

plan de ordenamiento territorial **POT**2012



Modificación excepcional de las
normas urbanísticas del
Plan de Ordenamiento
Territorial de Bogotá

Octubre de 2012



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ
HUMANA



CONTENIDO

Modificación Plan de Ordenamiento Territorial

- TIPO Y MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN
- CONCERTACIÓN AMBIENTAL CON LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL –CAR
- PRINCIPALES AJUSTES DE LA MODIFICACIÓN DEL POT

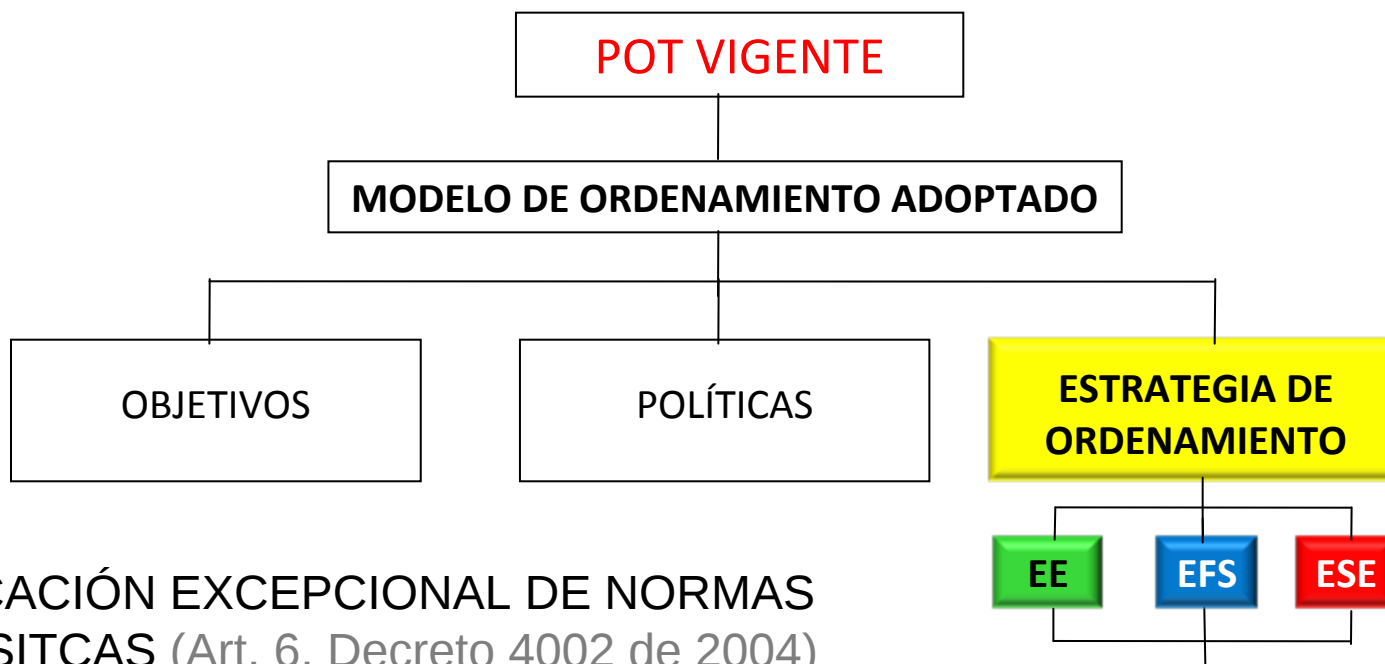


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ
HUMANA

TIPO MODIFICACIÓN POT 2012



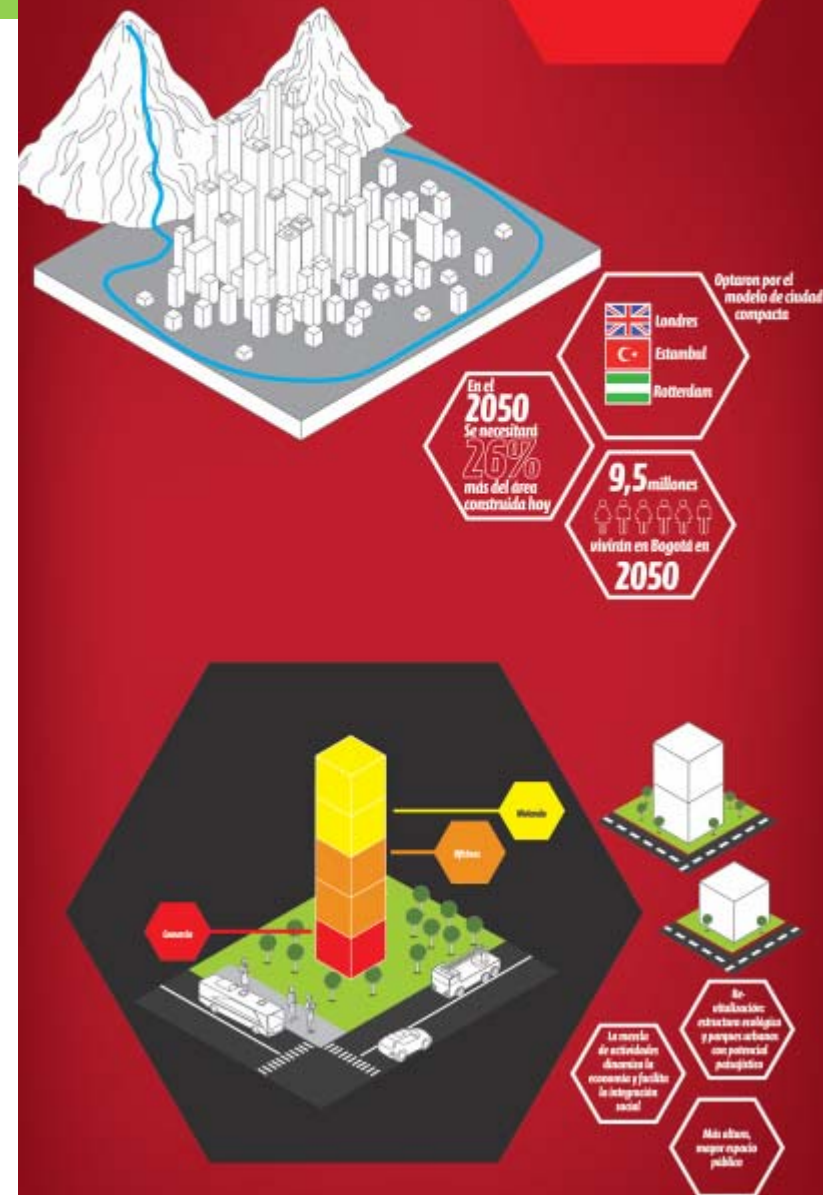
MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMAS
URBANÍSTICAS (Art. 6, Decreto 4002 de 2004)

Permite modificar normas urbanísticas de carácter estructural o general que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo

JUSTIFICACIONES DE LA MODIFICACIÓN- POT 2012

1. AJUSTES A PROYECCIONES DE POBLACIÓN CON EL CENSO 2005:

Las proyecciones de población ajustadas dieron que en Bogotá había 725.778 habitantes menos de los proyectados para el 2010.



JUSTIFICACIONES DE LA MODIFICACIÓN- POT 2012



2. GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO:

Toma de decisiones de ordenamiento territorial en coherencia con las nuevas condiciones de riesgo.



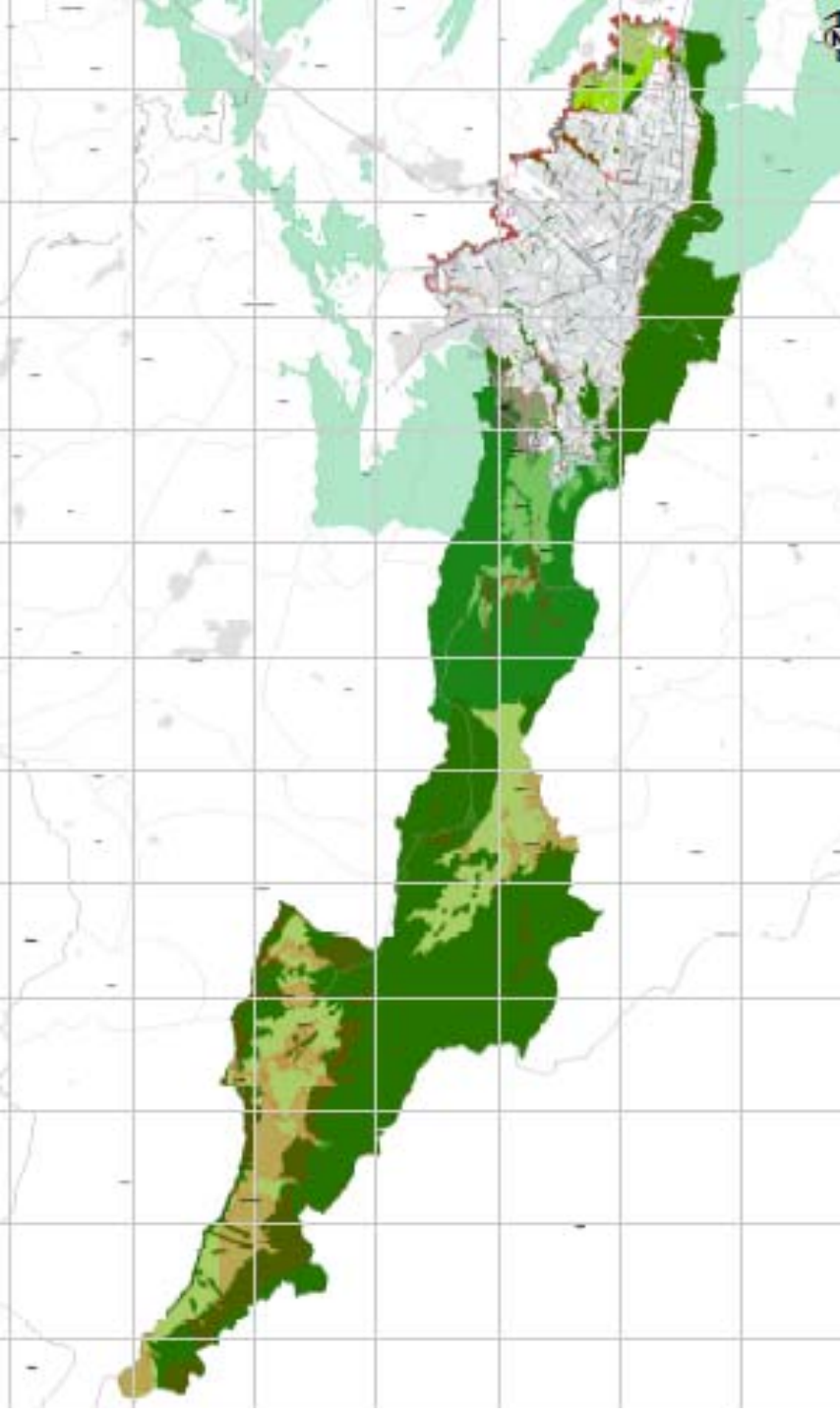
JUSTIFICACIONES DE LA MODIFICACIÓN- POT 2012

3. SISTEMA DE MOVILIDAD:

La implementación del SITP, al cual se integran tecnologías eco-eficientes de transporte (Red Metro, Tren ligero y Cable Aéreo).

Las proyecciones de población ajustadas dieron que en Bogotá había 725.778 habitantes menos de los proyectados para el 2010.



A map of Bogotá, Colombia, overlaid with a grid. The map shows various land use and zoning categories in different colors: dark green for rural areas, light green for agricultural areas, yellow for urban areas, and brown for protected areas. The city of Bogotá is visible in the upper right, with its urban area in light green and yellow. The surrounding rural areas are in dark green. The map is oriented vertically, with the city at the top and the rural areas extending downwards.

JUSTIFICACIONES DE LA MODIFICACIÓN- POT 2012

4. ARTICULACIÓN DEL ORDENAMIENTO RURAL CON LA LEGISLACIÓN NACIONAL.

- Incluir las categorías de suelo rural ordenadas por decreto nacional 3600 de 2007 .
- Ajustar los usos de suelo para que sean mas acordes con la realidad de la ruralidad Bogotana.

1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL

- Áreas conservación y protección ambiental
- Áreas de producción y de explotación de recursos naturales.
- Áreas de inmuebles considerados como patrimonio cultural
- Áreas de servicios públicos.
- Áreas de amenaza y riesgo

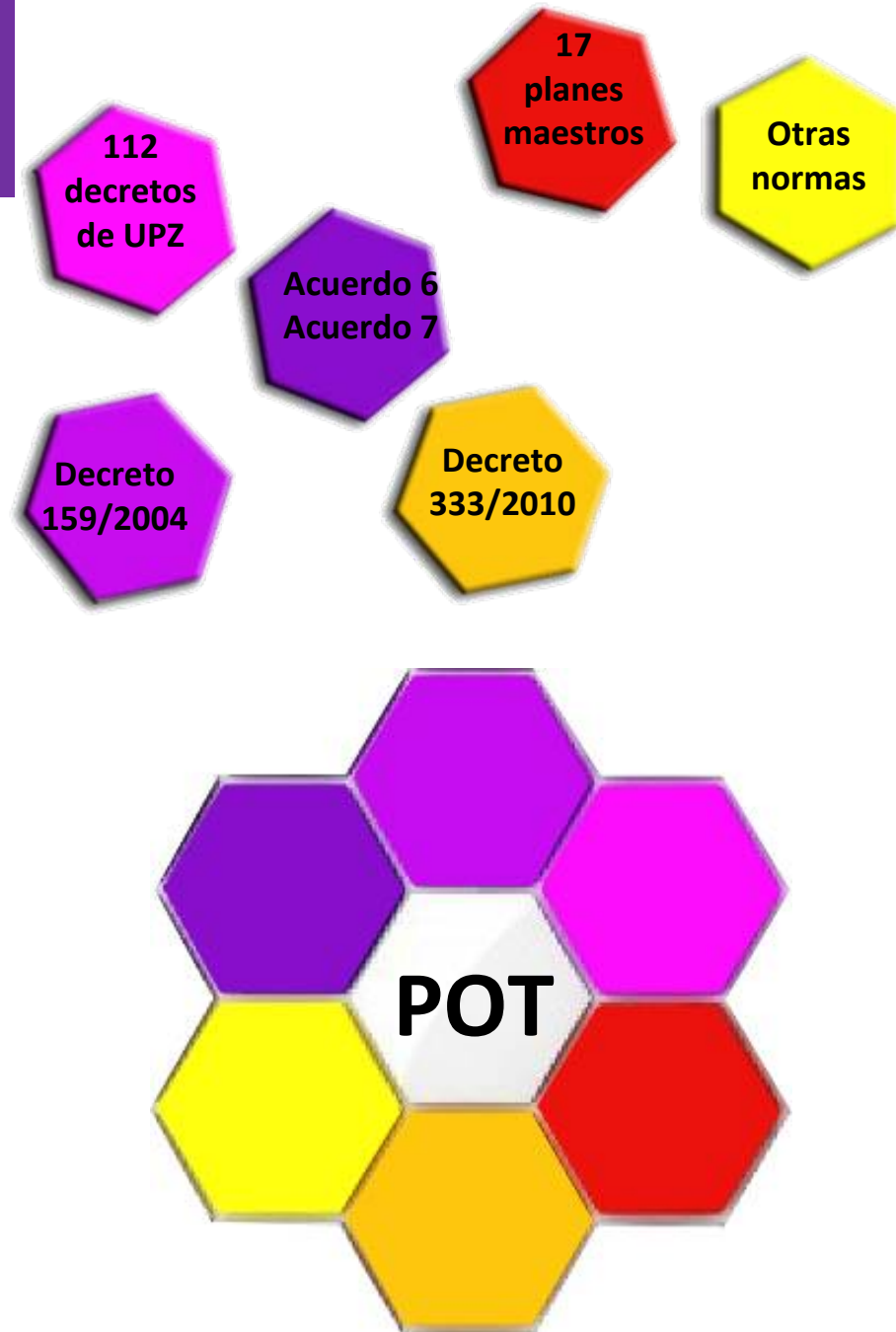
2. CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO

- Centros poblados rurales
- Áreas previstas para equipamientos (Centro veredal)

JUSTIFICACIONES DE LA MODIFICACIÓN- POT

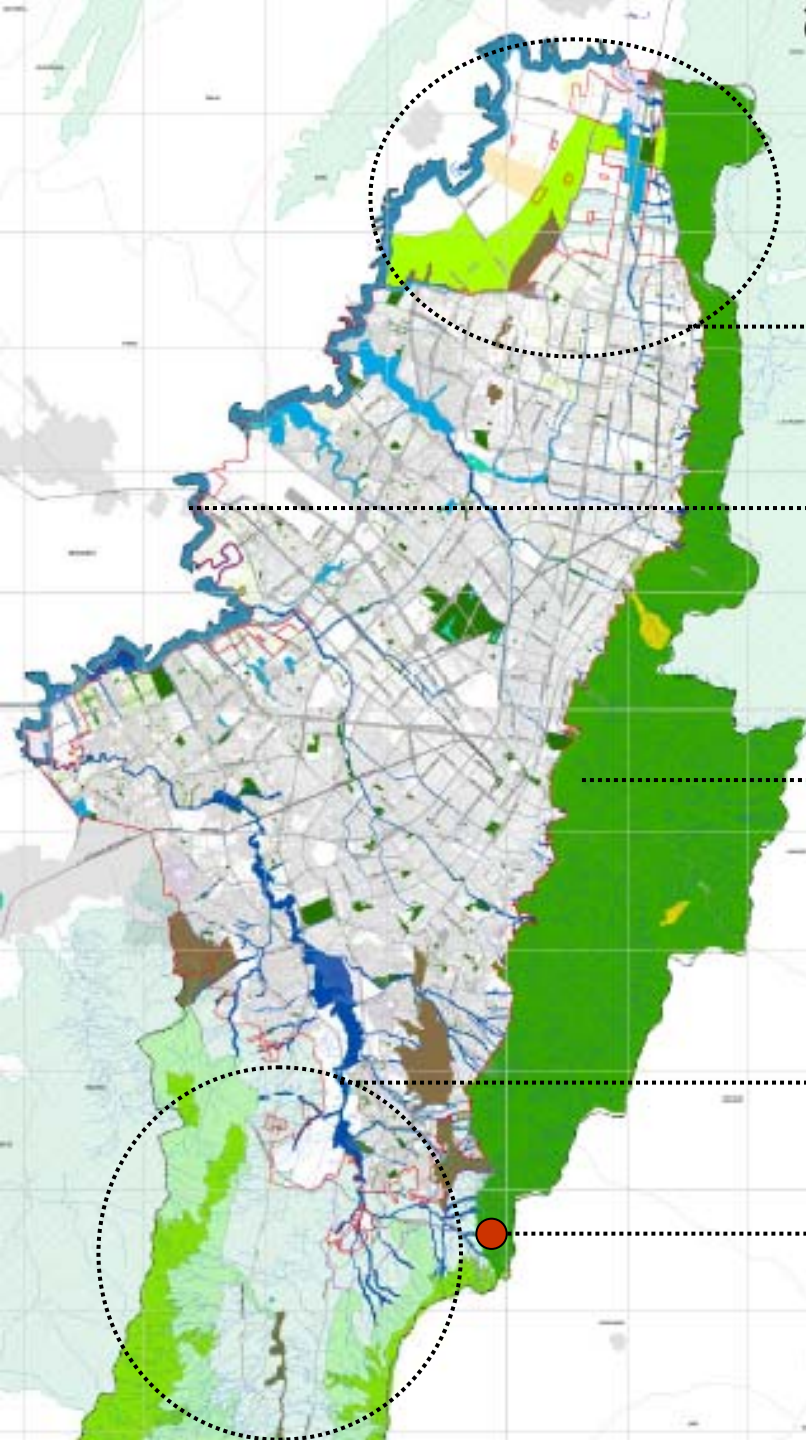
5. SIMPLIFICACIÓN NORMATIVA

Ajustes y corrección de vacíos en normas para implementar la estrategia de ordenamiento territorial, las políticas y los objetivos del POT.



Modificación POT 2012

CONCERTACIÓN AMBIENTAL CAR



Decisiones ambientales sobre el borde norte

Parque Especial de Protección por Riesgo del río Bogotá

Medidas de protección ambiental que prohíben nuevas construcciones en los cerros orientales.

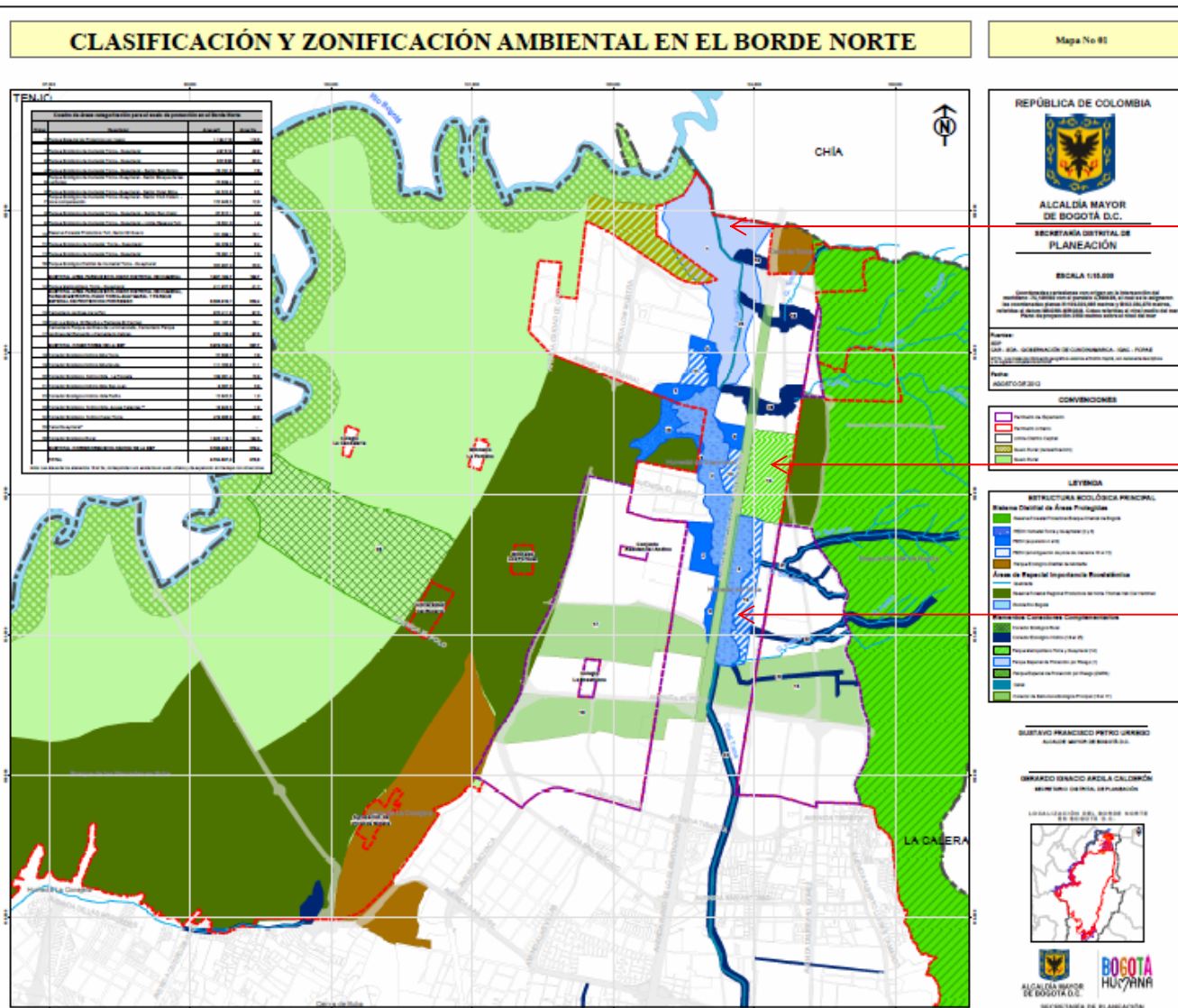
La Reserva forestal de la cuenca alta del río Bogotá será realinderada por el Ministerio de Ambiente

Clasificación como suelo rural del asentamiento Bosque Km 11

Modificación

POT 2012

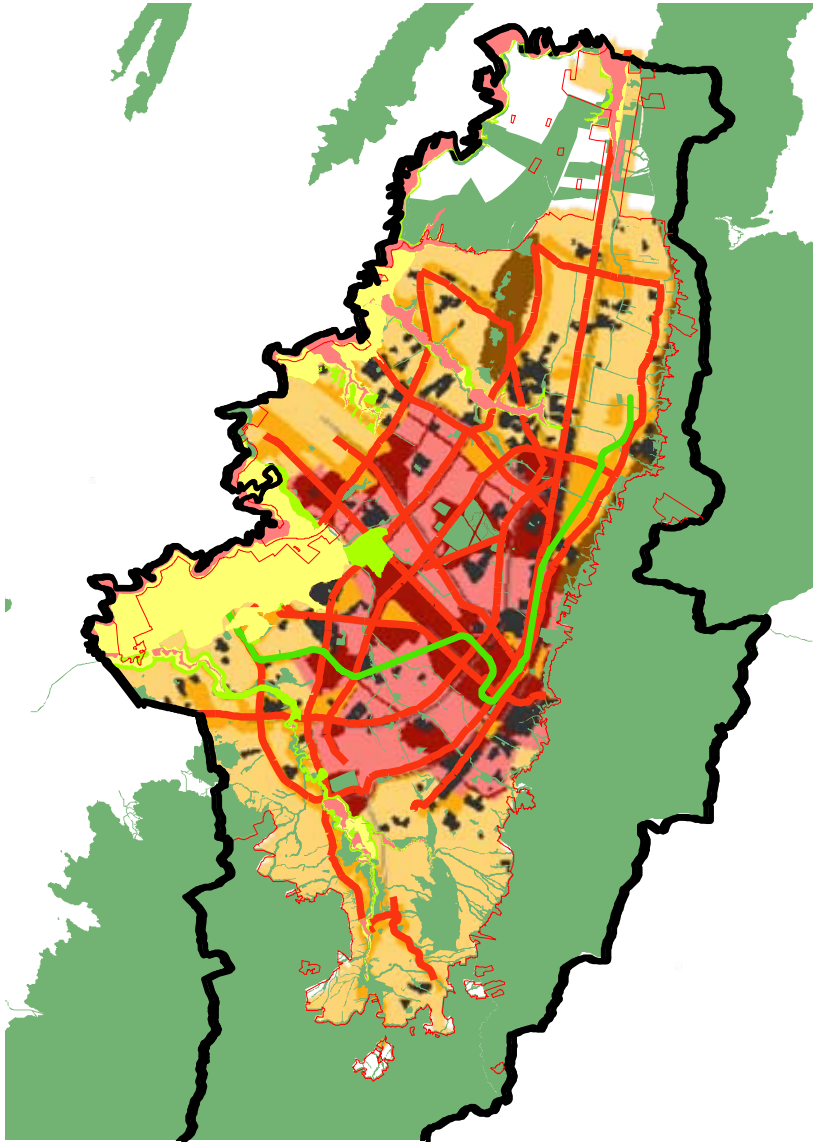
CONCERTACIÓN AMBIENTAL CAR



Parque Especial de
Protección por Riesgo
Guaymaral : 119 Has.

Parque Metropolitano
Guaymaral: 41 Has.

Parque Ecológico de Humedal Torca – Guaymaral: 168 Has (Tenia un área declarada de 80 Has.)

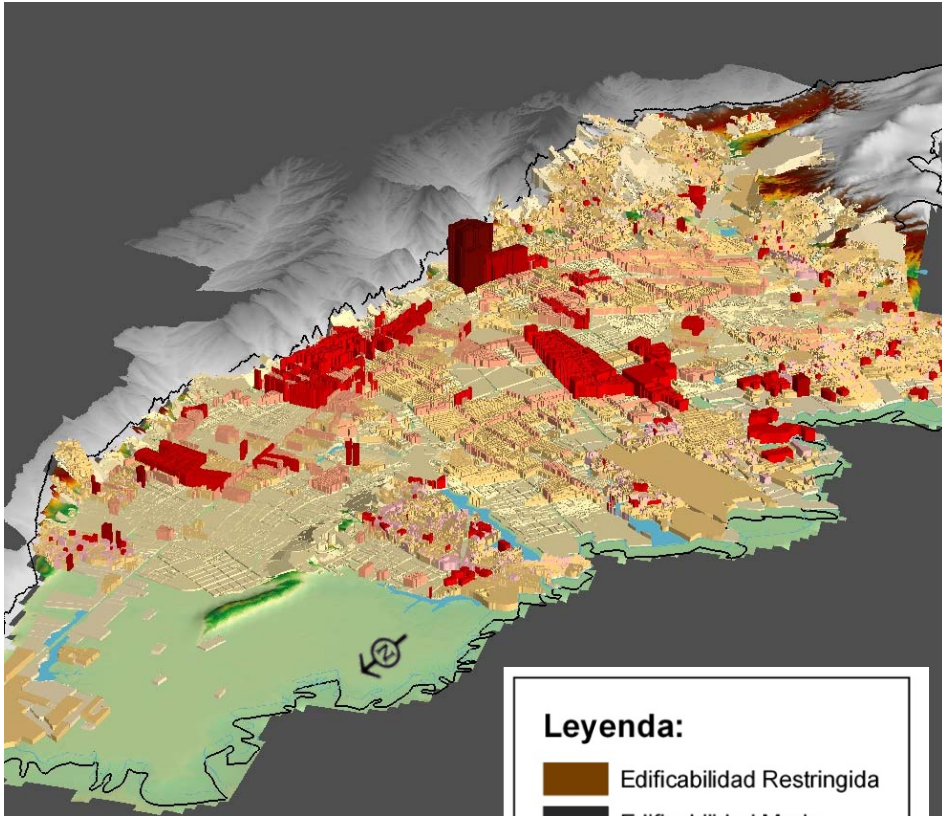


- Aumentar las áreas del suelo de protección
- Visibilizar los valores ambientales y paisajísticos de la estructura ecológica
- Restricciones para la urbanización en zonas de riesgo
- Consolidar un sistema “red” de transporte público
- Aprovechar el potencial de transformación urbana que generan los corredores de transporte masivo
- Mezclar usos y facilitar la implantación de equipamientos implementando acciones de mitigación
- Redensificar y focalizar la producción de vivienda de interés prioritario en las áreas con mejores condiciones de accesibilidad y cercanía a centros de empleo y servicios urbanos

NORMA DE EDIFICABILIDAD

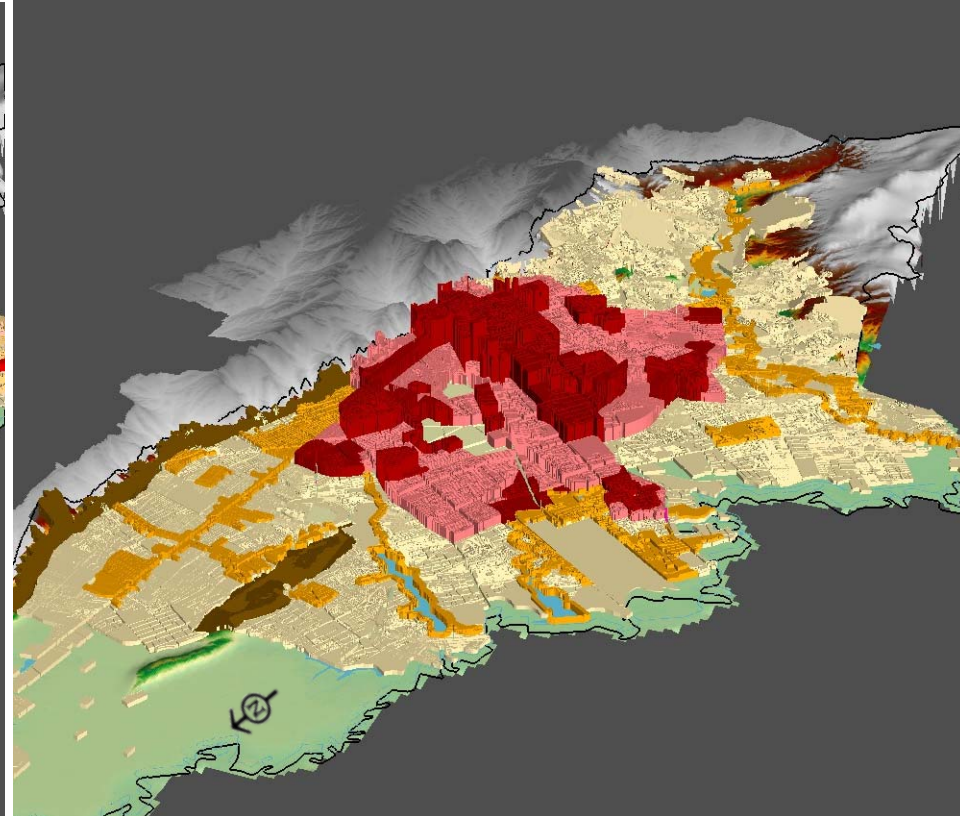
NORMA POT VIGENTE

NORMA PROPUESTA 2012



Leyenda:

- Edificabilidad Restringida
- Edificabilidad Moda
- Edificabilidad 2
- Edificabilidad 3
- Edificabilidad 5
- Edificabilidad Libre



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ
HUMANA

Legend :

- Edificabilidad Restringida
- Edificabilidad Moderada
- Edificabilidad 2
- Edificabilidad 3
- Edificabilidad 5
- Edificabilidad Libre

NORMA DE EDIFICABILIDAD

Promover procesos de re-densificación

Hacer especial énfasis en las zonas con mayor aglomeración de actividades económicas y corredores de transporte de alta capacidad

Estimular procesos de re-densificación moderados en torno a componentes de la estructura ecológica y parques urbanos con potencial paisajístico

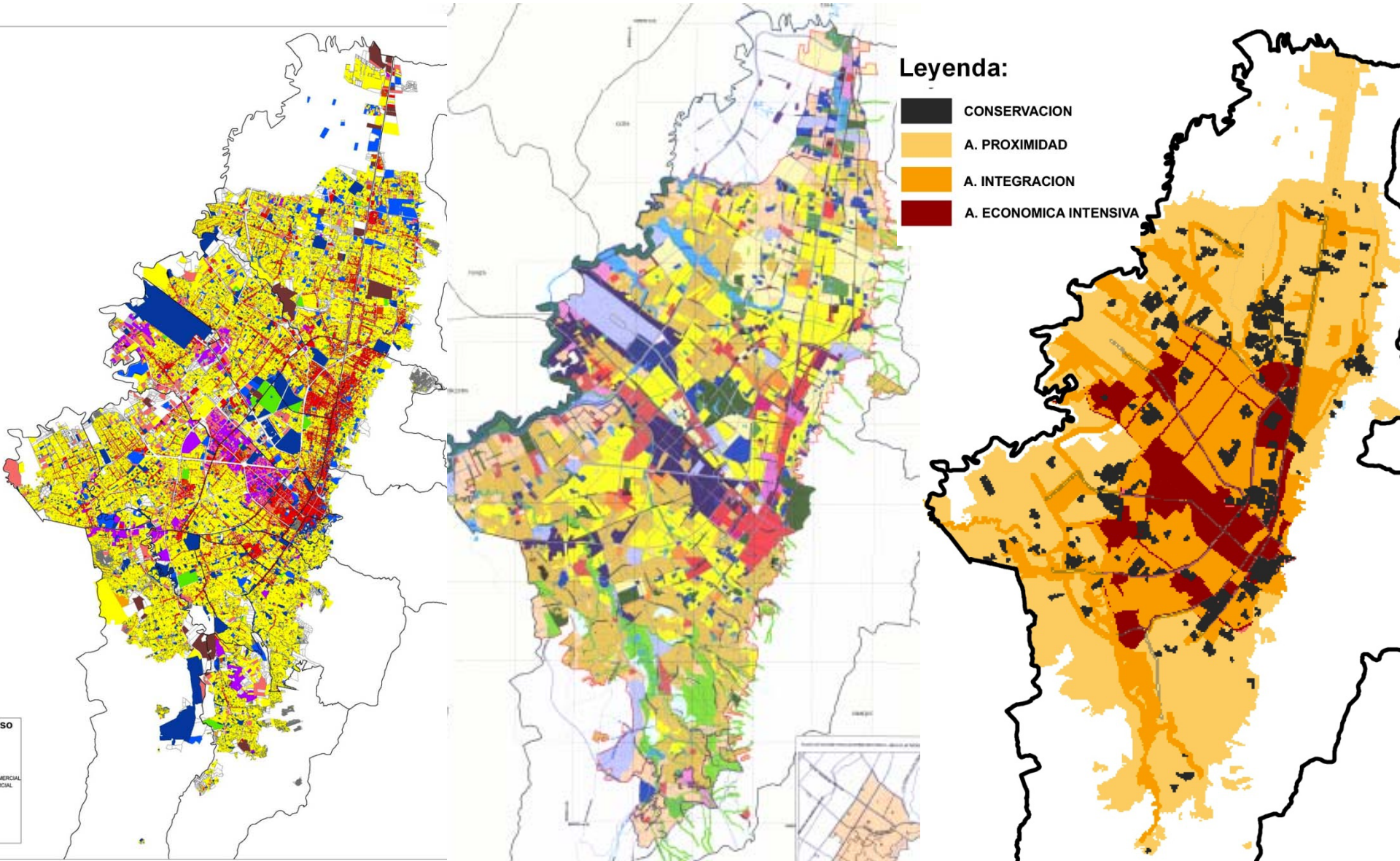
Restringir la edificabilidad en las áreas de periferia, permitiendo leves diferencias en zonas con potencial de transformación

NORMA DE USOS DEL SUELO

REALIDAD ACTUAL

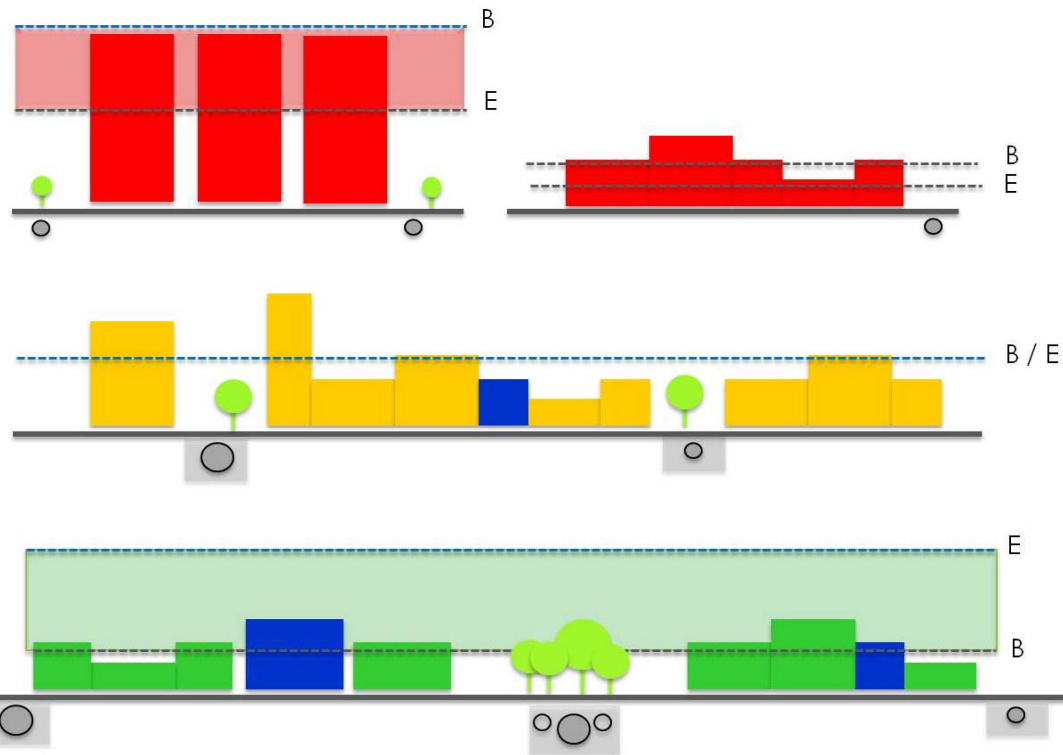
NORMA POT VIGENTE

NORMA PROPUESTA 2012

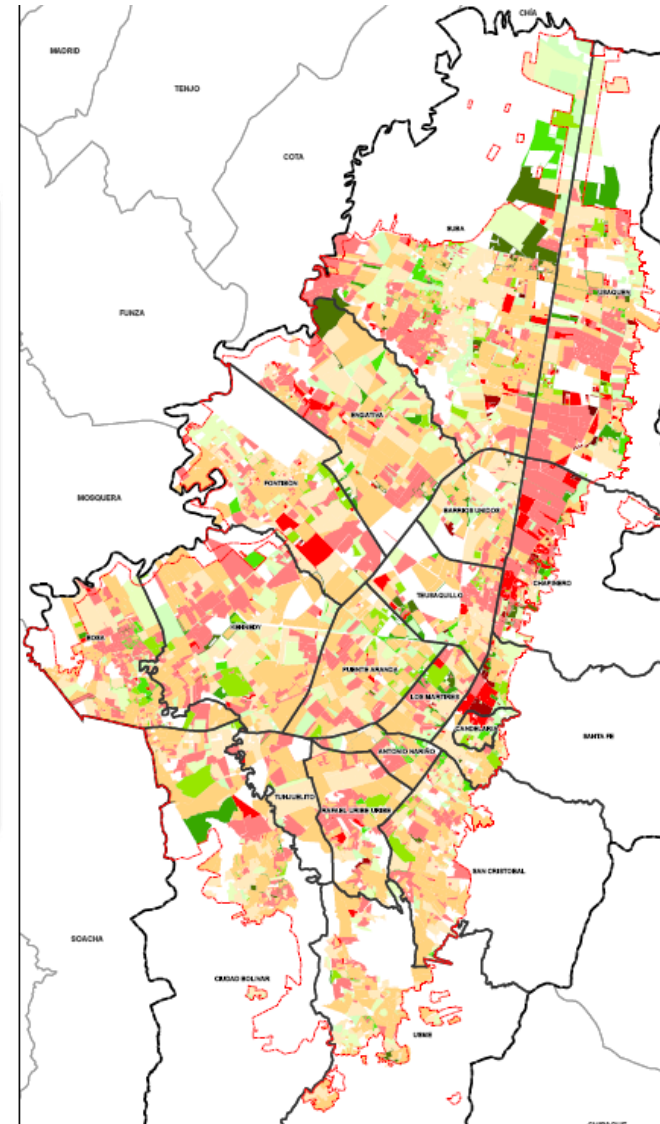


BALANCE URBANÍSTICO

Modificación POT 2012

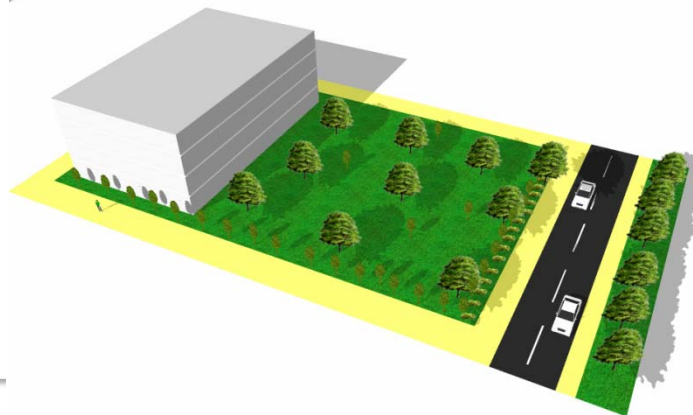
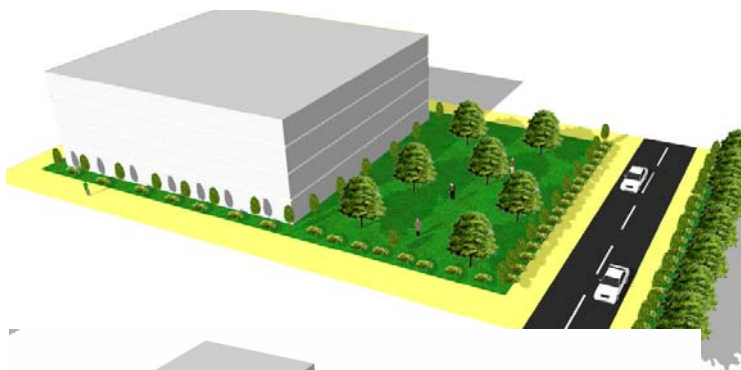
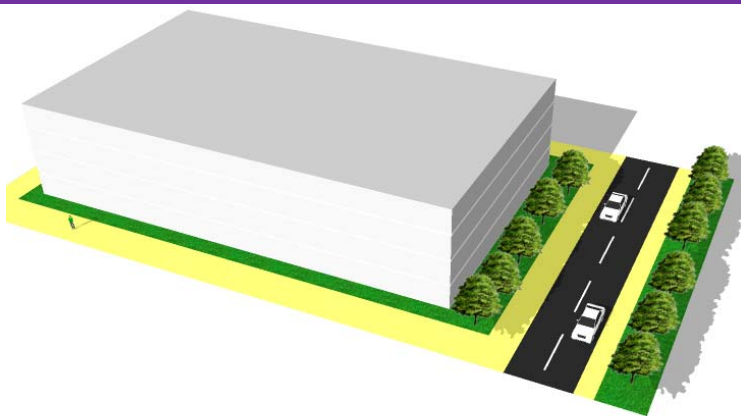


B = Línea de base
E = Línea de equilibrio



BALANCE URBANÍSTICO

Modificación
POT 2012



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



RELACIÓN DE EQUILIBRIO URBANÍSTICO

Área Neta Urbanizable:

335.592,81

Área Total de Cesiones:

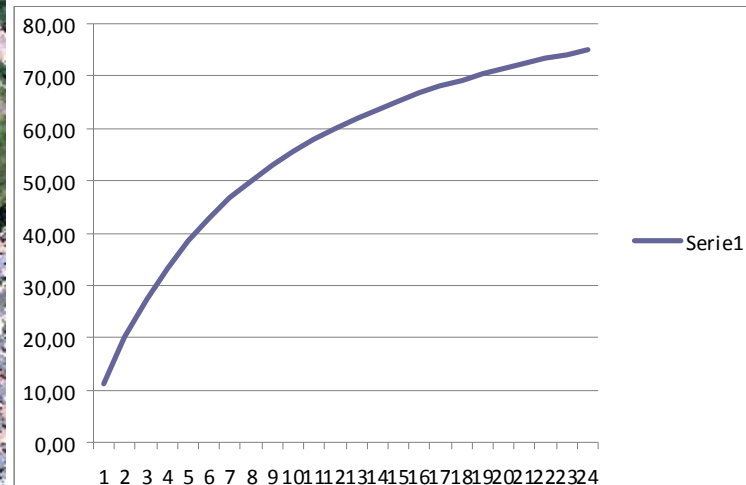
117.295,72 34.95%

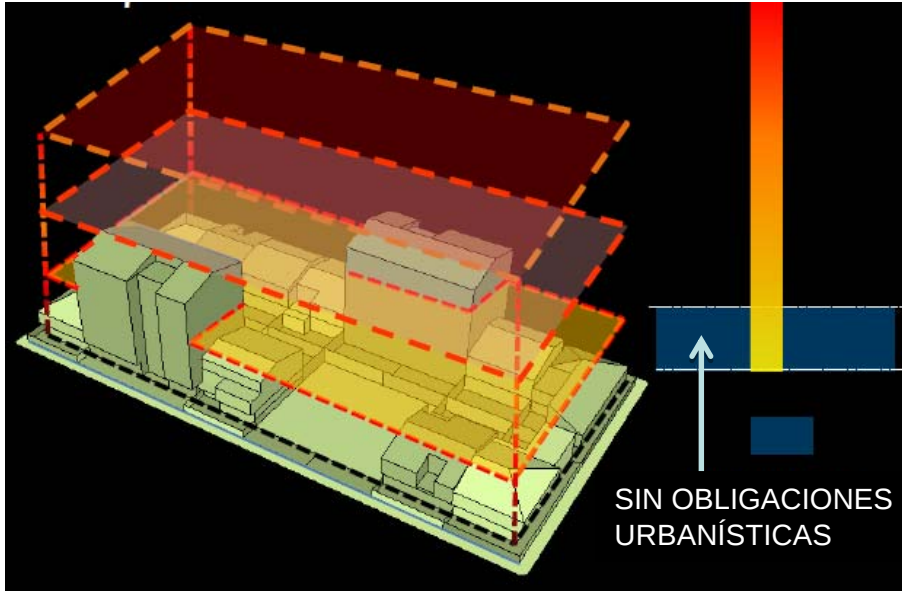
Índice de Construcción:

1.09

Formula de Equilibrio-Densificación

$$I_c = (\%C * 2) / (100 - \%C)$$



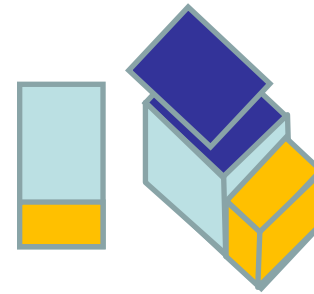


La infraestructura urbana y la edificabilidad deben mantener una relación de equilibrio en la que se garantice la calidad de vida urbana. Eso implica que para aumentar edificabilidad:

- a) Aumentar capacidad de soporte de las infraestructuras en zonas deficitarias
- b) Aprovechar excedentes en soportes de infraestructura en zonas superavitarias

Objetivo:

Financiar las infraestructuras públicas requeridas para el desarrollo urbano a partir de las obligaciones urbanísticas aplicables a los diferentes procesos de actuación.



1 En sitio



2 Traslado

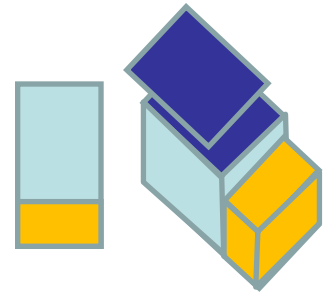


3 Pago en dinero

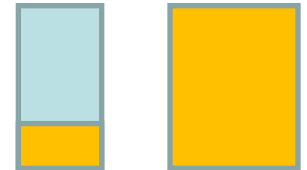
Alternativas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

1. En el mismo proyecto
2. Traslado a sectores de revitalización
3. Pago en dinero

$$1. \quad AC \quad AC = \frac{AT * Ic}{2 + Ic} \quad \left\{ \begin{array}{l} AC = \text{Area a Ceder} \\ AT = \text{Area Total del Predio} \\ Ic = \text{Índice de Construcción} \end{array} \right.$$



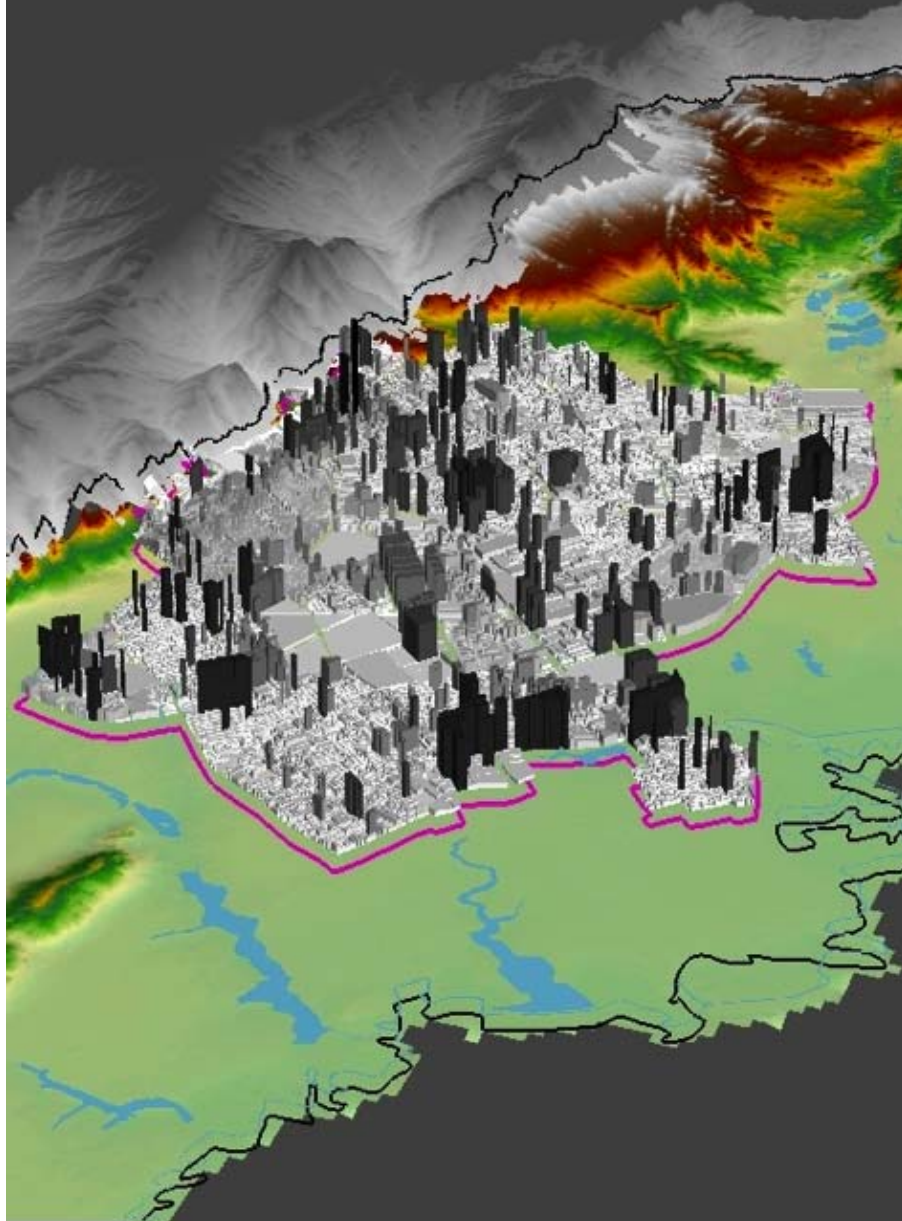
$$2. \quad A = \frac{AC * Vref1}{Vref2} \quad \left\{ \begin{array}{l} A = \text{Area a trasladar} \\ Vref1 = \text{Valor referencia m2 suelo proyecto donde se ubica el proyecto.} \\ Vr2 = \text{valor referencia m2 suelo donde se traslada obligación} \end{array} \right.$$



$$3. \quad Vap = AC * Vref1 \rightarrow Vap = \text{Valor a ser pagado}$$



PROPUESTA 2012



Obligación VIP

Mínimo 30% del área útil del predio objeto de licencia

Con la obligación se espera una producción de:

- Para los siguientes 3 años: 27 mil VIP
- Para los siguientes 7 años: 63 mil VIP

De acuerdo con el comportamiento del ciclo de construcción significa cerca de 9 mil viviendas por año.

Esto significa que es posible solucionar en un 80% el déficit cuantitativo de vivienda para hogares de menores ingresos en los próximos 10 años.

Obligación VIP

Para el tratamiento de desarrollo, consolidación y renovación : Los porcentajes mínimos destinado a VIP , serán de 20% (primer año) y 30% (segundo año) del suelo del predio objeto de licencia

Alternativas para el cumplimiento de la obligación

1. En el mismo proyecto.

Los proyectos que en el mismo predio cumplan con la obligación VIP podrán acceder a una edificabilidad mayor a la de equilibrio de hasta un 10% adicional sin asumir obligaciones urbanísticas.

2. Traslado de la obligación a las áreas priorizadas de los sectores de revitalización o renovación urbana.

$$A = \left(\frac{AVIP * Vref1}{Vref2} \right) * 0.8$$

A = Área VIP trasladada a otro proyecto.

AVIP = Área de VIP a destinar en el proyecto original.

Vref1 = Valor de referencia mts2 de suelo donde se ubica el proyecto original.

Vref2 = Valor de referencia del mts2 de suelo a donde se traslada la obligación.

3. De manera excepcional y cuando el propietario de manera voluntaria lo manifieste a la administración, mediante el pago en dinero.

$$Vap = A * Vref1$$

Vap = Valor a ser pagado al fondo

plan de ordenamiento territorial **POT**2012



GRACIAS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ
HUMANA