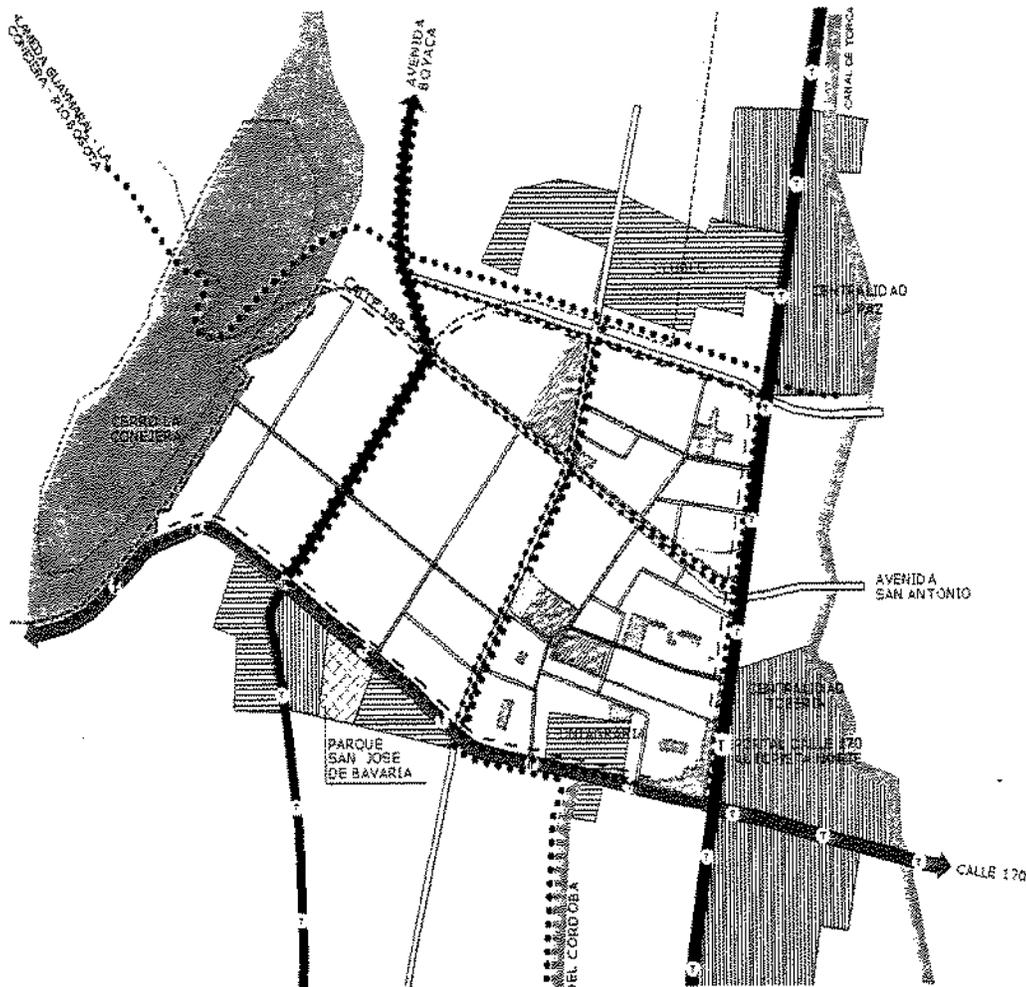


DECRETO No.380
23 de noviembre de 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSE DE BAVARIA, ubicada en la localidad de Suba, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana



GACETA

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

334

Diciembre 17 DE 2004



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo
PLANEACIÓN DISTRITAL



DECRETO No. _____

380

23 NOV. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

CONSIDERANDO:

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17 SAN JOSE DE BAVARIA, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y el 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). En este marco, la Unidad de Planeamiento Zonal (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, todo ello, con el fin que en el tiempo de vigencia del POT, se puedan adelantar intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, denominada SAN JOSÉ DE BAVARIA, que hace parte de las áreas residenciales del norte de la ciudad, se configura como una zona de carácter residencial en proceso de consolidación. Conjuntamente con la UPZ Britalia, conforma el borde nor - occidental de la ciudad, el cual limita con suelo rural. Por otra parte, esta UPZ se encuentra en el área de influencia del núcleo de servicios regionales conformado por: la centralidad de Toberín, el nodo de transporte intermodal de nivel intermunicipal (portal norte de Transmilenio), establecimientos comerciales de grandes superficies y la intersección entre la Av. Paseo de Los Libertadores y la Av. San José. Esta UPZ debe integrarse como área residencial al nodo de servicios regionales que se establece en su entorno, a través de: la consolidación de las zonas de vivienda, el manejo de los usos de comercio y servicios, dentro de una estructura funcional coherente con el sistema de movilidad, el aprovechamiento del potencial de las áreas por desarrollar y el manejo e integración de los usos dotacionales existentes.

Que de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), a consecuencia de la ejecución del proyecto del Sistema de Transporte Masivo

[Firma]

**380**

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

Transmilenio sobre el eje de la Avenida Paseo los Libertadores, los sectores No. 2 y 13, deben incorporarse al tratamiento de Renovación Urbana, teniendo en cuenta que en la zona se genera un impacto que debe propiciar su adecuación a las funciones del nodo de servicios regional – urbano, con actividades de comercio y servicios.

Que según el oficio No.7230-2002-537de fecha 9 de mayo de 2002 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), los proyectos No. 5667 y 5669 denominados "Interceptor Boyacá Oriental" e "Interceptor Boyacá Occidental", que conforman la red para solucionar el problema de ausencia de alcantarillado sanitario del área correspondiente a la parcelación San José de Bavaria (sector No. 3 de esta UPZ), no han sido incorporados dentro del plan de inversión de la EAAB. Por esta razón, la norma urbanística para este sector de la UPZ N°17, San José de Bavaria deberá mantener las restricciones de densidad e intensidad de los usos que se permitan, sujetos a la capacidad de los sistemas de tratamientos y disposición de aguas residuales. En tanto estas condiciones en materia de infraestructura se mantengan no podrán considerarse cambios sustanciales en la norma de este sector.

Que en la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, San José de Bavaria, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

- Estudios de población y su proyección de crecimiento.
- Estratificación socio económica.
- La tendencia de mercado con relación a las licencias de construcción.
- La proyección de la malla vial y su cronograma.
- Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
- Análisis de cobertura de los equipamientos colectivos.
- Los cálculos de la distribución equitativa de las cargas, beneficios y plusvalía.

Que la Administración Distrital publicó el proyecto de decreto de la UPZ No. 17, San José de Bavaria, en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra N° 224 de febrero 22 de 2002 y contó con la realización de un taller de trabajo y la posterior recolección de aportes de la ciudadanía. Las propuestas e inquietudes formuladas fueron evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y se respondieron puntualmente mediante el oficio No. 2-2002-18737 del 26 de Agosto de 2002, dirigido a la Alcaldía Local de Suba, con el propósito de que dicha entidad las transmitiera a la comunidad.

Que a raíz de las inquietudes de los ciudadanos, el proceso se complementó en una segunda fase los días 8 y 22 de abril de 2003, mediante reuniones con la comunidad, en las cuales se presentaron los resultados del análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura, que el modelo normativo

**380**

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

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; los anteriores elementos permitieron precisar el contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística, coherentes con tales análisis y mediciones.

Que se evaluaron específicamente las condiciones del valor del suelo en el sector normativo N° 3, encontrándose la necesidad de permitir un moderado incremento de los índices de ocupación y construcción, sin modificar los toques máximos de densidad permitida, para incentivar la permanencia del uso de vivienda y, en esa medida, superar la tendencia al cambio de uso, lo cual es inadecuado respecto del carácter de la zona.

DECRETA:**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES****ARTÍCULO 1. POLITICA Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 17, SAN JOSE DE BAVARIA.**

a) Política general de la norma urbanística.

La presente reglamentación se orienta por las siguientes políticas:

1. Consolidar el carácter residencial de la zona y propiciar su adecuada articulación al núcleo de servicios regionales (centralidad de Toberín, nodo inter-modal de transporte y malla vial), con el objeto de orientar las actividades y procesos de consolidación del espacio construido que garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población esperada al año 2010, sin perjuicio del fortalecimiento de las actividades productivas propias del intercambio entre la región y la ciudad.

2. Política de Espacio Público: Parques y Espacios Peatonales

Fortalecer la calidad ambiental del espacio público en la UPZ 17, San José de Bavaria, garantizando la conectividad y la integración entre los espacios públicos peatonales y los parques.



Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

b) Estrategias.

1. En relación con el sistema de espacio público:

- a. Conformar una red ambiental y paisajística integrada por los parques, los espacios peatonales y la estructura ecológica principal a partir de la conexión del cerro de la Conejera, la alameda de la Conejera y los andenes de las vías de la malla arterial principal y de la malla vial intermedia.
- b. Orientar los proyectos previstos por el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) relacionados con la recuperación y construcción de andenes, vías y parques hacia la configuración y articulación de la estructura propuesta del espacio público en la UPZ N° 17, San José de Bavaria.
- c. Desarrollar nuevos parques en el sector como resultado de los planes parciales que se adelanten en la UPZ N° 17, San José de Bavaria.

2. En relación con el subsistema vial:

Configuración del subsistema vial de la zona, tanto la malla vial arterial complementaria, como elemento articulador de la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, así como la malla vial intermedia para mejorar la accesibilidad al conjunto de sectores de la Unidad de Planeamiento Zonal, que consolide la estructura urbana de esta zona, esto es, su constitución en soporte de las actividades y carácter predominantemente residencial de la UPZ 17, San José de Bavaria.

3. En relación con la organización funcional:

Preservación del carácter residencial de la zona, orientando la localización del comercio y servicios en sus diferentes escalas sobre ejes definidos de la malla vial arterial, intermedia y local.

4. En relación con el potencial de edificabilidad:

Control a la densidad e intensidad de usos del suelo, consultando la capacidad real de soporte de los sistemas de vías y espacio público en la zona.

5. En relación con los instrumentos de gestión:

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.



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) N° 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA

La estructura básica de la zona, consignada en la plancha No. 1 que hace parte del presente Decreto, se sustenta en la articulación de los elementos del suelo de protección, del sistema de movilidad, del sistema de espacio público y de su organización funcional, y tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano para la UPZ 17, San José de Bavaria, como parte integrante de las zonas residenciales del norte de la ciudad, en el contexto ciudad – región, así como también 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) 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. 17, San José de Bavaria, tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital adopte mediante resolución los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y local.

b) Sistema de espacio público:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	
COMPONENTE	NORMA
Corredor Ecológico Vial (Nota 1): Avenida San José Avenida Boyacá Avenida Paseo de Los Libertadores	Artículos 98, 100, 267 Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)
NOTA 1. Según lo establecido en el parágrafo del Artículo 75 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) "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".	

**380**

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO	
COMPONENTE	NORMA
Espacios Peatonales: Red de Andenes. Alamedas: Calle 189 - La Conejera - Río Bogotá	Artículos 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265 Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)

Los proyectos que se realicen en el espacio público deberán aprovechar las ventajas paisajísticas y los beneficios ambientales del cerro de La Conejera y del Parque Zonal PZZ San José de Bavaria, con el fin de asegurar la conectividad y la restauración ecológica al interior de la UPZ 17, San José de Bavaria.

Las cesiones destinadas a parques deberán propiciar la atención de las zonas consolidadas y desarrollar sus frentes hacia los corredores ecológicos viales. El 50% de la cesión deberá localizarse en un solo globo de terreno de conformidad con lo establecido en el numeral 2, Artículo 362, Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

c) Localización de zonas de cesión.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT), el nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en el gráfico de Estructura Básica y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, contenidos en la plancha N° 1, de la siguiente manera:

Los predios urbanizables se regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y demás disposiciones reglamentarias, y se regularán por las directrices establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo correspondiente y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamiento.

d) Áreas con amenaza de riesgo.

La zona perteneciente a la UPZ No. 17, San José de Bavaria que se identifica a continuación y que se encuentra señalada en la Plancha No. 1 de este Decreto, Plano de localización de Sectores Normativos, presenta restricciones para su desarrollo de la siguiente manera:



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. 380

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

ÁREAS CON AMENAZA DE RIESGO	RESTRICCIÓN
Zonas de amenaza media por remoción en masa	La expedición de licencias para futuros desarrollos urbanísticos quedan sujetos a los requisitos que señale la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y Plano No 3 del POT)

e) Zonas con densidad restringida

El sector normativo No. 3, el cual mantiene su norma original, Decreto 355 de 1960, continuará, rigiéndose por lo dispuesto en el Decreto 1102 de 1986, el cual restringe la densidad de vivienda en consideración a la capacidad de los sistemas de tratamientos y disposición de aguas residuales y su no conexión al sistema de alcantarillado de la ciudad.

En la ficha reglamentaria correspondiente se establecen restricciones a los usos permitidos, sujetos a la capacidad de los sistemas de tratamientos y disposición final de aguas residuales que certifique el Departamento Técnico Administrativo de Medio Ambiente (DAMA), según disposiciones del Decreto Nacional 302 de 2000, "Por el cual se reglamenta la ley 142 de 1994, en materia de prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado", y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. Los elementos relacionados con la Estructura Ecológica Principal y Sistemas Generales serán precisados por las entidades competentes, de acuerdo con los parámetros señalados por el POT.

ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 17, SAN JOSE DE BAVARIA.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 17, SAN JOSE DE BAVARIA, 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:

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida Paseo de Los Libertadores	Occidental	Avenida San José	Avenida Tibabita

7
... 27 6



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

Avenida San José	Norte	Avenida Paseo de Los Libertadores	Límite Perímetro urbano.
Avenida Boyacá	Oriental y Occidental	Avenida San José	Avenida San Antonio
Avenida San Antonio	Norte y Sur	Avenida Paseo de Los Libertadores	Avenida Boyacá

- 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.

INTERSECCION	COSTADO
Avenida Paseo de Los Libertadores por Avenida San José.	Nor-occidental.
Avenida Paseo de Los Libertadores por Avenida San Antonio.	Nor-occidental y Sur-occidental.
Avenida San José por Avenida Boyacá.	Nor-oriental y Nor-occidental.

- c) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la reserva vial.

INTERSECCION	COSTADO
Avenida Boyacá por Avenida San Antonio.	Nor-oriental, Sur-oriental y Sur-occidental.

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 referidas a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

PARÁGRAFO 2. El Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), en su artículo 167 modificó el perfil vial de las Avenidas Tibabita y Las Villas, que fueron clasificadas como V-4R, y deberán ser cedidas y construidas por los urbanizadores. Las zonas previstas en la cartografía aprobada se mantendrán como espacio público según definición y diseño del plan de estructura de la UPZ 17, San José de Bavaria, adoptada en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. 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 DAPD un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

del diseño de espacio público proyectado para la vía.

CAPÍTULO II. NORMAS URBANISTICAS

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 17, SAN JOSE DE BAVARIA.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	- Art. 361 y 362, y 349 a 351 del Decreto 190 De 2004 (Compilación POT) y demás normas reglamentarias.
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REDESARROLLO	- Artículos 347 y 374 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y disposiciones reglamentarias.
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL META	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 342 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004.
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 341, 342 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y Decreto 159 de 2004. - FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) DEL PRESENTE DECRETO
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL	- FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) DEL PRESENTE DECRETO. Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
6	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	- Art. 361 y 362, y 349 a 351 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y demás normas reglamentarias.
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL	- FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) DEL PRESENTE DECRETO. Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 342 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y Decreto 159 de 2004. - FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) DEL PRESENTE DECRETO
9	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO	CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES	- Artículo 344 y 372 Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) , Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
10	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 346 y 369 Decreto 190 de 2004(Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004. y demás normas reglamentarias.
11	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIDAD MODERADA	- Artículos 346, 369 y 370 Decreto 190 de 2004(Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004. y demás normas reglamentarias.



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

12	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	- Art. 361 y 362, y 349 a 351 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y demás normas reglamentarias.
13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REDESARROLLO	- Artículos 347 y 374 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y disposiciones reglamentarias.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en la plancha No. 1 de este Decreto, denominado "Plancha de estructura básica y sectores normativos".

ARTÍCULO 5. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 17, SAN JOSE DE BAVARIA.

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 4 del presente Decreto, de conformidad con las disposiciones del artículo 426 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de la siguiente manera:

- a) Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ, lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, lineamientos de la estructura funcional y del sistema de movilidad.
- b) Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- c) Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

ARTÍCULO 6. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA:

De conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), y como consecuencia del proyecto del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Avenida Paseo de los Libertadores, por el cual se genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas, se incorpora al Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Redesarrollo, los sectores normativos números 2 y 13, identificados en la plancha No. 1 del presente Decreto, el cual se rige por las disposiciones de la correspondiente ficha reglamentaria, sin perjuicio de que se puedan adelantar en este sector proyectos de renovación mediante el instrumento de plan parcial.

ARTÍCULO 7. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación, las disposiciones contenidas en el Decreto



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

No. 159 de 2004, "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal", relacionadas con:

a) Disposiciones generales.

Las definiciones básicas adoptadas, la regulación de la densidad y habitabilidad, las disposiciones sobre el equipamiento comunal privado y la exigencia de estacionamientos.

b) Normas sobre usos.

Las pautas generales sobre el régimen de usos y la reglamentación del uso dotacional.

c) Normas sobre Tratamientos.

1. La reglamentación adoptada para los tratamientos de Consolidación, en la modalidad de Densificación Moderada, y para el tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo, respecto de los siguientes aspectos: antejardines y retrocesos; sótanos y semisótanos; rampas y escaleras; voladizos, alturas y aislamientos; edificaciones permanentes, adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada y englobe de predios.
2. La reglamentación para el Tratamiento de Consolidación, en la Modalidad Urbanística.
3. La reglamentación adoptada para el tratamiento de Desarrollo, respecto de los siguientes aspectos: normas volumétricas, cerramientos y construcciones provisionales.

d) Normas sobre subdivisiones.

El conjunto de reglas establecidas en el mencionado Decreto, para regular los procesos de subdivisión.

e) Las condiciones normativas para obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificación de edificaciones, establecidas en el mencionado decreto.

ARTÍCULO 8. ESTACIONAMIENTOS.

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



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio.

Consiste en la provisión del total de cupos de estacionamiento 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 estacionamiento 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 estacionamiento en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente dentro del mismo subsector de usos o en otros diferentes a áreas residenciales.

c) Cancelación al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos:

Se autoriza la cancelación al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos, conforme el procedimiento que para el efecto adopte el IDU en el marco del Decreto 323 de 2004, hasta un 30 % del total de cupos de estacionamientos exigidos públicos y privados, en los subsectores que a continuación se señalan:

SECTOR NORMATIVO	SUBSECTORES DE USOS
2	I
7	II
8	II
13	I

PARÁGRAFO. Las alternativas señaladas se aplicarán sin perjuicio de las autorizaciones de cancelación de compensaciones por concepto de parqueaderos o provisión de cupos de estacionamiento 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 y las normas que lo modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 9. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Se incorporan al presente Decreto las normas generales referidas a: la etapa de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción, los elementos relacionados con el espacio público, manejo de alturas y patios, definidas en la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral, y descritas en los



Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

artículos 21 y 22 del Capítulo VI del Decreto 159 de 2004, por medio del cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de la unidades de planeamiento zonal.

Otras normas que aplican a los predios que ocupan los sectores normativos No. 5 y 7 son:

a) Sismo Resistencia.

Las edificaciones proyectadas hasta 2 pisos deben cumplir con los siguientes requisitos, según lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998, Decreto 34 de 1999, Decreto 2809 de 2000 y las demás normas que regulen la materia:

ETAPAS DE DESARROLLO	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
Lote vacío.	Cumplir con las normas de la NSR 98 (Norma Colombiana de Sismo resistencia) "Titulo E".
Un piso, sin placa completa.	Si no cumple con las normas Colombianas de Sismo resistencia deberá realizar reforzamiento estructural para cumplir con éstas.
Un piso, con placa completa o dos pisos con cubierta liviana.	

Las edificaciones proyectadas con más de 2 pisos deben contar con un estudio de suelos y cálculo estructural, cumpliendo con la NSR 98 (Norma Colombiana de Sismo – Resistencia) modificada por el Decreto 2809 de 2000 y el Decreto 074 de 2001, por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá, se identifican los límites de la Micro zonificación Sísmica y se adoptan los espectros de diseño según mapa de Micro zonificación Sísmica adoptado por el Decreto 619 de 2000, del POT.

b) Procedimiento de Regularización: De conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 295 a 300, 458 y 459 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), en las zonas de aplicación del Tratamiento de Mejoramiento Integral y según las definiciones de la estructura urbana de la UPZ No. 17, SAN JOSE BAVARIA (artículo 2 del presente Decreto), se adelantarán los procedimientos de regularización, cuando haya lugar, bajo las siguientes pautas:

1. Régimen de usos.

El régimen de usos se establece en la correspondiente ficha reglamentaria del sector normativo en el que se ubique el asentamiento.

2. Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad y normas volumétricas aplicables, se establecen en la ficha del sector normativo en el que se ubique el asentamiento o, en su defecto, se regirán por las disposiciones del numeral 2 del artículo 387 del Decreto Distrital 190



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

de 2004 (compilación del POT) y por las normas que se incorporan del decreto de normas comunes para las UPZ (artículo 6 del presente Decreto) relativas al Tratamiento de Mejoramiento Integral.

PARÁGRAFO. Los predios no urbanizados incluidos dentro de áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral, que no hagan parte de los planos urbanísticos de legalización deberán someterse a las normas del Tratamiento de Desarrollo establecidas en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y sus disposiciones reglamentarias.

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 fecha 24 abril 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, que 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:

SECTORES	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



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO N°

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

<p>c) SECTOR C1 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95) ZONA III – INDUSTRIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad industrial Áreas de actividad de comercio y servicios: Servicios de alto impacto</p>	75	75
<p>d) 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 empresariales Servicios personales (salvo servicios turísticos) Comercio – NOTA 2</p>	70	60
<p>NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2 – Zona II. NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda corresponden al 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.</p>		

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) Los desarrollos urbanísticos y los resultantes de procesos de renovación urbana 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.
- d) 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.
- e) 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



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

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.

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 11. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 17 SAN JOSE DE BAVARIA.

En acatamiento de lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituyen cargas urbanísticas en la UPZ No. 17, San José de Bavaria, las siguientes:

- a) Suelo requerido para obtener los tramos faltantes de las vías de la malla vial local, entre otras, las siguientes: diagonales 172, 173, 174, 175, 179, 180, 181 y 182, transversales 59, 62, 64 y 68, señaladas en la plancha N°1 de lineamientos correspondientes a la estructura funcional y al sistema de movilidad, que no sea posible conseguir mediante cesiones provenientes del tratamiento de Desarrollo.
- b) Suelo para localizar áreas verdes y equipamientos al servicio de la población residente en la zona.
- c) Suelo requerido para la consolidación de la malla vial arterial complementaria (Avenida San Antonio y Avenida Boyacá).
- d) Construcción del sistema de saneamiento básico correspondiente al sector normativo 3 (Parcelación San José de Bavaria)

ARTÍCULO 12. 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. 17 SAN JOSE DE BAVARIA (artículo 1 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 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:

**380**

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

- a) Con el propósito de consolidar el subsistema vial, tanto la malla vial arterial complementaria que articule adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, como la malla vial local que mejore la accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ 17, San José de Bavaria y consolide la estructura urbana de esta zona, se aplicarán los siguientes mecanismos e instrumentos de gestión:
1. Cesiones para la conformación de la malla vial arterial complementaria en el tratamiento de desarrollo: las áreas demarcadas como zona de reserva para el trazado de vías arterias – artículo 3 del presente Decreto, aún no adquiridas por las entidades públicas, podrán ser transferidas al Distrito Capital mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se defina para el tratamiento de Desarrollo, en el marco de lo previsto en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y demás disposiciones que lo desarrollen.
 2. Cesiones para la consolidación de la malla vial intermedia y local en el tratamiento de desarrollo: En los terrenos en los que se adelanten procesos de urbanización, se deberá prever con destino a la consolidación del subsistema vial de la zona el suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial intermedia y local, como área de cesión gratuita y obligatoria.
 3. Para la consolidación de la malla vial intermedia y local, en sectores en los que no sea posible obtenerla mediante cesiones, se recurrirá a la valorización por beneficio local u otro mecanismo que se reglamente en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios previsto por el POT.
- b) Con el propósito de consolidar el sistema de espacio público en su función estructurante dentro del ordenamiento de la zona:
1. Cesiones obligatorias en Tratamiento de Desarrollo. Los terrenos urbanizables sometidos al Tratamiento de Desarrollo, deberán localizar sus cesiones para parques y equipamientos de tal forma que se articulen con los elementos definidos en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público (Plancha No. 1), específicamente, aquellas cesiones para parque que, de conformidad con el artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), deben ser integradas en un solo globo de terreno.
 2. Generación de espacio público en el tratamiento de Renovación. En el evento de ser adelantados planes parciales al interior de los sectores normativos No. 2 y 13 que se incorporan al tratamiento de Renovación Urbana – modalidad de Redesarrollo, el correspondiente reparto de cargas y beneficios estará orientado a la generación de espacio público.



380

23 NOV. 2004

Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

En este caso, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo 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 190 de 2004 (Compilación del POT).

c) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal, asegurando la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona así como 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 registrarán 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, así como 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) y las normas que lo desarrollen o complementen.

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.



Continuación del DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

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) La incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana de los Sectores Normativos 2 y 13, mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión que propicien la inversión privada para potenciar áreas subutilizadas. Los planes parciales de renovación consolidarán esta zona como un nodo urbano dentro del sector, articulándolo con la centralidad de Toberín al costado oriental de la Autopista, generando un sistema de espacio público que fortalezca y facilite la movilidad en el sector a partir de su integración con las áreas colindantes y con la Troncal de Transmilenio. Así mismo, es indispensable definir la esquina urbana de las avenidas calle 170 (Avenida San José) y Avenida Paseo de los Libertadores, a partir del diseño y la construcción de la intersección vial y peatonal y su relación con el acceso al portal incluido su diseño de cicloruta, todo lo cual, promoverá el desarrollo de actividades comerciales y residenciales e integrará la zona con los sectores aledaños tanto residenciales y de colegios, como de grandes equipamientos comerciales.
- e) Con el propósito de conectar y complementar el sistema de saneamiento básico del sector normativo N°3 de la UPZ, N°17, San José de Bavaria, las cargas zonales resultantes de tal conexión y complementación se distribuirán entre los propietarios de los predios incluidos en ese sector, de acuerdo con las disposiciones del Plan de ordenamiento Zonal del Norte

ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA COMO MECANISMO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS A NIVEL GENERAL.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004, (Compilación POT) son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.17, San José de Bavaria, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
1. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:	Sector 11
2. Por asignación de un mayor volumen de edificabilidad, mediante el incremento de los índices de construcción y de ocupación	Sector 3, Subsector A



23 NOV. 2004

380

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana.

Nota 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación planes de regularización y manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se genere.

PARÁGRAFO: Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la UPZ No.17, San José de Bavaria, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía, para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 6 del Decreto 084 de 2004.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto Distrital 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 auto retención dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 14. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C.,

23 NOV. 2004

LUIS EDUARDO GARZÓN

Alcalde Mayor

CARMENZA SALDIAS BARRENECHE

Directora

Departamento Administrativo de Planeación Distrital



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo
PLANEACIÓN DISTRITAL

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU SECTOR

1. Identificar el punto de su terreno en el plano urbanístico.
2. Identificar el sector urbanístico en el que se encuentra su terreno.
3. Definir el tipo de actividad permitida en el sector.
4. Definir el tipo de construcción permitida en el sector.
5. Definir el tipo de construcción permitida en el sector.
6. Definir el tipo de construcción permitida en el sector.



UPZ Nº 17, SAN JOSE DE BAVARIA, LÍMITE DE SECTORES URBANÍSTICOS

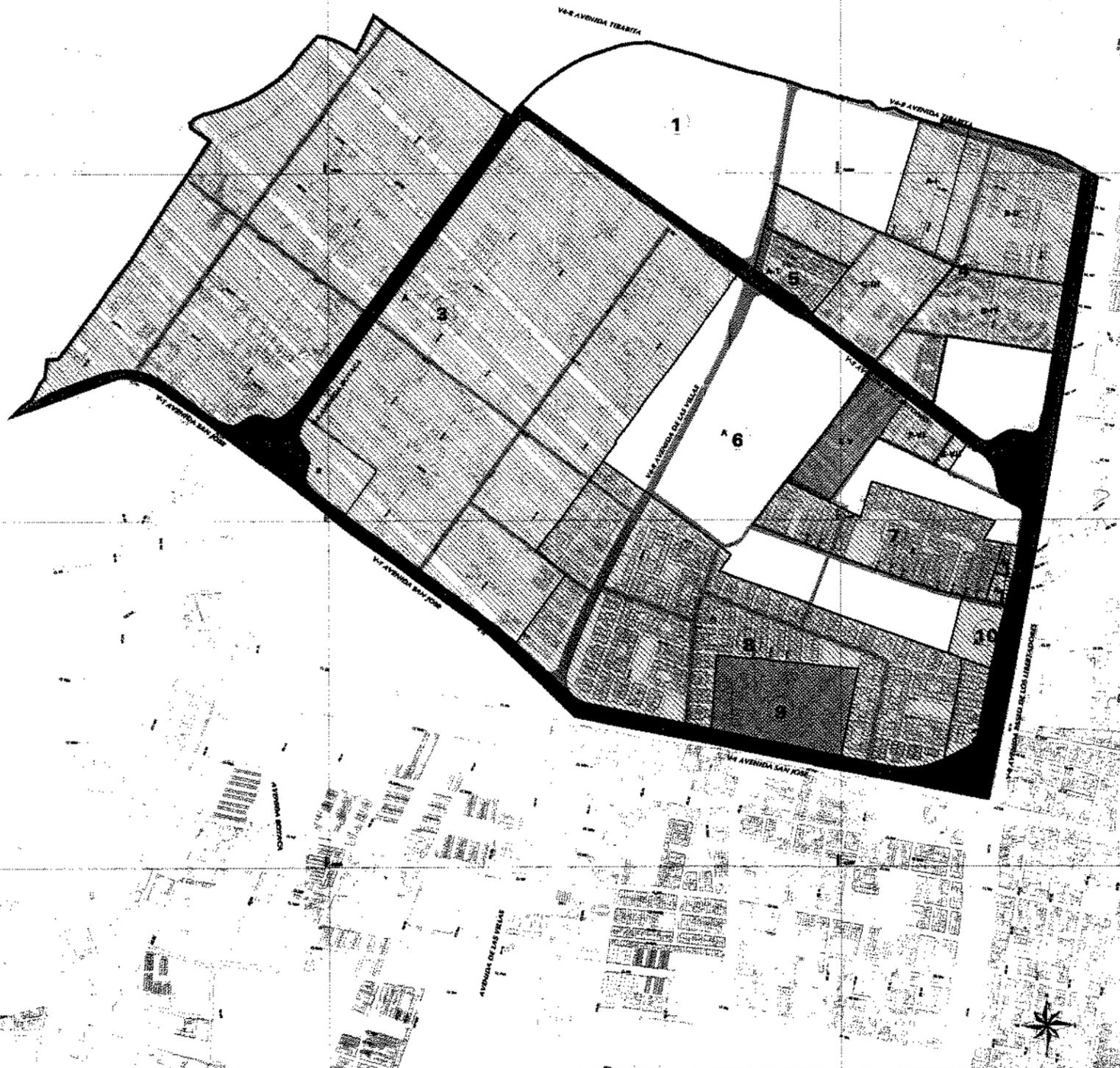
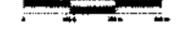
SECTOR	ÁREA	ACTIVIDAD	CONSTRUCCIÓN	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
1	Área Urbana Integral	Residencial	Residencial	Residencial
2	Residencial	Residencial con Zonas Comerciales de Comercio y Servicios	Residencial	Residencial Urbano
3	Residencial	Residencial con Zonas Comerciales de Comercio y Servicios	Residencial	Residencial Urbano
4	Residencial	Residencial con Zonas Comerciales de Comercio y Servicios	Residencial	Residencial Urbano
5	Residencial	Residencial con Zonas Comerciales de Comercio y Servicios	Residencial	Residencial Urbano
6	Área Urbana Integral	Residencial	Residencial	Residencial
7	Residencial	Residencial con Zonas Comerciales de Comercio y Servicios	Residencial	Residencial Urbano
8	Residencial	Residencial con Zonas Comerciales de Comercio y Servicios	Residencial	Residencial Urbano
9	Urbano	Comercio, Servicios y Recreación	Comercio, Servicios y Recreación	Comercio, Servicios y Recreación
10	Comercio y Servicios	Comercio, Servicios y Recreación	Comercio, Servicios y Recreación	Comercio, Servicios y Recreación
11	Comercio y Servicios	Comercio, Servicios y Recreación	Comercio, Servicios y Recreación	Comercio, Servicios y Recreación
12	Área Urbana Integral	Residencial	Residencial	Residencial
13	Residencial	Residencial con Zonas Comerciales de Comercio y Servicios	Residencial	Residencial Urbano

EXAMEN DE VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

SECTOR	SUBSECTOR	ACTIVIDAD	INSTRUMENTO	FECHA DE VIGENCIA
1	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
2	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
3	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
4	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
5	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
6	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
7	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
8	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
9	A	Urbano	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
10	A	Comercio y Servicios	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
11	A	Comercio y Servicios	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
12	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988
13	A	Residencial	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1988

NOTA: En materia de Artículo 2 del Decreto 1752 de 1988, en el sentido de señalar los algoritmos de los Planes de Ordenamiento Territorial, ver Decreto 1752 de 1988.

ESCALA 1:5000



PLANCHA No. **3**
DE: **3**
UPZ 17
SAN JOSE DE BAVARIA
EDIFICABILIDAD PERMITIDA

- CONVENIONES**
- LÍMITE DE LA UPZ
 - LÍMITE DE SECTOR URBANÍSTICO
 - LÍMITE DE SUBSECTOR URBANÍSTICO
 - ZONA QUE MANTIENE LA NORMA ORIGINAL (por cambio de zonificación)
 - DOTACIONAL
 - NUEVO PERMITIDO
 - VÍAS CON LÍNEAS DE DEMARCACION DEPENDIENTES
 - VÍAS SIN DISEÑO GEOMÉTRICO
 - MALLA VIAL OTORGADA

DECRETO **380**
Fecha: **23 NOV. 2004**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Luis Eduardo Garzón
LUIS EDUARDO GARZÓN
ALCALDE

Carolina Salazar
CAROLINA SALAZAR BARRONCHE
COORDINADORA DAPO

POT