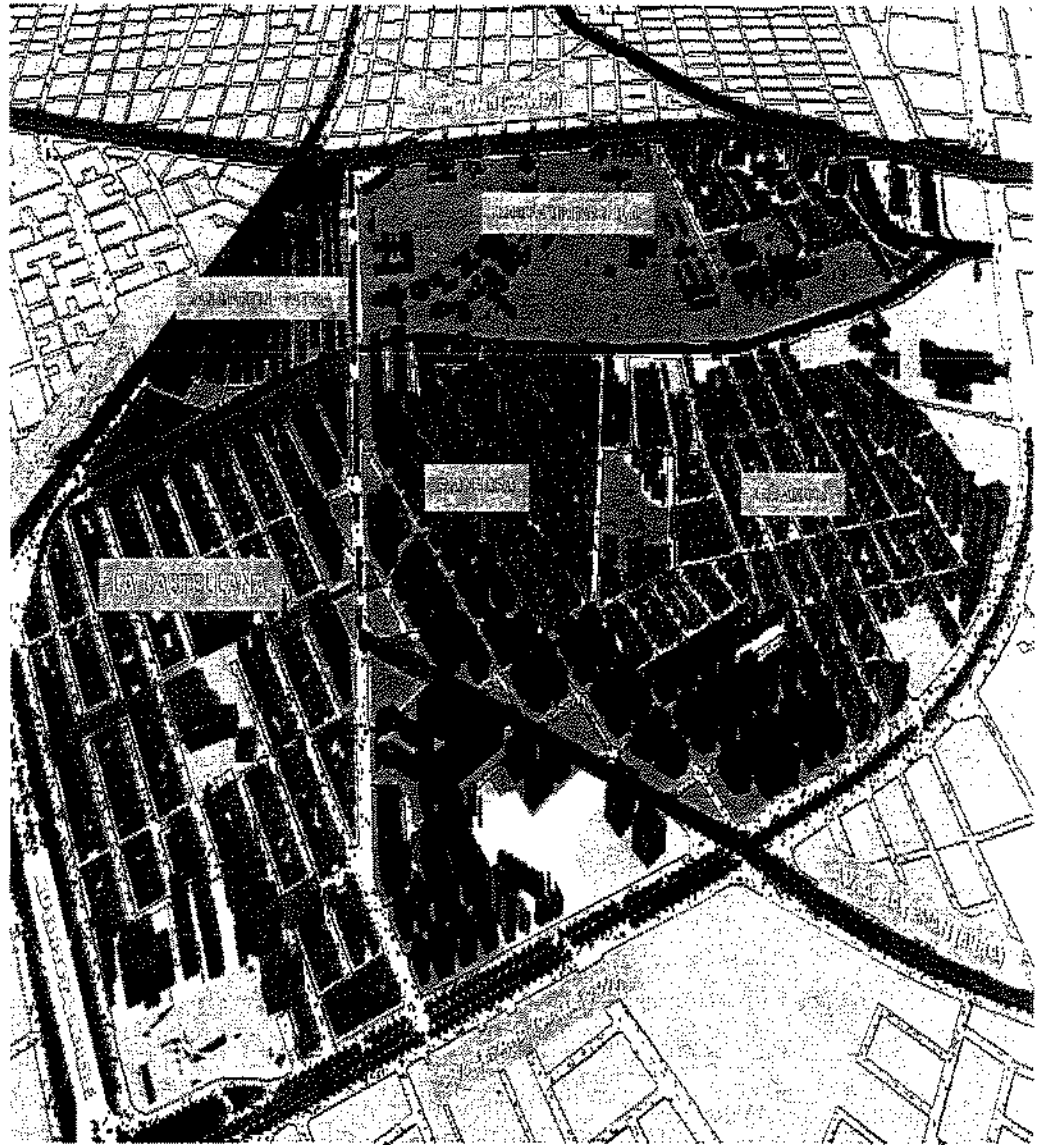


DECRETO No.188 Del 21 de junio de 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal
(UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de
BARRIOS UNIDOS



367

JUNIO 28 DE 2005



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
PLANEACIÓN DISTRITAL



DECRETO No.

188

21 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993 y por los artículos 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación Plan de Ordenamiento Territorial – POT) y,

CONSIDERANDO:

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21 denominada LOS ANDES, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). En este marco, la reglamentación de esta UPZ, con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estructura básica compuesta por: el suelo de protección, el sistema de movilidad y la organización funcional; así como directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo. 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 las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la UPZ No. 21, LOS ANDES, goza de una ubicación estratégica por cuanto esta bordeada por varias vías de malla vial arterial como la Avenida España (Calle 100), la Avenida Congreso Eucarístico (Avenida 68), la Avenida Paseo de Los Libertadores, la Avenida Medellín (Calle 80) y la Avenida Ciudad de Quito (NQS) (las tres últimas soporte del sistema de transporte masivo Transmilenio), lo cual implica que esta eficientemente comunicada con otras zonas de la ciudad, especialmente con las centralidades Calle 72/Calle 100, Usaquén/Santa Bárbara, Chapinero y Siete de Agosto. Además de lo anterior, la UPZ Los Andes tiene la potencialidad de desarrollar actividades básicas para complementar su estructura socio-económica y espacial, garantizar el equilibrio urbano y su integración en diferentes escalas. Todas estas condiciones, de conformidad con el artículo 23 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), permiten reconocer una centralidad de escala zonal que comprende los sectores de La Castellana y Rionegro, dentro de la UPZ.

Que de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

**188**

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

Que de conformidad con el Parágrafo 2 del artículo 333 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), se precisaron en detalle los límites de las áreas de actividad y de los tratamientos correspondientes a los sectores 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 17 y 18 en los planos escala 1 : 5000 de las planchas reglamentarias del presente decreto.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), por efecto de la ejecución del Proyecto del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio sobre los ejes de las Avenidas Alfredo Bateman y Ciudad de Quito y su intersección con la Avenida Medellín (calle 80), se requiere incorporar al Tratamiento de Renovación Urbana los sectores normativos No. 5, 12 y 13 en donde se genera un impacto propicio para responder adecuadamente a las nuevas condiciones urbanísticas promoviendo la localización de equipamientos, comercios y servicios de escala urbana.

Que la UPZ No. 21, LOS ANDES contiene Bienes de Interés Cultural, modalidad Inmuebles de Interés Cultural, cuyas normas están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 21, LOS ANDES, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

1. Estudios de población y su proyección de crecimiento.
2. Estratificación socio económica.
3. La tendencia de mercado con relación a las licencias de construcción.
4. La proyección de la malla vial y su cronograma.
5. Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
6. Identificación y cálculo de cargas urbanísticas, asociadas a ellas, la definición de los instrumentos de gestión mediante los cuales se distribuyen esas cargas conforme los beneficios otorgados mediante el correspondiente sistema de reparto, bajo criterios de equidad.
7. Identificación de zonas objeto de hechos generadores de participación en plusvalías.

Que la Administración Distrital presentó a consideración de la comunidad un proyecto de decreto normativo, el cual fue publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No. 238 de mayo 24 de 2002, con lo cual se inició un proceso de participación ciudadana, cuya primera fase, contó con la realización de un taller de trabajo y la posterior recolección de aportes de la ciudadanía.

Que a partir de las inquietudes de los ciudadanos, el proceso se complementó en una segunda fase mediante el análisis y medición de los impactos de naturaleza



188

21 JUN 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

socioeconómica, urbanística y de infraestructura, que el modelo normativo definido de manera preliminar tendría sobre la zona, para lo cual se estudiaron aspectos tales como: proyecciones de crecimiento de población, estratificación, aporte tributario de la zona, actividad de la construcción, indicadores de los sistemas de espacio público y condiciones de la malla vial para soportar incrementos en el tráfico vehicular, entre otros. Los anteriores elementos permitieron precisar el contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística coherentes con tales análisis y mediciones, con el objetivo de asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad que la norma establece.

Que los resultados del proceso de evaluación descrito, así como la formulación de las políticas y estrategias que sirvieran de marco para la definición de la norma urbanística que se adopta, fueron divulgados a través de la reunión realizada en el Teatro Nacional La Castellana, el 21 de julio de 2003

Que las propuestas e inquietudes una vez evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se respondieron puntualmente mediante el oficio No. 2 - 2004 - 30915 del 30 de diciembre de 2004, dirigido a la Junta de Acción Comunal del barrio Los Andes, con copia a cada una de las personas que presentaron propuestas. Lo anterior, con el propósito de que dicha organización las transmitiera a su comunidad.

DECRETA:**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES****ARTÍCULO 1. CENTRALIDAD**

Se reconoce la centralidad zonal Rionegro - La Castellana con la Avenida Alfredo Bateman como eje estructurador común.

ARTÍCULO 2. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 21, LOS ANDES.**a) POLÍTICAS.****1. Política general de la norma urbanística de la UPZ No. 21, LOS ANDES.**

Responder al carácter de usos múltiple de la zona para conformar un núcleo de servicios urbanos, garantizando que los sectores residenciales existentes (mediante la

C/2



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

localización del comercio y los servicios en sus diferentes escalas, en ejes y zonas definidas con este fin) y las actividades económicas propias de la vivienda productiva se adelanten dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal, que las actividades y procesos de consolidación del espacio construido garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población al año 2010, sin perjuicio del fortalecimiento de las actividades productivas propias de este territorio.

2. Política de Espacio Público.

- a. Ordenar y mejorar las condiciones del espacio público en armonía con la dinámica particular de los sectores.
- b. Preservar los elementos del sistema hídrico haciendo énfasis en el mejoramiento de las condiciones ambientales.
- c. Incrementar la oferta de espacios arborizados como transformación positiva del territorio.
- d. Recuperar y construir espacios públicos de alto valor simbólico y garantizar su uso y disfrute por parte de los ciudadanos.

3. Política de Renovación.

Garantizar la correcta consolidación de las áreas de renovación demarcadas como consecuencia de la construcción del sistema de transporte masivo (sobre el eje de la Avenida Alfredo Bateman -Avenida Suba-) y asegurar su integración al resto de las actividades que tienen lugar en esta UPZ.

b) ESTRATEGIAS:

1. En relación con el Sistema de Espacio Público:

Los proyectos a desarrollar en la UPZ contemplarán la conexión de los corredores ecológicos viales, la red de andenes, los parques y los corredores ecológicos de ronda para conformar la estructura ambiental y de espacio público.

2. En relación con el Sistema Vial:

- a. Articular la red de circulación peatonal con las estaciones de Transmilenio garantizando su accesibilidad a la población residente y flotante.
- b. Construir los tramos faltantes de la malla vial intermedia como complemento de la movilidad al interior y al exterior de la UPZ.



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

3. En relación con la organización funcional:

- a. Delimitar zonas específicas de comercio y servicios de escalas urbana, zonal y vecinal, que permitan prevenir su impacto al interior de las áreas residenciales.
- b. Concentrar las actividades comerciales de escalas urbana y metropolitana, sobre los ejes arteriales de integración vial, para preservar el carácter residencial de la malla vial interna.
- c. Cualificación de la actividad económica, mediante el desarrollo de áreas de oportunidad, tales como los predios urbanizables, el aprovechamiento de las áreas sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana y la consolidación de actividades comerciales, de servicios y dotacionales de primera jerarquía, entre otros.

4. En relación con el potencial de edificabilidad:

- a. Densificación moderada de los sectores con tendencia a la consolidación de edificaciones de mediana altura, coherente con la capacidad de los sistemas para soportar dicho crecimiento.
- b. Normativa tendiente a preservar las calidades urbanas de las áreas residenciales que han mantenido dicha condición.
- c. Permitir mayor altura en los ejes de la malla vial arterial principal.

5. En relación con los Instrumentos de gestión urbanística.

- a. Aplicación de instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en 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 en la UPZ No.21, LOS ANDES.
- b. Reducir los impactos negativos producidos por la presencia de edificaciones con uso dotacional existentes que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, a través de Planes de Regularización y Manejo.

ARTÍCULO 3. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 21, LOS ANDES.

4/3



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

La estructura básica de la UPZ, consignada en la Plancha No. 1, que hace parte del presente Decreto, se sustenta en la articulación de los elementos del suelo de protección, el sistema de movilidad, el sistema de espacio público y su organización funcional. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano como parte integrante de las zonas residenciales del norte de la ciudad, así como definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el capítulo III del presente decreto. No obstante, en los instrumentos de planeamiento que desarrolle el POT podrán efectuarse las precisiones a que haya lugar, sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.

a) Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 21, LOS ANDES que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Corredores Ecológicos: Corredor Ecológico de Ronda: Corredor Ecológico de Ronda Río Negro Corredor Ecológico de Ronda Canal del Salitre Corredor Ecológico Vial¹: Avenida Alfredo Bateman (Av. Suba) Avenida España (Calle 100) Avenida Paseo de Los Libertadores (Av. Cra. 13) Avenida Ciudad de Quito Avenida Medellín (Calle 80)	Artículos: 98, 99, 100 Decreto 190 de 2004 Artículos: 100, 101, 102, 103 Decreto 190 de 2004 Artículos 98, 100 Decreto 190 de 2004	2, 3, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21.
NOTA 1. Según lo establecido en el parágrafo del Artículo 75 del Decreto 190 de 2004: "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad."		

b) Sistema de Movilidad. Trazado de la malla vial y las alamedas.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 21, LOS ANDES. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), adopte mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y local.



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

c) Sistema de Espacio Público Construido.

COMPONENTE	NORMA
Parques Distritales: Parques de escala vecinal y de bolsillo	Artículos: 240, 242, 243, 255, 256, 257, 258, 259 y 260 del Decreto 190 de 2004
Espacios Peatonales: Red de Andenes, Alamedas y Senderos perimetrales de los cuerpos de agua.	Artículos: 103, 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265, 267 Decreto 190 de 2004

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), el nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en la Estructura Básica con base en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, de la siguiente manera:

1. Los predios urbanizables menores a 10 hectáreas de área neta urbanizable, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el Decreto 327 de 2004 y las demás disposiciones reglamentarias, así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamientos.

2. Los predios urbanizables, cuyo total de cesiones públicas para parques y equipamientos sea menor o igual a 2.000 metros cuadrados, podrán cancelar su equivalente en dinero con destino al Fondo para Pago Compensatorio de Cesiones, según los artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el Decreto 323 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias.

ARTÍCULO 4. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 21, LOS ANDES.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 21, LOS ANDES y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares:

a) Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican, tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la Planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD):



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida España (calle 100)	Sur	Avenida Paseo de Los Libertadores (Av. Cra. 13)	Avenida Medellín (calle 80)
Avenida Medellín (calle 80)	Norte	Avenida Ciudad de Quito	Avenida España (calle 100)
Avenida Ciudad de Quito	Occidente	Avenida Medellín (calle 80)	Avenida Paseo de Los Libertadores (Av. cra. 13)
Avenida Paseo de Los Libertadores (Av. Cra. 13)	Occidente	Avenida España (calle 100)	Avenida Ciudad de Quito
Avenida Alfredo Bateman (Av. Suba)	Oriente y Occidente	Avenida Medellín (calle 80)	Avenida España (calle 100)

b) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD):

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Medellín por Avenida España (calle 100)	Nororiental
Avenida Paseo de Los Libertadores (Av. Cra. 13) por Avenida España (calle 100)	Suroccidental
Avenida Paseo de Los Libertadores (Av. Cra. 13) por Avenida Ciudad de Quito	Noroccidental
Avenida Ciudad de Quito por Avenida Medellín (Calle 80)	Noroccidental
Avenida Alfredo Bateman (Av. Suba) por Avenida Medellín (Calle 80)	Norte
Avenida Alfredo Bateman (Av. Suba) por Avenida España (calle 100)	Sur

PARÁGRAFO 1. Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial, se rigen por lo dispuesto en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT). No obstante, en tales predios será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios permitidos en el subsector de usos en el cual se localicen, mediante estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo-resistencia y las de espacio público referido a andenes y antejardines y los de cupos de parqueo exigidos.



Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

PARÁGRAFO 2. Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT); esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

CAPÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 5. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 21, LOS ANDES.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	ARTÍCULOS 349, 350, 351 y 361, 362, 363 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 327 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto (VER NOTA)
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	ARTÍCULOS 346, 347 y 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
5	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACION DE REACTIVACION	ARTÍCULOS 346, 347 y 373 a 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto. (VER NOTA)
6	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 346, 347 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto



188 21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
8	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RECREATIVO DEPORTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
9	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	ARTÍCULOS 349, 350, 351 y 361, 362, 363 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 327 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
12	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	RENOVACION DE REACTIVACION	ARTÍCULOS 346, 347 y 373 a 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
13	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACION DE REACTIVACION	ARTÍCULOS 346, 347 y 373 a 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
15	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
16	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
17	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
18	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
19	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto



Continuación del DECRETO No.

188

21 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

20	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTICULOS 352, 353 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
21	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTICULOS 346, 347 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
22	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	DESARROLLO	ARTICULOS 352, 353 y 361, 362, 363 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 327 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto

NOTA: Los sectores normativos 2 y 5 contienen Bienes de Interés Cultural, los cuales se encuentran identificados en las Planchas números 2 y 3 y se reglamentan en los artículos 11, 12 y 13 de la presente norma, por el Decreto 606 de 2001 y por las normas que los modifiquen y los complementen.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en la Plancha No. 1 de este Decreto, denominado "Plano de Localización de Sectores Normativos".

ARTICULO 6. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

De conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y como consecuencia de la ampliación por la construcción de la troncal de transmilenio en el eje de la Avenida Alfredo Bateman (Avenida Suba) que genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas, se incorporan al Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Reactivación, los sectores normativos No. 5, 12 y 13 identificados en la Plancha No.1 del presente Decreto, los cuales se rigen por las disposiciones de la ficha reglamentaria sin perjuicio de que se puedan adelantar, en estos sectores, proyectos de renovación mediante el instrumento de Plan Parcial.

ARTÍCULO 7. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 21, LOS ANDES.

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto, las planchas números 1, 2 y 3, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 5 del presente Decreto, de conformidad con las disposiciones del artículo 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), de la siguiente manera:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 21, LOS ANDES, lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, lineamientos de la estructura funcional y de movilidad, y plano de localización de sectores normativos.



Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

ARTÍCULO 8. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación, las disposiciones contenidas en el Decreto No. 159 de 2004, por medio del cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, respecto de los usos y tratamientos contenidos en esta UPZ.

PARÁGRAFO. Los predios urbanizables no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo (Decreto 327 de 2004).

ARTÍCULO 9. ESTACIONAMIENTOS

La exigencia de cupos de estacionamientos para cada uso en las fichas reglamentarias, adoptadas por el presente Decreto, se cumplirá bajo las siguientes alternativas:

- a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio.

Consiste en la provisión del total de cupos de estacionamientos exigidos según el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto, dentro del predio correspondiente.

- b) Provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio.

Para los casos de predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, en el mismo subsector de usos o en otro subsector señalado como zona delimitada de comercio y servicios. Para usos diferentes a nuevos dotacionales y residenciales localizados en áreas de actividad de comercio y servicios se autoriza hasta un 30% de cancelación al Fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos. Estas disposiciones serán aplicables conforme el procedimiento establecido en el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo modifiquen o complementen.



188

21 JUN 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

Las alternativas señaladas en este artículo se aplicarán sin perjuicio de las autorizaciones de cancelación de compensaciones por concepto de parqueaderos o provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio que se otorguen a través de los planes de regularización y manejo, legalizaciones o regularizaciones de barrios, y las demás señaladas en el Decreto 323 de 2004.

ARTÍCULO 10. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.

De conformidad con la sectorización base para la definición de normas sobre ruido ambiental, señalada en la Resolución 832 de 2000, expedida por el Director del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA, referente a la clasificación empresarial por el impacto sonoro sobre el componente atmosférico, denominado "Unidades de Contaminación por Ruido - UCR" para la jurisdicción del DAMA; el Decreto Nacional 948 de 1995, y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, se establecen los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada subsector de usos, referida a la delimitación contenida en la Plancha No. 2 del presente Decreto, así como se indica en el siguiente cuadro:

S E C T O R E S	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db (A) Nota 3	
	Periodo diurno 7:01 am - 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm - 7:00 am
a) SECTOR A - TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95) ZONA IV - DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienestar Social	45	45
b) SECTOR B - TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95) ZONA I - RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Educativo Culto Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1 Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) Áreas de actividad Residencial. Áreas de actividad de comercio y servicios: Servicios personales (servicios turísticos)	65	45



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95) ZONA II – COMERCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: - Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) - Deportivo y recreativo (salvo parques) - Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte) - Áreas de actividad de comercio y servicios. - Servicios personales (salvo servicios turísticos) - Comercio – Nota 2	70	60
NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se regulan por lo dispuesto para el Sector C2 – Zona II. NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con vivienda se regulan por lo dispuesto para el Sector B – Zona I. NOTA 3: El artículo 5 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, establece que Db (A) representa el nivel de presión sonora del ruido obtenido con un medidor de nivel sonoro, en interacción y con filtro de ponderación a.		

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

- 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.
- Los usos diferentes a vivienda, 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.
- Los desarrollos urbanísticos deberán acogerse a los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior, de acuerdo al uso propuesto y según el área de actividad en la que se ubiquen.
- 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.
- 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 subsectores de uso, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.



188 21 JUN 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

ARTÍCULO 11. NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL.

Los Inmuebles de Interés Cultural categoría de conservación monumental o conservación integral, pertenecientes a ésta Unidad de Planeamiento Zonal, se encuentran reglamentados e identificados por el Decreto 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y complementen.

Los predios colindantes con éstos Inmuebles se regulan por lo establecido en el decreto 606 del 2001, en materia de empates y aislamiento. Cuando haya lugar, la licencia respectiva se adelantará directamente ante Curaduría Urbana.

PARAGRAFO 1. Para todos los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente norma, los bienes de interés cultural y sus lindantes se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de Julio 26 de 2001 y por las normas que lo modifiquen y complementen.

PARAGRAFO 2: Los Inmuebles de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental se rigen por lo establecido en la Ley 397 de 1997. Igualmente, se regulan por lo dispuesto en el Artículo 313, Disposiciones para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional del Decreto 190 de 2004, donde se precisa que el manejo de dichos bienes, su espacio público y sus áreas de influencia, es competencia del Ministerio de Cultura.

PARAGRAFO 3: En los casos en que no esté delimitada el área de influencia para el Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, las intervenciones en predios colindantes al mismo deben obtener concepto favorable del Ministerio de Cultura.

ARTÍCULO 12. ASIGNACIÓN DE USOS PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

1. Categoría Monumental. (CM)

Inmuebles de Interés Cultural
a. Avenida Suba Transversal 38, Calle 80 Avenida 80 No. 38- 00
b. Escuela Militar de Cadetes José María Córdoba
Observación
Se regulan por lo dispuesto en el Artículo 313 del Decreto 190 de 2004 (disposiciones para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional).



188 21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

2. Categoría de Conservación Integral (CI)

Inmuebles de Interés Cultural		
a. Transversal 43 B No. 93-36 / Calle 94 No. 43 B-49/55/69 esquina, Transversal 43 A No. 93 A-36, Parroquia La Anunciación.		
b. Carrera 40 No. 95-11/15/23, Carrera 41 No. 94-90/94/98, Parroquia Nuestra Señora Guadalupe.		
Usos Permitidos		
Tipo	Descripción	Condiciones
Dotacional, Equipamiento Colectivo de Cultura	Bibliotecas, galerías, salas de exposición, centros cívicos, culturales, artísticos, museos	De acuerdo con el potencial y viabilidad de la estructura espacial del inmueble. Requiere radicación ante el DAPD de un anteproyecto para su estudio y aprobación.
Dotacional, Equipamiento Colectivo de culto	Parroquia	

ARTÍCULO 13. CONDICIONES GENERALES PARA BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

- a) Los predios declarados o que se declaren como Bienes de Interés Cultural, cuyo uso original haya sido el habitacional, podrán plantear como máximo un nuevo uso adicional al de vivienda. Dicho uso debe estar permitido por la norma del subsector normativo.
- b) Los predios declarados o que se declaren como Bienes de Interés Cultural, podrán destinarse a un uso diferente al de vivienda, siempre y cuando el nuevo uso ocupe la totalidad del área del predio y esté permitido por la norma del subsector normativo.
- c) Para las declaratorias y exclusiones del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito, posteriores a la expedición de éste Decreto, en materia de asignación de usos y normas de edificabilidad, se aplicará lo siguiente:

INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.		
	USOS	EDIFICABILIDAD
Inclusiones. Para predios que se incluyan como Inmuebles de Interés Cultural dentro de la UPZ	Se asignarán los usos del cuadro de usos permitidos del Anexo No. 3 del Decreto 606 de 2001, y por los que lo modifiquen o complementen.	Se rigen por los lineamientos normativos establecidos en el Decreto 606 del 2001, y por los que lo modifiquen o complementen.



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

Exclusiones.

Para predios que se excluyan como inmuebles de Interés Cultural de la UPZ.

Los Bienes de Interés Cultural, relacionados en el numeral 2. del Artículo 12 del presente Decreto, por estar destinados al uso dotacional, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT); igualmente se regulan por el decreto común de las UPZ (Decreto 159 de 2004) y demás normas reglamentarias.

III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**ARTÍCULO 14. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 21, LOS ANDES.**

En acatamiento de lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), y con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituye carga urbanística en la UPZ No. 21, LOS ANDES:

El suelo requerido para su integración al espacio público correspondiente a la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda Río Negro.

ARTÍCULO 15. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 21, LOS ANDES (Artículo 2 del presente Decreto), constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación Distrital en plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, entre los cuales se destaca:

a) Con el propósito de consolidar el Corredor Ecológico de Ronda Canal de Rionegro, como elemento básico de integración del sistema de espacio público de la zona y de su articulación con la estructura ecológica principal:

1. Reparto equitativo de cargas y beneficios: Las fracciones de esta zona aún no adquiridas por las entidades públicas podrán ser transferidas al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se define en el capítulo 8 del Decreto 327 de 2004 y las normas que lo sustituyan o lo modifiquen.

2. Localización de cesiones para parque en la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda Canal de Rionegro: En el marco de los mecanismos de generación de espacio público establecidos para el tratamiento de Desarrollo, para los predios sujetos a este tratamiento que



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

contengan zonas de manejo y protección ambiental. Su localización se regula por el Decreto 327 de 2004 y las normas que lo sustituyan o lo modifiquen.

b) Generación de espacio público en el tratamiento de Renovación.

Cuando se adelante un Plan Parcial al interior de los Sectores No. 5, 12 y 13 que se incorporan al Tratamiento de Renovación Urbana, Modalidad de Reactivación, el correspondiente reparto de cargas y beneficios estará orientado a la generación de espacio público, siempre que el diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas, características cuantitativas que sean por lo menos equivalentes a las anteriores, según lo señalado al efecto por el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

c) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal y asegurar la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona, generando adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes:

1. Planes de Regularización y Manejo:

Los establecimientos con usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, deberán someterse al correspondiente plan de regularización y manejo en los términos establecidos por el artículo 430 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y sus disposiciones reglamentarias, salvo el caso de dotacionales educativos que se regirán al efecto por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen.

Las soluciones viales y de tráfico y las acciones de generación de espacio público que se enmarquen en estos planes, se orientarán por los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, así como los correspondientes a la estructura funcional y al sistema de movilidad que se encuentran en la plancha No. 1 que se adopta con el presente Decreto.

En el marco de estos planes y de acuerdo con las características particulares de cada caso, podrá autorizarse la cancelación de compensaciones al espacio público y estacionamientos exigidos, en los correspondientes fondos para el pago compensatorio de cesiones y parqueaderos, según lo señalado en el artículo 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo desarrollen o complementen.



188 21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

2. Planes de Implantación:

En estos planes, la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios estará vinculada a la mitigación de los posibles impactos urbanísticos negativos que se generen en su entorno.

Además, estará vinculada a la cesión de suelo previstos en el tratamiento de desarrollo para los predios urbanizables no urbanizados y a la generación de espacio público en el desarrollo de predios que se encuentren urbanizados o no.

En caso de ser viable la propuesta de plan de implantación correspondiente, deberán señalarse las acciones específicas necesarias en aspectos tales como soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento de estacionamientos así como de los servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento del equipamiento dotacional o uso comercial, sin perjuicio de la contribución en plusvalía a cargo de los propietarios que resulte de los hechos generadores en cada caso.

d) Plan Parcial de Renovación Urbana:

Cuando se adelanten Planes Parciales en los sectores normativos No. 5, 12 y 13, se promoverán iniciativas de inversión pública y privada para aprovechar áreas subutilizadas y consolidar estos sectores, articulándolos con el resto de la ciudad:

Lineamientos:

- 1) Generar un sistema de espacio público que mejore las condiciones ambientales y paisajísticas del sector optimizando la movilidad en el mismo.
- 2) Desarrollar una estructura urbana eficiente, capaz de consolidar usos de servicios empresariales, comerciales y dotaciones de gran escala, aprovechando su localización estratégica y su relación con vías del subsistema vial arterial, tales como la Avenida Alfredo Bateman (Avenida Suba), Avenida España (Calle 100) y Avenida Medellín (Calle 80).

Los predios sujetos al Tratamiento de Renovación, contarán, entre otros, con incentivos para la gestión asociada con aquellos previstos por el artículo 308 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). La edificabilidad resultante será la que corresponda al reparto de cargas y beneficios en la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística que adopte el Plan Parcial.



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

ARTÍCULO 16. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.21, LOS ANDES, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Asignación de uso con mayor rentabilidad.	Sector 1 Sector 5 Sector 9 Sector 11, Subsectores II, y VI Sector 12, Subsector II Sector 13 Sector 15, Subsector II Sector 22
Asignación de un mayor volumen de edificabilidad	Sectores 5, 12, 13 (Nota 1) Sector 11, Subsector B (Nota 2)
Nota 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación o planes de regularización y manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se genere. Nota 2: Aplica para predios con frente mayor a 15 metros o área mínima de 500 m2, producto de englobes y para proyectos en predios no englobados que cumplan las mismas condiciones.	

PARÁGRAFO: Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, únicamente serán objeto de autorización en las respectivas licencias de urbanismo y construcción, previa la declaración y pago de la participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003 y el Decreto Distrital 084 de 2004.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto 084 de 2004 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital entregará a las curadurías urbanas y a la Secretaría de Hacienda Distrital un estimativo de la participación en plusvalía para autoretenCIÓN dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.



188

21 JUN. 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 21, LOS ANDES, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

ARTÍCULO 17. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

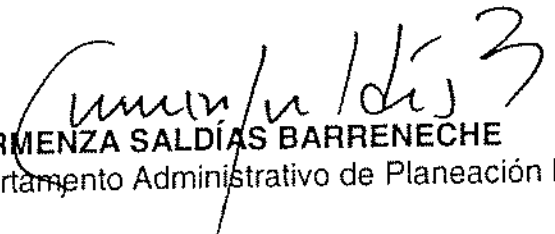
El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a 21 JUN. 2005

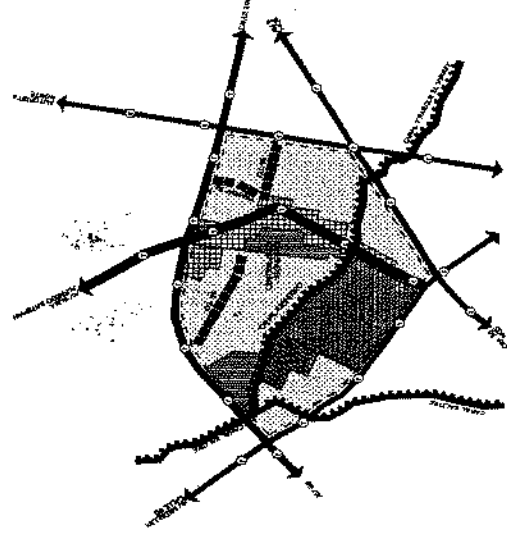


LUIS EDUARDO GARZON
Alcalde Mayor

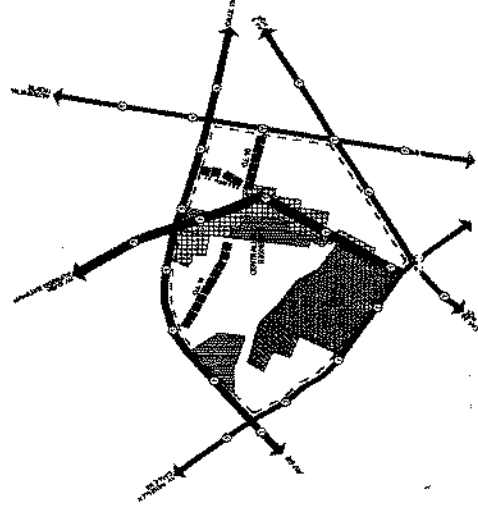


CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

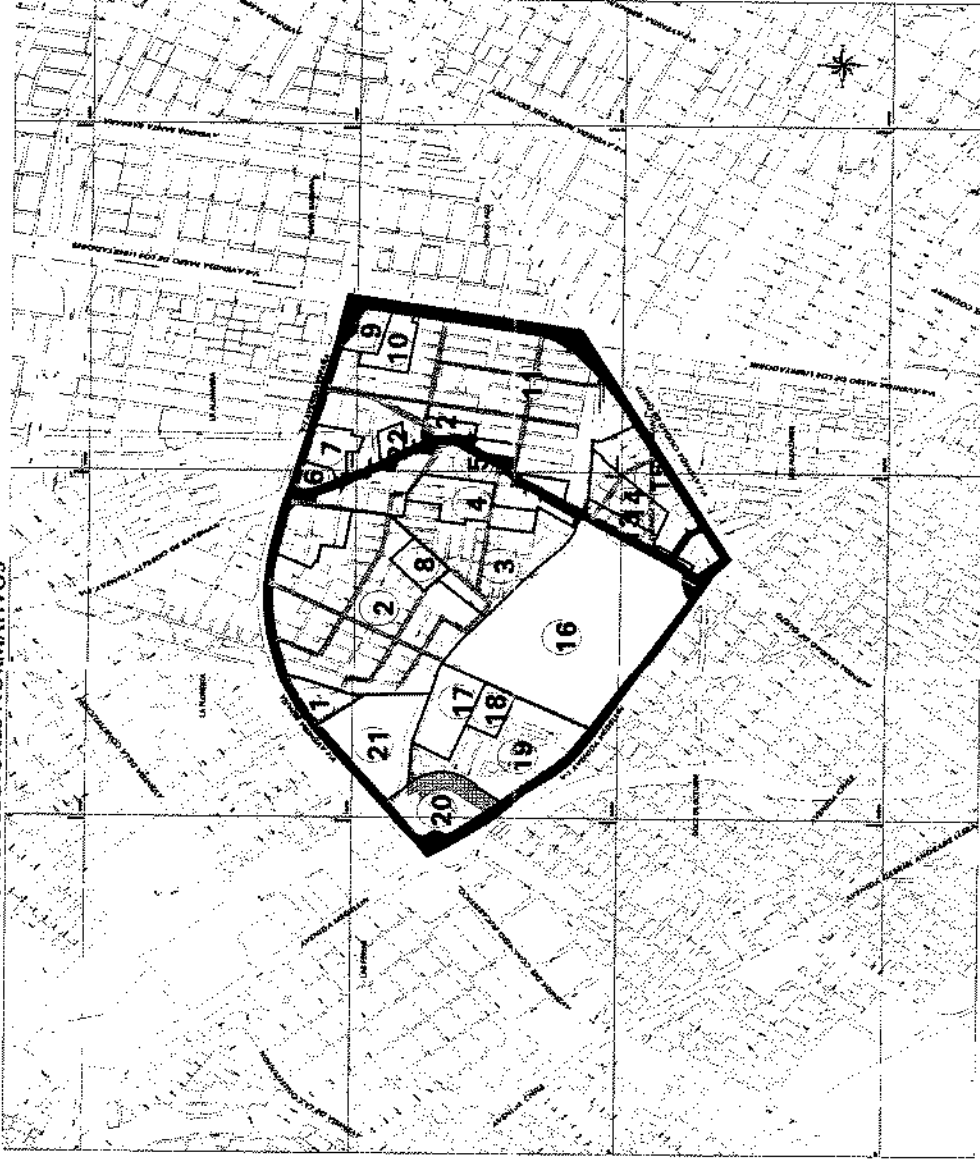
ESTRUCTURA BASICA UPZ 21 - LOS ANDES

[illegible]

LINEAMIENTOS DE ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE MOVILIDAD

[illegible]

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE SECTORES NORMATIVOS

[illegible]

CONVENCIONES

Unión de la LPTZ

Unión del Sector Mayateco

Número del Sur de Nayarit

Vías con Demarcación Delimitada

Vías sin Delimitación (Carreteras)

Mallo Vial Intermedia

América por Renovación en Mesa

Suelo Propagado

América por Renovación

