

ANEXO N° 16

Cuadros normativos por tratamiento urbanístico.

1. ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS PARA LA MODALIDAD C1 DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN.

De conformidad con lo establecido en los artículos 409 “Altura máxima permitida para el tratamiento urbanístico de Consolidación en la modalidad de C1” y 411 “Condiciones para la aplicación de la altura máxima permitida para el tratamiento urbanístico de Consolidación en las modalidades de C1 y C2” del plan, a continuación, se definen las alturas máximas permitidas para la modalidad C1 de acuerdo a la tipología arquitectónica que hace parte de la ZUH de cada sector:

Aplicación normativa para la tipología T2 – Loteo sin antejardín.		
Las siguientes normas de alturas máximas permitidas son aplicables a todos los predios identificados bajo esta modalidad de consolidación (C1) y tipología (T2), adicional a todos los predios clasificados bajo la modalidad C1, que sean de origen informal, identificados bajo el código C1-A, independiente de su tipología.		
TIPO C1 – T2	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS
C1 Aplica a la tipología T2 y adicionalmente a los predios identificados bajo el código C1-A	Todos los predios	3
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 12 metros ó con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 12 metros); y cumplan adicionalmente con las siguientes condiciones: a) Área de lote igual o mayor a 120 m ² , y b) Frente predial mínimo igual o mayor a doce (12 ,00) metros. c) Acceso vehicular desde una vía vehicular pública	5

Aplicación normativa para la tipología T3 – Loteo con antejardín.

Las siguientes normas de alturas máximas permitidas son aplicables a todos los predios identificados bajo esta modalidad de consolidación (C1) y tipología (T3).

TIPO C1 – T3	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS
C1 Aplica a la tipología T3 Loteo con antejardín	Todos los predios	3
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros ó con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con la siguiente condición: <ul style="list-style-type: none"> a) Frente predial mínimo igual o mayor a catorce (14,00) metros b) Acceso vehicular desde una vía vehicular pública 	5

Nota: Estas condiciones aplican igualmente a urbanizaciones identificadas bajo esta modalidad de consolidación (C1) en las demás tipologías, con excepción de la tipología T2.

2. ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS PARA LA MODALIDAD C2 DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN.

Para la definición de la altura máxima permitida en el tratamiento urbanístico de Consolidación en la modalidad de C2, como se establece en el artículo 410 “Altura máxima permitida para el tratamiento urbanístico de Consolidación en la modalidad de C2” del plan, se determina como primera medida en el indicador de espacio público efectivo por habitante en cada UPZ, y si éste se encuentra deficitario o excedentario (con superávit). A continuación, el listado de UPZ que contienen áreas bajo la modalidad de C2 y que se consideran excedentarias o deficitarias, según la metodología descrita en el DTS y en el DT10 Anexo No. 05 denominado “Espacio Público Efectivo por UPZ”, que parte integral del DTS:

UPZ EXCEDENTARIAS con zonas bajo la modalidad de C2		
CODIGO UPZ	NOMBRE UPZ	INDICADOR DE EPE ACTUAL
106	LA ESMERALDA	18.57
113	BAVARIA	15.92
10	LA URIBE	14.34

100	GALERIAS	13.48
97	CHICO LAGO	13.26
26	LAS FERIAS	12.05
22	DOCE DE OCTUBRE	10.80
90	PARDO RUBIO	9.51
15	COUNTRY CLUB	9.35
101	TEUSAQUILLO	8.39
25	LA FLORESTA	8.31
14	USAQUEN	8.21
24	NIZA	8.10
92	LA MACARENA	8.03
36	SAN JOSE	7.59
40	CIUDAD MONTES	6.56
16	SANTA BARBARA	6.32
12	TOBERIN	6.22
18	BRITALIA	6.06
73	GARCES NAVAS	5.82
99	CHAPINERO	5.67
13	LOS CEDROS	5.62
33	SOSIEGO	5.59
20	LA ALHAMBRA	5.51
44	AMERICAS	5.05
21	LOS ANDES	4.56
31	SANTA CECILIA	4.54

UPZ DEFICITARIAS con zonas bajo la modalidad de C2		
CODIGO UPZ	NOMBRE UPZ	INDICADOR DE EPE ACTUAL
41	MUZU	4.47
39	QUIROGA	4.24
114	MODELIA	4.18
42	VENECIA	4.18
27	SUBA	4.17
43	SAN RAFAEL	3.96
107	QUINTA PAREDES	3.47
102	LA SABANA	3.14
35	CIUDAD JARDIN	3.03
19	EL PRADO	3.02
62	TUNJUELITO	3.01
49	APOGEO	2.89
69	ISMAEL PERDOMO	2.88

38	RESTREPO	2.72
30	BOYACA	2.67
29	MINUTO DE DIOS	2.50
34	20 DE JULIO	2.25
45	CARVAJAL	2.23
47	KENNEDY CENTRAL	1.77
37	SANTA ISABEL	1.06

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación, se determinan las alturas máximas permitidas en cada una de las áreas bajo la modalidad de C2, de acuerdo a lo establecido en los artículos 410 “Altura máxima permitida para el tratamiento urbanístico de Consolidación en la modalidad de C2” y 411 “Condiciones para la aplicación de la altura máxima permitida para el tratamiento urbanístico de Consolidación en las modalidades de C1 y C2” del plan.

2.1. NORMAS DE ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS PARA UPZ EXCEDENTARIAS

Aplicación normativa para la tipología T2 – Loteo sin antejardín.		
Las siguientes normas de alturas máximas permitidas son aplicables a todos los predios identificados bajo esta modalidad de consolidación y tipología:		
TIPO C2 – T2	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS
C2 Aplica a la tipología T2 Loteo sin antejardín	Todos los predios	4
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros ó con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con: a) Frente mínimo igual o mayor a catorce (14,00) metros	6

Adicional, se contemplan las siguientes subcategorías en la modalidad C2 de la tipología T2, las cuales se distinguen con los códigos C2 A, C2 B y C2 C:

TIPO C2 – T2	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS
-------------------------	----------------------------------	---

		C2 A	C2 B	C2 C
Las modalidades C2 A C2 B C2 C	Todos los predios	5	5	7
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros o con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con:	6	8	N/A
Aplican a la tipología T2	a) Frente predial mínimo igual o mayor a catorce (14,00) metros			

Aplicación normativa para la tipología T3 – Loteo con antejardín y T4 – Unifamiliar pareada o en serie.

Las siguientes normas de alturas máximas permitidas son aplicables a todos los predios identificados bajo esta modalidad de consolidación y tipología:

TIPO C2 – T3 C2 – T4	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS
C2 Aplica a la tipología T3 Loteo con antejardín y T4 Unifamiliar pareada o en serie	Todos los predios	5 (Ver Nota 1)
	Predios con frente a vía igual o mayor a 16 metros o con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con: a) Frente mínimo igual o mayor a catorce (14,00) metros	7 (Ver Nota 1)

Nota 1: Para acceder a la altura máxima de 5 o 7 pisos, los predios deberán presentar un antejardín en todo su frente, con profundidad igual o mayor a 3,00 metros. En predios esquineros, esta condición aplica para uno de sus frentes. En caso que los predios a desarrollar no cumplan con la condición de la Nota 1 (esto es que no presenten antejardín en todo su frente con profundidad igual o mayor a 3,00 mts), tales predios deberán desarrollarse con las condiciones normativas de la tipología T2, de la modalidad C2.

Adicional, se contemplan las siguientes subcategorías de T3 en la modalidad C2, las cuales se distinguen con los códigos C2 A y C2 B:

TIPO C2 – T3	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS	
		C2 A	C2 B
Las modalidades C2 A C2 B Aplican a la tipología T3	Todos los predios	6	7
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros o con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con: a) Frente predial mínimo igual o mayor a catorce (14,00) metros	7	8

Aplicación normativa para la tipología T6 Torre en tipología continua

Las siguientes normas de alturas máximas permitidas son aplicables a todos los predios identificados bajo esta modalidad de consolidación y tipología:

TIPO C2 A – T6	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS
La modalidad C2 A Aplica a la tipología T6 Torre en tipología continua	Todos los predios (Altura básica)	5
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 12 metros, y adicionalmente: Frente mínimo de predio igual o mayor a catorce (14,00) metros.	7
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros ó con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con:	8

	Frente mínimo de predio igual o mayor a catorce (14,00) metros	
--	--	--

Adicional, se contemplan las siguientes subcategorías en la modalidad C2 de la tipología T6, las cuales se distinguen con los códigos, C2 B, C2 C y C2 D:

TIPO C2 B – T6 C2 C – T6 C2 D – T6 Torre en tipología Continua	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS		
		C2 B	C2 C	C2 D
Las modalidades C2 B C2 C C2 D Aplica a la tipología T6 Torre en tipología continua	Todos los predios (Altura básica)	6	7	7
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 12 metros, y adicionalmente: a) Frente mínimo de predio igual o mayor a catorce (14,00) metros	7		9
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros o con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con: a) Frente mínimo de predio igual o mayor a catorce (14,00) metros	8		11

Aplicación normativa para las tipologías T5 y T7		
Las siguientes normas de alturas máximas permitidas son aplicables a todos los predios identificados bajo esta modalidad de consolidación y tipologías:		
TIPO C2 – T5 y C2 - T7 A	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS
La modalidad C2 Aplica a la tipología T5 Unifamiliar aislada Y la modalidad C2 A de la tipología	Todos los predios (Altura básica)	6
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 12 metros, y cumplan adicionalmente con:	8

T7 Torre en tipología Aislada	Frente predial mínimo igual o mayor a veinticuatro (24,00) metros	10
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros ó con frente a espacio público de permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con: Frente predial mínimo igual o mayor a veinticuatro (24,00) metros	

Adicional, se contemplan las siguientes subcategorías en la modalidad C2 de la tipología T7, las cuales se distinguen con los códigos, C2 B, C2 C, C2 D, C2 E, C2 F, C2 G y C2 H, y la aplicación en alturas es:

TIPO C2 – T7	CONDICIONES DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PISOS						
		C2 B	C2 C	C2 D	C2 E	C2 F	C2 G	C2 H
Las modalidades C2 B C2 C C2 D C2 E C2 F C2 G C2 H Aplican a la tipología T7 Torre en tipología Aislada	Todos los predios (Altura básica)	8	8	7	9	8	9	7
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 12 metros, y cumplan adicionalmente con: Frente mínimo igual o mayor a veinticuatro (24,00) metros	8	10	9 (Nota 1)	11	9	11	8
	Predios con frente a vía con perfil igual o mayor a 16 metros ó con frente a espacio público de	10	12	11	N/A	11	13	10

	permanencia distinto a vía, (siempre que tal espacio público tenga un fondo mínimo de 16 metros); y cumplan adicionalmente con: Frente mínimo igual o mayor a veinticuatro (24,00) metros							
<p>Nota 1: Este número de pisos para la modalidad C2 D de la tipología T7 se puede desarrollar en predios con frente a malla vial arterial MVA o vías con ancho de perfil vial superior a 30,00 mts, sin que aplique un frente mínimo de predio.</p>								

Nota General que aplica para las Tipologías T5 y T7 bajo la modalidad C2: En todo caso, para las tipologías T5 y T7, se permite el desarrollo de 8 pisos siempre que la edificación a desarrollar cumpla una distancia mínima de 20,0 mts medida entre cualquier punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno y el lindero más cercano de otro predio separado por espacio público. En caso de desarrollar 9 pisos, la distancia mínima referida será de 22,00 mts.

Así mismo, para estas tipologías de modalidad aislada se permite el desarrollo de 10 pisos siempre que los predios tengan frente a vía con ancho de perfil vial igual o mayor a 16,00 mts y la edificación a desarrollar cumpla una distancia mínima de 25,0 mts medida entre cualquier punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno y el lindero más cercano de otro predio separado por espacio público.

En caso de desarrollar una altura mayor a 10 pisos, la torre o volumen a desarrollar siempre deberá cumplir con la relación 1:1.3 indicada en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente plan; esto es que, la altura a desarrollar no puede ser superior a 1.3 veces la distancia medida entre cualquier punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno y el lindero más cercano de otro predio separado por espacio público.

2.2. NORMAS DE ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS PARA UPZ DEFICITARIAS.

Teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 1 del artículo 410 “Altura máxima permitida para el tratamiento urbanístico de Consolidación en la modalidad de C2” del presente plan, en Unidades de Planeamiento Zonal con espacio público efectivo deficitario, hasta tanto no se supere tal condición, se adoptan las disposiciones reglamentarias de edificabilidad,

incluida la altura máxima, de la modalidad básica C1 y según tipología. Se realizan las siguientes precisiones de sectores normativos específicos, toda vez que las condiciones de las normas anteriores a la entrada en vigencia del presente Plan, superen las alturas básicas de la modalidad C1.

COD UPZ	NOMBRE UPZ	MODALIDAD TRATAMIENTO	ZUH	ALTURA MÁXIMA EN PISOS
37	Santa Isabel	C2 1	TE-T3	4
37	Santa Isabel	C2 1	TRS-T2	5
107	Quinta Paredes	C2 1	TRS-T6	5
107	Quinta Paredes	C2 1	TRS-T3	5
30	Boyacá Real	C2 1	TRS-T6	5
19	El Prado	C2 1	TRS-T6	6

2.3. NORMAS DE SUBDIVISIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

En los sectores resultantes de procesos urbanísticos originales con base en loteo individual, rigen las siguientes disposiciones:

1. En sectores clasificados como de tipología T5 - Unifamiliar aislada y T7 - Torre en tipología aislada, no se permiten subdivisiones.
2. En sectores clasificados como de tipología continua, se disponen los siguientes frentes y áreas mínimas para subdivisiones:

TIPOLOGÍA	FRENTE MÍNIMO (mts)	ÁREA MÍNIMA (m2)
T2 – Loteo sin antejardín	4.50	54
T3 – Loteo con antejardín T4 - Unifamiliar pareada o en serie T6 - Torre en tipología continua	6.00	60

3. En predios pertenecientes a sectores de origen no planificado, clasificados bajo la modalidad C1-A, se establecen los siguientes frentes y áreas mínimas:

TIPOLOGÍA	FRENTE MÍNIMO (mts)	ÁREA MÍNIMA (m2)
Todas las tipologías	4.50	54

3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN DE LOS TIPOS RU1 y RU1-M.

Las condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional son las siguientes:

CONDICIONES MÍNIMAS PARA PODER ACCEDER A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL (se deben cumplir las 5 condiciones)	
Condición 1	Contar con un Área de predio original o englobado mínima de 800 m ² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m ² , cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros
Condición 2	Tener un frente mínimo de 20 metros frente a las vías establecidas en los planos No. 14 y 15 del presente plan. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.
Condición 3	Tener un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.
Condición 4: El (los) predio (s) objeto de la licencia urbanística está (n) sujeto (s) a las siguientes condiciones de colindancia con los demás predios de la misma manzana. (Se debe cumplir con alguna de las 4)	Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobados el área original mínima de 800 m ² , cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 20 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.
	Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplan con las condiciones 1, 2 y 3 de la presente tabla.
	Predio o predios con edificaciones de carácter permanente que cumplan o no las condiciones 1, 2 y 3 de la presente tabla.
	Predio o predios con edificaciones con condición de permanencia del uso dotacional que cumplan o no las condiciones 1, 2 y 3 de la presente tabla.
Condición 5: Accesibilidad vehicular	En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente, siempre sobre la vía de menor jerarquía.
Nota General 1: Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por lo establecido en el presente plan y en su reglamentación correspondiente. Cuando se involucre dentro del proyecto propuesto uno o más predios colindantes que contengan Bienes de Interés Cultural, el área predial de dichos inmuebles contará dentro del área mínima requerida establecida en la Condición 1 de la presente tabla, siempre que sea posible inscribir dentro del área útil resultante, un rectángulo con un área mínima de 360 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros, libre de edificaciones consideradas Bienes de Interés	

Cultural. Igualmente, deberá cumplir con las condiciones de frente establecidas en las Condiciones 2 y 3 de la presente tabla.
Nota General 2: Las disposiciones de áreas y frentes mínimos establecidas en la presente tabla no aplican para las áreas que contengan la condición de “Integración por Manzanas (IM)”.
Nota General 3: La disposición contenida en las Condiciones 2 y 3 aplica sobre el lindero resultante del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
Nota General 4: Las manzanas que no cuenten con el área mínima establecida en la Condición 1, independientemente de que cumplan o no la condición establecida en la Condición 2, y que no se encuentren bajo la condición de Integración de Manzanas (IM), podrán acceder a la edificabilidad adicional cumpliendo con las cargas urbanísticas, siempre y cuando el desarrollo se plantee en la totalidad de los predios de la manzana. Los predios con frente a las vías establecidas en los planos No. 14 y 15 del presente plan, localizados en manzanas cuyo frente sobre dichas vías sea menor a 20 metros, deberán plantear el desarrollo en la totalidad de los predios con frente a dichas vías.
Nota General 5: El frente mínimo de que trata la Condición 2, aplica siempre que el predio o predios que se pretendan desarrollar accediendo a la edificabilidad adicional cuenten con frente sobre las vías identificadas en los planos No. 14 y 15 del presente plan. Cuando los predios no tengan frente sobre las vías mencionadas, la aplicación de la Condición 2 se debe cumplir frente a una vía vehicular pública existente, así:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando sea una vía de la malla vial vehicular arterial se deberá cumplir así mismo con la condición establecida en la Condición 2. 2. Cuando se trate de una vía de la malla vial local o intermedia, se exige el cumplimiento de la Condición 3.
Nota General 6: Para las manzanas con frente sobre las vías identificadas en los planos No. 14 y 15 del presente plan, aplican las siguientes condiciones:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los predios que pueden acceder a la edificabilidad adicional son los que se encuentran dentro del área que resulte de la longitud total del frente de la manzana sobre las vías identificadas en los planos No. 14 y 15 del presente plan, y dos (2) veces dicha longitud en el costado de manzana sobre las vías vehiculares que convergen sobre las anteriores avenidas. 2. Si uno o varios predios están incluidos parcialmente en dicha área, podrán acceder a la edificabilidad adicional en la totalidad del predio o predios.
Lo anterior no aplica cuando se proponga el englobe de la totalidad de la manzana.
Nota General 7: Cuando se trate de un predio o predios que correspondan al primer escenario de colindancia de la presente tabla, no aplican las Condiciones 1, 2 ni 3 para acceder a la edificabilidad adicional.
Nota General 8: La Condición 5 aplica siempre y cuando sea posible para el Área Original, ya sea predio individual o mediante englobe, tener frente a vías vehiculares de menor jerarquía de las vías arteriales. De no ser así, debido a la colindancia con predios con edificaciones permanentes y/o edificaciones con permanencia del uso dotacional, que impida el englobe o alcanzar el frente sobre vía vehicular de menor jerarquía, se permite el acceso vehicular directo desde la única vía vehicular, aunque ésta corresponda a las vías arteriales, inclusive aquellas identificadas en los Planos No. 14 y 15.
Nota General 9: Se permite la subdivisión en la modalidad de reloteo, caso en el cual los predios resultantes deben tener el área y los frentes mínimos de conformidad con lo establecido en la presente tabla.

De conformidad con el área original, siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional establecidas en la tabla anterior, se determina el Índice de Construcción Máximo permitido (ICm) de acuerdo a lo siguiente:

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO SEGÚN ÁREA ORIGINAL
--

Área Original del predio o predios en $m^2 = x$ (Nota 1)		Índice de Construcción Máximo (ICm) (Nota 2)	Altura máxima permitida
$800 \leq x < 1.200$	Área Original igual o mayor a ochocientos metros cuadrados y menor a mil doscientos metros cuadrados	5.0	Resultante del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, las normas volumétricas y a las restricciones establecidas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado.
$1.200 \leq x < 1.500$	Área Original igual o mayor a mil doscientos metros cuadrados y menor a mil quinientos metros cuadrados	5.5	
$1.500 \leq x < 3.000$	Área Original menor a tres mil metros cuadrados.	6.0	
$3.000 \leq x < 5.000$	Área Original igual o mayor a tres mil metros cuadrados y menor a cinco mil metros cuadrados.	7.5	
$5.000 \leq x$	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados	9.0	
Nota 1: Cuando la acción o actuación urbanística contemple la totalidad de los predios de una manzana, cuya área total de lindero original del englobe o predio único en una sola manzana sea menor a 5.000 m ² , se permite alcanzar un IC mayor al establecido en la tabla, sin superar el IC de 9.0, siempre y cuando se cumplan con todas las demás normas establecidas en el presente plan.			
Nota 2: Cuando se proponga alcanzar un ICm mayor a 9.0, se debe adelantar un Plan Parcial de Renovación Urbana.			
Nota General: El Índice de Ocupación es resultante.			

4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN DEL TIPO RU2

Las condiciones mínimas de Área Original, Frente mínimo sobre vía vehicular existente, posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima y lado mínimo y la altura máxima permitida para los sectores bajo la modalidad de reactivación del Tipo 2 son las siguientes según la ZUH:

Tipo RU2 + ZUH	Área Original Mínima	Área de rectángulo y lado mínimo (Nota 1)	Frente mínimo sobre vía vehicular	Altura Máxima permitida en pisos	Índice de Construcción Máximo (ICm)

		(m2 y m)	existente (m)		
RU2 + TRS-T2 RU2 + TRS-T3 RU2 + TOC-T2 RU2 + TE-T3 RU2 + TRC-T2 RU2 + TE-T3	600m2	270m2 y 15m	15m	8 Pisos	3.0
RU2 + TRS-T6 RU2 + TOS-T6	800m2	360m2 y 18m	20m	12 Pisos	4.0
RU2 + TPA-T9 RU2 + TPA-T9 RU2 + TE-T9	Una Manzana o una etapa de la Urbanización	500m2 y 18m	25m	15 Pisos	6.0
RU2 + TNR-T10 RU2 + TNR-T12	Una Manzana	630m2 y 20m	35m	16 Pisos	6.5
RU2 + TNR-T14	Una Manzana	630m2 y 20m	35m	16 Pisos	6.5
Nota 1: Entiéndase el área de rectángulo y lado mínimo, la posibilidad de inscribir un rectángulo con esas característica dentro del área útil resultante de cada proyecto, esto es, posterior al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.					
Nota General 1: En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente, siempre sobre la vía de menor jerarquía. Aplica siempre y cuando sea posible para el Área Original, tener frente a vías vehiculares de menor jerarquía de las vías arteriales. De no ser así, debido a la colindancia con predios con edificaciones permanentes y/o edificaciones con permanencia del uso dotacional, que impida el englobe o alcanzar el frente sobre vía vehicular de menor jerarquía, se permite el acceso vehicular directo desde la única vía vehicular, aunque ésta corresponda a las vías arteriales					
Nota General 2: Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por lo establecido en el presente plan y en su reglamentación correspondiente. Cuando se involucre dentro del proyecto propuesto uno o más predios colindantes que contengan Bienes de Interés Cultural, el área predial de dichos inmuebles contará dentro del Área Original mínima de la presente tabla, siempre que sea posible inscribir dentro del área útil resultante el rectángulo con las condiciones establecidas en la presente tabla, libre de edificaciones consideradas Bienes de Interés Cultural. Igualmente, deberá cumplir con las condiciones de frente establecidas en la presente tabla.					
Nota General 3: Las disposiciones de áreas y frentes mínimos establecidas en la presente tabla no aplican para las áreas que contengan la condición de “Integración por Manzanas (IM)”.					
Nota General 4: La disposición de frente mínimo aplica sobre el lindero resultante del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.					
Nota General 5: En todo caso, las Áreas Originales propuestas deben cumplir con las siguientes condiciones de colindancia con los demás predios de la misma manzana:					
<ol style="list-style-type: none"> 1. Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobados el área original mínima, cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 20 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante el rectángulo con las condiciones establecidas en la presente tabla. 2. Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplan con las condiciones de área original mínima, rectángulo y frente mínimo sobre vía vehicular existente de la presente tabla. 3. Predio o predios con edificaciones de carácter permanente o con edificaciones con condición de permanencia del uso dotacional que cumplan o no con las condiciones de área original mínima, rectángulo y frente mínimo sobre vía vehicular existente de la presente tabla 					

5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES

EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN DE TIPO RU1, RU1-M y RU2 EN SECTORES IDENTIFICADOS CON LA ZUH DE TNR-T14.

Las presentes condiciones aplican para proyectos comerciales identificados con la ZUH TNR-T14, que se encuentren en la modalidad de reactivación del tratamiento de Renovación Urbana de tipo RU1, RU1-M o RU2, existentes a la entrada en vigencia del presente plan y que, cumplan con las 3 condiciones siguientes:

- Pretendan acceder a la edificabilidad adicional otorgada por las normas urbanísticas del presente plan.
- Pretendan desarrollar en el predio o predios ampliaciones para uso de comercio y servicios y residencial, sin aumentar el área ocupada en el predio o predios.
- Por la ocupación existente a la entrada en vigencia del presente plan, debidamente autorizada en los actos administrativos correspondientes, no sea posible el cumplimiento de la obligación mínima de ceder suelo para nuevos espacios públicos peatonales equivalente al 20% del área original.

Por lo anterior, la obligación urbanística correspondiente al 20% del área original deberá compensarse en dinero al Fondo IDRD según la siguiente fórmula:

Valor a Compensar = Valor Catastral por m² x (m² de suelo a ceder x 1.2)

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado el que para el efecto determine la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

6. ALTURAS MÁXIMAS PARA EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 433 “Normas de Edificabilidad para el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral” del presente plan, las alturas para el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral son las siguientes:

ANCHO DE VIA O COLINDANCIA CON ESTRUCTURA AMBIENTAL Y DE ESPACIO PUBLICO	AREA DEL LOTE (Original o Englobado)				
	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120 m ² y hasta 216 m ²	Igual o mayor a 216 m ² y hasta 800 m ²	Igual o mayor a 800 m ² menor de 1200 m ²	Igual o mayor a 1200 m ² menor de 2000m ²
1. Menor de 12 m. (G)	3 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	3 Pisos
1. Mayor de 12 m. (G)	3 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	5 Pisos con retroceso de 2mts	6 Pisos con retroceso de 3mts, a partir del 5 mayor altura por

					cesión para dotacional
2. Ancho de la vía predominante igual o mayor a 12 m. sobre corredores viales de comercio y servicios consolidados. (E1)	3 Pisos	5 Pisos, con retroceso de dos metros a partir del quinto piso	5 Pisos, con retroceso de dos metros a partir del quinto piso	5 Pisos con retroceso de 3mts	6 Pisos con retroceso de 3mts, a partir del 5 mayor altura por cesión para lote dotacional del 20% del predio
3. Sobre elementos de la estructura ambiental y de espacio público con ancho igual o mayor a 30 metros. (E2)	3 Pisos	3 Pisos	5 Pisos, con retroceso de dos metros a partir del quinto piso, con acceso desde una vía vehicular pública.	5 Pisos con retroceso de 2mts, a partir del 5, con acceso desde una vía vehicular pública.	6 Pisos con retroceso de 3mts, a partir del 5 mayor altura por cesión para lote dotacional del 20% del predio, con acceso desde una vía vehicular pública con ancho mínimo de 12 metros.
Nota General 1: En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria					
Nota General 2: Las condiciones de localización de ladera que determinan alturas máximas se deben cumplir son importar el área predial ni el espacio público sobre el cual se tenga frente.					
Nota General 3: Se deben contemplar los siguientes retrocesos para mantener una adecuada iluminación y ventilación sobre los espacios públicos: (i) Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 2 mts desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas. (ii) Cuando se propongan edificaciones con 5 pisos de altura se debe contar con un retroceso en el quinto piso de 2 metros desde el paramento de construcción hacia el interior del predio. (iii) Cuando se propongan edificaciones con 6 pisos de altura se debe contar con un retroceso en el quinto piso de 3 metros desde el paramento de construcción hacia el interior del predio.					

7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y CARGAS URBANÍSTICAS PARA EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 438 “Edificabilidad en el tratamiento urbanístico de Desarrollo”, 439 “Cargas urbanísticas en el tratamiento urbanístico de Desarrollo” y 440 “Características generales de la cesión pública mínima para parques y zonas verdes” del presente plan, la edificabilidad máxima y las cargas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de Desarrollo son las siguientes:

MODALIDAD DEL TRATAMIENTO	EDIFICABILIDAD BÁSICA = Índice de Construcción Básico (ICb)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
D1 (Planes Parciales fuera de las Actuaciones Urbanas Integrales) y D2	1,0 sobre área neta urbanizable	m2 netos del uso totales permitidos, de acuerdo a los índices de construcción máximos establecidos en las Tablas siguientes.
D2		
D1 (Actuaciones Urbanas Integrales: AUI)	Según lo establecido en cada instrumento de conformidad con el reparto de cargas y beneficios que se formule para cada AUI	
Nota General: la diferencia entre la edificabilidad básica y la edificabilidad máxima corresponde a la edificabilidad adicional, la cual corresponde al Índice de Construcción adicional (ICa)		

PREDIOS SEÑALADOS BAJO EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO EN EL PLANO NO. 34				
MODALIDAD		EDIFICABILIDAD MÁXIMA		
		Índice de Ocupación Máximo (IO) sobre ANU o Área Útil según indicado	Índice de Construcción Máximo (ICm) sobre ANU	Altura Máxima permitida (Para los predios en Cerros de Suba aplica junto con Densidad Máxima permitida)
D1 (Planes Parciales fuera de las AUI)	Manzanas con frente a las vías que hacen parte del plano No. 14 (con excepción de la Red de Transporte Complementario) y del plano No. 15	Resultante	2.75	Resultante
	Manzanas con frente a las vías de la malla vial arterial diferentes a las señaladas en los Planos No. 14 y No. 15	Resultante	2.50	Resultante
	Manzanas con frente a vías de la malla vial intermedia y local	Resultante	2.00	Resultante
D2	Cerros de Suba desde 2.570 a 2.650 m.s.n.m	0.20 sobre ANU	Resultante	6 pisos y 50 viviendas por hectárea neta urbanizable
	Cerros de Suba a partir de 2.650 m.s.n.m	0.18 sobre ANU	Resultante	3 pisos y 30 viviendas por hectárea neta urbanizable
	Lotes localizados en manzanas que cumplen con	Resultante	Resultante del cumplimiento	Resultante

	los criterios de asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M		de las normas establecidas para las modalidades RU1 y RU1-M del presente plan	
	Lotes con un área igual o mayor a 2.000 m² localizados al interior de barrios legalizados frente a vías vehiculares con perfiles construidos mayores o iguales a 16 metros	0.70 sobre Área Útil	Resultante	6 pisos
	Lotes con un área igual o mayor a 2.000 m² localizados al interior de barrios legalizados frente a vías vehiculares con perfiles construidos menores a 16 metros y mayores o iguales a 12 metros	0.70 sobre Área Útil	Resultante	5 pisos
	Lotes con un área igual o mayor a 2.000 m² localizados al interior de barrios legalizados frente a vías vehiculares con perfiles construidos menores a 12 metros	0.70 sobre Área Útil	Resultante	3 pisos
	Lotes con un ANU menor a 800m²	Según lo establecido en el presente Anexo.		
	Lotes que no se encuentran en los escenarios anteriores (Nota 1)	Resultante	Sobre malla vial arterial: 2.50. Sobre las demás vías: 2.00	Resultante
Nota 1: Bajo estas normas se debe dar el desarrollo de lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 436 “Definición y ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Desarrollo”				

PREDIOS SEÑALADOS BAJO OTROS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL PLANO NO. 34 Y QUE LES APLICA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA			
TRATAMIENTO Y MODALIDAD	Índice de Ocupación Máximo (IO) sobre ANU	Índice de Construcción Máximo (ICm) sobre ANU	Altura Máxima permitida

Predios en áreas señaladas como Renovación Urbana en el plano No. 34 "Tratamientos Urbanísticos"	RU1 y RU1-M	Resultante	Resultante del cumplimiento de las normas establecidas para las modalidades RU1 y RU1-M del presente plan	Resultante
	RU2	Resultante	Según lo establecido en el presente anexo.	Resultante
Predios en áreas señaladas como Consolidación en el plano No. 34 "Tratamientos Urbanísticos"	C1 con frente a vías con perfil vial menor a 12 metros	Resultante	1.00	3 pisos
	C1 con frente a vías con perfil vial igual o mayor a 12 metros	Resultante	Sobre malla vial arterial: 2.25 Sobre las demás vías: 1.75	Sobre malla vial arterial: 9 pisos Sobre las demás vías: 7 pisos
	C2 en sectores normativos en donde se permiten hasta 6 pisos de altura	Resultante	Sobre malla vial arterial: 2.50 Sobre las demás vías: 2.25	Sobre malla vial arterial: 1/2 adicional al número de pisos permitido en el sector normativo Sobre las demás vías: 1/3 adicional al número de pisos permitido en el sector normativo (Nota 1)
	C2 en sectores normativos en donde se permiten 7 pisos o más de altura	Resultante	Sobre malla vial arterial: 2.50 Sobre las demás vías: 2.25	Sobre malla vial arterial: 1/2 adicional al número de pisos permitido en el sector normativo Sobre las demás vías: 1/3 adicional al número de pisos permitido en el sector normativo (Nota 1)

	C3 (Nota 2)	Resultante	Sobre malla vial arterial: 2.50 Sobre las demás vías: 2.00	Sobre malla vial arterial: 1/2 adicional al número de pisos permitido en el sector normativo Sobre las demás vías: 1/3 adicional al número de pisos permitido en el sector normativo (Nota 1 y 3)
Predios en cualquier tratamiento urbanístico en el plano No. 34 "Tratamientos Urbanísticos"	Lotes con un ANU menor a 800m2	Según lo establecido en el presente Anexo.		
<p>Nota 1: Cuando por el cálculo del 1/3 y del 1/2 sobre la altura permitida en el sector normativo, se generen decimales, se debe aproximar al número entero más cercano.</p> <p>Nota 2: Aplicación del párrafo 1 de artículo 436 "Definición y ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Desarrollo" del presente plan</p> <p>Nota 3: De no ser posible establecer la altura permitida en pisos en el sector normativo correspondiente, la altura será resultante del cumplimiento de las normas urbanísticas del presente plan.</p>				

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD PARA LOS PREDIOS CON ANU MENOR A 800M2				
Frente mínimo del predio	Fondo mínimo del predio	Altura máxima permitida	Aislamiento lateral	Aislamiento posterior
Igual o mayor a 16 metros	13,5 metros	6 pisos	4 metros	1/3 de la altura
	12,6 metros	5 pisos		
	11,7 metros	4 pisos		
Igual o mayor a 10,5 metros	8 metros	3 pisos	3 metros	3 metros
Igual o mayor a 7,50 metros	N/A	2 pisos (Nota 1)		
Menor de 7,50 metros	N/A	1 piso		

Nota 1: podrán parearse por un costado del predio. La culata generada debe tener diseño y acabado a modo de fachada sin hacer aberturas de ventanas o accesos.

CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES PARA ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES RECREATIVAS				
USOS PROPUESTOS		D1 (excepto las AUI) y D2 (excepto lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M)		D2: Lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M o RU2
Residencial	Lo mayor entre (i) y (ii) (Nota 1 y 3)	(i) 17% del ANU	La diferencia entre (i) y (ii) y entre (iii) y (iv) se puede cumplir con una de las siguientes dos opciones: 1. El 100% como APAUP (Nota 2) 2. Si se cede el 50% como espacio público, el 50% restante hace parte del área útil privada de la actuación.	Lo que se requiera para completar 5 metros de espacio público peatonal contabilizado desde el sardinel definitivo hacia el interior del predio o predios, sobre las vías de la malla vial intermedia y local.
		(ii) 0,185 m2 por cada m2 neto del uso		
Otros Usos	Lo mayor entre (iii) y (iv) (Nota 1)	(iii) 17% del ANU y 8% del ANU para usos dotacionales		
		(iv) 0,175 m2 por cada m2 neto del uso		
<p>Nota 1: Para los predios localizados en los Cerros de Suba a partir de 2.650 m.s.n.m., predios con un área igual o mayor a 2.000 m2 localizados al interior de barrios legalizados frente a vías vehiculares con perfiles construidos menores a 12 metros y para los predios con ANU menor a 800m2, la carga urbanística corresponde únicamente al resultado de la aplicación del indicador (ii) para usos residenciales y de (iv) para otros usos.</p> <p>Nota 2: APAUP = Área privada afecta al uso público</p> <p>Nota 3: Para los Planes Parciales en la modalidad de D1 que se encuentren por fuera de las AUI, la totalidad de la obligación de espacio público para parques y zonas verdes recreativas, se debe proponer en espacio público y no se permite ni total o parcial en APAUP.</p>				

CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
MODALIDAD		OBLIGACIÓN: Para uso residencial lo mayor entre (i) y (ii). Para los demás usos aplica únicamente la columna (i) (Nota 1)		Equivalencia entre m2 de suelo y m2 construido (Nota 2)
		Exigencia sobre ANU (i)	Exigencia de suelo por m2 neto de uso propuesto (ii)	
D1 (Excepto AUI)	Planes Parciales fuera de las AUI	8%	0,026 m2 de suelo x cada m2 neto de uso	N/A
D2	Cerros de Suba desde 2.570 a 2.650 m.s.n.m	6%	0,026 m2 de suelo x cada m2 neto de uso	1m2 de suelo = 0,25 m2 construidos
	Cerros de Suba a partir de 2.650 m.s.n.m	N/A	0,026 m2 de suelo x cada m2 neto de uso	N/A
	Lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M o RU2	5%	N/A	1m2 de suelo = 0,25 m2 construidos
	Lotes con un área igual o mayor a 2.000 m2 localizados al interior de barrios legalizados (Nota 3)	8%	0,026 m2 de suelo x cada m2 neto de uso	1m2 de suelo = 0,20 m2 construidos
	Lotes con un ANU menor a 800m2	N/A	0,026 m2 de suelo x cada m2 neto de uso	1m2 de suelo = 0,25 m2 construidos
	Lotes que no se encuentran en los escenarios anteriores	8%	0,026 m2 de suelo x cada m2 neto de uso	1m2 de suelo = 0,25 m2 construidos
Nota 1: Para los usos residenciales aplica el mayor número entre (i) y (ii); para los otros usos solo se aplicará la obligación sobre el Área Neta Urbanizable, a excepción de los usos dotacionales, los predios localizados en los Cerros de Suba a partir de 2.650 m.s.n.m. y los lotes con ANU menor a 800m2, los cuales no requieren cumplir dicha obligación.				

Nota 2: La equivalencia aplica en los casos en los que se pretenda cumplir con la obligación en m² construidos del equipamiento comunal público, en los casos permitidos según la tabla siguiente.

Nota 3: Los lotes con un área igual o mayor a 2.000 m² localizados al interior de barrios legalizados frente a vías vehiculares con perfiles construidos menores a 12 metros deben cumplir con la obligación del literal (ii).

CUMPLIMIENTO DE LA CARGA URBANÍSTICA LOCAL PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO				
MODALIDAD		Condición de Cumplimiento	m² de suelo mínimo a dejar en sitio	m² de construcción mínima
D1 (Excepto AUI)	Planes Parciales fuera de las AUI	Solo en suelo	500 m ²	N/A
D2	Cerros de Suba desde 2.570 a 2.650 m.s.n.m	Suelo y/o construcción	500 m ²	350 m ²
	Cerros de Suba a partir de 2.650 m.s.n.m	Sólo en compensación en dinero	N/A	N/A
	Lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M o RU2	En construcción o compensación en dinero	N/A	350 m ²
	Lotes con un área igual o mayor a 2.000 m² localizados al interior de barrios legalizados	Suelo y/o construcción	500 m ²	280 m ²
	Lotes con un ANU menor a 800m²	Suelo y/o construcción	500 m ²	350 m ²
	Lotes que no se encuentran en los escenarios anteriores	Suelo y/o construcción	500 m ²	350 m ²

CARGAS GENERALES		
USOS	OBLIGACIÓN	
	D1 (excepto las AUI) y D2 (excepto lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de	D2: Lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de

	asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M)	asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M o RU2						
Uso residencial (con excepción del uso residencial destinado a VIP)	<ol style="list-style-type: none"> 0,15 m² de carga general del suelo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal por cada 1 m² de área neta del uso del ICa. 0,10 m² de los demás suelos carga general por cada 1 m² de área neta del uso del ICa. 	<p>La carga urbanística general equivale al cumplimiento de las dos condiciones siguientes (Nota 1):</p> <ol style="list-style-type: none"> Cesión del espacio público peatonal necesario para: (i) completar una alameda de 12 metros de ancho contabilizados desde el sardinel definitivo hacia el interior del predio o predios, sobre las vías que hacen parte del plano No. 14 (con excepción de la Red de Transporte Complementario) y del plano No. 15; (ii) completar una alameda de 8 metros de ancho contabilizados desde el sardinel definitivo hacia el interior del predio o predios, sobre las vías arteriales que no hagan parte de los planos No. 14 y 15. Compensación en dinero de acuerdo al índice de construcción propuesto adicional al básico de acuerdo a lo siguiente (ICa): 						
Usos dotacionales, de comercio y servicios e industrial.	<ol style="list-style-type: none"> 0,15 m² de carga general de los suelos correspondientes a la Estructura Ecológica Principal por cada 1 m² de área neta del uso del ICa. 0,10 m² de carga general por cada 1 m² de área neta del uso del ICa. A partir de 20.000 m² de área neta del uso de comercio y servicios, el coeficiente es de 0,30 m² de carga general por cada m² neto del uso del ICa por encima de los 20.000 m². 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ICa propuesto</th> <th>Valor a compensar por cada m² del ICa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ICa menor a 1.0</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>ICa igual o mayor a 1.0</td> <td>0,05 veces el valor de referencia del predio por m² del ICa licenciado.</td> </tr> </tbody> </table>	ICa propuesto	Valor a compensar por cada m² del ICa	ICa menor a 1.0	N/A	ICa igual o mayor a 1.0	0,05 veces el valor de referencia del predio por m ² del ICa licenciado.
ICa propuesto	Valor a compensar por cada m² del ICa							
ICa menor a 1.0	N/A							
ICa igual o mayor a 1.0	0,05 veces el valor de referencia del predio por m ² del ICa licenciado.							
<p>Nota 1: Cuando el predio o predios no cuenten con frente a las vías de que trata la exigencia del numeral 1, únicamente se deberá cumplir con lo establecido en el numeral 2 y por lo tanto, la carga urbanística local de espacio público en todo caso, debe equivaler como mínimo al 20% del ANU.</p>								

CONDICIONES GEOMÉTRICAS PARA PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS		
MODALIDAD	Frente mínimo y Configuración	Coberturas (Nota 1)
D1 (Plan Parcial excepto para las AUI)	<p>Frente mínimo: 20 m. Proporción entre ancho y fondo: máxima de 1 a 4. Deberán permitir paso peatonal al menos cada 100 m. o según defina el PP Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.</p>	Según perfil de naturalidad
D2 – Cerros de Suba a partir de 2.570 m.s.n.m.	<p>Debe ubicarse preferentemente contiguas a los elementos de la Estructura Ecológica Principal. No aplican condiciones de relación frente-fondo. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.</p>	<p>Las superficies duras de las cesiones públicas obligatorias para parques y zonas verdes no podrán superar el 20% total del área total destinada a parques y zonas verdes recreativas.</p> <p>En las cesiones para parques y zonas verdes recreativas deben implementarse superficies permeables que favorezcan los procesos de infiltración de las escorrentías superficiales.</p> <p>Las áreas privadas no ocupadas en primer piso deberán implementar superficies permeables que favorezcan los procesos de infiltración de las escorrentías superficiales</p>
D2 - Lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M o RU2	<p>No aplican condiciones de relación frente-fondo. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.</p>	Según perfil de naturalidad
D2 - Lotes con un área igual o mayor a 2.000 m2 localizados al interior de barrios legalizados	<p>Frente mínimo: 20 m. Proporción entre ancho y fondo: máxima de 1 a 4. Deberán permitir paso peatonal al menos cada 100 m.</p>	

<p>D2 – Los demás escenarios</p>	<p>Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.</p>	
<p>Nota General: El Manual de Diseño de Parques y Plazas podrá establecer condiciones específicas para la conformación de plazoletas asociadas al sistema de transporte y como áreas de transición entre el espacio público y edificaciones con aglomeraciones de personas. Nota 1: Según el tipo de elemento, podrá ser exigible la elaboración de plan director o proyecto específico, de acuerdo con lo establecido en el POT. Será aplicable el perfil de naturalidad en los parques según los casos establecidos en el POT, y en los cerros de Suba aplicará el perfil A de naturalidad sin importar la escala del parque. Todos los diseños deberán atender los lineamientos mínimos contenidos en el POT y el Manual de Parques y Plazas.</p>		

<p>CONDICIONES GEOMÉTRICAS PARA PARA ALAMEDAS, SOBRE ANCHOS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES Y ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO – APAUP-:</p>	
<p>Alamedas, Sobre anchos de espacios públicos</p>	<p>Las dimensiones y condiciones de diseño de alamedas serán las aplicables en el POT. Para asegurar la conformación y prolongación de las alamedas, cuando un proyecto se desarrolle contiguo a una alameda existente o cuente con franja de transición, deberá generar en su ámbito el tramo correspondiente de alameda, sin importar que su longitud sea inferior a la establecida en el POT, asegurando en todo caso la continuidad de la alameda a lo largo del proyecto. Su diseño deberá atender el Manual de Calles de Bogotá. Los sobre anchos de espacios públicos peatonales que se generen en la modalidad D2 – Lotes localizados en manzanas que cumplen con los criterios de asignación de Renovación Urbana en la modalidad de RU1 y RU1-M o RU2-, deberán complementar las franjas de paisajismo y mobiliario y/o de circulación peatonal según el Manual de Calles de Bogotá.</p>
<p>Áreas Privadas de Permanencia o Circulación Afectas al Uso (Nota 1): Las áreas privadas de permanencia afectas al uso público, no tendrán condiciones de</p>	<p>Deberán estar abiertas al público de manera permanente, garantizar el libre acceso, tránsito y permanencia. Deberán garantizar el acceso y circulación de todos los peatones.</p>

<p>conformación geométrica. Sin embargo, deberán atender las siguientes condiciones</p>	<p>Conectar los accesos peatonales con el espacio público circundante y garantizar continuidad con el espacio público, de preferencia espacio público efectivo.</p>
	<p>Estar descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos del buen funcionamiento y protección de los peatones máximo hasta el 20% del área privada de permanencia o circulación afecta al uso público; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de diez (10) metros.</p>
	<p>Debe disponerse libre de cerramientos, construcciones u obstáculos, ventas temporales, módulos promocionales, y demás elementos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido</p>
	<p>Deben tener un diseño unificado e integrado con el espacio público, que garantice la continuidad peatonal entre los accesos peatonales del desarrollo y el espacio público colindante. Cuando se trate de APAUP generadas como acciones de mitigación, deberán tener un tratamiento duro, que podrá en todo caso permitir la permeabilidad o la implantación de sistemas urbanos de drenajes sostenibles.</p>
	<p>No se podrán ocupar con edificaciones de carácter permanente</p>
	<p>El mobiliario y materiales que se localicen en estas áreas podrán ser distintos a los contenidos en los Manuales de Diseño Espacio Público</p>
	<p>Su construcción, adecuación y mantenimiento será responsabilidad del propietario del predio</p>
	<p>Las demás que sean aplicables a las acciones de mitigación de impactos cuando sea este el caso.</p>

Nota 1: Las áreas privadas de permanencia o circulación afectas al uso público que se generen en los proyectos en cumplimiento total o parcial de acciones de mitigación y en planes parciales deberán atender las condiciones de diseño establecidas en los instrumentos respectivos.

Nota General: Todas las APAUP deberán quedar marcadas en los planos urbanísticos de los instrumentos de adopción y de las licencias urbanísticas respectivas, e incorporadas a la base geográfica de la SDP.