

## DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

### Incorporación al tratamiento de Renovación Urbana de predios en Área de Actividad Industrial



Documento técnico de soporte de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Números:

Nro. Matricula: 50C-1372546	AC 9	60-70
Nro. Matricula: 50C-1351748	CL 11	60-93
Nro. Matricula: 50C-147042	CL 11	60-69
Nro. Matricula: 50C- 417820	CL 11	60-35
Nro. Matricula: 50C- 425524	CL 11	60-07
Nro. Matricula: 50C- 1466537	CL 11	60-03
Nro. Matricula: 50C- 1433918	CL 11	60-65

Todos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona Centro, ubicados en las calles 10 y 11 con carrera 60 y 62 urbanización DORCO, de la ciudad de Bogotá DC.

### 1. INTRODUCCION

De conformidad con lo señalado en la comunicación de intensión de inicio del trámite de la referencia, en donde se señala que de acuerdo con el artículo 3° de la ley 388 de 1997, *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, que tiene como fines:*

***- Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas de interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.***



MANZANA N° 9

El predio objeto de la solicitud se encuentra localizado en la manzana No. 9 entre las calles 10 y 11 con las carreras 60 y 62, con las direcciones, AC 9 60-70, CL 11 60-93, CL 11 60-69, CL 11 60-35, CL 11 60-07, CL 11 60-03, en suelo urbano en tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales, área de actividad industrial de conformidad con el Plan de Ordenamiento de la ciudad de Bogotá.

Los predios localizados en el sector normativo No 1, de la unidad de planeamiento Zonal UPZ No. 111 Puente Aranda

AREA DE ACTIVIDAD:	Industrial
ZONA:	Industrial
TRATAMIENTO	Consolidación
MODALIDAD:	De sectores Urbanos Especiales
LOCALIDAD:	16 Puente Aranda
UPZ:	111 Puente Aranda
SECTOR:	1
SUBSECTOR	C
SUBSECTOR USO	III

En el cual no se contempla el uso Residencial en cualquiera de las categorías.

En relación con la intención de someter al tratamiento de Renovación Urbana, la ley 9 de 1989, en su artículo 39 define el tratamiento de Renovación Urbana como aquel dirigido:

***“a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación Urbana, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico Urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”.***

Por su parte el artículo 373 del decreto distrital 190 de 2004 define el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana como:

***“Aquel que busca la transformación de zonas desarrollada de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:***

**1- Deterioro ambiental físico, o social, conflicto funcional interno o con el sector inmediato,**

**2- Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este plan”.**

El Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004, referente a “Zonas objeto de inclusión posterior en el tratamiento de Renovación Urbana”, prevé la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los predios localizados en zonas industriales con tendencia al cambio de uso, de conformidad con lo establecido en el numeral 2.7 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, que dice:

***“se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este plan (malla vial arteria o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor”***

En la zona donde se localiza el inmueble identificado con el folio de Matricula inmobiliaria Nro. Matricula: 50C-1372546, Nro. Matricula: 50C-1351748, Nro. Matricula: 50C-147042, Nro. Matricula: 50C- 417820, Nro. Matricula: 50C-425524, Nro. Matricula: 50C- 1466537, No 50C-1433918, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, que hace parte de la manzana 9, objeto de esta adición, se ha evidenciado una clara transformación del uso industrial, a un uso comercial y de servicios, por lo que lograr el cambio de tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales al tratamiento de renovación urbana, permitiría diseñar un proyecto de vivienda, comercio y servicios, con una densificación razonable y con la generación de nuevo espacio público.

Se señala que en la unidad de planeamiento Zonal UPZ No111 Puente Aranda, sector normativo No 1, tiene potencial para el desarrollo residencial en razón a sus condiciones Urbanísticas, de movilidad y de acceso al transporte público, (triángulo formado por los ejes como son: Transmilenio carrera 68, Transmilenio av. Américas, Regiotram calle 13,), el cual puede dar continuidad a los planes parciales localizados sobre la Av. Carrera 68 como son: Corpoacero, Textilía, Porto América. Por lo cual es viable incorporar la manzana 9 al tratamiento de Renovación Urbana.

El sector donde se localiza la manzana 9, unidad de planeamiento zonal UPZ 111, sector 1, antes del año 2000 ya se habían establecido empresas industriales

como: ICASA, SIMENS, INDUSTRIA NACIONAL DE CHOCOLATES, FORMICA, QUIMICOS, industrias POSTOBON, industrias ABRIL, BODEGAS DE ALMACENAMIENTO. Las cuales migraron a la sabana y estos predios han mutado a un uso comercial (en la actualidad Centro Comercial Plaza central, Centro Comercial Outlet Factory, y sede de tiendas de grandes marcas) y servicios de salud y oficinas todos estos usos compatibles con el uso de vivienda.

## 2. MARCO NORMATIVO GENERAL

El predio identificado con matricula inmobiliaria No 50C- 1372546, Nro. Matricula: 50C-1351748, Nro. Matricula: 50C-147042, Nro. Matricula: 50C- 417820, Nro. Matricula: 50C- 425524, Nro. Matricula: 50C- 1466537, se encuentra ubicado en suelo urbano ciudad de Bogotá, de conformidad con el plano 2, de la UPZ 111 según Decreto Distrital 317 del 26 julio de 2011.

El plan de Ordenamiento Territorial, clasifica el predio en tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales, tal y como lo establece el plano No 2, en área de actividad industrial “Usos permitidos”.

Teniendo en cuenta que la finalidad del tratamiento de renovación Urbana es la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de la estructura física existente, con el objeto de aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, es el tratamiento que debería ser asignado para efectos de la recuperación de la zona.

Por disposición del párrafo del artículo 375 del plan de Ordenamiento Territorial, la incorporación de la zona industrial, como la que se encuentra ubicada el predio objeto de estudio, al tratamiento de renovación Urbana lo hace en la modalidad de redesarrollo.

## 3. Caracterización Urbanística General

### LOCALIZACION:

Nro. Matricula: 50C-1372546	AC 9	60-70	AREA 5.184 M2
Nro. Matricula: 50C-1351748	CL 11	60-93	AREA 1.584 M2
Nro. Matricula: 50C-147042	CL 11	60-69	AREA 1.584 M2
Nro. Matricula: 50C- 417820	CL 11	60-35	AREA 1.584 M2
Nro. Matricula: 50C- 425524	CL 11	60-07	AREA 1.728 M2
Nro. Matricula: 50C- 1466537	CL 11	60-03	AREA 6.624 M2
Nro. Matricula: 50C- 1433918	CI 11	60-65	AREA 1.584 M2
<b>AREA TOTAL</b>			<b>19.872 M2</b>

**Área total de la manzana 9**

**19.872 m2**



### **3.1. Factibilidad de servicios:**

En la actualidad todos los predios tienen cobertura de servicios públicos como son por parte de Codensa el servicio de energía, servicio de acueducto y alcantarillado, y servicio de Gas Natural Fenosa, todos estos servicios cuentan con una red establecida y consolidada en todo el sector. La manzana con un área de 19.872 M2, se encuentra totalmente construida y sus obras de Urbanismo ejecutadas y entregadas por el Urbanizador.

### **3.2. BREVE RESEÑA HISTORICA: DE LA MANZANA**

Localizada en la alcaldía local de Puente Aranda, barrio Salazar Gómez, la manzana objeto de la solicitud, está localizada entre las calles 9 y 11 con carreras 60 y 62 Urbanización DORCO primero, segundo y tercer sector, la cual fue reglamentada mediante el Decreto No 296 del 27 de marzo de 1.968 y planos de loteo No 525/4-1, aceptados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy secretaria Distrital de Planeación. Según el plano de usos permitidos de la unidad de planeamiento zonal 111 Puente Aranda, reglamentada por el decreto Distrital No 317 de fecha 26 de julio de 2011, la Manzana se localiza en los siguientes sectores Normativos:

Sector	1
Subsector	III
Área actividad	Industrial
Zona	Industrial
Tratamiento	Consolidación de sectores Urbanos Especiales.

El sector donde se ubica ha venido experimentando una tendencia de transformación del uso INDUSTRIAL AL DE COMERCIO Y SERVICIOS, dadas las condiciones de ubicación de la manzana en el triángulo conformado por la avenida Centenario (av. calle13), Avenida de las Américas y Avenida del Congreso Eucarístico (av. 68 ) vías de la malla Arterial de la ciudad, con un excelente infraestructura de transporte, ya que la avenida de las Américas es un corredor de Transmilenio con la ubicación sobre dicho triangulo de dos estaciones, dinamizando los flujos peatonales, Sobre la Av. 68 pronto corredor de Transmilenio, y en la Av. Centenario el plan de transporte de tren de cercanías, estos tres sistemas enmarcando dicho triangulo donde se localiza la manzana 8 por la cual hacemos dicha solicitud de incorporación. Transmilenio av. Américas ha dinamizado el sector, el cual el USO INDUSTRIAL HA DESAPARECIDO EN MAS DE UN 90%, por este fenómeno el cual se consolida con la construcción de centros comerciales como es: PLAZA CENTRAL., centro comercial OUTLET FACTORY, sede de tiendas de grandes marcas como son Brisa, Kenzo, Adidas, Nike y otros, entidades prestadoras de servicios como son: Sanitas, Famisanar, Fondo Nacional del Ahorro entre otros.

Los costos que tiene la tierra hoy en día para este sector industrial, más la oferta de localización de las industrias en municipios aledaños con incentivos tributarios, esto motivo a los propietarios que suscriben la solicitud dentro del marco del Artículo 375 de Decreto 190 de 2004 a solicitar el cambio de tratamiento de la manzana 8 al tratamiento de renovación Urbana, estructurar un desarrollo de vivienda, comercio y servicios en pleno centro geométrico de la antigua Zona Industrial de Puente Aranda, con una densificación razonable de acuerdo a la normatividad vigente, la generación de nuevo espacio público, un reparto equitativo de cargas y beneficios

#### **4. ANTECEDENTES URBANISTICOS UPZ 111**

Normas generales.

Tratamiento del sector delimitado objeto de estudio de conformidad con el Decreto Distrital 190 de 2004.

El sector delimitado objeto de estudio, de acuerdo con lo señalado con el Decreto Distrital 190 de 2004, tiene asignado el tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales, dentro de las modalidades del tratamiento de consolidación, se encuentra el de sectores urbanos especiales. El artículo 367 definió esta modalidad como aquellas. “Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deban asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos”.

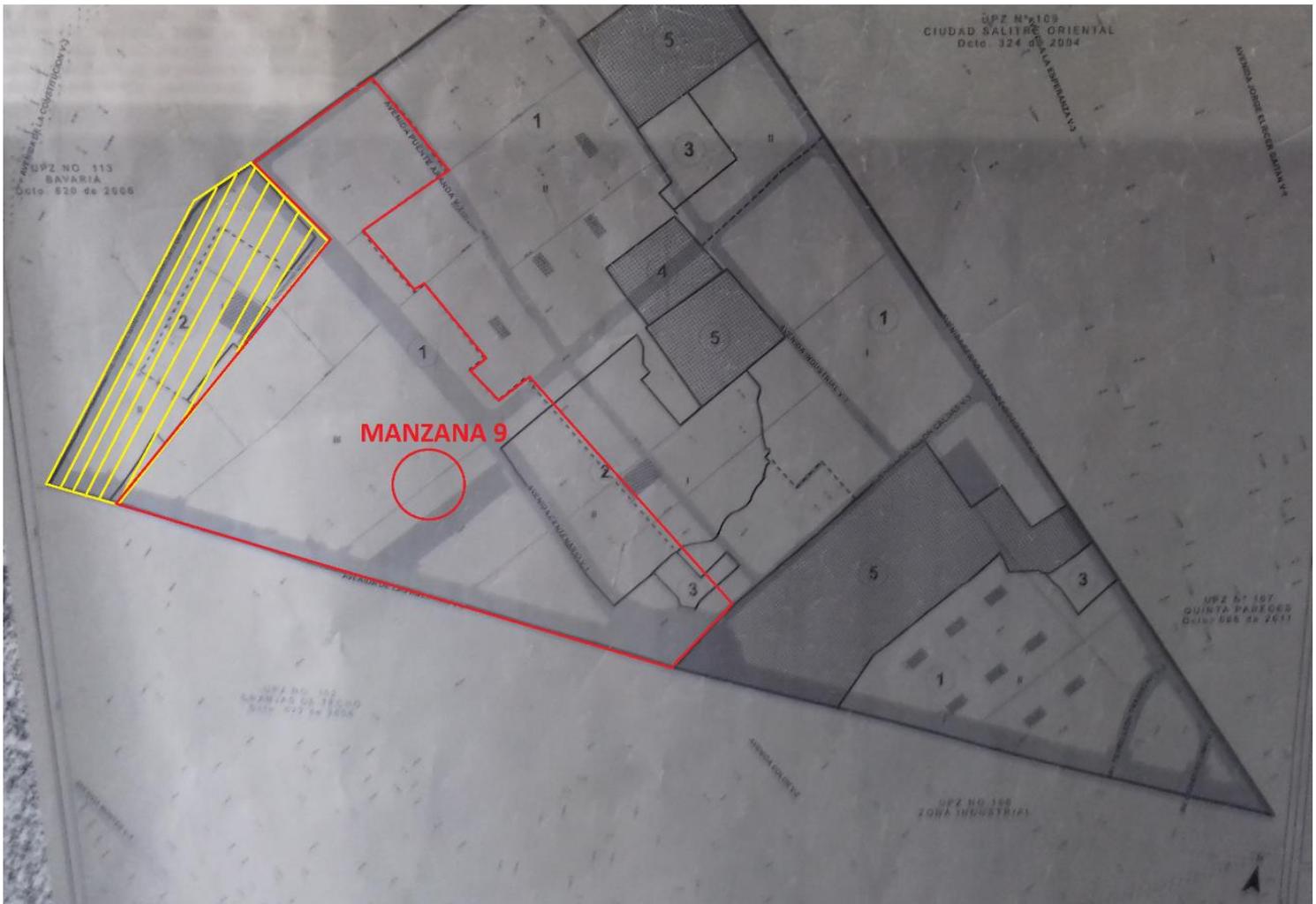
##### **4.1 Uso asignado al predio objeto de estudio por el decreto 190 de 2004.**

El plano de la UPZ 111 denominado “usos del suelo Urbano y de expansión”, adoptado en el decreto Distrital 190 de 2004, le asigno al sector delimitado en estudio el área de actividad Industrial tal y como se puede ver en la imagen.

De acuerdo con El plano de la UPZ 111 del plan de ordenamiento territorial de Bogotá, esta es un área de actividad industrial. El artículo 352 del decreto Distrital 190 de 2004, definió el área de actividad industrial como “aquellos en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamble, construcción, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales”.

Actualmente el predio se encuentra regulado por las normas urbanísticas para uso industrial contempladas en el decreto Distrital 875 de 1967. La reglamentación del Decreto Distrital en mención comprende los predios delimitados en el plano de loteo 525/4-1, tal como se ve en plano adjunto.

# Plano loteo



USO VIVIENDA



USO INDUSTRIA

El predio objeto de la solicitud, no se encuentra en suelo de protección, ni colinda con ecosistemas como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, tal y como se puede constatar en la cartografía del plan de ordenamiento territorial. Adicionalmente el predio se encuentra excluido del suelo de protección y no comprende zonas de amenaza y riesgo señaladas por el plan de ordenamiento territorial.

La contaminación auditiva, la contaminación visual y contaminación por polución se mejora con el cambio de uso ya que el 90 % de las industrias emigraron

## **CALIDAD DEL AIRE**

La estación Puente Aranda, localizada en la zona de influencia, según la página de la secretaria Distrital de Ambiente, arroja un índice de calidad del aire moderado.

Es por esto que la calidad del aire se considera aceptable y la contaminación atmosférica supone un riesgo bajo para la salud.

Para la Secretaria Distrital de Ambiente, los predios con chip Catastral:

CHIP AAA0157ZHNX, CHIP AAA0074KHBR, CHIP AAA0074KHDM

CHIP AAA0074KHLW, CHIP AAA0074KHCX, CR 62 10-40,

No se ubican en ninguno de los elementos de la estructura ecológica principal definidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 “por medio de la cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, ni de DETERMINANTES AMBIENTALES EMITIDAS POR LAS AUTORIDADES AMBIENTALES COMPETENTES (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenido, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR)

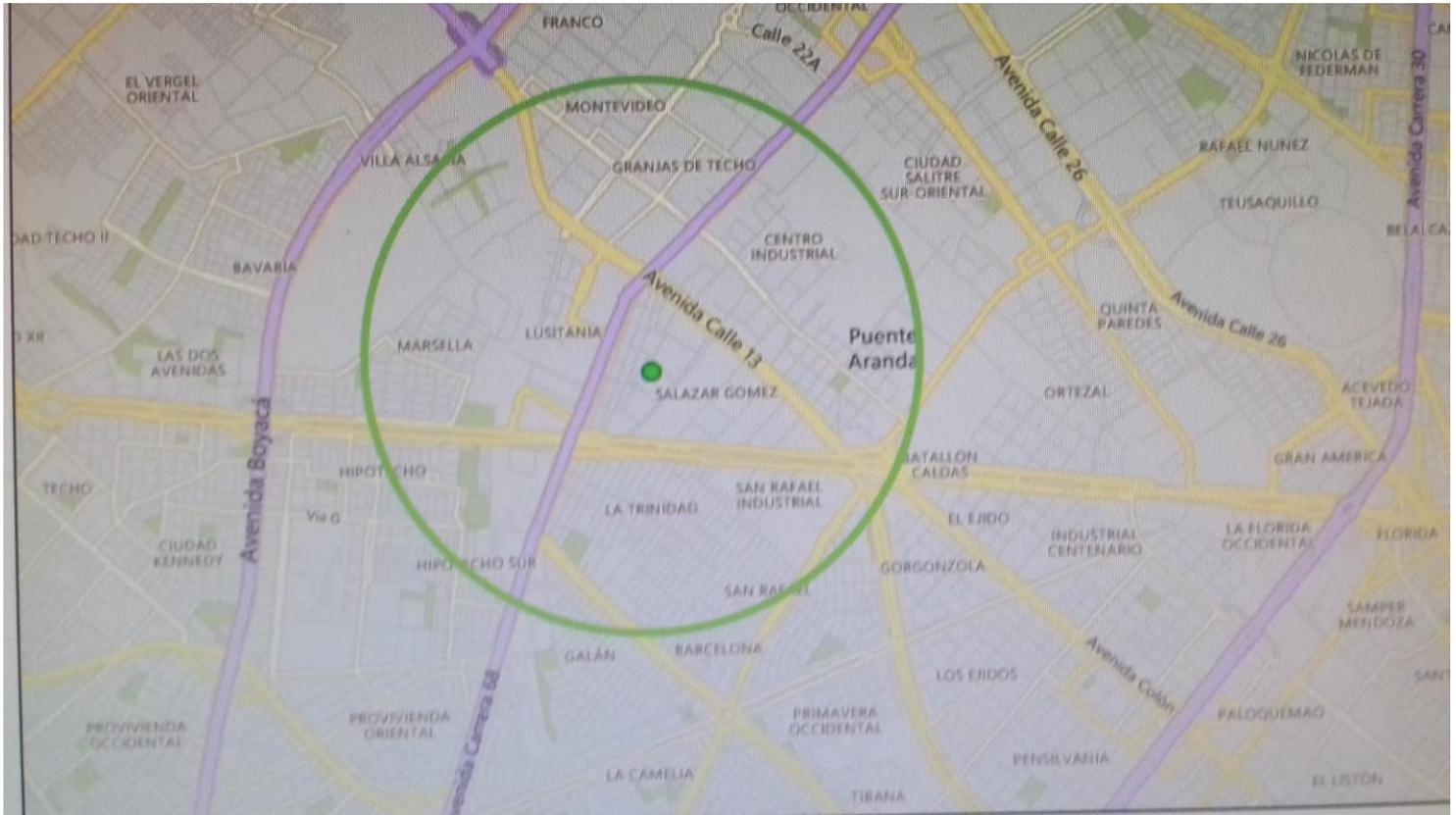
Por lo tanto, no hacen parte de los elementos de la estructura Ecológica principal y / o determinantes Ambientales.

Anexo constancias de consulta a dichos predios

El uso de vivienda para el sector es una respuesta obligada a las exigencias y demandas del mercado, que busca la relocalización de la vivienda en zonas centrales de la ciudad dejando de lado las tendencias expansionistas de los nuevos desarrollos de vivienda en las periferias de la ciudad.

El deseo de proponer proyectos residenciales, compatible con el uso comercio y servicios, servicios de salud, y dotacional, (tendencia actual). Lo anterior como consecuencia de una casi inexistente oferta de vivienda resultado de la difícil gestión del suelo.

## INDICE DE CALIDAD DEL AIRE



FUENTE: Red de monitoreo de calidad del aire de Bogotá.

El predio objeto de solicitud, no se encuentra en suelo de protección, ni colinda con ecosistemas como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, adicionalmente el predio se encuentra excluido del suelo de protección y no corresponde a zonas de amenaza y riesgo señaladas por el plan de ordenamiento territorial.

**4-2** La perspectiva del planeamiento de esta UPZ es desarrollar en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal, que permitan elevar la calidad de vida de sus habitantes. Con políticas del tratamiento de Desarrollo, generar suelo para atender el déficit de espacio público y el de equipamiento. Ofrecer suelo para atender el déficit de vivienda en la ciudad.

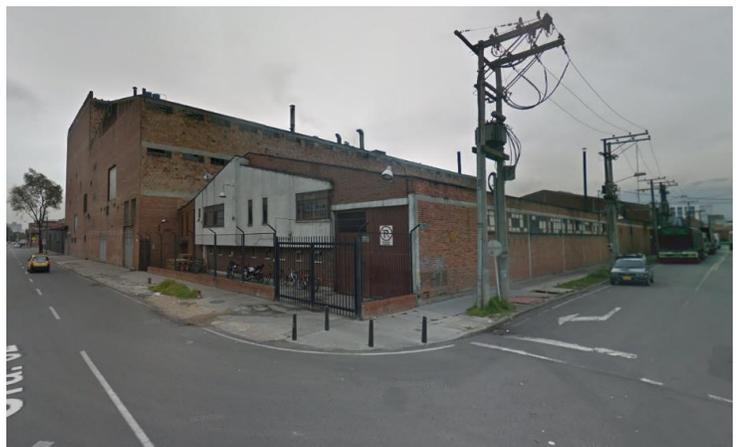
**4-3** En relación con usos y ocupación del suelo. Permitir, en las áreas de consolidación, el desarrollo de actividades residenciales, industriales y comerciales, según la zonificación de actividades previstas en el decreto que adopta la UPZ. Promover en las áreas urbanas integrales, ubicadas a lo largo del eje de la Av. Centenario (calle 13) actividades empresariales, financieras y

dotacionales productivas como se ve en la actualidad, que se han instalado sobre este eje que corresponde al triángulo mencionado, (Famisanar, Colsubsidio, sede de Bancos, Fondo Nacional del Ahorro, Plaza Central, oficinas profesionales y otros), por tal motivo promover la actividad residencial como opción privilegiada dentro de la actividad múltiple del sector.

**4-4** En relación con la movilidad, integrar los tres sistemas de movilidad que conformaran el triángulo como son, Transmilenio Av. Américas, Transmilenio Kr 68 y Regiotram de la calle 13. Este sistema generara un desarrollo que podrá promover la ejecución de planes de desarrollo que generen suelo para espacio público, vivienda y equipamientos. Por tal motivo “Aplicar los instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y la ley 388 de 1997, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona, para de esta manera contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos.”

## **5- JUSTIFICACION de la incorporación al tratamiento de renovación urbana.**

Las ciudades contemporáneas viven hoy cambios en las relaciones de producción e intercambio a escala global y de los impactos generados en las economías locales, las ciudades transforman su base económica. Las cuales a su vez desarrollan nuevas formas de producción, se integran a nuevos mercados globales y desarrollaban nuevas dinámicas que se evidencian en las ciudades, en Bogotá se ve reflejado con los procesos de deterioro que sufren las centralidades industriales, que empiezan a quedar desarticuladas de las nuevas dinámicas de la ciudad.





## USO INDUSTRIAL

Como resultado de lo anterior, algunas industrias de Bogotá se localizan en la periferia o en municipios vecinos, (Funza, Mosquera, Madrid, Cota, Chía), con el propósito de obtener beneficios derivados de la reducción de costos de transporte, menos reglamentación o simplemente como consecuencia de los impactos que sobre el proceso productivo aminorando problemas como congestión, contaminación, costos de transporte altos, problemas de distribución, entre otros. La observación de los procesos de transformación del espacio urbano en la zona industrial de Puente Aranda, muestran las implicaciones no solo del uso y desuso de la infraestructura productiva, sino también como el espacio urbano va evolucionando afectando el sistema urbano entendido como un proceso de deterioro e inseguridad y el consecuente aislamiento del sector, pues los usos que permanecen tienen unas dinámicas en horas diurnas y en las noches estos sectores no son dinámicos, nuevos usos como la vivienda podrían dinamizar y lograr una centralidad de usos mixtos.

Es por esto que es clave la transformación de las ciudades la renovación y rehabilitación urbana son herramientas de planificación que logran evitar que las ciudades se sigan expandiendo mediante la recuperación de sectores de la ciudad. El proyecto de incorporación responde a la necesidad de recuperar el dinamismo económico y social de las antiguas áreas industriales de Puente Aranda y crear un entorno diverso y compacto, en el que los espacios productivos conviven la vivienda los servicios mejorando la calidad de vida, y la afianza el carácter social de las relaciones de producción y a partir de allí plantear la

importancia de la recuperación urbana de las zonas industriales deterioradas como oportunidad de desarrollo.

#### **6-Objetivo general:**

Contribuir a la revitalización del territorio, mediante la estructuración de un proyecto de vivienda para los diferentes sectores de la población con el fin de reducir los niveles de segregación socio espacial, comercio, servicios, con la densificación razonable y con la generación de nuevo espacio público, a través de un reparto equitativo de cargas y beneficios que podrían contribuir con el logro de las políticas de desarrollo de la ciudad.

#### **7-Objetivos específicos:**

Generar un modelo de ocupación que garantice la mejor utilización y aprovechamiento del territorio, respetando la capacidad de soporte del suelo, mediante un proyecto mixto articulado con los elementos urbanos de la ciudad.

Aportar a la apropiación social y cultural de este territorio, mediante espacios públicos de calidad que se integren funcionalmente con la red del sector donde se localiza

**De acuerdo con el numeral 3, artículo 32 y ordinal 3, literal b, numeral 2, del artículo 334, del decreto Distrital 190 de 2004 – Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial – POT, que será obligatoria la adopción de un plan parcial para los predios en Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo.**



USO VIVIENDA



CENTROS COMERCIALES MAS DE 2.000 M<sup>2</sup> Y SERVICIOS



LOCALES COMERCIALES



INDUSTRIA

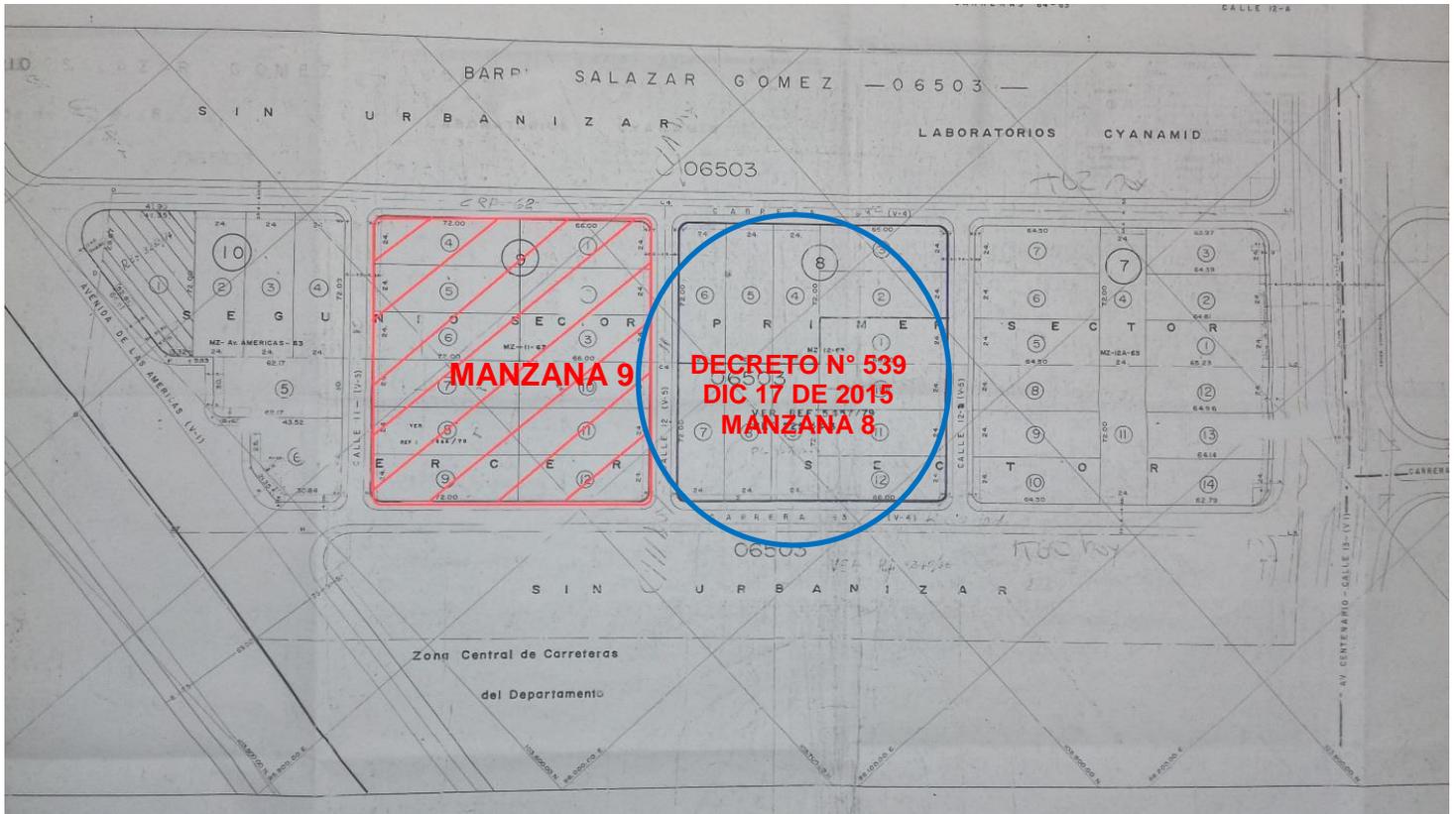


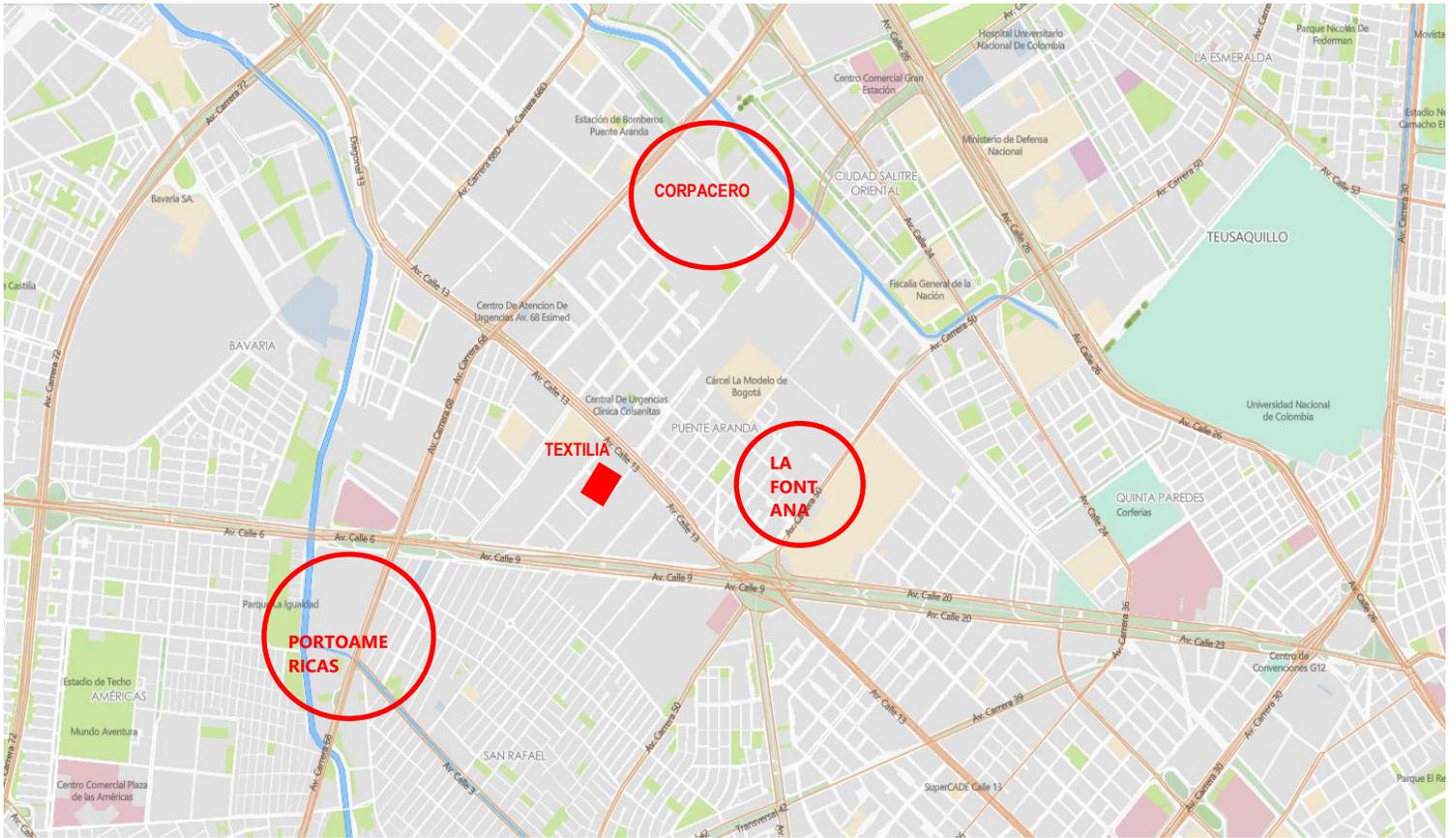
Teniendo en cuenta estos criterios bajo el Decreto Distrital No. 539 DE 17 DIC. 2015. **“POR EL CUAL SE INCORPORAN AREAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA, LOCALIZADOS EN LA UPZ No 111 – PUENTE ARANDA”**

Que dentro del sector normativo No 1 de la UPZ No. 111 – Puente Aranda, se localizan los predios con nomenclatura actual de av. Cra. 68 No 19-52. Av. Cll. 22 No. 65 A-51. calle. 19 No. 65B 80 Calle No 66-10. Calle 19 No 66 – 80. Y calle. 19 No 66 – 70. Donde se desarrollaron las instalaciones de la antigua fábrica CORPACERO; y los predios con nomenclatura calle 12 No. 60-53. Calle 12 No. 60 – 57, Carrera 62 No. 11 – 50. Carrera 62 No. 11 – 22. Carrera 62 No. 11 – 35.

Carrera 60 No. 11 – 41. Calle 12 No. 60-25. Y calle 12 No. 60 – 17. Que corresponden a las instalaciones de la fábrica TEXTILIA.

Que previo análisis urbanístico, se consideró viable incorporar al tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, los predios correspondientes a las instalaciones TEXTILIA.







En el área de influencia de la renovación urbana manzana 9, se presenta un veinte por ciento de desarrollo de estrato 3, correspondiente a los desarrollos industriales y comerciales. Con un uso de suelo que corresponde, Comercio y servicios 42%, Industrial 40%, Dotacional 10%, Residencial con actividad económica 3%, Residencial 5%.

Las alturas de las edificaciones corresponden: un piso 5%, dos pisos 40%, tres pisos 40%, cuatro pisos o más 15%.

**DIAGNOSTICO SOCIO ECONOMICO:** El área de influencia de la Renovación Urbana, de la Manzana 9 la cual está ubicada en la UPZ Puente Aranda, se caracteriza por estar localizada en una posición estratégica dentro de la estructura urbana de la ciudad de Bogotá, en el cual se ha venido experimentando una tendencia de transformación del uso industrial al de Comercio (tienda Brissa, tienda Aquiles, Columbia, Studio F, tiendas Baxter, otros) y Servicios al encontrarse ubicada en el triángulo intermedio de la ciudad, en donde confluyen tres sistemas viales de gran jerarquía, permitiendo la conectividad con otras áreas de la ciudad por medio de corredores troncales de la malla vial arterial, como son la Avenida de las Américas, la Avenida Centenario, y la Av. Del Congreso Eucarístico (av. 68), las cuales hacen parte del sistema integrado de Transporte Masivo-SITP propuesta para la ciudad. La Avenida de las Américas es un corredor de Transmilenio con la ubicación sobre dicho triángulo de dos estaciones, la Pradera y Estación Américas con 53<sup>a</sup>, dinamizando los flujos peatonales desde y hacia el sector objeto del área del plan parcial, dinamizando el sector, en el cual el uso industrial tiende a desaparecer, con una oferta de localización de la industria en municipios aledaños con incentivos tributarios ha sido parte del fenómeno del cambio de uso de la zona,

Estas condiciones permiten potenciar un desarrollo de vivienda, comercio y servicios en pleno centro geométrico de antigua Zona Industrial de Puente Aranda, generando nuevo espacio público de acuerdo a la normatividad con la cual se aprobó el cambio de tratamiento a Renovación Urbana mediante el decreto antes mencionado 539 de 2015 TEXTILIA,

## **CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO.**

La zona objeto de renovación urbana, se encuentra ubicada en suelo urbano, en la localidad No 16 Puente Aranda, unidad de planeamiento zonal 111 Puente Aranda, reglamentada por el decreto Distrital No 062 de 2007, el cual reglamento igualmente la UPZ 108 Zona industrial, mediante el decreto Distrital No 317 del 26/07/2011 se actualizo la reglamentación para la UPZ 108 zona industrial y UPZ 111 Puente Aranda y las fichas reglamentarias correspondientes a los sectores normativos que la conforman.

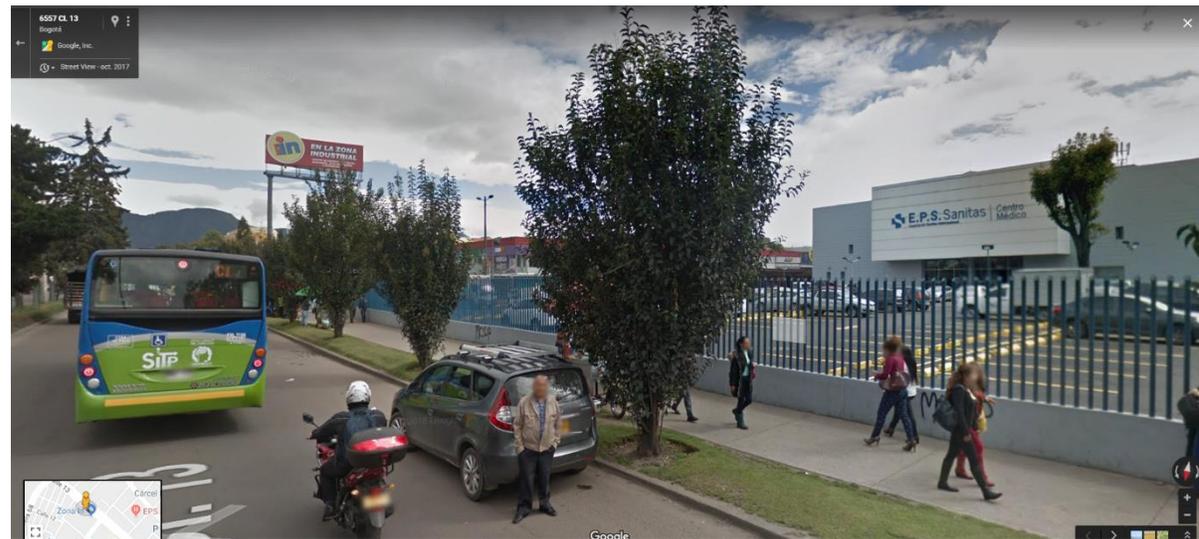
Que los predios localizados en el sector normativo No 1, subsector III de la unidad de planeamiento Zonal UPZ 111 Puente Aranda, se encuentran en un área de

actividad industrial, Zona industrial, con tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales, según lo establece el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las unidades de planeamiento zonal UPZ No 108 zona industrial y UPZ 111 Puente Aranda, ubicados en la localidad de Puente Aranda en el cual no se permite el uso residencial.

Dentro del sector normativo No 1 subsector III de la UPZ 111-Puente Aranda, se localizan los predios que corresponden a la manzana 9 de la urbanización Dorco I y III sector entre las calles 10 y 11, entre carreras 60 y 62, reglamentada mediante el decreto 296 del 27 de Marzo de 1968, según plano de loteo 525/4-1, aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaria de Planeación Distrital, dentro de los cuales se encuentran los predios mencionados.

Que el artículo 375 del decreto Distrital de 2004, referente a “zonas objeto de inclusión posterior en el tratamiento de Renovación Urbana” prevé la incorporación posterior al tratamiento de renovación Urbana de los predios localizados en zonas industriales con tendencia al cambio de uso, en concordancia con lo establecido en el numeral 27 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, que prevé “se permitirá la incorporación posterior el tratamiento de Renovación Urbana en los sectores en los que se genere un impacto propicio por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, la transformación, eliminación o supresión de un elemento de los elementos generales de la ciudad definidos por este plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros) o en las zonas industriales con tendencias al cambio de uso.





FUENTE GOOGLE MAPS





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE AMBIENTE

## Secretaría Distrital de Ambiente

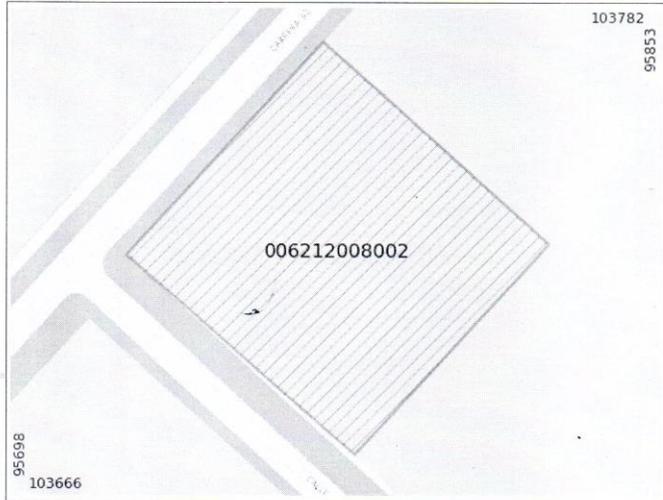
Verificación de Inclusión de un Predio en Estructura Ecológica Principal  
y/o Determinantes Ambientales

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

### PREDIO CONSULTADO:

Referencia de búsqueda por Dirección: KR 62 10 40  
Código de sector catastral: 006212008002

### Resultado de la consulta:

	<p>El predio identificado con el código de sector catastral 006212008002, <b>NO HACE PARTE</b> de los Elementos de la Estructura Ecológica Principal y/o Determinantes Ambientales</p>
--	--

El predio consultado **No se ubica en ninguno de los elementos de la Estructura Ecológica Principal** definidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", ni de **Determinantes Ambientales** emitidas por las autoridades ambientales competentes (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR).



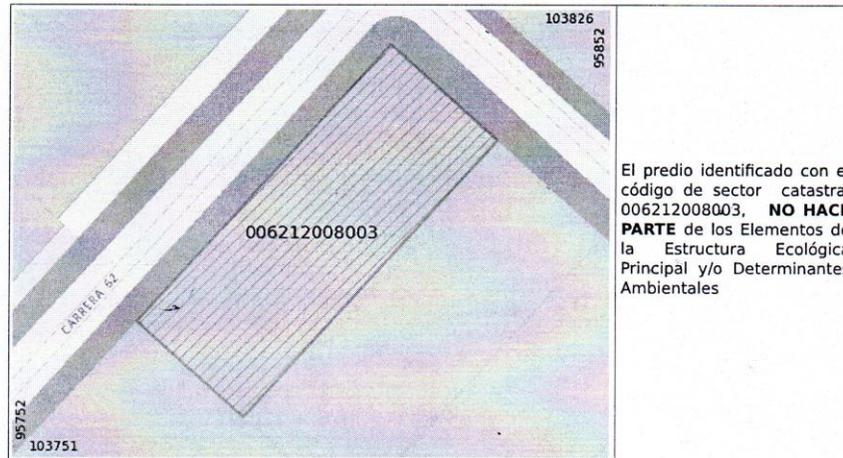
## Secretaría Distrital de Ambiente

Verificación de Inclusión de un Predio en Estructura Ecológica Principal  
y/o Determinantes Ambientales

BOGOTÁ  
**MEJOR**  
PARA TODOS

Referencia de búsqueda por Chip Catastral: AAA0074KHCX  
Código de sector catastral: 006212008003

### Resultado de la consulta:



El predio consultado **No se ubica en ninguno de los elementos de la Estructura Ecológica Principal** definidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", ni de **Determinantes Ambientales** emitidas por las autoridades ambientales competentes (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR).