

Bogotá, D. C., 28 de abril de 2017

Arquitecta:

GLADYS SÁNCHEZ SÁNCHEZ

Curadora Urbana 1 (P)

Curaduría Urbana 1 Bogotá D. C.

Calle 95 No. 23 - 20

Tel. 6010099

Ciudad

Radicado: 1-2017-13910

Asunto: Solicitud de aclaración respecto de la aplicación del Decreto Distrital 090 de 2013 en UPZ sobre la definición de la “Zona Delimitada de Comercio y Servicios” en las denominadas “Zonas Residenciales con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios”.

Apreciada arquitecta Gladys,

En atención a su solicitud de aclaración respecto de la aplicación del Decreto Distrital 090 de 2013 en UPZ cuya reglamentación no señaló con precisión cual subsector se define como “Zona Delimitada de Comercio y Servicios” en las denominadas “Zonas Residenciales con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios”, le informamos lo siguiente:

Las normas urbanísticas son las contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios conforme al direccionamiento emitido por la Secretaria General de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Circular 071 de 2014.

Para aclarar la aplicación del Cuadro Anexo No. 1 del Decreto Distrital 090 de 2013 para las Zonas Residenciales con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, se tomará como ejemplo el caso presentado por ustedes relacionado con el Sector Normativo 14 de la UPZ 47 Kennedy Central, para establecer si se permite el uso Dotacional – Equipamiento Colectivo – Salud – Escala Vecinal.

La ficha reglamentaria de usos dotacionales corresponde al Cuadro Anexo 1 del Decreto Distrital 090 de 2013 “Por el cual se adoptan normas urbanísticas para la armonización de las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos y se dictan otras disposiciones”, de conformidad con lo establecido en su artículo 3:

“ARTÍCULO 3.- FICHAS REGLAMENTARIAS DEL USO DOTACIONAL. Con el fin de armonizar las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos, hacen parte integral del presente Decreto los cuadros anexos denominados “Anexo 1: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según área de actividad” y “Anexo 1A: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según el área de actividad central”, que contienen las fichas reglamentarias de usos

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 5

dotacionales, las cuales complementan y modifican, en lo correspondiente, las fichas reglamentarias de usos dotacionales contenidas en las Unidades de Planeamiento Zonal.

PARÁGRAFO. En los sectores con tratamiento de consolidación urbanística, los usos dotacionales permitidos serán los establecidos en los cuadros anexos al presente Decreto según el área de actividad respectiva, aun cuando la Unidad de Planeamiento Zonal cuente con ficha normativa o remita a la norma original.”

Sin embargo, mediante el Decreto Distrital 079 de 2015 “Por el cual se complementan y modifican los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo, contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones” en el artículo 1° y en el párrafo tercero del artículo 7° estableció lo siguiente:

*“Artículo 1. Adiciónese el siguiente párrafo al artículo 1° del Decreto Distrital 1119 de 2000:
“Párrafo. Las fichas reglamentarias adoptadas a través de Planes de Implantación, en las cuales se precise las normas aplicables al predio objeto del plan, deberán regirse por lo señalado en el cuadro anexo número 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 y la edificabilidad será la definida por el instrumento. (...)*

Artículo 7. Modifíquese el artículo 1 del Decreto Distrital 430 de 2005, el cual quedará así:

“Artículo 1. Definición y objetivos. Los Planes de Regularización y Manejo son instrumentos de planeamiento que deben ser adoptados previamente a las solicitudes de reconocimiento o expedición de licencias de los usos Dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales, existentes antes del 27 de junio de 2003, que no cuenten con licencia de construcción o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones.

Los Planes de Regularización y Manejo están orientados a fijar las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de los usos Dotacionales de que trata este Decreto, de conformidad con los siguientes objetivos: (...)

Parágrafo Tercero: Las fichas reglamentarias adoptadas a través de Planes de Regularización y Manejo, en las cuales se precise las normas aplicables al predio objeto del plan, deberán regirse por lo señalado en el cuadro anexo número 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 y la edificabilidad será la definida por el instrumento. (...)

Por lo anterior, las fichas reglamentarias adoptadas a través de Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo deberán regirse por lo señalado en el cuadro anexo 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En ese orden de ideas, si el equipamiento colectivo de salud se clasificara en una escala Metropolitana o Urbana deberá adelantar Plan de Implantación o Plan de Regularización y Manejo según sea el caso, y los usos deberán regirse por lo señalado en el cuadro 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Pero si el uso para un equipamiento colectivo de salud se clasifica en una escala zonal o vecinal y no requiere desarrollar un Plan de Regularización y Manejo (para la escala zonal) los usos dotacionales permitidos serán los establecidos en el Cuadro anexo 1 del Decreto Distrital 090 de 2013 para el Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas

Delimitadas de Comercio y Servicios, de conformidad con la zonificación establecida para el Sector Normativo 14 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 47 Kennedy Central.

En el Cuadro Anexo 1 del Decreto Distrital 090 de 2013, la Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios del Área de Actividad Residencial se divide en dos columnas, una denominada "Zona Residencial Exclusivo" y otra denominada "Zonas Delimitada de Comercio y Servicios", esto a razón de la aplicación de las normas específicas establecidas para las Zonas Residenciales con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios reglamentadas en el artículo 341 del Decreto Distrital 190 de 2004:

"Artículo 341. Área de Actividad Residencial (artículo 330 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 227 del Decreto 469 de 2003).

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro de ella se identifican las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
RESIDENCIAL	Residencial Neta	Zonas de uso exclusivo residencial. Se permite la presencia limitada de comercio y servicios, sin superar el 5% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando se localicen de forma tal que no generen impactos negativos, privilegiando su ubicación en manzanas comerciales, en centros cívicos y comerciales y/o en ejes, que ya tienen presencia de comercio y servicios.
	<u>Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.</u>	<u>Zonas de uso residencial, en las cuales se delimitan las zonas de uso residencial exclusivo y zonas limitadas de comercio y servicios, localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales, las cuales no pueden ocupar más del 30 % del área bruta del sector normativo.</u>
	Residencial con actividad económica en la vivienda.	Zonas residenciales, en las cuales las unidades vivienda pueden albergar - dentro de la propia estructura arquitectónica - usos de comercio y servicios, clasificados como actividad económica limitada, así como aquellas de producción, o industriales de bajo impacto que se permitan de conformidad con la clasificación de los usos industriales prevista en el parágrafo 1 del artículo 341 del Decreto Distrital 619 de 2000. La ficha reglamentaria restringirá y establecerá condiciones para la localización de las actividades que presenten impactos potencialmente mayores, únicamente en las zonas delimitadas de comercio y servicios, con un máximo del 30 % del área bruta del sector normativo.

Parágrafo. *En las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda, las actividades permitidas de manufactura y de servicios técnicos especializados, en todos los casos, se aceptarán como actividades de microempresa de bajo impacto, bajo las condiciones de manejo ambiental que para el efecto determine el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente y un área menor a 60 metros cuadrados de construcción." (Subraya y negrilla fuera del texto).*

Al consultar la plancha de 1 de 2 de la Unidad de Planeamiento Zonal 47 Kennedy Central el Sector Normativo 14 fue delimitado en tres subsectores: I, II y III y, en el siguiente cuadro se discriminan las áreas brutas de cada subsector:

SECTOR NORMATIVO 14 UPZ 47 KENNEDY CENTRAL		
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	%
Subsector de Usos I	112.154,67	73,09
Subsector de Usos II	34.715,87	22,63
Subsector de Usos III (Dotacional)	6.572,34	4,28
TOTAL	153.442,88	100,00

Para la correcta aplicación del cuadro Anexo 1 del Decreto Distrital 090 de 2013, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 341 del Decreto Distrital 190 de 2004 donde las zonas delimitadas de comercio y servicios no pueden ocupar más del 30% del área bruta del sector normativo, los usos permitidos para la columna “Zona Delimitada de Comercio y Servicio” corresponde al subsector II, debido a que ocupa un 22,63 % del área bruta del sector normativo y adicionalmente este se encuentra localizado sobre ejes vial de la Avenida Primera de Mayo; y los usos permitidos para la columna “Zona Residencial Exclusiva” corresponden a los predios localizados en el subsector de usos I.

Al consultar los usos permitidos para la columna “Zona Delimitada de Comercio y Servicio” de las “Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios” del Área de Actividad Residencial del cuadro Anexo 1 del Decreto Distrital 090 de 2013 el uso Dotacional – Equipamiento Colectivo – Salud – Escala Vecinal se permite.

Por último, atendiendo su solicitud, se realizará la correspondiente consulta a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría de Planeación Distrital, para que determine la congruencia, pertinencia y oportunidad de emitir o no una Circular aclaratoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

La expedición del presente concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con el art. 7º. Del Decreto 1197 de 2016.

Cordial saludo,



Veronica Ardila Vernaza

Carrera 30 No. 25 - 90
 Código Postal 111311
 Pisos 5, 8 y 13
 PBX 335 8000
 www.sdp.gov.co
 Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293





SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5
Anexos: No
No. Radicación: 2-2017-18481 **No. Radicado Inicial:** 1-2017-13910
No. Proceso: 1181435 **Fecha:** 2017-04-28 17:40
Tercero: CURADURIA URBANA NO. 1
Dep. Radicadora: Dirección de Norma Urbana
Clase Doc: Salida **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

Dirección de Norma Urbana

Proyectó: Arq. Carlos Mauricio Iregui Castañeda

Revisó: Arq. Leonardo de Jesús Murcia Cabra

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 5 de 5