al Alcalde para contratar en un plazo no mayor de un año contado a partir de la sanción de este Acuerdo, los estudios técnicos requeridos para el control de la contaminación ambiental en Bogotá, y para arbitrar los recursos financieros necesarios para tal estudio.

**ARTICULO 204:** Los estudios a que hace mención el artículo anterior tendrán como marco de referencia los siguientes aspectos:

1. Calidad del medio ambiente y sus componentes como elementos indispensables para la salud humana, animal o vegetal, definición y normas sobre el mismo.
2. Clases de actividades contaminantes, definiciones y tipo de impacto ambiental.
3. Grado permisible de concentración de substancias aisladas o en combinación, capaces de causar perjuicios o deterioro en los bienes y en la salud humana, animal y vegetal.

4. Recomendaciones de tipo general para la mejor utilización de los recursos medio- ambientales y sistemas de controles para localizar y medir los focos de contaminación.
5. Métodos apropiados para impedir y combatir la contaminación.
6. Estudio de las incidencias socioeconómicas de una política de preservación y control ambiental.

**ARTICULO 205:** "Revístase al Alcalde Mayor de precisas facultades para que dentro del término de dos (2) años contados a partir de la sanción de este Acuerdo , expida el Estatuto de Mejoramiento y Preservación del Medio Ambiente, el cual deberá ser preparado con base en el estudio mencionado en los Artículos 203 y 204 por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y previamente aprobado por la Junta de Planeación, en coordinación con las autoridades sanitarias competentes".

**ARTICULO 206:** El Estatuto de Mejoramiento y Preservación del Medio Ambiente definirá:

- a. La clasificación detallada de las actividades urbanas según su impacto ambiental.
- b. Los límites permisibles de descargas residuales sólidas, líquidas, gaseosas, energéticas o de otra índole generadas por actividades en la Ciudad que puedan afectar los medios naturales del agua, aire y suelo.
- c. Los límites permisibles de contaminación visual y acústica.
- d. Los controles necesarios para lograr el correcto funcionamiento de instalaciones existentes.
- e. Los requisitos de tramitación que deberán presentar todas aquellas actividades que hayan sido clasificadas como posibles focos de contaminación, para su correspondiente Licencia de Construcción y Funcionamiento.
- f. Las sanciones
- g. La determinación de competencias para la aplicación del Estatuto.
- h. La destinación de los fondos recolectados a causa de infracciones o tasas redistributivas.

## **TITULO XI**

### **DISPOSICIONES VARIAS**

#### **CAPITULO I**

#### **DE LOS ORGANISMOS INTERNOS**

**ARTICULO 207:** La Secretaria de Obras Públicas expedirá la Licencia de Construcción a los planos arquitectónicos de edificaciones que se pretendan construir en el Distrito Especial cuando éstos cumplan con las normas reglamentarias del presente Acuerdo y las demás normas específicas establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Para efectos estadísticos, investigativos y de evaluación, la Secretaría de Obras

Públicas deberá enviar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital copia de los planos y de la licencia de construcción aprobada.

**Parágrafo:** Los proyectos que por sus características requieran normas específicas, o aquellos que se desarrollen en áreas superiores al 50% de la manzana, requerirán la aprobación de la Junta de Planeación Distrital.

**ARTICULO 208:** La Secretaria de Obras Públicas una vez aprobados los planos arquitectónicos, podrá expedir a solicitud del interesado por una sola vez y por un término máximo de tres (3) meses, licencias o permiso para iniciar obras preliminares de construcción tales como descapote del lote, excavaciones, cerramientos, campamentos y pilotaje.

**ARTICULO 209:** El proceso de urbanización y desarrollo de un predio que se pretenda realizar en el área del Distrito Especial será aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual cumplidas las normas urbanísticas y de construcción correspondientes expedirá la Licencia o permiso para ejecutar las obras de urbanismo y saneamiento mediante Resolución motivada, de acuerdo a las normas distritales vigentes.

**ARTICULO 210:** La Administración Distrital elaborará un anteproyecto de Acuerdo sobre el Código de Construcción para el Distrito Especial, en un término no mayor de un (1) año contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo, previo concepto de la Junta de Planeación Distrital.

**ARTICULO 211:** La tramitación para la obtención de licencia o permisos de toda clase que se adelanten en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, podrán seguir su curso de conformidad con las disposiciones bajo las cuales se inició, salvo si el interesado, seis (6) meses después de la vigencia de este Acuerdo, no ha realizado ninguna gestión de trámite ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Sin embargo, podrán acogerse a las disposiciones de este Acuerdo las tramitaciones de permiso o licencias iniciadas antes de su vigencia, si el interesado expresamente así lo manifieste al Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**Parágrafo:** La Administración determinará los documentos requeridos para cada caso y se abstendrá de recibir las solicitudes incompletas.

**ARTICULO 212:** Las providencias administrativas mediante las cuales se toman decisiones por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, del Comité Técnico Coordinador de Servicios Públicos e Interventoría de Obras y de la Junta de Planeación Distrital, se notificarán personalmente al interesado o a su representante o apoderado, dentro de los cinco (5) días siguientes a su pronunciamiento.

**Parágrafo 1o:** Si no se pudiere hacer la notificación personal, previo informe de Secretaría, se fijará un edicto en papel común en lugar público del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, por el término de cinco (5) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.



**Parágrafo 2o:** En el texto de la providencia, se indicarán los recursos que legalmente proceden contra ella.

**ARTICULO 213:** Por la vía gubernativa proceden los siguientes recursos contra las decisiones adoptadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el Comité Técnico Coordinador de Servicios Públicos e Interventoría de Obras y la Junta de Planeación Distrital:

1. El de reposición ante la misma entidad que pronunció la providencia, para que se aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación ante la Junta de Planeación, para que se aclare, modifique o revoque la decisión tomada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o de Servicios Públicos e Interventoría de Obras.

**ARTICULO 214:** De uno y otro recurso ha de hacerse uso por escrito dentro de los cinco (5) días útiles a partir de la notificación personal o de la desfijación del edicto. Transcurrido este plazo sin que se hubiere interpuesto recurso, la providencia quedará ejecutoriada.

**ARTICULO 215:** El recurso de apelación puede interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y ambos se resuelven de plano. La apelación deberá otorgarse en el efecto suspensivo.

**Parágrafo:** Es entendido que los recursos de reposición y apelación no proceden contras las providencias de las entidades de que aquí se habla, cuando sean creadoras de situaciones jurídicas generales, impersonales u objetivas.

## **CAPITULO II**

### **SANCIONES**

**ARTICULO 216:** Para la ejecución de obras de urbanismo, edificación o modificación de obras, se requiere permiso expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y la Secretaría de Obras Públicas.

**ARTICULO 217:** Para efectos del Artículo anterior se entiende por:

- a. Ejecución de obras de urbanismo.

La construcción de obras físicas de infraestructura de carácter permanente que se lleven a cabo en un predio con el fin de adecuarlo para desarrollar en él una urbanización, o para cualquier otro uso urbano. Estas obras incluyen delimitación, amojonamiento, nivelación, relleno, drenaje de terreno, construcción de vías y redes de servicios públicos.

- b. Edificación de obras:

La construcción de carácter provisional o permanente que se levante en un predio.

c. Modificación de Obras:

La adecuación o el cambio parcial en sus aspectos físicos de una urbanización o construcción.

**ARTICULO 218:** Al que necesitando permiso para acometer la ejecución de obras de urbanismo, edificación o modificación de obras, las inicie sin tal permiso o sin sujeción a las condiciones establecidas en él, se le impondrá suspensión de obra que garantizará con caución suficiente.

Si hallándose en firme la providencia respectiva el infractor prosigue la obra o la termina, el funcionario, previa comprobación sumaría del hecho, hará efectiva la caución y ordenará de plano de demolición de la parte construida en contravención del fallo que impuso la suspensión.

**ARTICULO 219:** Al que termine la obra de urbanismo, edificación o modificación de obra sin permiso, se le impondrá demolición de obra si lo construido no se ajusta en un todo a los requisitos exigidos por la Secretaría de Obras Públicas o el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, según el caso.

**ARTICULO 220:** Al que termine obras de urbanismo, edificación o modificación de obra, sin sujetarse a las condiciones exigidas en el permiso y a los planos aprobados se le impondrá reparación de obra que se garantizará con caución suficiente que pericialmente se fije, sin perjuicio que la reparación se realice por la Administración a costa del contraventor. Si éste no paga en el término señalado el reembolso, se perseguirá por la vía de la jurisdicción coactiva.

**ARTICULO 221.** En el caso de que la Administración efectúe las demoliciones o reparaciones de que tratan los Artículos anteriores, la Tesorería Distrital se abstendrá de otorgar constancias de paz y salvo a favor del contraventor, mientras los valores o costos de la demolición o reparación no hayan ingresado al Tesoro Distrital.

**ARTICULO 222:** Compete a los Alcaldes Menores y a los Inspectores de Policía el conocimiento de las infracciones de que trata este Acuerdo. Estos y los demás funcionarios o empleados distritales encargados de la vigilancia y control de obras que por su omisión o negligencia dieron lugar a que se continúe o termine obras sin permiso, incurrirán en mala conducta que dará lugar, de acuerdo con la gravedad de la falta, a la suspensión o pérdida del empleo.

En la Resolución que imponga sanciones por contravenirse el régimen de obras, se ordenará aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de arquitecto, ingeniero, constructor o maestro de obras, para la aplicación de las medidas disciplinarias a que hubiere lugar.

**ARTICULO 223:** Las medidas correctivas previstas en este Acuerdo se impondrán siguiendo el procedimiento señalado en el Libro II, Título III del Código Nacional de Policía (Decreto 1355 de 1970) y en ellas, la intervención del Ministerio Público es obligatoria.

**ARTICULO 224:** Para que una edificación o desarrollo que adopten las Entidades Privadas, Oficiales o Semi- Oficiales pueda contar con los servicios públicos que presta el Distrito a Través de sus Empresas, se requiere que dicha Edificación o desarrollo urbano goce de permiso o licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y/o Secretaría de Obras Públicas.

**ARTICULO 225:** Cuando se imponga medida correctiva de suspensión o reparación de obra, por acometer o terminar obra de urbanismo, edificación o modificación de obras sin sujetarse a las condiciones exigidas en el permiso, ésta se comunicará a las Empresas Distritales de Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica y Teléfonos, para que si no se han hecho, se abstengan de instalar en la construcción que dio lugar a la medida correctiva.

**Parágrafo:** La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso a responsable en causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

#### **ARTICULO 226: Servicios Sociales y de Infraestructura**

Los programas de desarrollo integral que adelante la Administración Distrital a través de cualquiera de sus dependencias, deben contar con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y la Junta de Planeación.

**ARTICULO 227:** El Alcalde Mayor de Bogotá, presentará ante el Honorable Concejo de Bogotá, un proyecto de Acuerdo que contemple los incentivos tributarios y crediticios, así como tarifas diferenciales de servicios públicos, para la implementación de programas en áreas con tratamiento de conservación arquitectónica, de redesarrollo y áreas de Multicentro.

**ARTICULO 228:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

### **NORMAS GENERALES PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD SEGUN SU TRATAMIENTO**

TIPOS DE TRATAMIENTO AREAS DE ACTIVIDAD	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA	AREA DE ACTIVIDAD AGROLOGICA
TRATAMIENTO DE REHABILITACION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos mixtos</li> <li>• Densidad resultante</li> <li>• Volumetría resultante</li> <li>• Criterios para dictar la norma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos vivienda</li> <li>• Densidad resultante</li> <li>• Volumetría resultante</li> <li>• Criterios para dictar la norma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos específicos</li> <li>• Volumetría resultante según uso específico y ubicación.</li> <li>• Criterios para dictar la norma</li> </ul>	
TRATAMIENTO DE REDESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios para selección Areas con Tratamiento de Redesarrollo</li> <li>• Normas según características propias del sector</li> <li>• Sistema de concertación entre la Administración, Entidades Oficiales y/o particulares</li> </ul>			
TRATAMIENTO DE CONSERVACION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de conservación y selección de Areas</li> <li>• Incentivos tributarios</li> <li>• Definición de políticas y estrategias</li> <li>• Creación de la junta de conservación de patrimonio histórico</li> </ul>			
TRATAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos mixtos</li> <li>• Definición del proceso de urbanización</li> <li>• Criterios para la definición de densidades y relación con cesiones</li> <li>• Definición de cesiones de uso público y uso privado comunal</li> <li>• Criterios para dictar normas volumétricas</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos agropecuarios</li> <li>• Criterios para desarrollos en áreas fuera del perímetro de servicios.</li> </ul>

**Dado en Bogotá, D.E., a los veinte (20) días del mes de noviembre de mil novecientos setenta y nueve (1979).**

**GERARDO BERNAL CASTAÑO, Presidente.- Rodrigo Arenas Granada,  
Secretario General.**

**Alcaldía Mayor del Distrito Especial de Bogotá**

**Diciembre 20 de 1979**

**Publíquese y ejecútese.**

**HERNANDO DURAN DUSSAN**

**Alcalde Mayor**

**LUIS ALEJANDRO DAVILA MORA**

**Secretario General**

**RENE VERSWYVEL VILLAMIZAR**

**Director Departamento de Planeación**