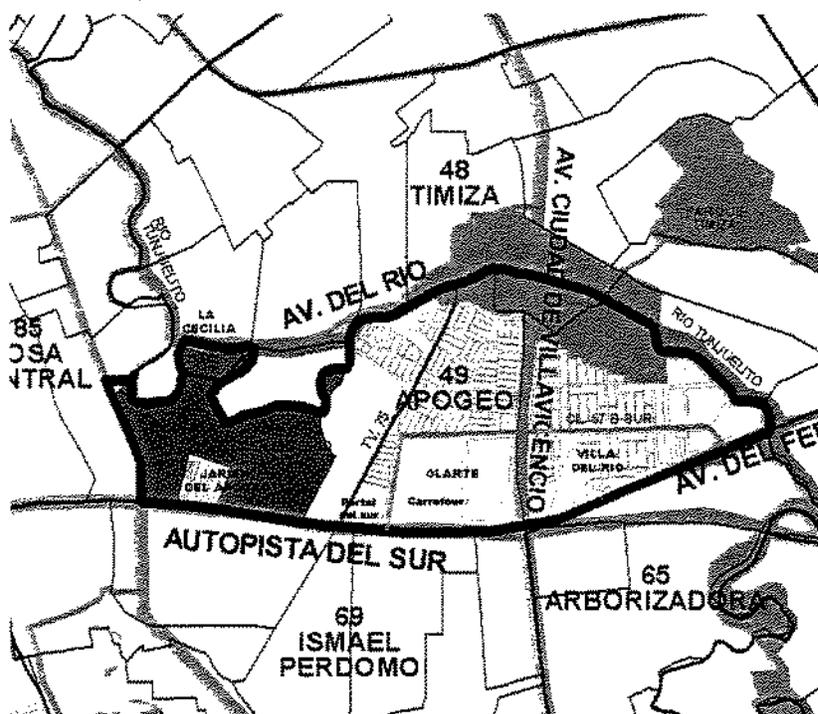


DECRETO No.180
08 de junio de 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de
Planeamiento Zonal (UPZ) No.49, APOGEO,
ubicada en la Localidad de BOSA.



GACETA

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

366

JUNIO 22 DE 2005



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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la Localidad de BOSA.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de 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. 49 denominada APOGEO, 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 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 de que en el tiempo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (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. 49, APOGEO se encuentra delimitada por el río Tunjuelito y las Avenidas del Sur y Ferrocarril del Sur y se caracteriza por albergar usos dotacionales de gran escala como el Cementerio El Apogeo y El Portal del Sur, los cuales constituyen un nodo de servicios dotacionales con influencia tanto regional como urbana. El área correspondiente al Cementerio el Apogeo constituye un área privada libre, que ofrece valores ambientales y paisajísticos a la ciudad y que en correspondencia debe preservar su carácter dotacional (art. 344 del POT), relativo a la permanencia de este tipo de equipamientos.

Que la UPZ No. 49 APOGEO contiene parte de la Centralidad Delicias-Ensueño, además de usos industriales, comerciales y una zona residencial consolidada (Urbanización Gecolsa y Villa del Río). En tanto la "Operación Estratégica eje de integración sur-Centralidad Delicias-Ensueño", prevista por el artículo 71 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), involucra áreas de esta UPZ, las decisiones de planeamiento que se adoptan en este Decreto tuvieron en cuenta las directrices de la citada Operación consistentes en:

- Consolidar y calificar la industria y los servicios existentes y promover la localización de actividades vinculadas con la región.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

- Promover la recualificación de las actividades económicas actuales y de sus condiciones de accesibilidad y movilidad.

Que dentro de la UPZ se encuentra parte el corredor ecológico de ronda del río Tunjuelito y parte del parque metropolitano Timiza, así como el parque de escala zonal la Estancia, los cuales hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad.

Que por todo lo anterior se hace necesario fortalecer la dinámica de la Calle 57B sur, la Avenida Ciudad de Villavicencio y la Avenida del Sur, para lo cual se prevé la asignación del tratamiento de renovación modalidad reactivación, en el sector normativo 3, con el fin de armonizar los ejes de comercio e Industria con la actividad residencial.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, 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 proyección de la malla vial y su cronograma.
- Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
- Los cálculos de la distribución equitativa de las cargas, beneficios y plusvalía.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de participación ciudadana cuya primera fase se inició con un proyecto de Decreto, el cual se dio a conocer a los asistentes de los tres talleres de trabajo realizados en diferentes sitios de la zona en los cuales se recolectaron aportes de la ciudadanía. El primer taller se llevo a cabo el 27 de Junio de 2004, en la Alcaldía Local de Bosa, el segundo taller se realizo el 16 de Julio de la misma anualidad, con autoridades locales en la JAL, y el tercer taller se llevo a cabo el 26 de Julio de 2004, en el Salón Comunal del Barrio Villa del Río. Posteriormente de la recolección de las inquietudes se elaboró una respuesta integral al conjunto de inquietudes formuladas por los ciudadanos mediante oficio No. 2-2005-11646.

DECRETA:

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 49, APOGEO.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

a) POLÍTICAS

1. Política general de la norma urbanística en la UPZ No. 49, APOGEO.

- Responder al carácter de la zona para conformar un núcleo de servicios metropolitanos y urbanos al servicio de la UPZ y la ciudad, garantizando que los sectores residenciales existentes se adelanten dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal que las actividades y procesos de consolidación del espacio construido propicien el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población, sin perjuicio del fortalecimiento de las actividades productivas propias de este territorio.

- Consolidar las Áreas de Actividad de la UPZ en sus diferentes sectores: dotacional, industrial, grandes superficies comerciales, recreativo y de vivienda, en condiciones urbanísticas que preserven su carácter representativo, regulen los usos del suelo sin menoscabo de la actividad residencial y aseguren su integración funcional con la ciudad y con el contexto Ciudad-Región y aporten al fortalecimiento de la Centralidad Delicias-Ensueño.

2. Política de Espacio Público.

a. Conformar una red ambiental y paisajística integrada por la estructura ecológica principal, los parques Distritales y los espacios peatonales mediante la conexión del Corredor Ecológico de Ronda del Río Tunjuelito, con la alameda perimetral y las zonas verdes del Cementerio El Apogeo, los parques de escala metropolitana, zonal y vecinal, y los andenes de los corredores ecológicos viales y de la malla vial intermedia.

b. Recuperar y construir espacios públicos y garantizar su uso y disfrute por parte de los ciudadanos

c. Preservar los elementos del sistema hídrico haciendo énfasis en el mejoramiento de las condiciones ambientales.

d. Incrementar la oferta de espacios arborizados como transformación positiva del territorio.

e. Ordenar y fortalecer el espacio público en armonía con la dinámica particular de los sectores.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

3. Política de Renovación.

Propiciar la transformación del área incluida en el territorio de renovación urbana modalidad reactivación, en un sector que se integre al nodo de servicios dotacionales con proyección hacia la ciudad y la región, lo cual contribuirá al fortalecimiento de la "Operación Estratégica eje de integración sur-Centralidad Delicias-Ensueño".

b) ESTRATEGIAS.

1. En relación con el sistema de espacio publico:

a. Aprovechar los proyectos previstos por el POT relacionados con la Estructura Ecológica Principal y con el sistema de espacio publico construido para configurar la conexión de los corredores ecológicos, la red de andenes y los parques de escala metropolitana, zonal y vecinal de la UPZ, con las zonas aledañas al Río Tunjuelito, la alameda perimetral y el Cementerio El Apogeo, con el fin de integrar y potenciar los elementos de la Estructura Ecológica Principal y del Sistema de Espacio Público Construido

2. En relación con el subsistema vial:

a. Articular la red de circulación peatonal con las estaciones de Transmilenio garantizando su accesibilidad a la población residente y flotante.

b. Contribuir al mejoramiento de la movilidad mediante la adopción de una malla intermedia con capacidad para soportar los requerimientos de conexión con el Sistema Transmilenio.

3. En relación con la organización funcional..

a. Integrar los usos dotacionales existentes (Cementerio el Apogeo y el Portal del sur) y propuestos, conformando un área de grandes dotacionales de escala metropolitana y urbana como parte de la "Operación Estratégica Eje de Integración sur-Centralidad Delicias-Ensueño".

b. Promover la diversidad de usos en las zonas industriales que permita el aprovechamiento de esas áreas para la ubicación de usos residenciales y complementarios a esta.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

c. Concentrar las actividades de comercio y servicios de escala metropolitana y urbana en las intersecciones de los ejes Avenida Bosa y Avenida Ferrocarril del Sur con Avenida Ciudad de Villavicencio, con el fin de prevenir su aparición al interior de las áreas residenciales.

4. En relación con el potencial constructivo permitido (edificabilidad):

a. Continuidad normativa en urbanizaciones ya consolidadas con un desarrollo y calidad de vida aceptables.

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 promover la consolidación de los sistemas generales y asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona.

ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 49, APOGEO.

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 No. 49, APOGEO, como parte integrante de las zonas residenciales del sur 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) Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 49, APOGEO que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), y se rigen por las siguientes disposiciones:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE		NORMA
1. Parques urbanos	- PM 11, Parque Metropolitano Timiza - PZ 52 Parque Zonal la Estancia	Artículos 70, 97, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 Decreto 190 de 2004.
2. Corredor ecológico de ronda.	Corredor Ecológico de Ronda: Río Tunjuelito	- Artículos 98, 99, 100, 101, 102, 103 Y 110 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).
3. Corredores ecológicos viales.	Avenida Ciudad de Villavicencio	- Artículos 98 y 100 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).
	Avenida Bosa	
	Avenida del Sur	
	Avenida del Río	
	Avenida Ferrocarril del Sur	
NOTA 1. Según lo establecido en el párrafo 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. 49, APOGEO. 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.

c) Sistema de Espacio Público Construido.

COMPONENTE		NORMA
1. Parques Distritales	- Parque metropolitano Timiza (PM 11). - Parque zonal La Estancia (PZ 52) - Parques de escala vecinal y de bolsillo.	- Artículos 240, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).
2. Espacios peatonales.	- Red de andenes de la UPZ - Alameda perimetral del Cementerio Apogeo	- Artículos 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265 y 267 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).

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 y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, consignados en la Plancha No. 1 del presente Decreto, de la siguiente manera:

1. Los predios urbanizables menores a 10 hectáreas de área neta urbanizable, se regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (compilación del



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

POT), el Decreto 327 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias, y se regularán por las directrices establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo correspondiente así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamiento.

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 artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).

d) Áreas de amenaza y riesgo.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 49, APOGEO, que se identifican a continuación y que se encuentran señaladas en la Plancha No. 1 de este Decreto, presentan restricciones para su desarrollo de la siguiente manera:

ZONAS CON AMENAZA DE RIESGO	RESTRICCIÓN
Áreas urbanas en amenaza por inundación. (se demarcan en la plancha No. 1)	Según lo establecido en el artículo 129 del Decreto 190 de 2004 y el artículo 6 del Decreto 327 de 2004.

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 DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 49, APOGEO.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 49, APOGEO 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:

Handwritten signature



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida del Sur	Norte	Av. Bosa	Av. Ciudad de Villavicencio
Avenida Ciudad de Villavicencio	Oriente-occidente	Av. del Sur	Limite norte de la UPZ
Avenida Bosa	Oriente	Av. del Sur	Limite nor-occidental de la UPZ.

- 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:

VIAS	COSTADO
Avenida del Sur por Avenida Ciudad de Villavicencio	Norte
Avenida del Sur por Avenida Bosa	Nor-oriental

- c) Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indica, deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial:

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida del Río	Sur	Avenida Bosa	Calle 58 P Bis Sur
Av. Ferrocarril del Sur	Norte	Av. C. de Villavicencio	Limite oriental de la UPZ

- d) 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 correspondiente reserva vial:

VIA	POR	COSTADO
Av. Ferrocarril del Sur	Avenida Ciudad de Villavicencio	Norte
Avenida del Río	Avenida Bosa	Sur-oriental
Av. Ferrocarril del Sur	Avenida del Sur	Nor-oriental

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, antejardines y cupos de parqueo.

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse al 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.

PARÁGRAFO 3. El diseño geométrico de la Avenida del Río deberá tener en cuenta el concepto técnico emitido por la EAAB, con relación a las zonas de ronda del Río Tunjuelito.

CAPÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 49, APOGEO.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BASICOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343, 344, 345, y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ y demás disposiciones reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (planchas 2 y 3).
2	AREA URBANA INTEGRAL	MULTIPLE	DESARROLLO	Artículos 349, 350, 351, y 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ y demás disposiciones reglamentarias FICHAS REGLAMENTARIAS (planchas 2 y 3).
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACION- Reactivación	Artículos 346, 347 y 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ.
4	INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 352, 353 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA	Artículos 342 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ y demás normas reglamentarias. CUADRO CONSOLIDACION URBANISTICA.
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	Artículos 341, 342, y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ
7	INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 352, 353 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE	CONSOLIDACION URBANISTICA	Artículos 342 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), Decreto 159 de 2004, normas comunes a la reglamentación de UPZ y demás normas



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

		COMERCIO Y SERVICIOS		reglamentarias. CUADRO CONSOLIDACION URBANISTICA
--	--	----------------------	--	--

Los sectores del cuadro anterior se identifican en la plancha No. 1 de este Decreto, en el plano denominado "Plano de localización de Sectores Normativos".

ARTÍCULO 5. INCORPORACION AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

De conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), y como consecuencia por la construcción de la troncal de transmilenio en el eje de la Avenida del Sur y por hacer parte de la Operación Estratégica Delicias-Ensueño, genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas, se incorpora al Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Reactivación, el sector normativo No. 3, identificado en la Plancha No.1 del presente Decreto, el cual se rige 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 6. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 49, APOGEO.

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 Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), de la siguiente manera:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 49, APOGEO, lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, lineamientos de la estructura funcional y de movilidad, y plano de localización de sectores normativos.
- 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 7. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

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 190/04 (Compilación POT) y el Decreto Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo (Decreto 327 de 2004).

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:

- 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 adoptado por el 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
6	II y III
8	I



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **180**

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

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.

ARTÍCULO 9. 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, 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 como indica el siguiente cuadro:

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). Servicios urbanos básicos (cementerio) Áreas de Actividad Residencial. Áreas de actividad de comercio y servicios:	65	45
c) SECTOR C1 - RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95) ZONA III - INDUSTRIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:	75	75



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

Áreas de actividad industrial Áreas de actividad de comercio y servicios: Servicios de alto impacto		
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)- NOTA 1. 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	70	60
<p>NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se regulan por las disposiciones del Sector C2 – Zona II.</p> <p>NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda se rigen por las disposiciones aquí contenidas para el Sector B – Zona I.</p> <p>NOTA 3: El artículo 5 de la Resolución 8221 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 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.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

06 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

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 10. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 49, APOGEO.

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, constituyen cargas urbanísticas en la UPZ No. 49, APOGEO:

a) Obras de infraestructura para completar los tramos faltantes de la malla vial intermedia, entre otras, las siguientes:

- Tramo faltante de la calle 56F sur, en el límite de la urbanización Nuevo Chile y la zona Industrial.
- Tramo faltante de la calle 55 sur, entre la transversal 75 y el límite con el río Tunjuelito.

b) Mejoramiento de andenes conectores de la malla vial intermedia.

c) Suelo requerido correspondiente a la zona de manejo y protección ambiental del Corredor Ecológico de ronda del río Tunjuelito, para integrarlo al espacio público.

ARTÍCULO 11. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la UPZ No.49, APOGEO (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:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

a) Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de la malla vial intermedia, articulando adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, mejorando la accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ No. 49, APOGEO y consolidando la estructura urbana de esta zona, se aplicarán los siguientes mecanismos e instrumentos de gestión:

1. 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 Corredor Ecológico de Ronda del río Tunjuelito y su zona de manejo y protección ambiental adyacente, 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 franja y la zona de manejo y protección ambiental adyacente, 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.

2. Localización de cesiones para parque en la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda del río Tunjuelito: 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 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.

c) Generación de espacio público en el tratamiento de Renovación: Cuando se adelante un Plan Parcial al interior del Sector 3 que se incorpora 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 superiores a las anteriores, según lo señalado al efecto por el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Los proyectos que se adelanten en este sector deberán dar continuidad a los diseños de espacio público que se prevean para la Avenida del Sur.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

d) 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 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 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.

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

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.

e) Plan Parcial de Renovación Urbana: Cuando se adelanten Planes Parciales en el sector normativo No. 3, se promoverán iniciativas de inversión pública o privada para aprovechar las áreas subutilizadas y consolidar estos sectores, articulándolos con el resto de la ciudad, contiene los siguientes 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, tal como la Avenida del Sur.

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 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.

ARTICULO 12. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No. 49, APOGEO, los siguientes:

HECHO GENERADOR (NOTA 1)	SECTORES NORMATIVOS
1. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:	- Sector normativo 4, subsectores I y IV
2. Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:	- Sector 7, subsector único

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 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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 180

08 JUN 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la localidad de BOSA.

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 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 13. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a

08 JUN 2005

LUIS EDUARDO GARZÓN

Alcalde Mayor

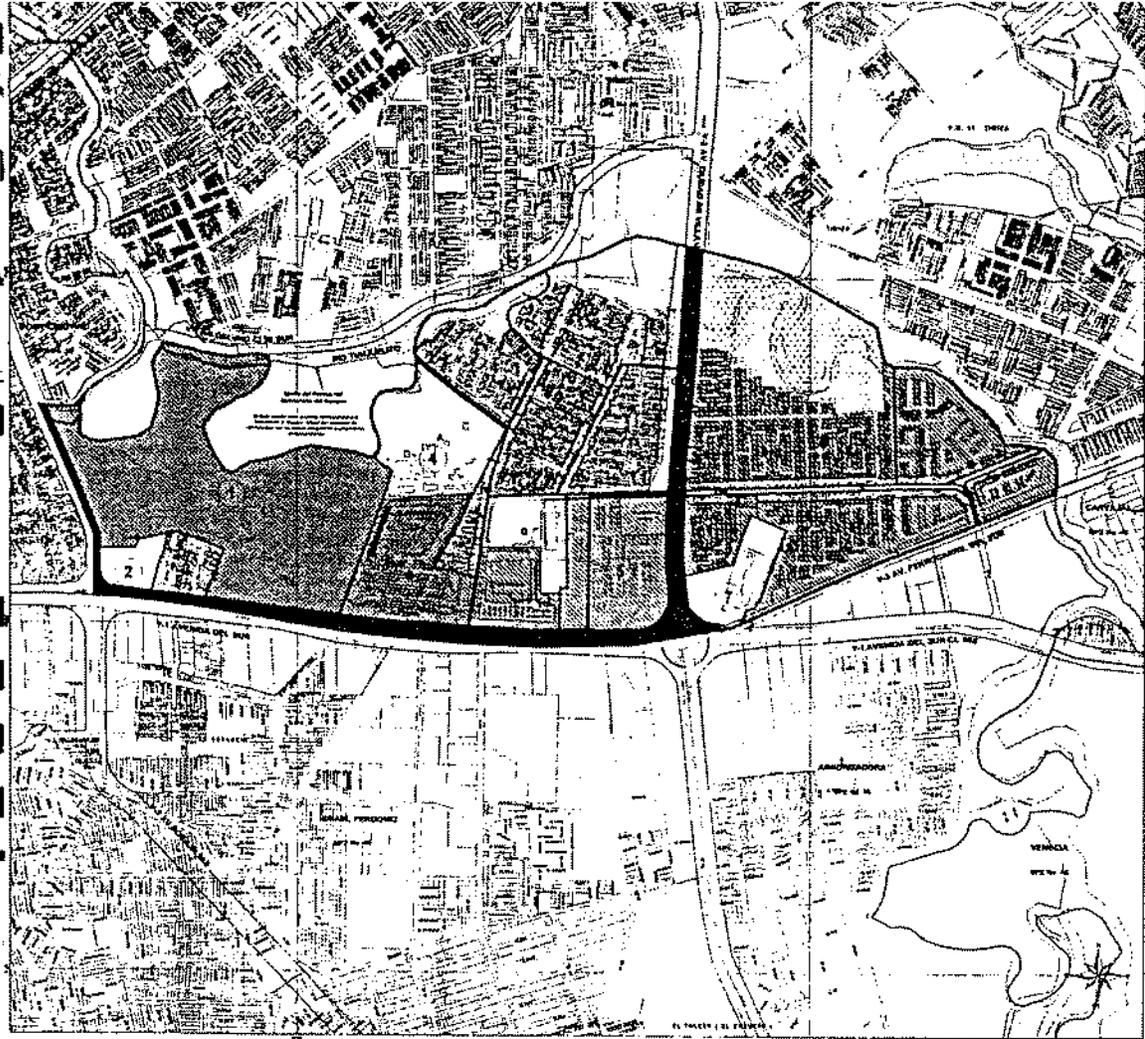
Carmenza Saldías Barreneche
CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE

Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Escala: 1:5000



SECTORES URBANIZACION

SECTOR	UBICACION	USO	USO HABITACIONAL
1	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura
2	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura
3	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura
4	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura
5	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura
6	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura
7	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura
8	Barrio de San Mateo	Edificios de altura	Edificios de altura

USOS DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA

USO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura

ESCALA 1:5000

CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 48 AP0600

USO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5	
	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	SECTOR 9	SECTOR 10
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura
Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura	Edificios de altura

NOTAS GENERALES

1. PLANIFICACION DEL TERRITORIO: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

2. HABILITACION: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

3. ESTABLECIMIENTO DE EDIFICABILIDAD: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

4. ZONAS INDIVIDUALES: La zonificación de las zonas individuales debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTAS ESPECIFICAS

NOTA 1: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 2: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 3: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 4: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 5: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 6: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 7: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 8: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 9: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

NOTA 10: Se debe cumplir con el Reglamento de la UPZ (Decreto 100 de 2001).

PLANO No. 3

UPZ 48 AP0600 EDIFICABILIDAD

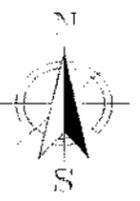
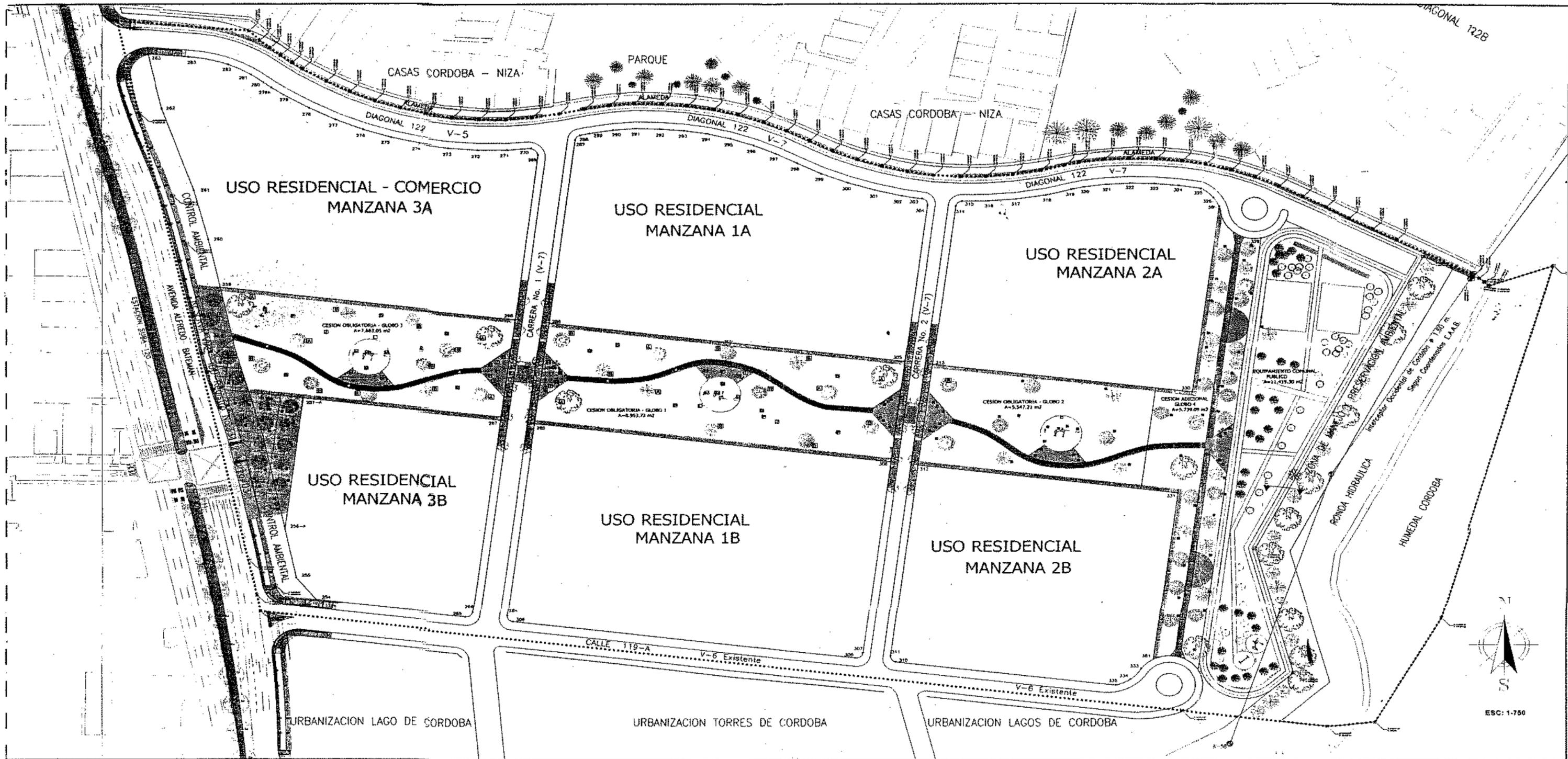
CONVENCIONES

DECRETO 100

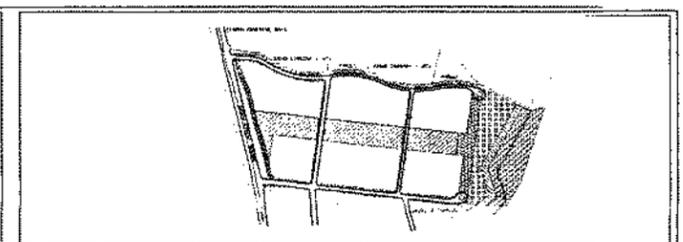
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRICTAL

Fecha: 180

POT



- CESION PARQUE PUBLICOS
- CESION ADICIONAL PARQUE GLOBO 1
- EQUIPAMIENTO COMUNAL
- Z.M.P.A.
- CONTROL AMBIENTAL
- RONDA HUMEDAL
- AREA UTL.



CUADRO DE AREAS CESION OBLIGATORIA - GLOBO 1	
AREAS	PORCENTAJE %
ZONAS VERDES	71.86
ZONAS DENSAS	21.14
AREAS TOTAL	93.00

CUADRO DE AREAS CESION OBLIGATORIA - GLOBO 2	
AREAS	PORCENTAJE %
ZONAS VERDES	76.36
ZONAS DENSAS	23.64
AREAS TOTAL	100.00

CUADRO DE AREAS CESION OBLIGATORIA - GLOBO 3	
AREAS	PORCENTAJE %
ZONAS VERDES	88.96
ZONAS DENSAS	11.04
AREAS TOTAL	100.00

CUADRO DE AREAS CESION ADICIONAL - GLOBO 4	
AREAS	PORCENTAJE %
ZONAS VERDES	72.13
ZONAS DENSAS	27.87
AREAS TOTAL	100.00

CUADRO DE CEBIMES PARQUES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	
DESIGN OBLIGATORIA - GLOBO 1	8.803.72 m ²
DESIGN OBLIGATORIA - GLOBO 2	8.347.21 m ²
DESIGN OBLIGATORIA - GLOBO 3	7.893.00 m ²
DESIGN ADICIONAL - GLOBO 4	8.739.09 m ²
TOTAL PARQUES Y ZONAS VERDES	33.782.02 m ²
CEBIMES EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	31.118.30 m ²
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL - HUMEDAL CORDOBA	4.123.04 m ²
TOTAL	69.023.36 m ²

CIVILIZACIONES	
Alfabeto en alto relieve	1
Alfabeto en relieve	2
Alfabeto en relieve con relieve	3
Alfabeto en relieve con relieve y relieve	4
Alfabeto en relieve con relieve y relieve y relieve	5
Alfabeto en relieve con relieve y relieve y relieve y relieve	6
Alfabeto en relieve con relieve y relieve y relieve y relieve y relieve	7
Alfabeto en relieve con relieve y relieve y relieve y relieve y relieve y relieve	8
Alfabeto en relieve con relieve y relieve y relieve y relieve y relieve y relieve y relieve	9
Alfabeto en relieve con relieve y relieve	10

CUADRO DE PISCINAS						
NO. PISCINA	ALTIMETRIA	# COPA	PODA	TALA	TRABAJOS	PROYECTO
1	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
2	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
3	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
4	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
5	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
6	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
7	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
8	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
9	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m
10	10.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m



DECRETO No. **178** FECHA: 08 JUN 2005
PLAN DIRECTOR PARQUE NIZA XII
 INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE
 Bogotá, Colombia

CONTIENE
PLANTAS - CONVENCIONES - AREAS
 ESCALA 1:750

FECHA: _____
 LUIS EDUARDO DARIEN
 ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

FECHA: _____
 CAROLINA SALDAS BARRERA
 DIRECTORA GENERAL DE PLANEACION DISTRITAL

FECHA: _____
 MARVAL S.A.
 JUAN SALAZAR SANCHEZ
 REPRESENTANTE LEGAL

FECHA: _____
 CAROLINA SALDAS BARRERA
 DIRECTORA GENERAL DE PLANEACION DISTRITAL





ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo de Planeación Distrital

REGULACIÓN DEL USO DEL TERRENO

1. El presente Plan de Ordenamiento Territorial (POT) tiene por objeto regular el uso del suelo en el territorio municipal de Bogotá D.C., de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

2. El POT es un instrumento de planeación que define el uso del suelo en el territorio municipal de Bogotá D.C., de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

3. El POT es un instrumento de planeación que define el uso del suelo en el territorio municipal de Bogotá D.C., de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.



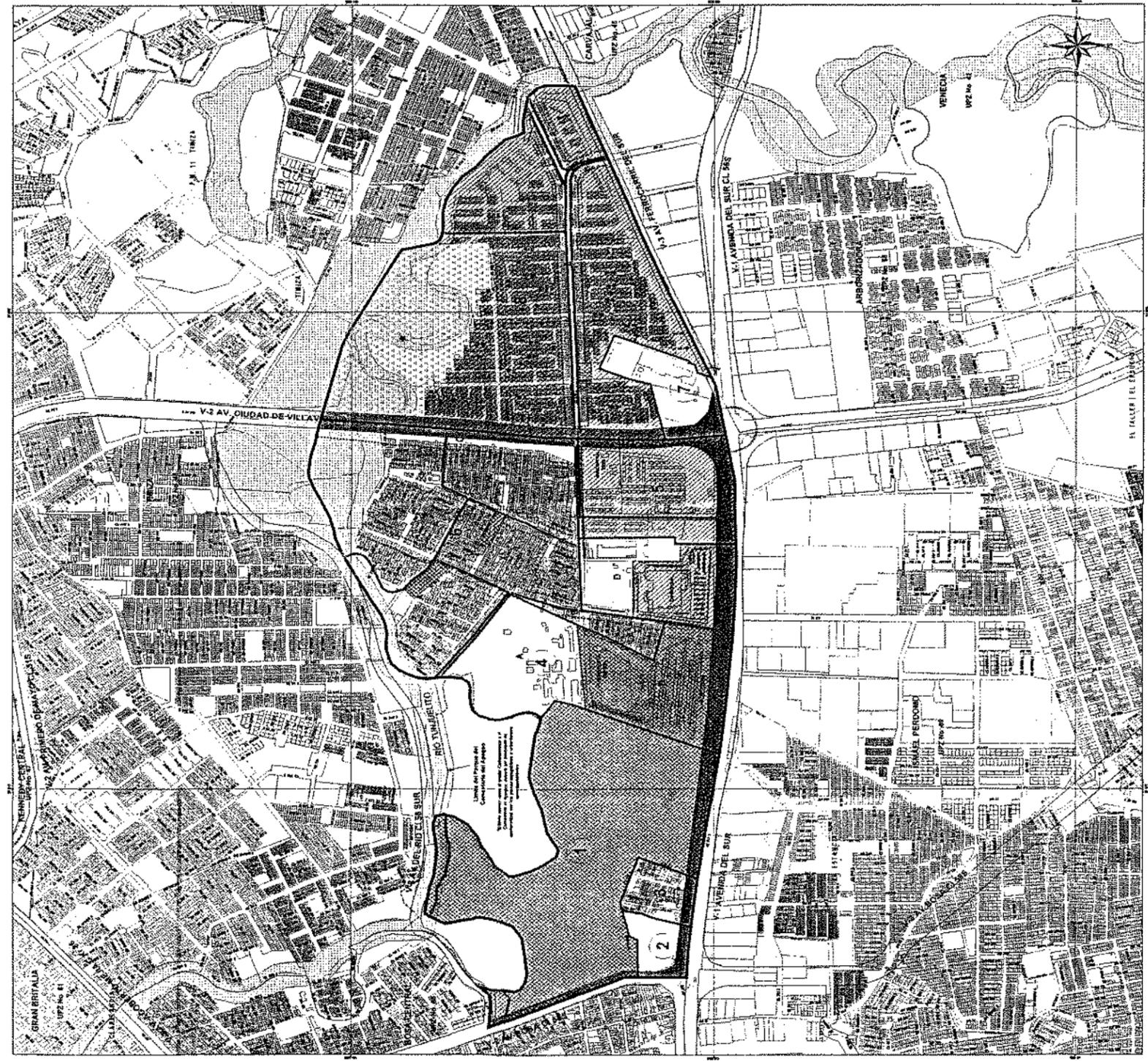
SECTORES URBANÍSTICOS

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	Desarrollo	Separadas Urbanas Básicas	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
2	Área Urbana Integrada	Múltiple	Desarrollo
3	Comercio y Servicios	Centros Administrativos	Reordenación Urbana
4	Industrial	Zona Industrial	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
5	Residencial	Residencial con edificación aborregada de construcciones sencillas	Consolidación Urbana
6	Residencial	Residencial con edificación aborregada en el loteo	Consolidación Urbana
7	Industrial	Zona Industrial	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
8	Residencial	Residencial con zonas aborregadas de construcciones sencillas	Consolidación Urbana

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR	INDICADOR	VALOR	NOTAS
1	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada de construcciones sencillas
2	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada en el loteo
3	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada de construcciones sencillas
4	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada en el loteo
5	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada de construcciones sencillas
6	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada en el loteo
7	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada de construcciones sencillas
8	INDICADOR	100%	Residencial con edificación aborregada en el loteo

ESCALA 1:5000



CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 49 APOGEO

SECTOR 1 RENOVACIÓN URBANA	SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES		SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES		SECTOR 7 CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	SECTOR 8 CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
	INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR		
0.75	0.80	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
2.00	3.00	2.3	2.3	2.80	3.00	2.3
4 pisos	5 pisos	3 pisos	3 pisos	4 pisos	5 pisos	3 pisos
Continua	Nota 5	Continua	Continua	Nota 5	Continua	Continua
Nota 1 No se aplica	Nota 2	Nota 7	No se permite	Nota 2	Nota 2	No se permite
Se permite	Se permite	No aplica	Se permite	Se permite	Se permite	Se permite
Área 72 m ² Frente 6 mts	Área 72 m ² Frente 6 mts	Área 72 m ² Frente 6 mts	Área 72 m ² Frente 6 mts	Área 72 m ² Frente 6 mts	Área 72 m ² Frente 6 mts	Área 72 m ² Frente 6 mts

INDICE MÁXIMO DE COCUBIÇÃO	1.00
INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1.00
ALTIMETRIA MÁXIMA PERMITIDA	10.00 m
TIPOLÓGIA EDIFICATORIA	Residencial
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ANTELARÓN	10.00 m
PLAZAJES	10.00 m
CONSTRUCCIÓN MÍNIMA PERMITIDA	10.00 m

NOTAS GENERALES

1. El presente POT es un instrumento de planeación que define el uso del suelo en el territorio municipal de Bogotá D.C., de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

2. El POT es un instrumento de planeación que define el uso del suelo en el territorio municipal de Bogotá D.C., de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

3. El POT es un instrumento de planeación que define el uso del suelo en el territorio municipal de Bogotá D.C., de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

4. El POT es un instrumento de planeación que define el uso del suelo en el territorio municipal de Bogotá D.C., de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTAS ESPECÍFICAS

NOTA 1: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 2: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 3: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 4: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 5: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 6: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 7: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 8: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

NOTA 9: Se aplican los usos de suelo de la zonificación UPZ No. 49.

PLANCHA No. 3 DE 3

UPZ 49 APOGEO EDIFICABILIDAD

CONVENCIÓNES

TIPO DE USOS DE SUELO PERMITIDOS

DECRETO: 180
Fecha: 11 de Julio de 2004

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRICTAL
CURS ESTUARDO GARCÓN
Asesor Mayor

POT