



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



**BOGOTÁ**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MANZANA N°. 9 URBANIZACIÓN DORCO EN ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
Subsecretaría de Planeación Territorial  
Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana

# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA.

Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana

Solicitudes 1-2018-62132 de 2018, 1-2019-47296, 1-2019-66313, 1-2019-73490 de 2019 y 1-2020-03931 de 2020.



Manzana 9 de la urbanización Dorco, plano Urbanístico 525/4-1.

## LÍMITES ÉXITO MONTEVIDEO

<b>NOR-ORIENTE</b>	Calle 11
<b>SUR-OCCIDENTE</b>	Calle 10
<b>NOR-OCCIDENTE</b>	Carrera 62
<b>SUR-ORIENTE</b>	Carrera 60

## NORMAS

<b>UPZ</b>	Nº 111 Puente Aranda, Decreto Distrital 317, 26 de julio de 2011.
<b>TRATAMIENTO</b>	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.
<b>ÁREA DE ACTIVIDAD</b>	Industrial, Zona Industrial
<b>Sector 1 Subsector de edificabilidad C, y III de Usos</b>	Según Decreto Distrital 317 de 2011, en el Subsector C se permiten 6 pisos.

Humberto Agudelo Céspedes, apoderado y Daniel Khoudari A., Representante legal Inversiones Mirage S.A.S., e Inversiones YARCON Ltda. propietarios de predios de la Avenida Calle 9 No. 60 – 70, Carrera 62 No.10 – 40 y Calle 11 No. 60 – 93, sector entre las calle 10 y 11, con carrera 61 a 62.

**PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111-  
PUENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

**PROYECTO DE DECRETO**

**“Por el cual se incorporan unos predios al Tratamiento de Renovación Urbana, modificando el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111- Puente Aranda”, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda.”**

# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

## COMPETENCIA

El **artículo 3o. de la Ley 388 de 1997**, establece que “... *el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública...*”, que tiene entre otros fines atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común y propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

El **artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004**, permite la inclusión en el Tratamiento de Renovación Urbana, de zonas industriales con tendencia al cambio de uso, para el cual la renovación urbana se realiza en la modalidad de *redesarrollo*.

De acuerdo con el **artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004**, la renovación en la modalidad de redesarrollo deberá adelantarse mediante la adopción de plan parcial (determina el régimen de usos y las condiciones de edificabilidad)

# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUEBLO ARANDA LOCALIDAD DE PUEBLO ARANDA

## JUSTIFICACIÓN

Mediante el Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011 se adoptó la reglamentación para las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No.108 - Zona Industrial, y UPZ No.111 - Pueblo Aranda, y sus fichas reglamentarias.

*“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”*

Dentro del sector 1 de la UPZ No. 111- Pueblo Aranda, existe un potencial estratégico para el desarrollo residencial que de continuidad a Ciudad Salitre, así como de otros usos, en razón a sus condiciones urbanísticas, de movilidad, de acceso al transporte público, de los índices de construcción y cercanía de los centros de empleo.

# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUEBLO ARANDA LOCALIDAD DE PUEBLO ARANDA

Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111- Pueblo Aranda.

PREDIOS TEXTILIA

PREDIOS MANZANA NO. 9 URBANIZACIÓN DORCO A INCORPORAR.





# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

**NOTA 1:** La dimensión del antejardín se define de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Según lo consignado en el plano urbanístico o en la norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de dicha norma.
- b) En ausencia de lo anterior o falta de coherencia con la situación existente el antejardín se determinará según costado de manzana de la siguiente manera:
  - Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes, y las edificaciones existentes presenten antejardines de diferente dimensión, las nuevas edificaciones adoptarán la dimensión y características del antejardín predominante en el costado.
  - Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes sin dimensión de antejardín predominante, las nuevas edificaciones deben mantener la mayor dimensión de antejardín que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.
- c) Delo anterior se exceptúan los predios con frente a la Avenida Centenario (AC 13), Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), Avenida de las Américas, la Carrera 65 y la Avenida Ferrocarril de Occidente (DG 22A), cuyo antejardín reglamentario es de mínimo 8.00 metros, y para los predios con frente a la Avenida Batallón Caldas (AK 50) el antejardín reglamentario es de mínimo 5.00 metros.
- d) En las situaciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones anteriores, el antejardín reglamentario será el definido en la ficha normativa.

# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

**NOTA 2:** Si para el adecuado funcionamiento de las actividades industriales se requieren instalaciones especiales que sobrepasen la altura máxima permitida señalada en las presentes fichas, se deberá contar con concepto previo de la Secretaría Distrital de Planeación.

**NOTA 3:** Para los usos industriales clasificados como medio o alto impacto ambiental, cuando colinden con áreas de actividad residencial, rige aislamiento lateral de 10.00 metros.

**NOTA 4:** Para la industria petroquímica localizada en el sector normativo 1, subsector de edificabilidad A, la altura de los elementos e instalaciones especiales indispensables para el funcionamiento de este tipo de actividad estará de acuerdo con las normas técnicas que determine el Ministerio de Minas y Energía, o la entidad competente en la materia.

**NOTA 5:** Se permite incrementar el índice de ocupación hasta un 0.80 por predio, cuando se desarrollen actividades netamente de producción o industriales. El resto de las condiciones serán las consignadas en la respectiva ficha normativa.

**NOTA 6:** Se permite alcanzar un índice de construcción de 3.5 y una altura libre en pisos cumpliendo con las siguientes condiciones:

i) Retroceso contra predios vecinos de 3,00 metros como mínimo, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha normativa, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. Cuando se exija aislamiento posterior, el retroceso contra el lindero posterior, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha, corresponderá a la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura total que alcance la edificación.

ii) Retroceso contra espacio público mínimo de 3,00 metros a partir del paramento del último piso permitido en la ficha, sobre vía locales iguales o menores a 12,00 metros.

iii) El índice de ocupación, voladizos, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria, las normas específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás que le complementen, modifiquen o sustituyan.

iv) El aislamiento posterior corresponde a lo establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolla hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria.

# **PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUEENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUEENTE ARANDA**

Artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana como *"(...) aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas 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".*

# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUEENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUEENTE ARANDA

**Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004**, referente a “**Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana**”, la cual 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 que:

*“... 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 arterial 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.*

Agregando en el párrafo que: *“... Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo....”*,

# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

Esquina sur-oriental



Esquina nor-oriental



# PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

Esquina nor-occidental



Esquina sur-occidental



# **PROYECTO DE DECRETO INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA UPZ NO. 111- PUEENTE ARANDA LOCALIDAD DE PUEENTE ARANDA**

**Artículo 2°. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.** Los predios identificados en Plano No. 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo” mantendrán las condiciones normativas establecidas para el correspondiente sector normativo en las fichas reglamentarias del Decreto Distrital 317 de 2011, que aprobó las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111- Puente Aranda, hasta tanto se definan los nuevos parámetros urbanísticos mediante la reglamentación específica que se adopte con el plan parcial de renovación urbana.

**Artículo 5°. HECHOS GENERADORES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Los hechos generadores de la participación en plusvalía del predio incorporado al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo identificado en el Plano No. 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo”, se definirán en el acto administrativo que adopte el correspondiente plan parcial.

**GRACIAS**