

BOLETÍN:
NUEVO POT
DE BOGOTÁ



20
22

POSSE
HERRERA
RUIZ 

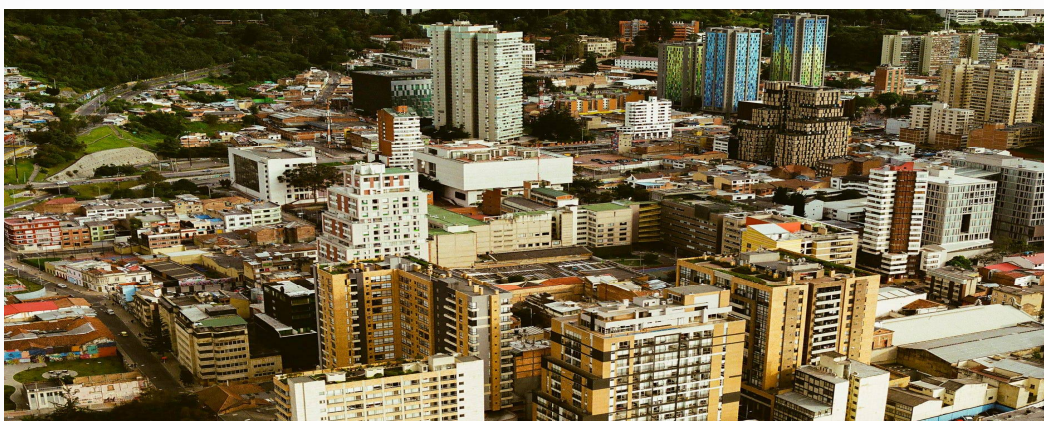
REVISIÓN GENERAL DEL POT DE BOGOTÁ

Mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general del POT de Bogotá (el “Nuevo POT”).

El Nuevo POT define el futuro desarrollo de Bogotá, impacta las actividades empresariales y la vida de todos los habitantes, por lo que con este Boletín general iniciamos una serie de publicaciones.

Algunos Aspectos Generales

- Impide nueva expansión urbana de la ciudad, y le apuesta principalmente a la renovación de sectores desarrollados.
- Promueve la mezcla de usos, casi general, y obligatoria en los tratamientos de desarrollo y renovación urbana; el grado de mixtura depende de 3 categorías en que se divide la ciudad.
- Impone nuevas cargas urbanísticas para proyectos; principalmente cesiones de espacio público o compensaciones en dinero.
- Elimina las “unidades de planeamiento zonal”, que definían las normas urbanísticas de cada sector, e incorpora una figura de “unidades de planeamiento local” que no regula normas urbanas.
- Elimina los planes de “implantación” y “regularización y manejo”, que existían para mitigar impactos de usos de gran escala.





Componente ambiental

- En los inmuebles en que se desarrollen usos industriales, dotacionales, comerciales y de servicios, se tendrán obligaciones de realizar auto-declaraciones y obtener autorizaciones por impactos ambientales.
- Incorpora nuevas figuras en materia ambiental, tales como conectores ecosistémicos, bosques urbanos y corredores verdes.
- Se declaran dos nuevos humedales: (i) Hyntiba- El Escritorio, y (ii) Tingua Azul, para un nuevo total de 17 humedales distritales.

Patrimonio cultural

- Incorpora la posibilidad para que los bienes de interés cultural -BIC- sean generadores de derechos de construcción, para ser aplicados en otros proyectos.
- Establece requisitos para exenciones al impuesto predial de BICs.
- Implementa nuevas regulaciones y restricciones tales como nuevas áreas de protección alrededor de los BIC, o áreas “visuales representativas” (correspondientes a lugares desde donde se puede apreciar un paisaje histórico, cultural o natural).
- Se deberán obtener aprobaciones para cualquier modificación de edificaciones visibles desde un BIC en el entorno patrimonial.



Movilidad

- Se definen 5 líneas del metro para Bogotá, red de cables aéreos y estructuras esenciales para el transporte público.
- Permite que infraestructuras de transporte se aprovechen en altura para usos diferentes, en aplicación del “derecho de superficie”.

Regulación sobre usos dotacionales

- Se promueve la localización de equipamientos en toda la ciudad y la regularización de equipamientos existentes.
- Se flexibiliza la condición de permanencia de equipamientos, permitiendo la mezcla de usos y la desafectación para otros usos.

Hábitat y vivienda

- Promueve el desarrollo de VIS en toda la ciudad, y prevé nuevas exigencias para proyectos futuros; incluyendo dimensiones mínimas de viviendas.
- Se prevén incentivos para la reconversión de usos de edificaciones existentes, flexibilizando el cumplimiento de normas (tales como los estacionamientos requeridos).

Régimen de transición

- El Nuevo POT deroga el cuerpo normativo anterior, así como las unidades de planeamiento zonal.
- Se respetan situaciones jurídicas consolidadas a través de actos administrativos anteriores al Nuevo POT.
- Los planes parciales radicados bajo la normativa anterior se registrarán por dicho marco normativo; lo mismo ocurre para los planes viabilizados y aprobados previamente.

Este Boletín incluye algunos aspectos relevantes del Nuevo POT, entre muchos otros que desarrollaremos más adelante.



Contacto: Alejandro Turbay - alejandro.turbay@phrlegal.com

"Este documento es meramente informativo, y no tiene el propósito de brindar asesoría legal."