



Resolución Número No 0999

18 DIC. 2007

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 458, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), 27 del Decreto Distrital 367 de 2005 y 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

Que mediante el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, realizados antes del 27 de junio de 2003, así como para aprobar los planos y expedir la reglamentación urbanística como desarrollos urbanos.

Que a través del Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar, dentro de la cual se localiza el desarrollo objeto de esta legalización y en la que se señaló éste como Área con Tratamiento de Desarrollo.

Que según lo establecido en el inciso 2 del párrafo del artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT): *“Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones”*. (Subrayado fuera de texto)

Que de acuerdo con lo anterior, el desarrollo objeto de la presente Resolución no se entiende sometido al Tratamiento de Desarrollo, en la medida en que se enmarca dentro del proceso de legalización, por cuanto se trata de un desarrollo constituido por Vivienda de Interés Social y fue comprobada su existencia con anterioridad al 27 de junio de 2003, tal como lo dispone el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006.

Que de conformidad al inciso primero del artículo 296 del Decreto Distrital 190 de 2004, *“El Subprograma de Mejoramiento Integral se aplicará en las zonas ocupadas por asentamientos o desarrollos de origen ilegal, donde residen actualmente cerca de 600.000 habitantes de los estratos 1 y 2 ubicados en desarrollos de origen ilegal (...)”*.

[Firma manuscrita]



No 0999

18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

Que de conformidad al artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004: *“Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan”.*

Que mediante aerofotografía N° 80 del vuelo SAT-404 del 27 de diciembre de 1996, se pudo constatar que el desarrollo San José de Los Sauces, surgió con anterioridad al 27 de junio de 2003.

Que en visita a terreno efectuada el día 12 de octubre de 2006 y según estudio urbanístico realizado dentro del Contrato de Consultoría No. 01-163 de 2006, se constató que el desarrollo San José de los Sauces, ubicado en la localidad No. 19 Ciudad Bolívar, presenta una estructura urbana definida y una consolidación aproximada del 50%.

Que de acuerdo con el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 50S-587001, los propietarios del predio donde se encuentra el desarrollo a legalizar son Adolfo Pío Rubiano Martínez y Carmen Galindo de Galindo.

Que a través de aviso publicado en el diario La Republica del día 24 de noviembre de 2006, esta entidad informó sobre el trámite de legalización del desarrollo San José de los Sauces, ubicado en la localidad No. 19 Ciudad Bolívar, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo y 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que a través del aviso publicado en el diario La República del 02 de febrero de 2007, se comunicó a Adolfo Pío Rubiano Martínez y Carmen Galindo de Galindo, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización e hicieran valer sus derechos.

Que mediante correos certificados números 100336134 y 100336135, se citó a Adolfo Pío Rubiano Martínez y Carmen Galindo de Galindo respectivamente

Que dentro de la citación y publicación no comparecieron las personas antes relacionadas.

Que las Empresas de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., de Telecomunicaciones de Bogotá, CODENSA S.A. E.S.P. y Gas Natural, emitieron



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

conceptos favorables sobre la viabilidad de la prestación de los servicios públicos en el desarrollo objeto de la presente reglamentación.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE emitió el concepto técnico No. 4829 del 24 de abril de 2007, en el cual se delimitan las diferentes zonas en riesgo y amenaza del asentamiento objeto de esta Resolución.

Que el desarrollo San José de los Sauces no cumple con los porcentajes de cesión obligatoria, y la zona faltante se compensará a través del Fondo para el pago Compensatorio de Cesiones Publicas para Parques y Equipamientos.

Que mediante oficio 1-2007-31363 radicado ante esta Secretaría, el señor Serafín Rodríguez en su calidad de Presidente de la Junta de Acción Comunal del desarrollo San José de Los Sauces, comunicó, entre otras cosas lo siguiente: *“Nos hacemos responsables del trámite de legalización desde sus inicios hasta su culminación y nos hacemos parte, daremos cumplimiento de las obligaciones con el Distrito Capital en lo que nos corresponde, para hacer entrega de las Zonas Verdes, Comunes y públicas existentes, en el momento oportuno”*.

Que por las razones expuestas, se encuentra viable la legalización del desarrollo denominado San José de Los Sauces ubicado en la localidad No. 19 Ciudad Bolívar del Distrito Capital.

Que según el informe sobre hechos generadores de plusvalía para el desarrollo San José de Los Sauces en la Localidad 19 Ciudad Bolívar del contrato de consultoría N° 01-163 de 2006, adelantado por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, se concluyó que: *“se establece que existe un cambio de uso del suelo, por lo cual sería un hecho generador de plusvalía y sobre el Corredor de Movilidad Local vía principal del Paraíso”*.

En merito de lo expuesto;

RESUELVE

CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 1. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

Legalizar el desarrollo que se relaciona a continuación y aprobar oficialmente su plano urbanístico, así:

UPZ	DESARROLLO	HECTÁREAS	No. LOTES	PLANO No.
67 – LUCERO	SAN JOSE DE LOS SAUCES	4.02	197	CB 7 / 4 – 04

PARAGRAFO: La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del plano anexo a la presente Resolución en la cartografía oficial a escala 1:2000 y 1:5000, dentro de los tres meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.

CAPITULO II

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BASICA DE LA UPZ 67 – LUCERO

ARTÍCULO 2. LINEAMIENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA.

Las intervenciones que se realicen en el desarrollo legalizado mediante este acto administrativo, deberán respetar los lineamientos de la estructura básica (consignada en el plano No. 1 del Decreto No. 440 de 2004) de la UPZ 67 – LUCERO, a la cual pertenecen.

A. SUELO DE PROTECCION

Las zonas identificadas a continuación, demarcadas en los planos del desarrollo correspondiente que forman parte integral de la presente reglamentación, constituyen suelo de protección, según lo establecido en el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Estructura Ecológica Principal

Desarrollo	Sistema Hídrico: Cauces y rondas de Ríos y Canales
SAN JOSE DE LOS SAUCES	Quebrada Limas y Quebrada La Honda
NORMATIVIDAD	Decreto Distrital 190 de 2004
USOS PERMITIDOS	A. En la Z.M.P.A.: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclo rutas, alamedas y recreación pasiva. B. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

La demarcación exacta de cada uno de los predios localizados en el área señalada anteriormente, aparece consignada en el plano urbanístico del desarrollo correspondiente y en el Cuadro anexo No 1, los cuales forman parte de la presente reglamentación.

En ningún caso se reconoce la ocupación con cualquier uso urbano de las zonas definidas como parte de la Estructura Ecológica Principal o de las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 458, numeral 8, del Decreto Distrital 190 de 2004.

2. Áreas en Amenaza y/o Riesgo.

Los predios localizados en la zona de amenaza y/o riesgo aparecen delimitados en el plano del desarrollo y se relacionan en el cuadro anexo No. 1 (áreas de reserva), según el concepto emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE, que se enuncia a continuación:

UPZ	DESARROLLO	CONCEPTO No.
67 LUCERO	SAN JOSE DE LOS SAUCES	4829 del 24 de abril de 2007
RECOMENDACIONES		
<p>➤ El desarrollo SAN JOSÉ DE LOS SAUCES de la localidad de CIUDAD BOLÍVAR, se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el ANEXO 1. Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio y alto por fenómenos de remoción en masa (ANEXO 2).</p> <p>➤ Desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera factible continuar con el proceso de legalización para los predios del desarrollo SAN JOSÉ DE LOS SAUCES, a los que se les definió amenaza media y/o riesgo medio y se recomienda excluir del proceso aquellos predios con amenaza alta y/o riesgo alto por fenómenos de remoción en masa. Los predios que se listan en la Tabla 17 corresponden a los predios con restricción y/o condicionamiento de uso por encontrarse ubicados en zonas de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa, que en el momento no presentan condición de riesgo alto por no estar construidos y por su estado actual su uso urbano, debe quedar condicionado y/o restringido a las recomendaciones específicas indicadas a continuación:</p>		
Tabla No. 17. Predios que se encuentran ubicados en la Zona de Amenaza Alta por FRM		
MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
B	3 a 5	No urbanizar, destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo y su uso como zona verde de recreación pasiva.
C	15	
D	2 y 6	
G	2 y 5	
I	2	
J	21	
K	2, 4 y 5	



No 0999

18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

L	1, 3, 4, 15, 19 y 20	
M	2, 5, 8 y 9	
N	2	
Zonas Verdes y Comunales	ZVC1 a 7, ZVC 9 y ZVC 10	

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
G	8 a 16 y 18 a 21	No urbanizar, el predio hasta tanto se adelante por parte de los propietarios, un estudio detallado de amenaza y riesgo en cumplimiento de la resolución 227 de 2006, que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de mitigación.
H	18 y 20 a 22	
I	4	
J	12 a 14, 16 a 18	
K	1, 6, 7, 8, 21 y 22	
I	14	No urbanizar, el predio hasta tanto se adelante por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización.
L	13	

Por amenaza o riesgo alto por fenómenos de remoción en masa, se establece un condicionamiento y/o restricción al uso del suelo y para propósito del proceso de legalización se discriminan ambas condiciones; no obstante, los predios incluidos en alto riesgo, aunque también corresponden a predios en amenaza alta, sólo se incluyeron dentro de la categoría de riesgo debido a que esta condiciones son excluyentes dentro de dicho proceso.

Por tal razón dentro de la categoría de Riesgo Alto No Mitigable se encuentran los siguientes predios, para los que se deben tener en cuenta las recomendaciones específicas indicadas a continuación en la Tabla 18:

Tabla No. 18. Predios que se encuentran ubicados en la Zona de Riesgo Alto No Mitigable por FRM

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
C	7 a 12 y 14	Se deberá continuar con el programa de reasentamiento y se recomienda incorporar los como suelo de protección por riesgo.
D	3 a 5 y 7 a 9	
G	1, 4, 6 y 22	
E	1 a 4	
F	1 a 3	
J	1	



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

A	1 a 5	Incluir en el programa de reasentamiento de familias en zonas de alto riesgo no mitigable y destinarlos como suelo de protección por riesgo.
B	1 y 6 a 10	
C	13	
G	3 y 7	
H	1(en el predio 1 se encuentran 3 viviendas (1A, 1B y 1C)) y 2	
I	1	Una vez se haya terminado el proceso de reasentamiento de las familias se recomienda demoler la vivienda, retirar los escombros y, en cumplimiento del Artículo 140 del Decreto 190/2004, aislar y señalizar la zona mediante vallas informativas a fin de evitar que tales predios sean ocupados nuevamente. Se deberá finalizar con su incorporación al inventario distrital de los predios desocupados.
K	3	
L	2, 14, (en el predio 14 se encuentran 2 Viviendas (14A y 14B) y 16 a 18	
M	1 (en el predio 1 se encuentran 4 viviendas (1A, 1B, 1C y 1D)) 3 (en el predio 3 se encuentran 3 viviendas (3A, 3B y 3C)), 4, 6 y 7	

De igual forma, dentro de la categoría de Riesgo Alto Mitigable se encuentran los siguientes predios, para los que se deben tener en cuenta las recomendaciones específicas indicadas a continuación en la Tabla 19:

Tabla No. 19. Predios que se encuentran ubicados en la Zona de Riesgo Alto Mitigable por FRM

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
I	15 y 16	Se debe adelantar por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización.

Adicionalmente, se recomienda rehabilitar la ladera para evitar que se generen nuevos procesos de remoción en masa en estas zonas de amenaza alta y/o riesgo alto y afecten los predios ubicados en las zonas de amenaza media pertenecientes al desarrollo San José de Los Sauces delimitadas en el presente concepto.

➤ Para los predios en riesgo medio, cada propietario de las viviendas, debe evaluar los sistemas estructurales, con el



Nº 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998).

- Se recomienda implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: dotación de adecuadas redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- Debido a la presencia de cuerpos de agua dentro del desarrollo, entre las que se destacan las quebradas de Limas y Honda, se recomienda revisar la delimitación, condiciones y restricciones establecidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB para la zonas de Ronda y la Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de dichos cuerpos, debido a que la EAAB es la entidad competente de la definición y por consiguiente de la afectación de las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital.
- Articular con del Decreto Distrital 367 de 2005 para que en el marco del artículo 20 (Prevención y Control y Taller informativo y compromiso de la comunidad) se aprovechen los espacios de divulgación (talleres de información) para orientar a la comunidad y difundir material impreso sobre las prácticas constructivas más adecuadas en el sector, buscando la construcción de viviendas más seguras sin que afecten las condiciones del barrio.
- Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a Diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 – Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR – 98) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006, (por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D.C., se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación sísmica).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.

1. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización del barrio y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante las visitas al barrio. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberá realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio, adicional a lo anterior en algunos sectores los procesos de urbanismo enmascaran, los posibles procesos de remoción en masa.

En todos los casos, para el trámite de las licencias de construcción, se deben tener en cuenta las restricciones definidas en la presente Resolución, de acuerdo al concepto emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE, las empresas prestadoras de servicios públicos y las entidades competentes.

[Firma manuscrita]



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

B. SISTEMA DE MOVILIDAD.

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia y local, que se encuentran señalados en el plano de loteo del desarrollo, constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 67 – LUCERO.

C. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO**1. LOCALIZACION.**

La localización, área y déficit de espacio público en el desarrollo objeto de esta legalización, se relacionan en el siguiente cuadro y se identifican en el plano del desarrollo que forma parte integral de este acto administrativo:

ZONAS DE USO PÚBLICO POR CADA DESARROLLO						
UPZ	DESARROLLO	ZONA	Área de zonas verdes y comunales sobre el ANU en m2	Área existente según plano en m2	Déficit respecto del ANU de cada desarrollo M2	No. de Lotes
67 – LUCERO	SAN JOSE DE LOS SAUCES	Zona Verde y Comunal	1742.39 (25%)	969.45 (13.91%)	772.94 (11.09%)	197

2. Componentes y Normatividad

El Sistema de Espacio Público construido está conformado por:

	PARQUES DISTRITALES Y ZONAS VERDES	ESPACIOS PEATONALES
COMPONENTES	Parques de escala zonal, barrial, vecinal y de bolsillo, localizados en los desarrollos objeto de la presente reglamentación.	Corresponde las siguientes zonas localizadas en los desarrollos objeto de la presente reglamentación: - Vías peatonales - Red de andenes - Zonas de control ambiental - Separadores - Retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, paseos y/o alamedas - Puentes
NORMATIVIDAD	Decreto 190 de 2004 - Artículos 239 a 248, 252 a 260 - Demás normas que reglamentan la materia	Decreto 190 de 2004 - Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267. - Demás normas que reglamentan la materia



No 0999

18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

El responsable del trámite de legalización deberá coordinar con el propietario del terreno la entrega de las áreas destinadas al uso público, como vías, zonas verdes y de equipamiento comunal público, que conforman el espacio público del desarrollo, contenidos en el presente acto administrativo.

3. Entrega de Zonas.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las zonas destinadas al uso público, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 18 de 1999 y en el Decreto Distrital 138 de 2002.

ARTÍCULO 3. SUELO DE PROTECCION.

Declarar como Suelo de Protección, por Alto Riesgo, el área definida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá, en donde se localiza el desarrollo San José de los Sauces, perteneciente a la UPZ 67 – Lucero de la Localidad No.19 Ciudad Bolívar, cuyos predios se encuentran relacionados en los cuadros anexos, y delimitados en el plano de loteo del desarrollo San José de los Sauces y en el plano general del polígono que incluye el área de suelo de protección, documentos que forman parte de la presente Resolución.

PARAGRAFO: En ningún caso se reconoce la ocupación con usos urbanos no establecidos en las zonas definidas como Suelo de Protección en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 458, numeral 8, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT).

ARTÍCULO 4. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

A. SISTEMA DE MOVILIDAD - Reservas Viales

En el siguiente cuadro se detallan y localizan los diferentes componentes de este sistema que se encuentran en los desarrollos objeto de la presente reglamentación:

UPZ	Desarrollo	Corredores de movilidad local CML
67 LUCERO	SAN JOSE DE LOS SAUCES	Via principal al Paraíso



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

Normatividad	- Resolución 0476 de 2003 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación): define los corredores de movilidad local. - Otras normas concernientes.
---------------------	--

NOTA: La nomenclatura de las vías es la misma que la existente en los planos urbanísticos de los respectivos desarrollos, que aunque no coincida con la de los planos de la ficha normativa, corresponde a la misma vía.

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos. En todo caso para los perfiles viales de conformación de corredores de movilidad local deben garantizarse los retrocesos y paramentos que permitan el desplazamiento del transporte público colectivo, rutas de Transmilenio y los componentes de la seguridad social y pública, según el artículo 458, numeral 5 inciso 2, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).

B. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Para efectos de la presente Resolución, en el siguiente cuadro se recogen los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios, expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos:

LOCALIDAD No. 19 CIUDAD BOLIVAR						
UPZ 67, LUCERO						
Desarrollo	EAAB			Codensa	ETB	Gas Natural
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
SAN JOSE DE LOS SAUCES	Oficio No. S-2007-067082 (0840-2007-139) de 10/05/2007, ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado concluyendo que es VIABLE, en todos los predios que conforman el desarrollo. No tienen posibilidad de servicios los predios que presentan ubicación en área de uso restringido y/o reservada. El servicio de acueducto depende del tanque de Quiba, Sector 29.	Acueducto	Por diseñar	Disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica. Sin Afectación por Líneas de Transmisión Según Oficio del 29/11/2006	Viabilidad del servicio Según oficio No. 298585 y memorando, del 14/11/2006 y memorando del 8/11/2006, y se atiende por la central telefónica de Lucero.	Viabilidad Técnica según Concepto 10150222-630-2006 de 11 de Diciembre de 2006.
		Alcantarillado Sanitario	Por diseñar. Depende de la construcción del Interceptor Derecho Quebrada Limas, diseño 7027 el cual esta previsto construir en el año 2.010			



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

		Alcantarillado Pluvial	Por diseñar			
--	--	------------------------	-------------	--	--	--

PARÁGRAFO: Los señalamientos que sobre el tema han expresado cada una de esas empresas, son, en síntesis los siguientes:

ACUEDUCTO. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, concluyendo que es viable.

CODENSA. La Empresa de Energía CODENSA S.A. ESP (distribuidora de Energía) informó que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica para el desarrollo. Sin afectación por Líneas de Transmisión.

ETB. La Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, informó que el desarrollo se encuentra ubicado dentro del área de influencia de la central telefónica de su respectivo sector.

El suministro del servicio depende de la disponibilidad técnica existente en la central telefónica en el momento en que se realice el estudio para la elaboración de un proyecto de red que permita la atención del barrio y del cumplimiento de los requisitos exigidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación). Las canalizaciones y redes telefónicas las proyecta, construye y asume la Empresa.

GAS NATURAL. La Empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P. informó que para la proyección de expansión del servicio, cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad y la disponibilidad de expansión de redes es posible, de acuerdo a estudios y diseños que se realizarán con base en la ubicación geográfica y número de viviendas construidas en la zona, que conduzcan a conocer un consumo potencial y una revisión de la capacidad total a distribuir y, a su vez, permita evaluar la infraestructura faltante necesaria para el cubrimiento del servicio.

CAPITULO III

NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 5. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA.



Continuación de la Resolución Número

No 0999 18 DIC. 2007

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACION	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	En los desarrollos: - SAN JOSE DE LOS SAUCES	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto 440 de 2004.

Nota: Las normas aplicables son las relacionadas en el cuadro anterior y las demás normas urbanísticas vigentes. Los Sectores normativos que se señalan en este cuadro corresponden a los de la UPZ 67, LUCERO.

ARTÍCULO 6. USOS

Los usos permitidos son los que a continuación se describen, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala urbana, zonal y vecinal, definidas en la nota 1 del siguiente cuadro. Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la nota 2 del mismo cuadro.

Desarrollo San José de los Sauces.						
USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos (Ver NOTA 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
USO PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 viviendas	1x18 viviendas
	Vivienda multifamiliar				1x6 viviendas	1x15 viviendas
USO COMPLEMENTARIO	Educativo		8,12,15,20		1x250 m2	1x400 m2
				9,15,20	1x200 m2	1x400 m2
	Cultural			9,15	1x200 m2	1x300 m2
	Bienestar social		2,12,15,17		1x60 m2	1x450 m2
				9,15,17	1x60 m2	-----
	Deportivos y recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		9,15,22		1x60 m2	1x100 m2
	Comercio vecinal B			9,14-A	-----	-----
	Servicios alimentarios		9,14-A		1x120 m2	1x120 m2



Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

USO RESTRINGIDO	Servicios profesionales técnicos especializados			9,14-A	-----	-----
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos			14-A	-----	-----
	Industria			1,14 A,22	1x120 m2 de construcción	1x300 m2 de construcción
	Culto			2,8,9,15,20	-----	-----
	Servicios de parqueadero	8,12,15,21,22			-----	-----
	Servicios técnicos especializados		1,9,15,22		1x100 m2	1x200 m2

Corredor de Movilidad Local Vía principal El Paraíso						
USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos (Ver NOTA 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
USO PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 viviendas	1x18 viviendas
	Vivienda multifamiliar				1x6 viviendas	1x15 viviendas
USO COMPLEMENTARIO	Educativo		8, 12, 15		1x250 m2	1x400 m2
				9, 15	1x200 m2	1x400 m2
	Cultural		2,12, 15		1x60 m2	1x250 m2
				9, 15	1x200 m2	1x300 m2
	Salud		2, 8, 9,15		1x80 m2	1x450 m2
	Bienestar social		2,12, 15,17		1x60 m2	1x450 m2
				9, 15, 17	1x60 m2	-----
	Culto		2,8,12,15		1x250 m2	1x200 m2
				2,8,12,15	-----	-----
	Deportivos y recreativos			8, 12	1x600 m2	1x400 m2
	Seguridad Ciudadana		8,12,15		1x200 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		8,9,15		1x60 m2	1x100 m2



Continuación de la Resolución Número

No 0999

18 DIC. 2007

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

	Servicios de la administración pública		9, 15		1x150 m2	1x400 m2
	Comercio vecinal			Vecinal A: 9	1x250 m2	1x60 m2
				Vecinal B: 9, 14-A	-----	-----
	Servicios financieros		9		-----	-----
	Servicios alimentarios		9,14A		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios profesionales técnicos especializados		9		1x120 m2	1x120 m2
				9, 14-A	-----	-----
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos		Zonal A: 9, 14-A		1x120 m2	1x200 m2
			Zonal B: 9,15		1x120 m2	1x200 m2
				14-A	-----	-----

USO RESTRINGIDO	Servicios financieros	9			1x100 m2	1x120 m2
	Servicios empresariales e inmobiliarios	9			1x100 m2	1x120 m2
	Servicios de parqueadero	8, 12, 15, 21			-----	-----
	Servicios técnicos especializados		1, 9, 15		1x100 m2	1x200 m2
	Servicios automotrices y venta de combustibles		12, 15		1x60 m2	1x40 m2

NOTA 1: Condiciones y restricciones para los usos dentro de las áreas de actividad

1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.
2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
- 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
17. Requiere de estudios de impacto adelantados por la SDP., y el SDIS., para su reglamentación y condiciones de localización.
20. Solamente los existentes.
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.



Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

22. Sobre vía vehicular

Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios localizados en el sector normativo de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria.

Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del plan vial arterial estarán dados para los predios con frente a estos ejes.

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

- La exigencia general de estacionamientos se hace por metros cuadrados (m2) de área construida a menos que en el cuadro se especifique otra unidad de medida.
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por la S. D. P.
- Los usos dotacionales cuando requieran Plan de implantación deberán cumplir con los requerimientos adicionales de estacionamientos para camiones, transporte colectivo y otros que se determinen en los respectivos planes.
- Los usos dotacionales de cobertura metropolitana que superen los 2000 m2 de área construida deberán prever solución para las zonas de carga.
- Los usos de comercio y servicios que requieren aprobación del S. D. P. mediante Plan Especial de Implantación podrán ser objeto de exigencias especiales de estaciones y zonas de carga, conforme a las condiciones particulares del uso.
- Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.
- Para todos los usos operan las condiciones establecidas por el POT, que no hayan sido contempladas en la presente Resolución.

ARTÍCULO 7. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

A. ELEMENTOS DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como tampoco los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarios para



Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y deberá ubicarse por lo menos el 50 % en el primer piso.

B. EXIGENCIA.

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes y/o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, proporciones y destinación que se señalan a continuación:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m2 por cada 120 m2 de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional educativo.	No se requiere prever equipamiento comunal privado

C. DESTINACIÓN.

Zona	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo
a. Zonas verdes recreativas	40 %	85 %
b. Servicios comunales	15 %	60 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.	

ARTÍCULO 8. NORMAS PARA LAS ÁREAS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL MODALIDAD COMPLEMENTARIA

Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad con el Decreto Distrital 159 de 2004, de la siguiente manera:

A. ETAPAS DE DESARROLLO CONSTRUCTIVO PARA EL RECONOCIMIENTO Y LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Como primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la respectiva licencia, bien sea para



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

Tipos	CARACTERISTICAS
A	Lote vacío
B	Un piso con cubierta liviana, sin placa de concreto
C	Un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana
D	Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana
E	Tres o más pisos con tres o más placas de concreto.

B. NORMAS PARA LOS ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO

1. Voladizo	<ul style="list-style-type: none">- Se permite con una dimensión máxima de 0,6 m a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.- Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, sin superar 0.8 metros.- No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.- Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
2. Paramento	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida con la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

C. ALTURAS

ANCHO DE VIA	AREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120m ² y menor a 240 m ²	Mayor a 240 m ²
1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos

Nota 1: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto 190 de 2004.

D. PATIOS

El área mínima de los patios para vivienda unifamiliar o bifamiliar se determinará según la etapa de desarrollo constructivo en que se encuentren los predios al momento de solicitar la respectiva licencia, así:

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
------	-----------------	-------------



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

A	Pedios con áreas menores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,0 m2 con un lado no menor de 2,0 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,0 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
B	Pedios con áreas menores a 120 m2	Iluminación natural mediante ventana o claraboya.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m2	
C	Pedios con áreas menores a 120 m2.	Patio descubierto de mínimo 6,0 m2 con un lado no menor de 2.0 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,0 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
D	Pedios con áreas menores a 120 m2	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,0 m2, con un lado no menor de 2,0 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,0 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
E	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m2	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.0 metros.

ARTÍCULO 9. SISMO RESISTENCIA.

Las edificaciones que se proyecten al interior del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se regirán por lo establecido sobre la materia en el artículo 9 del Decreto Distrital 440 de 2004 y las demás normas que regulen este tema.

ARTÍCULO 10. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95 - RESOLUCIÓN 627/06) Se aplica a las siguientes zonas: 1. Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): a. Educativo b. Culto c. Deportivo y recreativo (parques) - Nota 1 d. Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) 2. Áreas de Actividad Residencial.	65	55
NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2. Ruido Intermedio Restringido (resolución 627/06)		

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido, colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.
4. Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

PARÁGRAFO. Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.



Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 11. OBRAS NUEVAS, RECONOCIMIENTOS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.

Cuando haya lugar a intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, estas quedarán sujetas a las normas establecidas en los Decretos Distritales 159 de 2004, 440 de 2004 y las demás normas que los modifiquen o complementen.

Para el trámite de reconocimiento se atenderá lo señalado por el inciso segundo, del artículo 16 de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 12. NORMAS ARQUITECTONICAS

A. HABITABILIDAD

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

B. ILUMINACION Y VENTILACION

En las viviendas, solamente los baños y cocinas, podrán ventilarse por ductos, los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

C. NORMAS SOBRE SUBDIVISIONES

Se rigen por lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 159 de 2004.

D. DIMENSIONES MINIMAS DE PREDIOS

Se establecen las siguientes condiciones:

- a. Frente mínimo: 4.50 metros
- b. Área mínima: 54 metros cuadrados

Los lotes con áreas y dimensiones menores, que aparecen en los planos originales de cada desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo, cumpliendo con las demás normas de la Resolución.



No 0.999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

A partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, no se permitirán subdivisiones y reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en la presente reglamentación.

F. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

No se permiten

G. RAMPAS Y ESCALERAS.

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

PARÁGRAFO: Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este artículo.

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES DEL TITULAR RESPONSABLE.

ARTÍCULO 13. DETERMINANTES DE LAS OBLIGACIONES.

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular responsable las que a continuación se relacionan:

A. EJECUCIÓN DEL SISTEMA VIAL.

La malla vial intermedia y local en terrenos en proceso de urbanización deberá ser construida y cedida gratuitamente al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes en la materia.

Estas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo, que hacen parte integral de la presente Resolución.



Nº 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

B. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA INSTALACIONES INTERNAS Y ACOMETIDAS.

1. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el desarrollo a las redes.
2. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

C. EN RELACION CON LOS PARQUES VECINALES.

Los parques vecinales existentes y los que se generen como producto de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo.

En los casos de parques vecinales ubicados en el desarrollo objeto de la presente reglamentación, la responsabilidad de su diseño, construcción, dotación y la entrega al Distrito será de los urbanizadores o titulares responsables del trámite; las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empedradas y con andenes. Las áreas destinadas a estos usos, se encuentran señaladas en la presente Resolución y en los planos de loteo del desarrollo, debidamente amojonadas y acotadas y consignadas en los cuadros de áreas de cesiones al Distrito.

D. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE BARRIOS O DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

E. ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN EN ACTOS DE LEGALIZACIÓN.

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los planos urbanísticos que forman parte de la presente reglamentación, quedarán afectas a este fin específico, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los actos administrativos de legalización y en los planos anexos a los mismos.

[Firma manuscrita]



No 0999

18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

F. PAGO COMPENSATORIO DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.

Realizar el pago compensatorio correspondiente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, relacionadas en el artículo 2 de la presente Resolución, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la ejecutoria de este acto administrativo de legalización, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 del 04 de octubre de 2005.

G. ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN O BIENES DESTINADOS AL USO PÚBLICO

Entregar materialmente y a transferir al Distrito Capital, por intermedio del DADEP, el dominio de los predios destinados al uso público, definidos en el plano aprobado mediante el presente acto administrativo.

H. ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRICULA.

Realizar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria

CAPÍTULO V

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

ARTÍCULO 14. DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

Para el caso del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se establece que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con el objetivo de permitir que los predios que tengan frente a los corredores de movilidad local (CML) puedan cumplir con las áreas mínimas requeridas y con las condiciones exigidas y consignadas en el cuadro de usos permitidos (anexo y parte integral del Decreto Distrital 440 de 2004), se permitirá que dichos predios sean englobados con cualquiera de los predios vecinos, tanto los ubicados con frente a los ejes mencionados o al interior de las manzanas de las que hacen parte, casos en los cuales las áreas totales englobadas conformarán un solo predio a partir del cual se



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

deberán establecer los mayores aprovechamientos obtenidos, en cuanto a edificabilidad o uso y, por lo tanto, pasarán a ser parte de las áreas generadoras de plusvalías y entrarán al sistema de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad, en consonancia con el literal C del artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004, las curadurías urbanas reportarán a la Secretaría Distrital de Planeación, las solicitudes de licencia que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que se generan.

CAPITULO VI.

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

ARTÍCULO 15. ACCIONES PRIORITARIAS.

Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

A - MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO

Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios de que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

B – REASENTAMIENTO

Adelantar programas de reubicación para quienes habiten los predios localizados en las zonas de amenaza alta y alto riesgo no mitigable, indicados en el concepto 4829 del 24 de abril de 2007, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución Política.



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

C - MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

Programar la pavimentación de las vías del desarrollo objeto de reconocimiento por esta Resolución, que carecen de ésta, primordialmente las vías vehiculares que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

D - MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION

Mejorar y dotar las zonas de cesión destinadas a educación, salud, recreación y deporte.

PARAGRAFO. Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 16. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.

La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanización, con base en la cual se tramitan las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y a las normas que se establezcan en el proceso de legalización y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 del Decreto 1600 de 2005, los Decretos 564 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007 y la Resolución 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Fin



Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

PARÁGRAFO 1. Los predios excluidos de la legalización, señalados en el cuadro anexo de “áreas de reserva” y en el respectivo plano que hace parte de la presente Resolución, no podrán ser objeto de la expedición de licencias urbanísticas, en tanto subsistan las causas que dieron motivo a la exclusión. Una vez se subsane el motivo de exclusión, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

PARÁGRAFO 2. Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante las Curadurías Urbanas.

ARTÍCULO 17. PROCESO DE DESARROLLO.

Los predios no desarrollados con área igual o mayor a 2000 M2, localizados al interior de estos barrios, se regirán por las normas propias del tratamiento de desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 18. ZONAS EN SOBREPOSICIÓN CARTOGRÁFICA.

La legalización de las zonas en sobreposición planimétrica con otros desarrollos, señaladas en el plano, queda condicionada a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane la sobreposición planimétrica, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

ARTÍCULO 19. DERECHOS DE PROPIEDAD.

La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalización urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

ARTÍCULO 20. NOTIFICACIÓN

Notificar la presente Resolución en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del C.C.A., a los propietarios del inmueble relacionados en el considerando noveno de la presente Resolución, a la Junta de Acción Comunal del desarrollo SAN JOSE DE LOS SAUCES y a



No 0999

18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

quienes se hicieron parte del proceso de legalización y cuyos datos reposan en el expediente.

ARTÍCULO 21. VIGENCIA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.

La presente Resolución regirá a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaria Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, o a la desfijación del edicto, o de la publicación, según sea el caso, de conformidad con el Título II, Capítulo I del Código Contencioso Administrativo.






De conformidad con el artículo 462 del Decreto 190 de 2004, la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanísimo y Construcción de Obra.

18 DIC. 2007

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá, D. C., a los ____ días del mes de ____ de ____


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Arquitecto:	JUAN DE DIOS MARTIN 
Revisó:	GLENDIA LUNA SALADEN, Dirección de Legalización y Mejoramiento de Integral de Barrios. 
Recomendó:	FERNANDO PENAGOS ZAPATA Subsecretario de Planeación Territorial.
Revisión Elaboró:	GERMAN ALONSO SILDARRIAGA 
Jurídica:	FABIOLA RAMOS BERMUDEZ, Subsecretaria Jurídica.
	ROSA ZENAIDA SANCHEZ LA TORRE, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos. 
	FERNANDO PARRA QUIROS Contratista 



No 0999

18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

ANEXO No. 1

SAN JOSE DE LOS SAUCES - LOCALIDAD No. 19 CIUDAD BOLIVAR					
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO		AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Concepto	Descripción	Manzana	Predios	
Zonas Sujetas de Amenaza y Riesgo.	DPAE, No. concepto técnico No. 4829 del 24 de abril de 2007	Restricción de uso por amenaza Alta	A	1 a 5	Las estipuladas en el concepto técnico expedido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE).
			B	1 y 3 a 10	
			C	7 a 12 y 14, 13 y 15	
			D	2 y 6, 3 a 5 y 7 a 9	
			E	1 a 4	
			F	1 a 3	
			G	2, 3, 5 y 7 a 21	
			H	1 (en el predio 1 se encuentran 3 viviendas (1 A, 1B y 1C), 2, 18 y 20 a 22.	
			I	1, 2, 4, 14 a 16	
			J	1, 12 a 14, 16 a 18 y 21	
			K	1 a 8, 21 y 22	
			L	1 a 4, 13, 14, (en el predio 14 se encuentran 2 viviendas (14 A y 14B) y 15 a 20	
			M	1 a 9 (en el predio 1 se encuentran 4 viviendas (1 A, 1B, 1C y 1D); en el predio 3 se encuentran 3 viviendas (3 A, 3B y 3C))	
			N	2	
			Zonas Verdes y comunales: ZVC 1 a 7, ZVC 9 y ZVC 10		



No 0999 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo San José de Los Sauces, de la UPZ 67 – LUCERO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

SAN JOSE DE LOS SAUCES - LOCALIDAD No. 19 CIUDAD BOLIVAR					
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO		AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Concepto	Descripción	Manzana	Predios	
		Restricción de uso por riesgo alto no mitigable	A	1 a 5	Las estipuladas en el concepto técnico expedido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE).
			B	1 y 6 a 10	
			C	7 a 14	
			D	3 a 5 y 7 a 9	
			E	1 a 4	
			F	1 a 3	
			G	1, 3, 4, 6, 7 y 22	
			H	1 (en el predio 1 se encuentran 3 viviendas (1 A, 1B y 1) y 2	
			I	1	
			J	1	
			K	3	
			L	2, 14 (en el predio 14 se encuentran 2 viviendas (14 A y 14B) y 16 a 18	
			M	1 (en el predio 1 se encuentran 4 viviendas (1 A, 1B, 1C y 1D)) 3 (en el predio 3 se encuentran 3 viviendas (3 A, 3B y 3C)), 4, 6 y 7	
		Restricción de uso por riesgo alto mitigable	I	15 y 16	

SAN JOSE DE LOS SAUCES - LOCALIDAD No. 19 DE CIUDAD BOLIVAR					
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO		AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Concepto	Descripción	Manzana	Predios	
Estructura Ecológica Principal. Sistema Hídrico.	Oficio No. S-2007-067082 (0840-2007-139) de 10/05/2007.	El desarrollo cuenta con los siguientes predios ubicados dentro de la Ronda Hidráulica y Zona de manejo y preservación ambiental de la Quebrada limas y Quebrada la Honda.	A, B	Totalmente	
			C	3 a 18	
			D,E,F,G	Totalmente	
			H	1 a 7, 19 al 26 y parque	
			I	1 al 5 y 23	
			J	1 a 4 y 19 a 21	
			K	1 parcialmente, 2 a 7	
			L	1 a 6, 20 y 19 parcialmente	
			M	1,2 y 3 parcialmente	
			N	Totalmente	
			Zona verde y comunal	1,2,3,4,5,6,9 y 10	