



DECRETO N.º **273** DE

(02 JUL. 2009)

"Por el cual se modifica el Decreto Distrital 188 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 21, Los Andes, en cuanto a la incorporación del Sector Normativo No. 21 al Tratamiento de Renovación Urbana".

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los Artículos 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Distrital 188 de 2005 se adoptó la reglamentación para la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 21, Los Andes y se adoptaron las fichas reglamentarias correspondientes a los sectores normativos que la conforman.

Que el Decreto Distrital 188 de 2005 mantuvo la norma original del predio correspondiente al Sector Normativo No. 21 de la UPZ No. 21, Los Andes, cuyos subsectores de edificabilidad y de uso se regulan por el Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona Comercio Cualificado, Tratamiento de Consolidación, Modalidad Urbanística.

Que este sector no se ha desarrollado totalmente, a pesar de que la primera licencia de construcción expedida para el predio data de 1977, y de estar reglamentado por la Resolución No. 1405 del 21 de octubre de 1993, por lo cual se evidencia que la normatividad asignada, agotó sus posibilidades de introducir transformaciones positivas en el citado predio.



02 JUL. 2009

DECRETO N°. **273** DE _____

Página 2 de 5

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 188 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 21, Los Andes, en cuanto a la incorporación del Sector Normativo No. 21 al Tratamiento de Renovación Urbana".

Que la dinámica del área de la ciudad en donde se ubica el Sector Normativo No. 21, exige una modificación normativa que permita atender las exigencias urbanísticas de la misma.

Que en los Sectores Normativos No. 2, 3, 4, 5, 8, 16, 17, 18, 19 y 20, comprendidos entre las vías arterias Av. Carrera 68 (Avenida España), Avenida calle 80 (Avenida Medellín), Transversal de Suba (Avenida Alfredo De Bateman), aledaños al Sector Normativo No. 21 de la UPZ No. 21, existe una situación urbanística consolidada, con pocas opciones para atender las transformaciones urbanísticas requeridas, por cuanto al sur del canal de Río Negro, existe un núcleo conformado por dotacionales de servicios urbanos básicos de seguridad, en tanto al norte de dicho cuerpo de agua se encuentra un núcleo de servicios comerciales, dotacionales de equipamientos y diversos servicios que en la actualidad presenta un alto potencial de transformación, demandado por el contexto residencial en el que se inserta.

Que el Sector Normativo No. 21 de la UPZ No. 21, Los Andes, cuenta con un potencial de desarrollo que permite la transformación del sector preservando el carácter de las zonas residenciales que se localizan en su entorno, teniendo en cuenta la dinámica urbana, la vocación del suelo, la evolución de la reglamentación urbanística del predio y del sector. Por ende, se consideró la conveniencia de que se potencie como un polo de desarrollo, dotándolo de los instrumentos normativos necesarios para su fortalecimiento, a la vez que se preserva el carácter netamente residencial de los Sectores Normativos No. 2 y 19 de esta UPZ.

Que el Artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana como "... *aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:*

1) Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;



DECRETO N°. **273** DE **02 JUL. 2009**

Página 3 de 5

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 188 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 21, Los Andes, en cuanto a la incorporación del Sector Normativo No. 21 al Tratamiento de Renovación Urbana".

2) Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan".

Que en consecuencia, se requiere asignar, al Sector Normativo No. 21 de la UPZ No. 21, Los Andes, una reglamentación bajo el Tratamiento de Renovación Urbana, tanto respecto de la norma de usos como de la de edificabilidad. Lo anterior, por cuanto el POT previó en su Artículo 375, la posibilidad de inclusión posterior al Tratamiento de Renovación Urbana, en los siguientes términos:

"De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor."

Que el corredor de la malla arterial principal, Avenida España, sobre la cual se localiza el predio del Sector Normativo No. 21, de la UPZ No. 21, Los Andes, cumple un papel importante para la integración de la ciudad en sentido sur norte, como una vía que consolida la estructura urbana.

Que la integración de la actividad comercial en establecimientos de grandes superficies que articulan múltiples usos (de servicios y dotacionales) con otros servicios personales y empresariales, así como equipamientos colectivos es una oportunidad de ofrecer a la población residencial del entorno, una oferta concentrada y diversa que atienda sus requerimientos, habida cuenta de la tendencia de desarrollo de los sectores residenciales en vivienda multifamiliar de alta densidad.

Que en mérito de lo expuesto,

File



DECRETO N°. **273** DE 02 JUL. 2009

Página 4 de 5

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 188 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 21, Los Andes, en cuanto a la incorporación del Sector Normativo No. 21 al Tratamiento de Renovación Urbana".

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. Modificar el Decreto Distrital 188 de 2005, en el sentido de incorporar el Sector Normativo No. 21, perteneciente a la UPZ No. 21, Los Andes, identificado en el Plano No. 1 del Decreto 188 de 2005, al Tratamiento de Renovación Urbana, en la modalidad de Redesarrollo, cuya norma específica, según lo dispuesto en el Artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, será adoptada mediante un Plan Parcial, con el correspondiente sistema de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO Hasta tanto sea adoptado el Plan Parcial a que se refiere el presente Artículo, el Sector Normativo No. 21 continuará rigiéndose por las disposiciones contenidas en la Resolución No. 1405 del 21 de octubre de 1993, Decreto Distrital 736 de 1993 y Decreto Distrital 1210 de 1997 y demás normas aplicables.

ARTICULO 2º. MODIFICACIONES. Se modifica el Artículo 5 del Decreto Distrital 188 de 2005, en el sentido de señalar que los parámetros normativos del Sector Normativo No. 21, son los siguientes:

SECTOR NORMATIVO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
21	Comercio y servicios	Comercio cualificado	Renovación Urbana



DECRETO N°. 273 DE 02 JUL. 2009

Página 5 de 5

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 188 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 21, Los Andes, en cuanto a la incorporación del Sector Normativo No. 21 al Tratamiento de Renovación Urbana".

ARTÍCULO 3°. PLUSVALÍA: El hecho generador de plusvalía se definirá en el acto administrativo que adopte el correspondiente Plan Parcial.

ARTÍCULO 4°. VIGENCIA Y DEROGATORIA El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital, modifica en lo pertinente el Decreto Distrital 188 de 2005 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y debe ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el Artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

02 JUL. 2009

Dado en Bogotá, D.C., a los

SAMUEL MORENO ROJAS
Alcalde Mayor

PATRICIA LIZARAZO VACA
Secretaria Distrital de Planeación (E)

Preparó:	Yolanda Gondillo, Profesional Dirección Norma Urbana.
Revisión Técnica:	Gustavo Ramírez Páez, Director de Norma Urbana.
Revisión Jurídica:	Ernesto Jorge Clavijo Sierra, Subsecretario de Planeación Territorial.
	Jairo Andrés Revelo Molina, Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
	Beatriz Helena Paula Vargas, Subsecretaria Jurídica.