

GANGETA

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

590

**DECRETO No 086
DE MARZO 08 DE 2011**

MARZO 16 DE 2011



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

EDICIÓN 590 DE MARZO 16 DE 2011

DECRETO No 086 DE MARZO 08 DE 2011

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.



DECRETO N.º **086** DE

(08 MAR 2011)

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

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, los artículos 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Distrital 1096 de 2000 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ No. 107, Quinta Paredes, según las disposiciones del Decreto Distrital 619 de 2000, adoptando como parte del mismo las fichas reglamentarias y los planos correspondientes a los sectores normativos que conforman esta UPZ. Dicho decreto fue modificado parcialmente por los Decretos Distritales 227 de 2001 y 154 de 2009.

Que mediante los Decretos Distritales que se enuncian a continuación fueron adoptados los Planes Maestros, de conformidad con los artículos 44 y 45 del Decreto Distrital 190 de 2004, así:

PLAN MAESTRO	DECRETO DISTRITAL REGLAMENTARIO
Espacio público.	215 de 2005
Integración Social	316 de 2006
Salud	318 de 2006
Movilidad	319 de 2006
Educación	449 de 2006
Cultura	465 de 2006
Culto	311 de 2006
Seguridad, Defensa y Justicia	563 de 2007 y 132 de 2009
Abastecimiento y Seguridad Alimentaria	315 de 2006 y 040 de 2008
Cementerios y Servicios Funerarios	313 de 2006 y 521 de 2007
Recintos Feriales	456 de 2006
Deportivo y Recreativo	308 de 2006 y 484 de 2007





DECRETO N.º 086 DE _____

08 MAR. 2011

Página 2 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Que el artículo 44 del Decreto Distrital 190 de 2004, prevé que las Unidades de Planeamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo nivel de jerarquización. Es así que han sido establecidas para precisar condiciones de ordenamiento de territorios específicos.

Que en consecuencia, se hace necesario actualizar y articular las fichas normativas de la UPZ No. 107, Quinta Paredes, a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 190 de 2004, y a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos, dando a su vez cumplimiento a la meta denominada: “Actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos” del proyecto “Instrumentos de planeamiento y financiación de la gestión urbana”, el cual hace parte del programa “Armonizar para ordenar” dentro del objetivo estructurante “Derecho a la ciudad” del Plan de Desarrollo Distrital 2008 – 2012 “Bogotá Positiva: para vivir Mejor”, adoptado mediante el Acuerdo Distrital 308 de 2008.

Que al interior de la UPZ No. 107, Quinta Paredes, se encuentra una centralidad calificada por el artículo 23 del Decreto Distrital 190 de 2004, como de integración nacional e internacional, cuyas actividades de comercio y servicios turísticos, empresariales y de negocios, se concentran sobre los ejes viales arteriales de la Avenida de La Esperanza, la Avenida Jorge Eliécer Gaitán (calle 26), la Avenida Ferrocarril de Occidente, la Avenida Pedro León Trabuchy, la Avenida Ciudad de Quito y la Avenida de Las Américas; la Corporación de Ferias y Exposiciones S. A. - CORFERIAS y por los barrios Quinta Paredes, El Recuerdo y Gran América.

Que la UPZ No. 107, Quinta Paredes, hace parte de la Operación Estratégica “Anillo de Innovación”, la cual cuenta con las siguientes directrices consignadas en el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004, a saber:

1. Consolidar un espacio óptimo para la localización de actividades empresariales, financieras, dotacionales, productivas y ligadas a la innovación y la tecnología.
2. Proteger el desarrollo del corredor férreo de occidente.
3. Solucionar problemas de accesibilidad y movilidad.

Que el artículo 24 del Decreto Distrital 190 de 2004, estableció las siguientes directrices principales para el desarrollo de la centralidad antes mencionada, a saber:

1. Promover el desarrollo del corredor férreo de occidente.
2. Constituir el Anillo de Innovación.





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 3 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

Que la Unidad de Planeamiento Zonal No. 107, Quinta Paredes, contiene Sectores de Interés Cultural, con agrupaciones o conjuntos; en consecuencia, el objetivo de la presente reglamentación es recuperar y mantener su heterogeneidad y dinámica urbana, en un ámbito donde convergen estructuras espaciales públicas y privadas que han adquirido identidad como referente en la memoria colectiva de la ciudad, constituyéndose en un conjunto urbano en donde confluyen armónicamente usos residenciales y actividades empresariales y de servicios que se aprovecharán respondiendo así a su potencial urbano salvaguardando su estructura patrimonial. En este contexto, los ejes de la Avenida de La Esperanza, de la Avenida Jorge Eliécer Gaitán (calle 26), de la Avenida Ferrocarril de Occidente, de la Avenida Pedro León Trabuchy, de la Avenida Ciudad de Quito y de la Avenida de Las Américas deben manejarse con un criterio acorde a su función como elementos de enlace con la ciudad y sus condiciones excepcionales dentro de la dinámica urbana de su contexto.

Que bajo este marco de referencia, el objeto de la UPZ No. 107, Quinta Paredes, es la vinculación con la región mediante los ejes viales importantes para la conectividad de la ciudad y la región como son la Avenida de La Esperanza, de la Avenida Jorge Eliécer Gaitán (calle 26), de la Avenida Ferrocarril de Occidente, de la Avenida Pedro León Trabuchy, de la Avenida Ciudad de Quito y de la Avenida de Las Américas, siendo una UPZ estratégicamente ubicada en la Operación Estratégica Anillo de Innovación y la centralidad de integración nacional e internacional donde se están presentando y generando grandes oportunidades de desarrollos empresariales, turísticos, comerciales y en donde se alberga una gran población residencial.

Que de acuerdo con el Convenio Interinstitucional cuyo objeto es: "*Aunar esfuerzos para formular el estudio de pre-factibilidad para la conformación del distrito empresarial de ferias, eventos y convenciones*", dentro del cual son participes entidades de la Administración Distrital en cabeza de las Secretarías Distritales del Hábitat y Desarrollo Económico, el Instituto Distrital de Turismo, la Empresa de Renovación Urbana, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá; y entidades no distritales como la Universidad Nacional de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, y en calidad de invitados permanentes CORFERIAS y la Alcaldía Local de Teusaquillo, se hace necesario tener en cuenta los lineamientos previstos en el proyecto INNOBO, dada la importancia de éste para la ciudad.

Que con fundamento en los artículos 305, 306, 307, 308, 373, 374, 375 y 376, del Decreto Distrital 190 de 2004, y en virtud de las características urbanísticas actuales de los sectores normativos 5, 7 y 8, y su directa injerencia con el proyecto INNOBO, los sectores descritos son susceptibles de ser incorporados al tratamiento de Renovación urbana, dentro de los cuales se podrán promover iniciativas de inversión públicas o privadas o de asociación público - privada, para aprovechar las áreas subutilizadas y consolidar la Operación Estratégica Anillo de Innovación.



Cra. 9ª No. 10-65 Tel. 3813000 www.bogota.gov.co Información: Línea 195

2214200-FT-604. Versión 01



DECRETO N°. **086** DE _____

08 MAR. 2011

Página 4 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el presente decreto, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

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

Que es necesario integrar a la presente reglamentación, los parámetros referentes a la emisión sonora o ruido ambiental, establecidos en el Decreto Nacional 948 de 1995 y la Resolución No. 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

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

Que para efectos de la revisión y ajuste de las normas urbanísticas de esta UPZ, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP adelantó el proceso de participación ciudadana en el marco de la Ley 388 de 1997, en el cual fueron involucrados los diferentes actores con injerencia en ese territorio, incluidas las autoridades locales, los gremios y la ciudadanía en general, a través de las cuales se presentaron las propuestas normativas y se analizaron sus planteamientos. Tales actividades tuvieron lugar en las siguientes fechas:

Actividad.

- Taller ciudadano de la SDP.
- Reunión ciudadana convocada por la Junta Administradora Local.
- Reunión con CORFERIAS y las Juntas de Acción Comunal de la UPZ.
- Reunión de las Juntas de Acción Comunal de la UPZ.
- Audiencia ciudadana convocada por la JAL.
- Reunión ciudadana convocada por la SDP.

Fecha.

- 2 septiembre de 2009.
- 11 septiembre de 2009.
- 22 septiembre de 2009.
- 28 septiembre de 2009.
- 21 enero de 2010.
- 24 mayo de 2010.





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR 2011**

Página 5 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Divulgación de los resultados del proceso participativo. 27 de enero de 2011.

Que los planteamientos ciudadanos, tanto de las jornadas de atención y las solicitudes escritas recibidas, fueron evaluados por la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, y se respondieron, mediante el oficio No. 2-2011-06422 del 2 de marzo de 2011, dirigido a la Alcaldía Local de Teusaquillo.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Artículo 1. Objeto.

El objeto del presente decreto es emitir la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ No. 107, Quinta Paredes, ubicada en la Localidad de Teusaquillo, delimitada en el mapa No. 30 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Hacen parte integral del presente decreto las planchas No. 1, 2 y 3, “Estructura básica”, “Usos permitidos”, y “Edificabilidad permitida”, respectivamente; así como el Documento Técnico de Soporte, en su versión final del 4 de marzo de 2011.

Parágrafo. La plancha de “Estructura básica” es de carácter indicativo y no señala zonas de reserva o afectaciones oficiales.

Artículo 2. Políticas y Estrategias de Ordenamiento Territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal.

2.1. Política general en la UPZ No. 107, Quinta Paredes. Consolidar el carácter mixto de la UPZ a partir del ordenamiento de las actividades de comercio y servicios de diferentes escalas en la centralidad y ejes de comercio y servicios, de manera que se cualifique y aumente su oferta a través de procesos de Renovación urbana, que se protejan los sectores residenciales o con valor patrimonial, y que se garantice el libre disfrute del espacio público existente y proyectado.





DECRETO N°. ~~086~~ DE _____
08 MAR. 2011

Página 6 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

2.2. Política sobre usos y ocupación del suelo. Promover el ordenamiento de las actividades de la UPZ a fin de resolver los conflictos presentados en el área y cualificar las actividades económicas de comercio y servicios en zonas especializadas, mediante la aplicación del tratamiento Renovación Urbana y la mixtura de usos de mayor jerarquía sobre los ejes viales principales de la UPZ.

2.3. Política sobre espacio público y la Estructura Ecológica Principal. El Plan Maestro de Espacio Público, Decreto Distrital 215 de 2005, señala como objetivo la generación permanente de espacio público, con fundamento en el principio constitucional de la función social y ecológica de la propiedad privada. El Plan pretende solucionar, a más tardar en el año 2019, el déficit actual y las necesidades futuras en cuanto a disponibilidad de espacio público, hasta alcanzar el estándar de diez metros cuadrados (10 m²) por habitante, adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial, de los cuales, seis metros cuadrados (6 m²) por habitante deberán estar representados en parques, plazas y plazoletas de todas las escalas, y los cuatro metros cuadrados (4 m²) por habitante restantes, deberán corresponder al producto de la recuperación y la adecuación de las áreas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal.

El Plan Maestro de Espacio Público, señala como políticas, las siguientes:

- a) Política de Gestión.
- b) Política de Cubrimiento y Accesibilidad.
- c) Política de Calidad.

La gestión del espacio público comprende el conjunto de acciones coordinadas por la Administración Distrital para asegurar la efectiva generación, administración, utilización, mantenimiento y protección del espacio público en el territorio Distrital.

La política de cubrimiento y accesibilidad comprende el conjunto de acciones encaminadas a alcanzar los estándares mínimos de espacio público por habitante y a orientar la consolidación de un Sistema de Espacio Público Construido y de la Estructura Ecológica Principal, bajo criterios sustentables, y al fortalecimiento de las redes y demás componentes del mismo, con el objeto de disponer de espacio público acorde con la calidad de vida urbana que demanda la población y los requerimientos del crecimiento de la ciudad.

La política de calidad comprende el conjunto de acciones tendientes a garantizar que la construcción, el mantenimiento y la sostenibilidad del espacio público mejoren la calidad sensorial del ambiente





DECRETO N.º. 086 DE 08 MAR. 2011

Página 7 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

urbano, y a que se reviertan los procesos y factores que obran en detrimento ambiental, estético y social del mismo.

2.4. Política de movilidad. Potenciar la conectividad en la escala zonal a fin de garantizar la movilidad interna del sector y mejorar la accesibilidad a las áreas de comercio y servicios presentes en la UPZ. Así mismo, garantizar corredores vehiculares que proporcionen conectividad y secciones transversales acordes con las necesidades del tráfico.

2.5. Política sobre conservación de sectores e inmuebles de interés cultural. Integrar a la dinámica de usos y mercado del suelo urbano los sectores e inmuebles de interés cultural, garantizando la protección y mejoramiento de los valores patrimoniales, tanto arquitectónicos, como urbanos y ambientales.

2.6. Política de Renovación Urbana. Promover la oferta de suelo para la localización de actividades y proyectos de mayor jerarquía, que consoliden las centralidades existentes y propendan por el mejoramiento en la calidad y cantidad del espacio público.

Complementar la dinámica generada por la implementación del sistema integrado de transporte masivo "Transmilenio", para generar suelo destinado a equipamientos, comercio, servicios y de vivienda.

Las anteriores políticas se desarrollarán mediante las siguientes estrategias:

1. En relación con usos y ocupación del suelo:

- Organización de los usos permitidos a través de la especialización y delimitación de sectores y subsectores de usos según su área de actividad a través de la conformación de normas que permitan la consolidación de actividades terciarias y las zonas de vivienda.
- Cualificar los usos mediante la selección de zonas que sean receptoras de proyectos comerciales y de servicios de mayor escala.
- Incentivar desde la norma urbanística los englobes prediales que permitan generar proyectos de mayor magnitud y menor impacto urbano.

2. En relación con el Sistema de Espacio Público Construido y la Estructura Ecológica Principal:

- Conectar la red de andenes de la malla vial arterial y la malla vial intermedia con los parques de escala vecinal y de bolsillo para cohesionar como lugar urbano el territorio de la UPZ (Decretos Distritales 190 de 2004 y 215 de 2005).





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 8 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

- Aprovechar las acciones urbanísticas de las entidades distritales, los proyectos del espacio público a desarrollar en las vías arterias y en la malla vial intermedia para fortalecer, consolidar y mejorar la calidad ambiental e incrementar la oferta de espacios arborizados en la UPZ.
- Recuperar y mantener los parques de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ.
- Generar mediante los instrumentos de planeamiento, gestión y financiación del suelo definidos en el POT, el espacio público que permita cumplir con el estándar de espacio público por habitante definido en el Plan Maestro de Espacio Público en la escala local y asociado a la recuperación de la Estructura Ecológica Principal.

3. En relación con la movilidad:

- Integrar las áreas sujetas al tratamiento de Renovación urbana con el sistema integrado de transporte masivo “Transmilenio”.
- Adoptar la malla vial intermedia y local, como corredores en los cuales se busca garantizar la movilidad interna en la UPZ, definir las rutas de transporte público, otorgar elementos para la definición de zonas de estacionamientos en vía y orientar la priorización del gasto público.
- Construcción de las nuevas vías arterias localizadas en la UPZ No.107, Quinta Paredes, como lo es la Avenida Ferrocarril de Occidente, para garantizar la permeabilidad en el sentido oriente-occidente, al servicio de las actividades que se desarrollan en el sector.

4. En relación con el tratamiento de renovación urbana:

- Delimitar zonas de renovación urbana otorgando aprovechamientos a partir de la dinámica generada por las centralidades, condicionado a los correspondientes aportes al espacio público y a equipamientos, mediante la ejecución de planes parciales.
- Definir elementos normativos que permitan concretar proyectos de mayor escala o magnitud a través de procesos de englobes prediales o adopción de planes parciales de Redesarrollo.

5. En relación con los instrumentos de gestión urbanística:

Aplicación de instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona, para de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No.107, Quinta Paredes.

6. En relación con la edificabilidad:





Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Incremento de altura y potencial constructivo sobre los ejes viales arteriales, sin perjuicio del reconocimiento de los sectores en los cuales el desarrollo constructivo ha consolidado estructuras de barrios regidos por sus normas originales.

Artículo 3. Estructura Básica de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, Quinta Paredes.

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

3.1. Suelo de Protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 107, Quinta Paredes, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección (con excepción de los corredores ecológicos viales sujetos a las normas del sistema de movilidad), según el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

Estructura Ecológica Principal:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Corredores ecológicos: Corredor Ecológico de Ronda: Río San Francisco	Artículos 100, 101, 102, 103 Decreto Distrital 190 de 2004	Plancha No. 1, a escala 1:5000.
Corredores ecológicos viales: Avenida Jorge Eliécer Gaitán (calle 26) Avenida Ferrocarril de Occidente Avenida de Las Américas Avenida Ciudad de Quito Avenida Batallón Caldas Avenida Pedro León Trabuchy Avenida de La Esperanza	Artículos 75, 78, 95, 96, 97, 252, 253, 254, 255 del Decreto Distrital 190 de 2004	





DECRETO N°. **086** DE _____

08 MAR. 2011

Página 10 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

NOTA. 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".

3.2. Sistema de Movilidad: Trazado de la malla vial y las alamedas. Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia y local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 107, Quinta Paredes.

Del estudio de los circuitos de movilidad de la UPZ No. 107, Quinta Paredes, hacen parte las vías incluidas por la Secretaría Distrital de Movilidad como corredores de movilidad local de la ciudad, o vías por las cuales están aprobadas rutas de transporte público colectivo. Además, el estudio incluye vías de la malla vial intermedia y local que permeabilizan la malla vial arterial. Se adoptan los circuitos de movilidad señalados en las planchas Nos. 1, 2 y 3 del presente decreto.

3.3. Sistema de Espacio Público Construido:

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales: Parques de escala vecinal y de bolsillo	Artículos 239, 240, 241, 242, 243, 244, 255, 256, 257, 258, 259 a 260 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Plancha No. 1, a escala 1:5000.
Espacios Peatonales: Red de andenes localizados en la UPZ.	Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267 del Decreto Distrital 190 de 2004.	
Parques viales y separadores viales: Avenida Ciudad de Quito Avenida de Las Américas Avenida Pedro León Trabuchy Avenida La Esperanza Avenida Jorge Eliécer Gaitán	Decreto Distrital 215 de 2005	
Separadores y controles ambientales: * Avenida Ciudad de Quito Avenida de las Américas Avenida Ferrocarril de Occidente Avenida Pedro León Trabuchy Avenida La Esperanza Avenida Jorge Eliécer Gaitán Avenida Batallón Caldas Carreras 33 y 37		
Alamedas:		





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 11 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

Avenida de Las Américas Avenida Pedro León Trabuchy	Decreto Distrital 215 de 2005	
Ciclorutas: Existentes: Avenida Ciudad de Quito Avenida Jorge Eliécer Gaitán Proyectadas: Avenida de Las Américas Avenida Pedro León Trabuchy Avenida Batallón Caldas		
Nodos viales: Intersecciones viales: Cruce de las Avenidas Batallón Caldas con La Esperanza		
Nodos ambientales: Cruce de las Avenidas Batallón Caldas con La Esperanza		
Plazas y Plazoletas: Plazoleta acceso a Corferias Plazoleta acceso Acueducto.		
Equipamientos Extensivos: Corferias		

* De conformidad con la información suministrada por el IDU, en el año 2009, los separadores en las vías locales de la UPZ suman un total de 146 registros y tienen un área de 8.8 Has, los andenes registran un total de 743 y suman un total de 22.0 Has, las bahías de parqueo para la UPZ suman un total de 14 registros con un área de 0.2 Has y puentes peatonales 1 sobre la Avenida Ciudad de Quito con calle 40 A. Troncales de Transmilenio por la Avenida Ciudad de Quito con una estación en la calle 40 A y Avenida Jorge Eliécer Gaitán (en construcción.)

El nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en la Estructura Básica, con base en los lineamientos de la estructura ambiental y de espacio público, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los predios urbanizables no urbanizados, para efecto de las cesiones de parques y equipamientos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Distrital 327 de 2004 y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público.

Los elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público Construido y de la Estructura Ecológica Principal en la UPZ se deberán verificar, además de los planos urbanísticos correspondientes, con las normas generales de espacio público contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 12 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

Distrital 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público.

Artículo 4. Reservas viales en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, Quinta Paredes.

La malla vial arterial en la UPZ No. 107, Quinta Paredes, es la definida en la base de datos geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, para las siguientes vías:

VIA	Tipología POT	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida Batallón Caldas	V-3	Oriental	Avenida Ferrocarril de Occidente	Calle 24 Bis
Avenida Pedro León Trabuchy (AK 40)	V-2	Occidental y Oriental	Avenida Ferrocarril de Occidente	Avenida Jorge Eliécer Gaitán (Calle 26)
Avenida de Las Américas	V-0	Norte	Avenida Ciudad de Quito	Av. Ferrocarril de Occidente
Avenida Ferrocarril de Occidente	V-1	Norte	Avenida de las Américas	Avenida Batallón Caldas
Avenida de La Esperanza	V-3	Norte y Sur	Avenida Batallón Caldas	Avenida de Las Américas
Avenida Jorge Eliécer Gaitán (Calle 26)	V-0 V-2	Norte y Sur	Carrera 45	Avenida Ciudad de Quito

INTERSECCIÓN

Avenida Ciudad de Quito con Avenida Jorge Eliécer Gaitán (calle 26)
Avenida Ciudad de Quito con Avenida de Las Américas
Avenida de Las Américas con Avenida de La Esperanza
Avenida de Las Américas con Avenida Ferrocarril de Occidente
Avenida Pedro León Trabuchy (AK 40) con Avenida Jorge Eliécer Gaitán (calle 26)
Avenida Pedro León Trabuchy (AK 40) con Avenida de La Esperanza
Avenida Pedro León Trabuchy (AK 40) con Avenida Ferrocarril de Occidente
Avenida Batallón Caldas con Avenida Ferrocarril de Occidente
Avenida Batallón Caldas con Avenida de La Esperanza

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. 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 con las normas sobre sismo-resistencia y las de espacio público, referidas a andenes y antejardines y los de





Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

cupos de parqueo exigidos.

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; esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

**CAPÍTULO II
NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 5. Sectores Normativos de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, Quinta Paredes.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO	- Artículos 349, 351, 361 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 Y 3) del presente decreto
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas complementarias. -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 341, 342 y 367, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas complementarias.





DECRETO N°. **086** DE _____ 08 MAR. 2011

Página 14 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

				-FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 341, 342 y 367, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas complementarias. -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO	- Artículos 346, 347 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas complementarias. -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
6	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	- Artículos 343, 344, 345, 367, 368 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004, y Plan Maestro respectivo.
7	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO.	- Artículos 305, 306, 307, 308, 346, 347 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas complementarias. -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO.	- Artículos 305, 306, 307, 308, 346, 347 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas complementarias. -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON	- Artículos 123 a 126 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 606 de 2001 y demás normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen





Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

			AGRUPACIONES O CONJUNTOS	
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS	- Artículos 123 a 126 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 606 de 2001 y demás normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas complementarias. -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.

Parágrafo. Los sectores normativos de que trata este artículo, se identifican en las planchas No. 2 "Usos permitidos" y No. 3, "Edificabilidad".

Artículo 6. Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana.

Los sectores normativos No. 5, 7 y 8 se incorporan al tratamiento de Renovación urbana en la modalidad de Reactivación, sin perjuicio de que se adopten posteriormente planes parciales de redesarrollo, según lo dispuesto en los artículos 305, 306, 307, 308, 373, 374, 375 y 376 del Decreto Distrital 190 de 2004. En estos sectores se podrá obtener mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa, quedando sujetos al reparto de cargas y beneficios que determine el respectivo plan parcial de Renovación urbana.

Parágrafo. En el sector normativo 7 prevalecen las normas definidas en los planes de regularización y manejo, sin perjuicio de que se adopte posteriormente un plan parcial de Renovación urbana, dentro del cual se podrá obtener mayor aprovechamiento y desarrollar otros usos, quedando sujetos al reparto de cargas y beneficios que determine el respectivo plan parcial de Renovación urbana.





DECRETO N°. **086** DE _____

08 MAR. 2011

Página 16 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Artículo 7. Fichas reglamentarias de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, Quinta Paredes.

Las planchas No. 1, 2 y 3 contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 5 del presente decreto, así:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 107, Quinta Paredes: 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 8. Normas urbanísticas comunes de las UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación, las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales Nos. 159 de 2004 y 333 de 2010, y las que lo modifiquen o complementen, a través de las cuales 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 y no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto Distrital 190 de 2004 y por el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, así como por las demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 9. Estacionamientos.

La exigencia de cupos de estacionamientos se cumplirá de la siguiente manera:

a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio:

La provisión del total de cupos de estacionamientos, es la exigida en el Cuadro Anexo No. 4, del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto.



Cra. 8ª No. 10-65



Tel. 3813000 www.bogota.gov.co



Información: Línea 195

2214200-FT-604. Versión 01



DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 17 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

b) Provisión de cupos de estacionamiento en localización diferente al predio:

Para los casos de predios con actividad comercial y/o de servicios localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamiento en otros predios o en edificaciones especializadas, localizados en áreas en las que se permita el uso de estacionamientos, dentro de un radio de acción de quinientos (500) metros a la redonda del proyecto correspondiente, dentro del mismo subsector de usos, o en otro subsector señalado con área de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

De igual forma se autoriza para los todos los predios ubicados en los sectores de interés cultural y los inmuebles de Interés Cultural, la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, localizados en áreas en las que se permita el uso de estacionamientos, dentro de un radio de acción no mayor a quinientos (500) metros del predio correspondiente. Estas disposiciones serán aplicables conforme el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 323 de 2004 "Por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos", y las normas que lo modifiquen o complementen.

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

En virtud del artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004, se autoriza el pago compensatorio correspondiente al 100% del cupo de estacionamientos requeridos por la norma, al Fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos, únicamente para los inmuebles ubicados sobre los principales ejes de la malla vial arterial, en los cuales se desarrolla la actividad comercial y/o de servicios.

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

Artículo 10. Lineamientos sobre el manejo de ruido.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada subsector de usos, delimitados en la plancha No. 2 del presente Decreto, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:





DECRETO N°. **086** DE _____
08 MAR. 2011

Página 18 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	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 y Resolución 627/06 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: - Áreas de actividad dotacional: equipamientos colectivos: - Salud - Cultural - Bienestar Social	55	50
b. SECTOR B - TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (Decreto 948/95 y Resolución 627/06) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ (NOTA 2): - Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): - Educativo. - Culto. - Deportivo y recreativo (parques) (NOTA 1) - Servicios Urbanos Básicos (servicios funerarios) - Áreas de Actividad Residencial.	65	55
c. SECTOR C2 - RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (Decreto 948/95 y Resolución 627/06) 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, en los CML y Malla Vial Arterial.	70	60

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se rigen por las disposiciones del Sector C2.

NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda se rigen por las disposiciones del Sector B.





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 19 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

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

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior deberán ser objeto de implementación de controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
2. Los usos 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.
3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido, colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, deberán ser objeto de las medidas de control de emisión de ruido de conformidad con los parámetros establecidos para éstas últimas.
4. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

Parágrafo 1. Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

Parágrafo 2. La metodología de medición y los niveles de ruido al interior de las edificaciones (inmisión) generados por la incidencia de fuentes fijas de ruido se realizará de acuerdo con las disposiciones de la Resolución No. 6918 de 2010 de la Secretaría Distrital de Ambiente, la cual complementa lo dispuesto en el presente artículo, o la norma que la modifique, adicione o complemente.

Artículo 11. Servicios públicos.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tienen en la UPZ son los siguientes, y se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los Planes Maestros correspondientes:





DECRETO N°. **086** DE 08 MAR. 2011

Página 20 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

11.1. Energía. Sobre los sectores normativos 4, 5, 9 y 11, se cuenta con la línea de Alta Tensión de 57.5 Kva, presenta un ancho de la zona de servidumbre de 15.0 metros.

Los urbanizadores y constructores dentro de sus proyectos urbanísticos y/o construcción, deben respetar las distancias de seguridad a las líneas de energía de media y alta tensión definidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE, Resolución No. 181294 de 2008, expedida por el Ministerio de Minas y Energía, ó la norma que la modifique o sustituya.

11.2. Telecomunicaciones. Para el tema de las telecomunicaciones conmutadas, en el sector se cuenta con un número considerable de armarios telefónicos y de concentradores, los cuales se encuentran en estudio para la reglamentación urbanística y arquitectónica de infraestructuras, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Distrital 317 de 2006 Plan Maestro de Telecomunicaciones; de igual manera se cuenta con el equipamiento de una Central Telefónica en el sector normativo 4.

Para la instalación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas (torres, monopolos y mástiles para el soporte de antenas de telecomunicaciones), la instalación de estas infraestructuras deberán estar no menos de doscientos cincuenta (250) metros de otras estaciones de telecomunicaciones y a no menos de doscientos (200) metros de centros educativos, centros geriátricos y centros de servicios médicos, conforme al Decreto Distrital 061 de 1997 y al artículo 3° del Acuerdo Distrital 339 de 2008.

11.3. Residuos sólidos. Disposiciones sujetas al Plan Maestro de Residuos Sólidos adoptado mediante el Decreto Distrital 312 de 2006, complementado por el Decreto Distrital 620 de 2007 y sus modificaciones. Se debe tener en cuenta que la reglamentación urbanística y arquitectónica para la ubicación de las bodegas privadas de reciclaje de residuos sólidos no peligrosos no afectas al servicio público de aseo reglamentados por el Decreto Distrital 456 de 2010.

11.4. Acueducto y Alcantarillado. Se debe demarcar la Ronda Hidráulica y la Zona de Mejoramiento y Preservación Ambiental – ZMPA, correspondiente al Canal San Francisco, sobre el sector normativo 1.

11.5. Gas Natural. En el sector normativo 3 se cuenta con la construcción de una Estación de Regulación de Presión, a la cual se le realizará el proceso de regulación teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el Plan Maestro de Gas Natural y sus decretos reglamentarios.





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 22 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

2. Manejo del Sector de Interés Cultural con Agrupaciones o Conjuntos. Sector Normativo 10: Conjuntos Multifamiliares Banco Central Hipotecario (Calle 26 – Carrera 30) y procedimientos con base en las disposiciones vigentes sobre la materia.

Toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento, requiere de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de acuerdo con las normas establecidas y los cuadros y fichas de usos y edificabilidad contenidos en las planchas respectivas que adopta el presente decreto.

3. Manejo del Sector de Interés Cultural con Agrupaciones o Conjuntos. Sector Normativo 9: Centro Urbano Antonio Nariño – CUAN. y procedimientos con base en las disposiciones del artículo 313 del Decreto Distrital 190 de 2004:

Los predios declarados como de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental se rigen por lo establecido en la Ley de Cultura No. 397 de 1997 y 1185 de 2008.

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

Las normas para los Bienes de Interés Cultural, categoría de Conservación Monumental, ubicados en esta UPZ, se complementan con las disposiciones que emita el Ministerio de Cultura aplicables a los mismos.

Artículo 13. Normas para Inmuebles de Interés Cultural.

Los Inmuebles de Interés Cultural categoría de conservación integral o conservación tipológica, pertenecientes a la UPZ No. 107, Quinta Paredes, se encuentran identificados en el Decreto Distrital 215 de 2004, y su reglamentación se encuentra en el Decreto Distrital 606 del 2001, y las normas que los modifiquen y/o complementen.

Los usos del suelo permitidos aplicables a los Inmuebles de Interés Cultural, se encuentran asignados en el cuadro de "Usos permitidos para inmuebles de interés cultural" de las planchas respectivas que adopta el presente Decreto.





DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 21 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Artículo 12. Normas para el Tratamiento de Conservación, Sectores de Interés Cultural con Agrupaciones o Conjuntos, Sectores Normativos 9 y 10.

Los sectores normativos No. 9 y 10 de esta Unidad de Planeamiento Zonal, están regidos por el tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural con Agrupaciones o Conjuntos. El Sector normativo No. 9, Centro Urbano Antonio Nariño - CUAN fue declarado Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional mediante la Resolución No. 0965 de 2001 del Ministerio de Cultura.

Las normas para los sectores de Interés Cultural 9 y 10 están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de los predios del sector, en relación con los siguientes aspectos:

1. Valores urbanos y arquitectónicos a conservar.

1. Paisaje urbano	Se manifiesta en la homogeneidad representada en el tejido urbano que mantiene y sustenta su valor en la disposición de espacios de transición de uso colectivo y de vivienda multifamiliar.
2. Trazado urbano y estructura del espacio público.	Conformado por la disposición orgánica y sinuosa de calles, senderos y andenes que conectan las edificaciones con las zonas de servicios, zonas verdes y zonas de juegos infantiles y de esparcimiento.
3. Perfil de las calles	Conformado por la relación armónica entre la proporción y los movimientos de los senderos, andenes y vías y la altura y disposición de las edificaciones y retrocesos.
4. Fachadas	Compuesto por la proporción de llenos y vacíos, ejes de composición, condiciones de simetría y asimetría y el manejo de materiales originales de las fachadas de las edificaciones manteniendo colores y texturas.
5. Arborización existente	Esta debe conservarse en su totalidad a excepción de los casos en los cuales los árboles que estén afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenazan con caerse, evento en el cual se requiere para su retiro, concepto previo favorable de la entidad ambiental competente.
6. Ocupación	La relación entre el frente y fondo del predio, lo construido, las áreas libres, aislamientos, la organización de las circulaciones, los ejes de composición (axialidad, simetría, asimetría), y elementos característicos tales como corredores, vestíbulos y escaleras.





Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los inmuebles de interés cultural y sus colindantes requieren de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, con base en el concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio. Dicho anteproyecto deberá ser respetuoso de los valores patrimoniales del inmueble, de sus condiciones arquitectónicas, urbanas y de su contexto, sin perjuicio de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencias de estacionamientos, manejo y tratamiento de espacio público.

Las intervenciones en predios que colinden lateralmente y/o posteriormente con un inmueble de interés cultural, deberán tener concepto previo y favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, y serán evaluadas en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dichos inmuebles de interés cultural, conforme con el Decreto 606 de 2001 y las normas que lo sustituyan, modifiquen y/o complementen.

Los demás aspectos normativos, relativos a los inmuebles de interés cultural, no previstos en la presente reglamentación, se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de Julio 26 de 2001, y por las normas que lo sustituyan, modifiquen y/o complementen.

1. Englobes y subdivisiones.

1. Englobe	Se permite el englobe en todos los casos siempre y cuando cumplan con los lineamientos establecidos en la ficha normativa y cada predio conserva su norma. El englobe debe propender por la reconstrucción de la estructura predial por ser ésta un elemento urbano patrimonial. Para englobes de predios con Inmuebles de Interés Cultural, se debe presentar un anteproyecto ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y obtener concepto favorable.
2. Subdivisión	No se permite la subdivisión de los predios del sector, salvo los casos en que éstos se sometan al régimen de propiedad horizontal.



P2



Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

2. Equipamiento comunal privado.

- a. En proyectos de vivienda, los Inmuebles de Interés Cultural se eximen de cumplir con el equipamiento comunal privado, de conformidad con lo establecido en el artículo 316, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004.
- b. Los demás predios del sector deben cumplir con lo establecido en el Decreto Distrital 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ) para equipamiento comunal privado.

3. Sótanos.

La construcción de sótanos debe garantizar la estabilidad del inmueble patrimonial, por lo tanto y de acuerdo a los diversos sistemas constructivos se deben tener en cuenta las dimensiones y condiciones establecidas en el Decreto Distrital 606 de 2001, y las demás normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Para las declaratorias y exclusiones del inventario de inmuebles clasificados como de Interés Cultural del Distrito, posteriores a la expedición de éste Decreto, en materia de asignación de usos y normas de edificabilidad, se aplicará lo siguiente:

Unidad de Planeamiento Zonal 107 Quinta Paredes		
	USOS	EDIFICABILIDAD
Inclusiones. Para predios que se incluyan como Inmuebles de Interés Cultural dentro de la UPZ.	Se asignarán los usos establecidos en el cuadro de "Usos permitidos para Inmuebles de Interés Cultural" de las planchas respectivas que adopta el presente Decreto.	Se rigen por los lineamientos normativos establecidos en el Decreto Distrital 606 del 2001, y demás normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.
Exclusiones.	Se asignarán los usos del respectivo subsector normativo	Se rigen de acuerdo con los lineamientos normativos de





DECRETO N°. **086** DE _____

08 MAR. 2011

Página 25 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

Para predios que se excluyan como Inmuebles de Interés Cultural de la UPZ.	donde se ubique en la UPZ a excepción de los usos dotacionales a los cuales aplicarán las disposiciones del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 en materia de permanencia de usos dotacionales.	edificabilidad definidos en el subsector donde se ubique dentro de la UPZ.
--	--	--

- A) En predios declarados Inmuebles de Interés Cultural, cuyo uso original haya sido el habitacional, puede plantearse como máximo un nuevo uso adicional al de vivienda.
- B) Los predios declarados Inmuebles de Interés Cultural, que no se destinen a vivienda, podrán destinarse a un uso diferente, siempre y cuando el nuevo uso ocupe la totalidad del área del predio y esté permitido por la norma.

Artículo 14. Bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional.

Los predios declarados como de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental se rigen por lo establecido en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008.

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

Las normas para los Bienes de Interés Cultural, categoría de Conservación Monumental, ubicados en esta UPZ, se complementan con las disposiciones que emita el Ministerio de Cultura aplicables a los mismos.





DECRETO N°. **086** DE _____ 08 MAR 2013

Página 26 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 15. Cargas Urbanísticas en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 107, Quinta Paredes.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 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. 107, Quinta Paredes:

- a. Las obras de adecuación para los circuitos de movilidad.
- b. Mejoramiento de andenes conectores en los ejes de la malla vial arterial.
- c. Mejoramiento de andenes conectores en los circuitos de movilidad.

Artículo 16. Mecanismos de Reparto e Instrumentos de Gestión.

De conformidad con las políticas y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 107, Quinta Paredes (artículo 2 del presente decreto), constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación distrital en plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación.

a) Con el propósito de consolidar el sistema de la malla vial arterial y el subsistema vial de los circuitos de movilidad, que consoliden la estructura urbana de esta zona articulada al sistema general de movilidad de la ciudad, y para mejorar la accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ No. 107, Quinta Paredes, se aplicará el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:

- Para la consolidación de la malla vial arterial y los circuitos de movilidad, 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.



14



DECRETO N°. **086** DE **08 MAR. 2011**

Página 27 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

b) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos y de generar nuevo espacio público en 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, se adoptarán los siguientes instrumentos:

1. Planes de regularización y manejo.
2. Planes de implantación.
3. Planes directores.
4. Plan parcial de renovación urbana.

Parágrafo. 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 por 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.

Artículo 17. Aplicación del efecto plusvalía.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004, son hechos generadores del efecto de plusvalía en la UPZ No.107, Quinta Paredes, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable	<ul style="list-style-type: none"> • Sector normativo No. 2, Subsectores I y V. • Sector normativo No. 3, Subsectores I y II. • Sector normativo No. 4. Subsectores I y II. • Sector normativo No. 5 • Sector Normativo No.8 • Sector normativo No. 11, Subsectores I y II.
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Sector Normativo No. 2. Subsector A. • Sector Normativo No. 3. • Sector Normativo No. 4. • Sector Normativo No. 5. • Sector normativo No. 11, Subsector A.





DECRETO N° **086** DE _____ 08 MAR 2011

Página 28 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

Parágrafo 1. Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación, planes de regularización y de manejo y demás instrumentos, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

Parágrafo 2. Los Curadores Urbanos deberán exigir el pago de la plusvalía derivada de las integraciones prediales que estén en los sectores normativos con hechos generadores del efecto de plusvalía determinados en el presente artículo.

Parágrafo 3. La destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor edificabilidad, de conformidad con las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de cada Unidad de Planeamiento Zonal, sólo podrá autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

Parágrafo 4. Los predios que sean sometidos al Tratamiento de Desarrollo no sujetos a plan parcial, que presenten un incremento en la edificabilidad o cambio en el uso, serán objeto de estudio para determinar si se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Decreto Distrital 020 de 2011 y las normas que lo complementen, modifiquen, o sustituyan, y demás normas que regulan la materia.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 18. Régimen transitorio. Los trámites de licencia urbanística en sus diferentes modalidades, radicados en legal y debida forma, iniciados con base en las disposiciones previas al presente decreto, se adelantarán con base en las normas vigentes al momento de su radicación, salvo manifestación expresa del titular de acogerse a las nuevas normas.



Cra. 8ª No. 10-85



Tel. 381 3000

www.bogota.gov.co



Información: Línea 195

2214200-FT-604. Versión 01



DECRETO N°. 086 DE 08 MAR. 2011

Página 29 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo."

Artículo 19. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Decretos Distritales 1096 de 2000 y 154 de 2009, y el artículo 2° del Decreto Distrital 227 de 2001.

Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

08 MAR. 2011

Dado en Bogotá D.C.,

SAMUEL MORENO ROJAS
Alcalde Mayor.

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Claudia M. Sandoval
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: William Fernando Camargo
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos

Revisó: Karime Hassan Arias
Directora Patrimonio y Renovación Urbana

Revisó: Liliana Ricardo Betancourt
Directora del Taller del Espacio Público.

Preparó: Cristian Restrepo
Arquitecto Dirección de Norma Urbana.

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo
Directora de Norma Urbana

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Hugo Andrés Ovalle Hernández
Abogado. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Helberth Alexander Forero Vergara
Abogado contratista. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama
Abogado. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Flavio Mauricio Mariño Molina
Abogado. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.



19



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría DISTRITAL DE PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo.
2. Identifique el Sector Normativo dentro del cual se localiza su predio.
 - Límite sector normativo
 - **5** Número sector normativo
3. Dentro del Sector Normativo identifique el subsector de edificabilidad.
 - Límite subsector normativo
 - **A** Subsector representado en letras mayúsculas
4. Remítase a la ficha de edificabilidad permitida para el subsector de su interés, donde se especifican las condiciones establecidas.

Localización

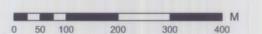


SECTORES NORMATIVOS UPZ 107 - QUINTA PAREDES

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
6	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
7	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSERVACIÓN DE INTERES CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE INTERES CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR	SUBSECTOR DE USO	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	URBEMACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
1	A	B	DESARROLLO URBANÍSTICO VILLA DEL CLAY	RESOLUCIÓN 406 DE 1994
	B	C	URBEMACIÓN SOCIAL DEL SALITRE	RESOLUCIÓN 358 DE 1995
	C	D	PREDIO DEL SALITRE I Y II	RESOLUCIÓN 104 DE 1995
	D	E	URBEMACIÓN SOCIAL DEL SALITRE	RESOLUCIÓN 104 DE 1995
11	B	B	TANCA	RESOLUCIÓN 45 DE ABRIL DE 1975 Y RESOLUCIÓN 188 DE NOVIEMBRE DE 1978
	C	C	FURUBA	RESOLUCIÓN 104 DE 1995 Y RESOLUCIÓN 105 DE 1995
	D	D	PARRAL SANJOSE	RESOLUCIÓN 104 DE 1995 Y RESOLUCIÓN 105 DE 1995
	E	E	PARRAL SANJOSE	RESOLUCIÓN 104 DE 1995 Y RESOLUCIÓN 105 DE 1995
	F	F	PARRAL SANJOSE	RESOLUCIÓN 104 DE 1995 Y RESOLUCIÓN 105 DE 1995
	G	G	CENTRO GRAN COLOMBIANO DE AVIACIÓN	RESOLUCIÓN 288 DE 1994

ESCALA 1 : 5000



FICHA DE EDIFICABILIDAD UPZ 107 QUINTA PAREDES

	SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN DENSIIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN DENSIIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 5 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	SECTOR 7 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	SECTOR 8 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	SECTOR 11 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR A
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,70	0,70	0,75	0,70	0,70	0,75	0,70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	4,2	2,8	2,2	4,2	2,5	2,2	2,8
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	6	4	3	6	RESULTANTE	3	4
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua	Continua	Aislada	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	3,5 NOTA 1, 2 y 4	3,5 NOTA 1, 2 y 4	NOTA 3	3,5 NOTA 1	5,0	NOTA 3	NOTA 3
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

NOTAS ESPECÍFICAS

- NOTA 1:** Para predios con frente sobre la malla vial arterial se exige antejardín de 5,00 metros.
- NOTA 2:** Sobre vías peatonales la dimensión del antejardín es la definida en el plano urbanístico respectivo.
- NOTA 3:** La dimensión del antejardín se define de acuerdo con las siguientes reglas:
 a) Según lo consignado en el plano urbanístico o en la norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de dicha norma.
 b) En ausencia de lo anterior a falta de cobertura con la situación existente el antejardín se determinará según cotizado de manzanas de la siguiente manera:
 - Cuando en el cotizado de manzanas no existan edificaciones permanentes, y las edificaciones existentes presenten antejardines de diferente dimensión, las nuevas edificaciones adoptarán la dimensión y características del antejardín preexistente en el cotizado de manzanas, con un máximo de 5,00 metros.
 - Cuando en el cotizado de manzanas existan una o más edificaciones permanentes sin dimensión de antejardín preexistente, las nuevas edificaciones deben mantener la mayor dimensión de antejardín que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.
- NOTA 4:** En las situaciones que no se consiguiera dentro de las disposiciones anteriores, el antejardín reglamentario será de 3,50 m.
- NOTA 5:** De lo anterior se exceptúan los predios con frente a la malla vial arterial, cuyo antejardín reglamentario es de 5,00 m.

NOTAS GENERALES

- A. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA Y TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN:** Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA:** Se permite alcanzar un índice de construcción de 3,5 y una altura libre en pisos cumpliendo con las siguientes condiciones:
 i) Retiroso contra predios vecinos mínimo de 3,00 m a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha.
 ii) El índice de ocupación de 0,70, antejardín de 3,5 m y para predios con frente a la malla vial arterial 5,0 m, voladizos, semientornos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria.
 iii) El aislamiento posterior corresponde a lo establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolle hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria y específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- Dentro de la presente norma, para la UPZ 107 Quinta Paredes, esta nota aplica para los sectores normativos 3 y 4.
- RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN:** Se permite alcanzar un índice de construcción de 5 y una altura resultante en pisos cumpliendo con las siguientes condiciones:
 i) Antejardín con una dimensión mínima de 5,00 m.
 ii) Retiroso contra predios vecinos mínimo de 3,00 m a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha.
 iii) Retiroso sobre vías locales iguales o menores a 12 m máximo de 3,00 m a partir del paramento del último piso permitido en la ficha.
 iv) El índice de ocupación, voladizos, semientornos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria.
 v) El aislamiento posterior corresponde a lo establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolle hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria.

Si con un proyecto se desarrollara un cotizado de manzanas completo con las condiciones establecidas en el párrafo anterior, puede alcanzarse un índice de construcción de 5,5.

Si con un proyecto se desarrollara una manzana completa con las condiciones establecidas en el párrafo anterior, puede alcanzarse un índice de construcción de 6, y puede eliminarse todos los aislamientos.

Si todos los predios de una manzana completa otorgan gratuitamente un antejardín de 7 metros al Distrito Capital, pueden alcanzarse un índice de construcción de 7, cumpliendo las condiciones establecidas en el párrafo anterior, salvo la exigencia del antejardín. Los índices de ocupación y construcción se aplicarán sobre la dimensión del predio antes de la cesión.

Dentro de la presente norma, para la UPZ 107 Quinta Paredes, esta nota aplica para las secciones normativas 5 y 8.

ASLAMIENTO POSTERIOR: Se exige aislamiento posterior entre los predios medianeros opuestos, aplicando lo dispuesto en el artículo 13 literal b) del Decreto Distrital 159 de 2004 a la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe prevenerse empuje con la dimensión de los aislamientos exigidos de los que trata el párrafo anterior con un pato cuyo profundidad será mínima tal del aislamiento exigido.

Cuando se engloben predios medianeros opuestos se puede eliminar el aislamiento posterior, pero se deben prever patios, con profundidad mínima a la del aislamiento exigido, que deben empujar con la dimensión de los aislamientos medianeros exigidos, y con los patios de las edificaciones permanentes.

Se entiende por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los límites posteriores.

B. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En cualquier sector normativo se permite la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reordenamiento contemplado en el establecimiento de la norma 375 del decreto 190 de 2004 (compilación POT). En estos casos las normas urbanísticas serán aplicables a través de fichas normativas en el correspondiente Plan Parcial de renovación urbana.

C. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Dentro de la presente norma aplica para el Sector Normativo 1, subsector de edificabilidad B y para todos los predios urbanísticos no urbanísticos localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rigen por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planteados en el Plan de Estructura Plancha No. 1 del presente Decreto.

D. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES: Los inmuebles (con uso dotacional existente de escuela metropolitana, urbana o zonal) o los señalados como institucionales por normas anteriores, a los que se destinen en el futuro al uso dotacional de escuela metropolitana urbana o zonal y/o los que se destinan para estos usos mediante los instrumentos de planeamiento del POT, deben mantener el uso dotacional de acuerdo con lo indicado en el artículo 344 del Decreto Distrital 159 de 2004 (Compilación POT). Estos usos están regulados por las normas establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento y pertenecen al tratamiento de Consolidación de Sectores Especiales.

Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuya escala y permanencia sobre ser objeto de verificación por parte de la SDP, de acuerdo con los parámetros de los planes maestros de equipamientos respectivos.

E. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: Los Bienes e Inmuebles de Interés Cultural localizados en cualquier sector normativo están regulados por lo dispuesto en el presente Decreto, en el Decreto 606 de 2001 y normas que los modifiquen o complementen.

F. ANTEJARDINES: Aplica artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT), Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo modifiquen o sustituyan, fichas normativas y artículos del presente Decreto. En el tratamiento de consolidación, modificación de sectores urbanos especiales, aplica lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 333 de 2010.

G. CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en las planchas Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.

H. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera activa y no optativa.



PLANCHA No: **3**
DE: **3**

UPZ 107 QUINTA PAREDES EDIFICABILIDAD PERMITIDA

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo (Ver nota D punto 2)
- Límite Subsector
- Consolidación urbanística (Ver cuadro)
- Sector dotacional
- Dotacionales existentes
- Sistema de Áreas Protegidas
- Parque metropolitano
- Parque zonal
- Parque vecinal o de bolsillo
- Vías arterias
- Circuitos de movilidad

DECRETO **086**
Fecha: **08 MAR 2011**

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
SAMUEL MORENO ROJAS
ALCALDE MAYOR

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
CRISTINA ARAÑO OLAYA
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

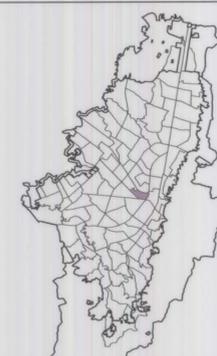




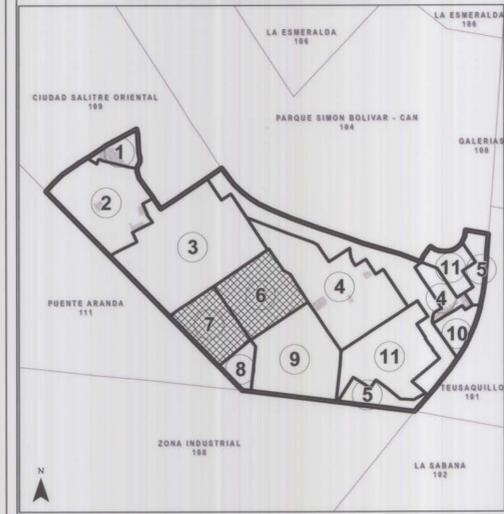
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría DISTRITAL DE PLANEACIÓN

LOCALIZACIÓN

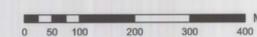


UPZ 107 QUINTA PAREDES - SECTORES NORMATIVOS



SECTORES NORMATIVOS UPZ 107 - QUINTA PAREDES			
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN - REDESARROLLO
6	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
7	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN - REDESARROLLO
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN - REDESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

ESCALA 1 : 5000



PLANCHA No: 1
DE: 3

UPZ 107
QUINTA PAREDES
ESTRUCTURA BÁSICA

CONVENCIONES

- Operaciones estructurantes
- Servidumbre línea de alta tensión
- Parque vecinal o de bolsillo
- Equipamiento extensivo
- Área influencia conjuntos monumentales
- Nodo vial
- Plaza
- Puente peatonal
- Separadores
- Andén y sardinel
- Nodo ambiental

SISTEMA DE MOVILIDAD

- Malta vial arterial
- Circuitos de movilidad
- Línea y estaciones Metro
- Línea y estaciones Transmilenio
- Alameda
- Ciclorruta

086
DECRETO

Fecha: 08 MAR 2011

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

SAMUEL MORENO ROJAS
ALCALDE MAYOR

CRISTINA ARANGO OLAYA
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

POT **BOG**
BOGOTÁ POSITIVA

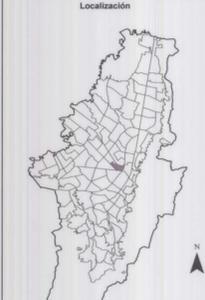


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría DISTRITAL DE PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo.
2. Identifique el Sector Normativo dentro del cual se localiza su predio.
 - Límite sector normativo
 - Número sector normativo
3. Dentro del Sector Normativo identifique el subsector de edificabilidad.
 - Límite subsector normativo
 - Subsector representado en números romanos.
4. Remítase a la ficha de usos permitidos para el subsector de su interés, donde se especifican las condiciones establecidas.



SECTORES NORMATIVOS UPZ 107 - QUINTA PAREDES			
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
6	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
7	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

ESCALA 1:5000



CUADRO 1: USOS PERMITIDOS																				
USO	CLASIFICACIÓN	SECTORES NORMATIVOS																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11								
VIVIENDA	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
EDUCACIÓN	EDUCACIÓN BÁSICA																			
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO Y SERVICIOS																			
INDUSTRIA	INDUSTRIA																			
RECREACIÓN Y CULTURA	RECREACIÓN Y CULTURA																			
DEPORTE	DEPORTE																			
TRANSPORTE	TRANSPORTE																			
OTROS	OTROS																			

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	SECTORES NORMATIVOS																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11							
EDUCACIÓN	VECNAL	Escuelas de Educación Básica																		
COMERCIO Y SERVICIOS	VECNAL	Comercio cualificado																		
INDUSTRIA	VECNAL	Industria																		
RECREACIÓN Y CULTURA	VECNAL	Recreación y cultura																		
DEPORTE	VECNAL	Deporte																		
TRANSPORTE	VECNAL	Transporte																		
OTROS	VECNAL	Otros																		

CUADRO 2: USOS PERMITIDOS PARA SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS																				
USO	CLASIFICACIÓN	SECTORES NORMATIVOS																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11								
VIVIENDA	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR																			
EDUCACIÓN	EDUCACIÓN BÁSICA																			
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO Y SERVICIOS																			
INDUSTRIA	INDUSTRIA																			
RECREACIÓN Y CULTURA	RECREACIÓN Y CULTURA																			
DEPORTE	DEPORTE																			
TRANSPORTE	TRANSPORTE																			
OTROS	OTROS																			

- CONDICIONES PARA EL SECTOR DE INTERÉS CULTURAL (CUADRO 2)**
1. Se permiten únicamente los edificios nuevos concebidos y concebidos para ser utilizados en el proyecto original, en el primer piso de los bloques C1 y C2.
 2. En edificaciones diseñadas y construidas para ser utilizadas en el proyecto original, en el primer piso de los bloques C1 y C2.
 3. En edificaciones construidas a la altura de planta.
 4. En edificaciones diseñadas y construidas para ser utilizadas en el proyecto original.
 5. En edificaciones diseñadas y construidas para ser utilizadas en el proyecto original.
 6. En edificaciones diseñadas y construidas para ser utilizadas en el proyecto original.
 7. En edificaciones diseñadas y construidas para ser utilizadas en el proyecto original.
 8. En edificaciones diseñadas y construidas para ser utilizadas en el proyecto original.
 9. En edificaciones diseñadas y construidas para ser utilizadas en el proyecto original.
 10. No se permite el uso de estacionamiento adicional a la apropiado en el proyecto original.
 11. No se permite el uso de estacionamiento adicional a la apropiado en el proyecto original.
 12. No se permite el uso de estacionamiento adicional a la apropiado en el proyecto original.

NOTAS GENERALES

A. Todos los usos permitidos en estas fichas regulatorias están sujetos a las disposiciones del POT y el Decreto Distrital No. 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que los modifiquen o sustituyan. Estos usos se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas, sin perjuicio de las normas vigentes sobre el tema correspondiente. Los usos que no se encuentren especificados en cada sector están prohibidos, con excepción de los usos Dotacionales en virtud de lo establecido en el artículo 34 del Decreto 100 de 2004 (compilación POT).

B. Las inmuebles (con uso dotacional existente de escuela metropolitana, urbana o zonal, o) los edificios con usos dotacionales por normas anteriores, (ii) los que se destinan en el futuro al uso dotacional de escuela metropolitana, urbana o zonal, o) los que se destinan para uso dotacional mediante los instrumentos de planeamiento del POT, deben mantener el uso dotacional de acuerdo con lo indicado en el artículo 34 del Decreto 100 de 2004 (compilación POT). Se encuentran sujetos a las condiciones y prohibiciones de los respectivos Planes Maestros, los cuales, según las reglas definidas en cada uno de los instrumentos de Planeamiento y Maestros, Planes de Regulación y Maestros, Planes de Regulación y Maestros, Planes de Regulación y Maestros.

C. Los nuevos proyectos dotacionales de escuela metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales en las fichas regulatorias deben ser precizadas por los correspondientes planes maestros.

D. Las prescripciones normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Asimismo, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuya escala y permanencia deben ser objeto de verificación por parte de la SDP, de acuerdo con los planes maestros de equipamiento respectivos.

E. Los centros de desarrollo que tengan condición de permanencia y requieran adoptar Plan de Regulación y Maestros, dentro de los sectores normativos del uso no está permitido, podrán incorporar áreas para su dotación a través de este instrumento, dentro del área que otorgue el Plan con este propósito, únicamente con el fin de mitigar impactos y cumplir los estándares de calidad ambiental, a través del Plan de Regulación y Maestros.

F. Los usos permitidos para la urbanización de los predios urbanísticos no urbanizados, que no están identificados en esta cartografía como sectores normativos, son los que figuran en la presente ficha para el sector normativo donde se encuentran. La orden en cada uno de los establecimientos es el artículo 32 del Decreto 327 de 2004.

G. Dentro de la presente norma, para la UPZ 107 Quinta Paredes, esta nota aplica para el sector normativo 1, subsector de usos II.

H. Las intervenciones en la modalidad de obra nueva, ampliación y adecuación, para desarrollar los usos de comercio metropolitano y urbano, grandes superficies comerciales, y comercio pequeño, dotaciones de escuela metropolitana, urbana, centros comerciales, servicios asistenciales y establecimientos de venta de combustible con áreas de venta de 2.000 m² a más, hoteles de categoría de cuatro estrellas y restaurantes, sin distinción del tratamiento que les aplica, deben adoptar plan de urbanización. Los establecimientos de comercio de combustibles a la retención en caso de estar sujetos por las disposiciones del Decreto 912 de 2001 y demás que regulen la materia.

I. Los centros de diagnóstico autónomo según las disposiciones de los Decretos 344 y 520 de 2006, cumpliendo las normas racionales sobre la materia.

J. Los juegos de azar y azar, de habilidad y destreza, no podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamiento colectivo educativo, de culto y/o salud existentes que tengan la obligación de permanecer a lo largo de su desarrollo el tiempo de la correcta aplicación de las normas urbanísticas.

K. ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares y las zonas de carga y descarga de los predios con frente sobre las vías de la malla vial anterior deben cumplir con lo establecido en el artículo 102 del Decreto Distrital 100 de 2004 (compilación POT) y por el Decreto 318 de 2006 (Plan Maestro de Movilidad).

L. PARQUES DISTRICTALES: Los parques existentes en esta UPZ se rigen por los artículos 70, 242, 243, y 244 del Decreto Distrital 100 de 2004 (compilación POT) y se regulan por los artículos 253, 254 y 255 del mismo Decreto y por el Plan Director respectivo. Las prescripciones normativas señalan de manera indicativa los parques y zonas verdes existentes de conformidad con la información suministrada por el EPO. La información detallada se consigna en los planos urbanísticos aprobados para cada urbanización y en los Planes Directores correspondientes.

CONDICIONES CUADRO 1			
1	Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto.		
2	Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.		
3	Hasta 60 m ² de construcción en primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas.		
4	Solo se permiten equipamientos de formación y recreación.		
5	Se permite en predios con frente y/o fachada sobre las calles 25, 25B, 40, KR 37 y KR 33.		
6	Se permite únicamente para comercio.		
7	Se permite únicamente en un proyecto comercial por mercancías.		
8	Solo se permite en predios con frente y/o fachada sobre las calles 22, 22 B, 24 A, 24 D y Cameros 42 y 43.		
9	Se permite en predios con frente y/o fachada sobre las Calles 27, 28, KR 32 A y KR 32.		
10	Se permite en predios con frente y/o fachada sobre la Carrera 33.		
11	Se permite en el área comprendida entre las Calles 25 y 25B en Cameros 33 y 43 A.		
12	Se permite el uso con frente y/o fachada sobre la Av. Ciudad de Quito, Av. de Las Américas y Av. Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26).		
13	Solo se permiten jardines infantiles.		

CONDICIÓN ESPECÍFICA		USO PRINCIPAL
P	1-2-3	USO PRINCIPAL
C	1-2-3	USO RESTRICTIVO
R	1-2-3	USO RESTRICTIVO
*		USO RESTRICTIVO

PLANCHA No: 2
DE: 3

UPZ 107
QUINTA PAREDES
USOS PERMITIDOS

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo
- Límite Subsector
- Consolidación urbanística (Ver caso)
- Sector dotacional
- Dotacionales existentes
- Sistema de Áreas Protegidas
- Parque metropolitano
- Parque zonal
- Parque vecinal o de bolsillo
- Vías arteriales
- Circuitos de movilidad

DECRETO 086
Fecha: 08 MAR 2011

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
SAMUEL MORENO ROJAS
ALCALDE MAJOR

POT BOGOTÁ POSITIVA



**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011 08 MAR. 2011**

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

OBJETO DEL PROYECTO.

Antecedentes

Este proyecto reglamenta las normas de la Unidad de Planeamiento Zonal No.107, Quinta Paredes, ubicada en la Localidad de Teusaquillo, deroga a su vez el Decreto Distrital 1096 de 2000, modificado por los Decretos Distritales 227 de 2001, 449 de 2007, 154 de 2009, y completando por la Resolución No. 496 de 2008, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación; a su vez reglamenta los planes maestros de equipamientos y las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004.

COMPETENCIA DEL ALCALDE MAYOR.

El Alcalde Mayor tiene la competencia para expedir el acto administrativo con base en lo dispuesto por el artículo 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, y los artículos 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004.

FUNDAMENTO JURÍDICO DEL PROYECTO.

Los fundamentos normativos se encuentran en las siguientes disposiciones:

Constitución Política. Este proyecto de decreto se ajusta a lo dispuesto en el Título XI, “De la Organización Territorial”.

Decreto Distrital 190 de 2004, que dispone:

“Artículo 334. Procedimiento para la expedición de la norma específica de los sectores normativos (artículo 324 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 222 del Decreto 469 de 2003).

La normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber:

- 1. El Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas generales aplicables a todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y los tratamientos.*
- 2. La norma específica se precisará mediante fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), Planes Parciales, Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Zonales,*





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos Domiciliarios, Planes de Reordenamiento y Planes de Recuperación Morfológica, según lo dispuesto en el Título III de la presente revisión, de la siguiente manera:

a. Fichas reglamentarias: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), elaborará fichas reglamentarias para cada sector normativo así:

- 1) Conservación (modalidades: sectores e inmuebles de interés cultural).*
- 2) Consolidación (modalidades: urbanística, con densificación moderada y con cambio de patrón).*
- 3) Renovación urbana (modalidad: reactivación).*
- 4) Tratamiento de Mejoramiento Integral (modalidades: intervención reestructurante e intervención complementaria).*

b. La ficha reglamentaria contendrá como mínimo, los siguientes aspectos:

- 1) Regulación de la intensidad y mezcla de usos.*
- 2) Condiciones físicas de edificabilidad.*
- 3) Elementos relacionados con el espacio público.*

3. Planes Parciales: Mediante los Planes Parciales y con sujeción a lo dispuesto en la presente revisión, se podrá definir la norma específica para los sectores con tratamiento de:

- a. Desarrollo.*
- b. Renovación Urbana, en la modalidad de Redesarrollo.*
- c. Mejoramiento Integral.*
- d. Usos futuros del Parque Minero Industrial de Usme.*

4. Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos Domiciliarios y Planes de Recuperación Morfológica de Canteras, de conformidad con lo dispuesto en la presente revisión.



H



**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. _____ DE 2011**

08 MAR. 2011

086

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

5. Con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal y responder de manera efectiva a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto territorial de alcance regional, la expedición de fichas reglamentarias en el marco de las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se sustentará en las siguientes pautas metodológicas:

a. Lineamientos de estructura básica de cada UPZ contemplando como mínimo:

- 1) Elementos pertenecientes al Suelo de Protección.*
- 2) Sistema de movilidad.*
- 3) Sistema de espacio público.*
- 4) Sistema de organización funcional referido a la estructura general de usos y actividades.*
- 5) Los proyectos de infraestructura de la ciudad que inciden en el ámbito de la UPZ.*

b. El contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística deberán sustentarse en análisis y mediciones de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura de los impactos que los diferentes modelos normativos ejercerán sobre la zona, contemplando los siguientes aspectos:

- 1) Proyecciones de crecimiento de población.*
- 2) Estratificación.*
- 3) Tendencias del mercado.*
- 4) Indicadores de los sistemas de espacio público zonal.*
- 5) Condiciones de la malla vial y otros sistemas para soportar incrementos de la densidad y / o intensidad de los usos y del potencial constructivo previstos.*

c. Definición de políticas y estrategias, contenido normativo e instrumentos de gestión, con base en las conclusiones derivadas de los análisis señalados en este artículo.

Con base en los procedimientos descritos en el presente artículo, los decretos que adopten las fichas reglamentarias, podrán precisar y ajustar, en el marco de cada UPZ, las condiciones específicas de aplicación y cobertura del régimen de usos y tratamientos previstos a nivel general en el POT.





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Parágrafo: Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, planes de reordenamiento y planes de recuperación geomorfológica, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.”

“Artículo 426. Fichas Normativas (artículo 453 del Decreto 619 de 2000, adicionado por el artículo 273 del Decreto 469 de 2003).

La ficha normativa es un instrumento de carácter reglamentario, adoptado por Decreto del Alcalde Mayor, mediante el cual se establecen las normas urbanísticas para determinados sectores de la ciudad donde coinciden un tratamiento urbanístico con un área de actividad.

La ficha normativa deberá determinar, para el área objeto de la reglamentación, los subsectores que contienen usos con niveles distintos de intensidad y los parámetros básicos de edificabilidad susceptibles de ser aplicados en el sector normativo.

La estructura general de la ficha normativa estará conformada por dos bloques de información, así:

1. El conjunto de normas que regulen el uso principal, los usos complementarios y los restringidos establecidos para el sector, la intensidad y mezcla de usos específicos, los criterios para la localización de los usos, las exigencias de estacionamientos, las condiciones de edificabilidad con base en la aplicación de índices de ocupación y construcción, las alturas y aislamientos, las pautas para la determinación de los elementos relacionados con el espacio público tales como antejardines, paramentos, rampas y escaleras, y las demás normas necesarias para complementar el planeamiento de la zona específica que no estén contenidas en el Plan de Ordenamiento.

2. La identificación del sector y la información gráfica de soporte en planos a escala 1:5000.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), elaborará fichas reglamentarias teniendo en cuenta los siguientes tratamientos:

- 1) Conservación (modalidades: sectores e inmuebles de interés cultural)*
- 2) Consolidación (modalidades: urbanística, con densificación moderada y con cambio de patrón)*
- 3). Renovación urbana (modalidad: reactivación)*
- 4) Tratamiento de Mejoramiento Integral (modalidades: intervención reestructurante e intervención complementaria)*

b. La ficha reglamentaria contendrá como mínimo, los siguientes aspectos:





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. **086** DE 2011

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

1. Regulación de la intensidad y mezcla de usos.
2. Condiciones físicas de edificabilidad.
3. Elementos relacionados con el espacio público.

Los instrumentos de gestión que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad, cuando apliquen.”

RAZONES Y ALCANCE DEL PROYECTO DE DECRETO.

A partir de la adopción del Decreto Distrital 469 de 2003, por medio del cual se revisó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito Capital, la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como instrumento de planeamiento, se ocupa esencialmente de la definición de las normas específicas de los distintos sectores normativos que las componen, articulándolas con el planeamiento zonal, para lo cual se adopta una estructura básica compuesta por el suelo de protección, el sistema de movilidad y la organización funcional, y se definen directrices urbanísticas y de gestión, con el fin de 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.

De otra parte, mediante el PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL, AMBIENTAL Y DE OBRAS PÚBLICAS PARA BOGOTÁ D.C., 2008-2012, se definió la Meta: “Actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos”; dicha meta se encuentra contemplada dentro del proyecto denominado “Instrumentos de planeamiento y financiación de la gestión urbana”, el cual se incorpora al programa “Armonizar para ordenar”, que a su vez pertenece al objetivo estructurante DERECHO A LA CIUDAD.

El programa Armonizar para ordenar tiene como objetivo “(...) Ajustar y articular los instrumentos de planeación territorial entre sí y con los sectoriales y de inversión, de tal manera que respondan a las dinámicas propias de la ciudad y de su entorno, a los requerimientos de las distintas poblaciones y al modelo de ordenamiento territorial, garantizando la sostenibilidad del desarrollo”¹.

¹ Acuerdo distrital 308 de 2008, artículo 11.





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

En efecto, en materia de instrumentos de planeamiento, el Plan de Ordenamiento Territorial previó una jerarquización de los mismos, con el fin de garantizar su articulación y prevalencia sobre las normas definidas en las fichas normativas, según sus propósitos, escala de aplicación y ámbito de decisión² (ver figura 1).

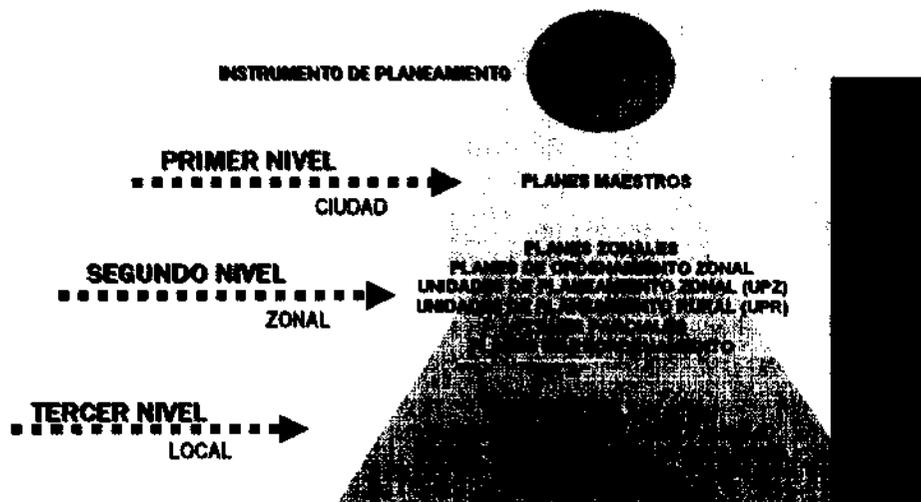


Figura 1. Jerarquización de los instrumentos de planeamiento del POT. Fuente: SDP-SSPT-DNU 2009

No obstante, la experiencia derivada de la implementación de los diferentes instrumentos ha demostrado que el grado de dificultad para su reglamentación se halla en función del alcance, de las problemáticas que resuelven y de los actores involucrados. Así las cosas, en función del principio constitucional de concurrencia, que acoge la función administrativa distrital, específicas temáticas, como las relativas a los Planes Maestros de Equipamientos, involucran las competencias de diferentes organismos y entidades de cada sector de la Administración, quienes las ejercen, sin desconocer las atribuciones de cada una. Así mismo, la mayor parte de los instrumentos de planeamiento adoptados son objeto de procesos de participación ciudadana previos a su ejecución.

Por esta razón, las diversas actividades que comporta, la puesta en marcha de algunos instrumentos ha evidenciado la necesidad de incrementar los tiempos para su desarrollo, situación

² Decreto 190 de 2004, artículo 44



Cra. 8ª No. 10-65



Tel. 3813000

www.bogota.gov.co



Información: Línea 195



**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. ~~086~~ DE 2011**

08 MAR. 2011

086

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Adicionalmente a tal objetivo, esta Entidad consideró pertinente la evaluación de determinados aspectos normativos a partir de la búsqueda y detección de inconsistencias normativas derivadas de su aplicación, la evaluación de las solicitudes que en ámbito de la norma urbana ha señalado la ciudadanía y la actualización de diferentes elementos técnicos tales como malla vial, inmuebles de interés cultural, nuevas urbanizaciones, dinámica económica y usos prediales.

Bajo este contexto general, el decreto reglamentario que se presenta a su consideración se plantea bajo las condiciones establecidas en los artículos 49, 50 y el 334 del Decreto Distrital 190 de 2004.

El citado decreto reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, Quinta Paredes, se complementa normativamente con las pautas trazadas en el Decreto Distrital 159 de 2004 “*Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las unidades de planeamiento zonal (UPZ)*”, y el Decreto Distrital 333 de 2010 “*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 y se dictan otras disposiciones*”, así como con las normas de los planes maestros de equipamientos, arriba mencionadas.

Las propuestas recibidas en el proceso de participación ciudadana, adelantado paralelamente al de reglamentación, han sido objeto de evaluación en el marco de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, específicamente aquellas que determinaron las directrices normativas mediante definiciones sobre los usos del suelo y los tratamientos para cada sector de la ciudad según los correspondientes planos oficiales. De igual forma, en el proceso de reglamentación se siguen las pautas metodológicas para producir la norma específica en el ámbito de cada UPZ establecidas en el artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004.

A continuación nos permitimos señalar los aspectos relevantes a considerar en la toma de decisiones respecto del proyecto de decreto presentado:

CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA UPZ

Extensión	175,25 hectáreas
Población actual	26.881 habitantes
Zonas verdes por habitante	1,3 m2 (incluye Estructura Ecológica Principal)

Tabla 2. Datos relevantes UPZ Quinta Paredes. Fuente: SDP-SIEE-DICE 2009



**BOGOTÁ
DISTRITAL**



GOBIERNO DE LA CIUDAD



BUREAU VIEJAS



**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

que no obsta para el desarrollo de los demás instrumentos de planeamiento del POT. Es así como los Planes Maestros de Equipamientos fueron promulgados entre los años 2006 y 2007, cuando ya se habían implementado Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales, Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo, entre otros.

En virtud de lo expuesto, es evidente que la labor de la SDP no cesa en la implementación de cada instrumento de planeamiento³, gestión y financiación del desarrollo del territorio, y el correspondiente seguimiento de las políticas de desarrollo de la ciudad, sino que además se centrará en la permanente revisión y armonización entre los mismos, y de ellos con el POT. Es así como dos de las metas del actual plan de desarrollo consisten en armonizar y articular UPZ a los Planes Maestros de Equipamientos; igualmente, tales instrumentos deberán encontrarse acordes a las disposiciones derivadas de las revisiones del POT.

EJE	PLAN MAESTRO	DECRETO REGLAMENTARIO
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Integración Social	Decreto Distrital 316 del 15 Agosto de 2006
	Salud	Decreto 318 del 15 Agosto de 2006
	Educación	Decreto 449 del 31 Octubre de 2006
	Cultura	Decreto 465 del 20 Noviembre de 2006
	Culto	Decreto 311 del 15 Agosto de 2006
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad, Defensa y Justicia	Decreto 563 del 23 Noviembre de 2007 Decreto 132 del 31 Marzo de 2009
	Abastecimiento y Seguridad Alimentaria	Decreto 315 del 15 Agosto de 2006
	Cementerios y Servicios Funerarios	Decreto 313 del 15 Agosto de 2006
	Recintos FERIALES	Decreto 456 del 10 Noviembre de 2006
DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Deportivo y Recreativo	Decreto 308 del 15 Agosto de 2006 Decreto 484 del Octubre 22 de 2007

Tabla 1. Planes Maestros de Equipamientos expedidos a marzo de 2010. Fuente: SDP-SSPT-DPMC 2010

En este contexto, la Secretaría Distrital de Planeación, desde el año 2008 inició las labores correspondientes, a partir de la definición de las UPZ que anualmente van a ser objeto de revisión y propuesta para su armonización con los planes maestros, entre las cuales se incluyó la UPZ Quinta Paredes, la cual fue reglamentada en el año 2000, mediante el Decreto Distrital 1096.

³ Es de mencionar que a la fecha, de las 112 UPZ de la ciudad, cuentan con reglamentación urbanística 102.





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011 08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

La Unidad de Planeamiento Zonal No. 107, Quinta Paredes, se caracteriza por ser un área heterogénea en cuanto a actividad y morfología urbana, en la que su dinámica se vincula funcionalmente al contexto regional y urbano a través de los ejes viales de las avenidas Jorge Eliécer Gaitán (Calle 26), Avenida Ferrocarril de Occidente, Avenida de las Américas, Avenida Ciudad de Quito, Avenida Batallón Caldas, Avenida Pedro León Trabuchy y Avenida de la Esperanza.

Esta UPZ hace parte de la centralidad de integración nacional e internacional, cuyas actividades de comercio y servicios (turísticos, empresarial y de negocios), son las más representativas, en consonancia con artículo 23 del Decreto Distrital 190 de 2004. Dichas actividades productivas especializadas, comerciales y de servicios se concentran principalmente sobre los ejes viales descritos anteriormente.

En su entorno se localiza un tejido residencial consolidado conformado por barrios de diversas tipologías urbanísticas que requieren un ordenamiento encauzado de las actividades económicas presentes, a fin de preservar su carácter habitacional, los elementos del espacio público y sus equipamientos urbanos.

El Plan de Ordenamiento Territorial actual, cuyas disposiciones son contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, y en consecuencia las disposiciones del Decreto Distrital 1096 de 2000, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal Quinta Paredes, han previsto determinados Tratamientos Urbanísticos a los diferentes sectores, de acuerdo con las características de cada desarrollo. En este contexto, los diferentes sectores de la UPZ se someten a los siguientes Tratamientos Urbanísticos⁴:

Los barrios Prados del Salitre, La Luisita, Santa Clara, Gran América y parte de Acevedo Tejada se someten al Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Los barrios Quinta Paredes, El Recuerdo y parte de Acevedo Tejada, se hallan sometidos al Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada⁵.

⁴ Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 359.

⁵ El artículo 367 del Decreto 190 de 2004 aplica este tratamiento a barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

En los ejes viales principales como la Avenida Jorge Eliécer Gaitán, Ciudad de Quito y Américas, se contempló el Tratamiento de Renovación Urbana⁶. En las fichas normativas del nuevo proyecto se definieron las condiciones de edificabilidad, norma que se orienta en dos directrices:

- Incentivar los englobes prediales con el fin de generar nuevas dinámicas constructivas y proyectos de mayor tamaño o escala, que permitan cualificar las áreas en proceso de deterioro y disminuir el impacto negativo que genera la utilización del espacio público para actividades comerciales y de servicios.
- Facilitar y fomentar la inversión pública y privada en la ejecución de proyectos de mayor escala o intensidad que reconfiguren el tejido urbano existente y se configuren como elementos detonantes de la transformación urbana positiva del territorio de la UPZ, proyectada a futuro.

El Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales⁷ se aplicó a los equipamientos y servicios urbanos básicos existentes en la UPZ, tales como Corferias y EAAB demás dotacionales de gran escala (plazas de mercado, estaciones de policía y bomberos, bibliotecas, museos, polideportivos, colegios, iglesias, terminales de buses, etc.).

En las urbanizaciones Bosque del Salitre, Prados del Salitre 1 y 3, Senderos del Salitre, Taoka, Futura, Takay y Centro Gran Colombiano, las cuales se encuentran consolidadas urbanísticamente, se prevé el mantenimiento de sus normas originales.

De otra parte, el Centro Urbano Antonio Nariño y los proyectos del Banco Central Hipotecario (BCH), se rigen por el Tratamiento de Conservación de Sectores de Interés Cultural con Agrupaciones o Conjuntos.

LOS USOS PREDIALES EN LA UPZ

Dentro del proceso de revisión de las normas urbanísticas de esta UPZ, el análisis sobre los usos permitidos tuvo especial relevancia, habida cuenta de las diversas solicitudes de la comunidad, de

⁶ Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.

⁷ El artículo 367 del Decreto 190 de 2004 aplica este tratamiento a Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

los gremios y de las autoridades locales, y de las problemáticas sociales que se generaron a partir de los operativos de control sobre el usos del suelo en cabeza de la Alcaldía Local. El análisis técnico realizado partió de un balance real de la dinámica económica y constructiva de cada sector, para concluir con precisiones de norma, siempre ajustadas a las Áreas de Actividad, y a las políticas del modelo adoptado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ÁREAS RESIDENCIALES

Atendiendo a la política sobre uso y ocupación del suelo, referente a la consolidación de la estructura urbana de la ciudad, y a la política general de la UPZ en lo que respecta a la protección de los sectores residenciales, la presente reglamentación propende por la consolidación de las áreas residenciales existentes al interior de la UPZ, otorgando continuidad normativa a las agrupaciones o conjuntos de vivienda y definiendo ejes de comercio y servicios complementarios al uso residencial. Las áreas señaladas como residenciales que incluirán zonas y ejes delimitados de comercio y servicios⁸, corresponden a los Sectores normativos No. 2, 3 y 4 (barrios La Luisita, Santa Clara, Quinta Paredes, El Recuerdo y Acevedo Tejada.

Es de anotar que en la revisión de la normativa se incluyen dentro de las zonas residenciales mencionadas, algunos usos comerciales y de servicios de menor escala, como complemento al uso de vivienda. Adicionalmente, los usos comerciales y de servicios de escalas superiores se mantienen, permitiendo los usos principales ejes viales.

USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

De acuerdo con el modelo del POT y las disposiciones del Decreto Distrital 1096 de 2000, las zonas con alta concentración de comercio, servicios y actividades productivas se localizan sobre los ejes viales y sobre los circuitos de movilidad local. La nueva propuesta refuerza el papel de la centralidad, a través de una norma que permite actividades económicas de diversa índole y escalas de impacto.

⁸ El Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios, se halla descrita en el artículo 341 del Decreto 190 de 2004 como “Zonas de uso residencial, en las cuales se delimitan las zonas de uso residencial exclusivo y zonas limitadas de comercio y servicios, localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales, las cuales no pueden ocupar más del 30 % del área bruta del sector normativo”.





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. _____ DE 2011**

08 MAR. 2011

086

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Así mismo, en las áreas residenciales se consolidan los ejes de comercio y servicios existentes y/o definidos por normas anteriores, a fin de ordenar las actividades complementarias al uso de vivienda.

ÁREAS DOTACIONALES

Dentro de la política de dotación de equipamientos prevista en el POT de Bogotá D. C. se definen acciones tendientes a mejorar la calidad de vida de los habitantes, entre otras:

- Localizar nuevos equipamientos de alta jerarquía en el centro y las centralidades de mayor rango, de acuerdo con su función en la estrategia de ordenamiento del Distrito Capital y de la ciudad región: centralidades de integración internacional y nacional y centralidades de integración regional y urbana, con el fin de aprovechar sus condiciones de accesibilidad actual y sus ventajas comparativas como núcleo de integración territorial.
- Localizar nuevos equipamientos de escala urbana y zonal, con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en zonas estratégicas dentro de los barrios residenciales, tanto en la red de centralidades urbanas, como en aquellas de nivel zonal que se identifiquen en el proceso normativo de la UPZ.

Por otra parte, los PLANES MAESTROS DE EQUIPAMIENTOS constituyen el instrumento de planificación fundamental en el marco de la estrategia de ordenamiento de la ciudad-región; permiten definir las necesidades de generación de suelo urbanizado de acuerdo con las previsiones de crecimiento poblacional y de localización de la actividad económica, para programar los proyectos de inversión sectorial en el corto, mediano y largo plazo.

Así mismo, el POT otorga el carácter de permanencia a los dotacionales existentes de la siguiente manera: “(...) los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales”⁹.

⁹ Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 344.





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. **086** DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Para esta Unidad de Planeamiento Zonal, el Plan de Ordenamiento Territorial ha señalado como dotacionales los sectores correspondientes a Corferias y a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá S.A. E.SP., y algunos de escalas zonal y vecinal existentes. Además, la UPZ cuenta con la presencia significativa de otros equipamientos, los cuales, por una parte dinamizan los sectores en los cuales se hallan implantados, y por otra generan un fuerte impacto urbanístico y social, en especial en lo relativo a la generación de comercio y servicios complementarios.

A fin de establecer un control de dichos impactos urbanísticos, y a su vez garantizar la condición de la permanencia prevista por el Plan de Ordenamiento Territorial, para los usos dotacionales existentes, se ha definido la adopción de los correspondientes Planes de Regularización y Manejo, así:

“(...) Planes de Regularización y Manejo: Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan (...) deberán someterse a un proceso de regularización y manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (...).

(...) El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento.

Estas acciones se integrarán en seis (6) áreas a saber: Espacio público, manejo vehicular, mantenimiento, relaciones con la comunidad, usos complementarios e infraestructura pública”¹⁰.

Es de anotar que en la actualidad, el Decreto Distrital 430 de 2005 y 395 de 2007 establecen las condiciones para tramitar los Planes de Regularización y Manejo, y otorgar diferentes alternativas para el manejo o aprovechamiento de los predios con usos dotacionales existentes; Tal procedimiento culmina con un acto administrativo proferido por esta la Secretaría Distrital de Planeación, previo a la obtención de licencia ante la Curaduría Urbana.

Por otra parte, es de indicar frente a este punto que a norma urbanística adoptada en la UPZ Quinta Paredes, ha logrado una armonización entre la gama de usos prevista por el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad y la clasificación de usos dotacionales definida en cada uno de los planes maestros adoptados en la actualidad.

¹⁰ Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 430.





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011 - 08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

LA EDIFICABILIDAD

Los tratamientos urbanísticos asignados por el POT a los diferentes sectores normativos, son precisados en las fichas de edificabilidad de la UPZ, y permiten visualizar las posibles formas de intervención en las edificaciones, así como la intensidad del uso de las construcciones.

En el sector sometido al Tratamiento de Consolidación en la categoría Urbanística, en los barrios anteriormente mencionados, las normas de edificabilidad fomentan el mantenimiento de las características urbanísticas existentes y/o los valores urbanísticos y arquitectónicos.

Al respecto, se deben destacar las urbanizaciones anteriores al Acuerdo 6 de 1990 sujetas a sus normas originales, las cuales en virtud del Decreto Distrital 1096 de 2000, fueron objeto de actualización con base a las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, proponiendo de esta manera el mantenimiento de las características urbanísticas originales de los barrios bajo una normativa menos compleja, que facilite su aplicación y cumplimiento.

En las áreas sujetas al Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, se buscará el incremento de la edificabilidad permitida generalmente sobre los ejes de la malla vial arterial, a fin de conservar las características urbanas existentes en los barrios, tal como lo dispone el artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004.

ESPACIO PÚBLICO

La reglamentación de los elementos del espacio público (anteparcos, andenes y zonas de parqueo) está regulada por el Decreto Distrital 190 de 2004, en el Título II, Componente Urbano, Subtítulo 3, Capítulo 2, Subcapítulo 5. Red de estacionamientos públicos (artículo 194 y subsiguientes) y el Capítulo 10, Subcapítulo 5, Normas generales aplicables a los espacios peatonales, (artículo 263 y subsiguientes) y Subcapítulo 6, Normas para otros elementos que conforman el espacio peatonal (artículos 270, Normas aplicables a los anteparcos).

Al mismo tiempo, es importante indicar que el artículo 13 del Decreto Distrital 190 de 2004, señala:

“La política de espacio público se basa en la generación, construcción, recuperación y mantenimiento del espacio público tendientes a aumentar el índice de zonas verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, su





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

disfrute y su aprovechamiento económico, bajo los siguientes principios que orientan el Plan Maestro de Espacio Público:

- 1. El respeto por lo público.*
- 2. El reconocimiento del beneficio que se deriva del mejoramiento del espacio público.*
- 3. La necesidad de ofrecer lugares de convivencia y ejercicio de la democracia ciudadana y de desarrollo cultural, recreativo y comunitario.*
- 4. El uso adecuado del espacio público en función de sus áreas y equipamientos a las diferentes escalas de cobertura regional, distrital, zonal y vecinal.*
- 5. Responder al déficit de zonas verdes de recreación pasiva y activa en las diferentes escalas local, zonal y regional.*
- 6. Garantizar el mantenimiento del espacio público construido, mediante formas de aprovechamiento que no atenten contra su integridad, uso común, y libre acceso.*
- 7. La equidad en la regulación del uso y aprovechamiento por diferentes sectores sociales.*
- 8. Orientar las inversiones de mantenimiento y producción de espacio público en las zonas que presenten un mayor déficit de zonas verdes por habitante, con especial énfasis en los sectores marginados de la sociedad.*
- 9. Recuperar como espacio público las rondas de los cuerpos de agua privatizadas.”*

Por su parte, el Decreto Distrital 215 de 2005, por el cual adoptó el Plan Maestro de Espacio Público, complementa las anteriores disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial; dichas normas y sus decretos reglamentarios están orientados al cumplimiento de los objetivos antes mencionados.

En lo que se refiere a la utilización indebida del espacio público, su control compete a la Alcaldía Local respectiva, y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Por otro lado, respecto a la autorización para destinar áreas públicas para el parqueo vehicular, es de señalar que artículo 196 del Decreto Distrital 190 de 2004, prevé lo relativo a tal aspecto.

Dentro de las estrategias del ordenamiento de la UPZ relativas al espacio público se promueve el mejoramiento de la calidad ambiental del mismo, aprovechando los elementos de infraestructura vial, los andenes y los parques existentes. Sin embargo, debe señalarse que desde el ámbito reglamentario, los elementos que coadyuvan a eliminar la indebida utilización del espacio público para la prestación de servicios automotrices, comercio y otros en la zona son:

- La definición de los Circuitos de Movilidad Local en la cual se deberá garantizar la movilidad permanente y conectividad interna de la UPZ.





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

- El incentivo a los englobes prediales para la generación de proyectos de mayor tamaño, en los cuales se garantice la prestación de servicios y el desarrollo de las actividades al interior, así como el cumplimiento de las cuotas de estacionamientos.
- La posibilidad de concretar proyectos de gran escala que generen nuevo espacio público y cualifique el existente, a través de planes parciales de redesarrollo.

ASPECTOS DE CIRCULACIÓN Y TRÁFICO

El trazado vial de la ciudad, ha sido definido en el artículo 165 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual estableció en sus artículos 174 y 177, la clasificación y dimensión de las secciones y reservas viales.

En la estructura urbana de la UPZ Quinta Paredes, están incluidos los trazados determinados por los estudios para la malla vial en la zona con los siguientes objetivos:

1. Asegurar el diseño de espacio público acorde con la morfología de las diferentes zonas de la ciudad según el entendimiento de las relaciones urbanas que las rigen.
2. Dar soporte a la malla vial arterial, al atender los viajes de corta y media distancia.

Respecto de las competencias en la ejecución del sistema vial, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) en su artículo 172, estableció lo siguiente:

“La malla arterial principal y la malla arterial complementaria serán programadas, desarrolladas técnicamente y construidas por la Administración Distrital de acuerdo a las prioridades establecidas en el presente capítulo, y en coherencia con las operaciones estructurantes y programas fijados por el Plan de Ordenamiento Territorial. Para ello deberá adquirir las zonas de reserva correspondientes. [...]

Parágrafo. El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) elaborará el proyecto y construirá las vías de la malla arterial principal y de la malla arterial complementaria con base en el trazado y determinaciones técnicas y urbanísticas suministradas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD)”.

Igualmente en el parágrafo del artículo 170 determinó lo siguiente:

“El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), adelantará los estudios de factibilidad de las alternativas para la solución de las intersecciones viales, los cuales serán incorporados al Plan Maestro de Movilidad”.





08 MAR. 2011

**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Por otra parte, es de destacarse que la definición de los circuitos de movilidad local de la UPZ, producida en la reglamentación aquí presentada, permitirá priorizar las inversiones de proyectos que permitan mejorar la conectividad del centro, las centralidades y la región, de acuerdo con la política de movilidad del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Con fundamento básico del artículo 4 de la Ley 388 de 1997¹¹, esta Secretaría consideró inaplazable la realización de eventos dentro de un nuevo proceso de participación ciudadana suscitado por la mencionada revisión normativa, el cual se adelantó a través de reuniones con autoridades locales, talleres de trabajo con diferentes sectores de la comunidad (residentes, industriales, comerciantes y representantes de establecimientos dotacionales, entre otros), atención por sectores en las instalaciones de esta Entidad, asistencia a convocatorias por parte de la comunidad y las instituciones con injerencia en el tema (alcaldías locales, personerías, gremios y asociaciones), así como la permanente recepción de propuestas escritas y verbales, según el desarrollo del proceso.

A partir del evento de participación realizado por esta Entidad el día 2 de septiembre de 2009, y de la publicación del proyecto en la página web: www.sdp.gov.co, medios por los cuales fue socializada una propuesta de ajuste a las normas urbanísticas, se dio apertura a las discusiones por parte de la comunidad frente al proyecto.

¹¹ El artículo 4 de la Ley 388 de 1997, establece:

“(…) PARTICIPACION DEMOCRATICA. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones. Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2° de la presente ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos”.





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N° 086 DE 2011

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Las propuestas recibidas por la ciudadanía a través de dicho evento, así como en los diferentes escenarios y medios arriba mencionados, en las cuales participan voluntariamente todos los sectores económicos y sociales, fueron objeto de evaluación por parte del equipo técnico de la Secretaría Distrital de Planeación.

Debe destacarse en este punto, la amplia participación de la comunidad y de los gremios, así como los aportes de la Alcaldía Local, la Secretaría Distrital de Gobierno y la Junta Administradora Local, en cuyo apoyo y conocimiento se funda la generación de esta nueva norma urbanística.

Es pertinente anotar que el presente documento, no busca absolver cada situación expuesta de manera puntual, sino que se agrupan por temáticas las diferentes inquietudes y propuestas que recogen el aporte de la comunidad, generalmente representada por dignatarios de juntas de acción comunal, o representantes de organizaciones sociales o gremiales o ciudadanos comunes. No obstante, ningún documento proveniente de la Secretaría Distrital de Planeación puede sustituir o anticipar las decisiones normativas que se adopten mediante decreto firmado por el señor Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

La revisión de la reglamentación proyectada ha sido objeto de una minuciosa revisión en su estructura y contenido, en donde todas las iniciativas de la comunidad se han tomado en consideración, incluso antes del inicio del proceso de participación; el resultado frente a cada una de sus inquietudes se verá reflejado en la nueva normativa que se adopte para esta UPZ, aclarando que no nos sustraemos de la obligación de rendir cuentas a la ciudadanía. Todas las propuestas se evaluaron en el marco de los principios del ordenamiento territorial señalados en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997.

La Secretaría Distrital de Planeación considera que las comunidades son poseedoras de un conocimiento valioso sobre la situación presente y la problemática y oportunidades de cada UPZ.

Es así que en la realización de esta reglamentación, se definió una estrategia de participación congruente con el alcance del proceso de revisión y ajuste de las Unidades de Planeamiento Zonal, que consiste en la armonización de dos instrumentos de planeamiento (Planes Maestros y UPZ).





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Por tal motivo, la metodología consistió en la socialización de la propuesta de ajustes normativos y la apertura de un periodo de tiempo en el que la ciudadanía podía hacer sus observaciones y aportes para el perfeccionamiento de la norma.

Dentro del proceso de participación para la revisión y ajuste de la norma urbana de la UPZ No. 107 Quinta Paredes, la Administración Distrital adelantó el proceso de participación ciudadana en el marco de la Ley 388 de 1997, en el cual fueron involucrados los diferentes actores con injerencia en ese territorio, incluidos las autoridades locales, la comunidad, los gremios y ciudadanía en general, a través de las cuales presentó ante la comunidad las propuestas normativas, y recogió los respectivos aportes ciudadanos.

En una primera fase, se llevó a cabo el proceso mediante la realización de un taller ciudadano efectuado el día 2 de septiembre de 2009, una reunión ciudadana realizada el 11 de septiembre de 2009 convocada por la Junta Administradora Local, una reunión convocada por los presidentes de las JAC de los barrios que hacen parte de la UPZ, la cual se hizo el 22 de septiembre de 2009 (con la participación de representantes de CORFERIAS), una reunión realizada el día 28 de septiembre de 2009 junto con la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, la cual fue convocada por representantes de las JAC, una audiencia ciudadana realizada el 21 de enero de 2010, convocada por la Junta Administradora Local, una reunión convocada por la Secretaría Distrital de Planeación en mayo 24 de 2010, una reunión en el barrio Acevedo Tejada el día 21 de septiembre de 2010 y una última presentación por parte de la SDP el día 27 de enero de 2011, para finalmente continuar con la atención a los ciudadanos interesados en la UPZ durante los días dispuestos por la entidad.

Los resultados del proceso descrito fueron divulgados ante la comunidad y las autoridades locales en una presentación general realizada el 27 de enero de 2011.

Dichos aportes colectivos se relacionaron con: El Comité del Barrio Centro Urbano, junto con 58 ciudadanos, solicitan que se informe a la comunidad el cambio de uso de suelo que se prevé y el impacto del mismo en el valor comercial y en el desarrollo de los predios, indicar si se adelantará expropiación de inmuebles por plan de renovación urbana para este barrio, cuál será la edificabilidad permitida en este barrio y si la zona estará sujeta a plusvalía y cómo se aplicaría.

Comerciantes y residentes del barrio Quinta Paredes, anexas 125 firmas, solicitan cambiar el uso del suelo en subsectores específicos de la UPZ 107 Quinta Paredes.





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011

08 MAR 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

La Edil Fanny Jiménez junto con los presidentes de las JAC de los barrios El Recuerdo, Gran América, Quinta Paredes, Centro Urbano, La Luisita y Santa Clara y Acevedo Tejada, convocaron a una mesa de trabajo permanente en la cual propusieron: para el barrio El Recuerdo, conservar como uso principal el residencial y no permitir actividades de comercio y servicio de alto impacto.

Para el barrio Gran América, mantener la delimitación de la zona de comercio escala zonal y vecinal sobre la Calle 26 y hasta la mitad de la manzana, restringir el funcionamiento de comercio en los predios ubicados sobre la Avenida de las Américas y ampliar el uso comercial escala vecinal para el primer predio ubicado en la Carrera 32A entre Calle 23 (Av Américas) y Calle 25B, y en el Subsector II permitir únicamente el uso empresarial para la prestación de servicios financieros, profesionales, de tecnología, comunicaciones y turismo (únicamente mediante Registro Nacional de turismo) y de ninguna manera comercio informal, expedir licencias de uso comercial (en las curadurías) exigiendo espacios privados para zonas de parqueadero de tal forma que no se afecta la movilidad ni la seguridad.

Respeto al barrio Quinta Paredes, conservar en el sector normativo con vocación de uso residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios de escala zonal y vecinal sin que se amplíen a manzana completa estos usos.

En cuanto al barrio Centro Urbano, establecer el índice mínimo de construcción de 4.8 y edificabilidad de 5 pisos o más, acorde con el plan de renovación y con los edificios que se están construyendo en el sector, no permitir el uso comercial para funcionamiento de bares y similares y readecuar las zonas verdes y parques.

En lo relativo al barrio Acevedo Tejada, conservar el uso residencial complementario con comercio vecinal y zonal restringido (oficinas y servicios), no permitir el funcionamiento de discotecas u similares, casinos, talleres y bodegas (dada la cercanía a las instituciones educativas existentes), recuperar el espacio público y las zonas verdes e informar a la comunidad los posibles proyectos de renovación urbana o de conservación, consolidación o recuperación del territorio.

Respecto al Barrio La Luisita y Santa Clara conservar la vocación de uso residencial, permitir el comercio vecinal y complementario a la vivienda que se encuentra ubicado sobre la Avenida de





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

La Esperanza y permitir en el predio ubicado en la Avenida de La Esperanza entre la Carrera 44C y la Avenida Carera 50 (Francisco José de Caldas) el uso residencial, comercial y de servicios.

A manera de conclusión, se puede evidenciar la mayoría de propuestas enfocadas a la mixtura de usos en la UPZ, en concordancia con su localización estratégica, por ser parte de una centralidad y además ser parte de la operación anillo de innovación y su proyecto Innobo.

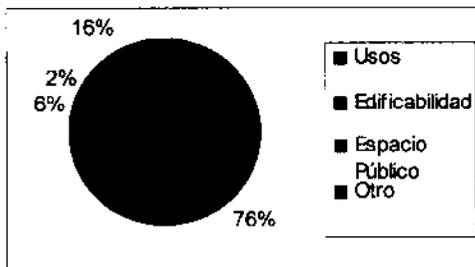
1. CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS

Cada aporte, o conjunto de aportes comunes cuenta con una guía de valoración en la cual se señala su fuente, se describe la propuesta y se efectúa el análisis técnico, clasificándola según los temas normativos mencionados.

La valoración técnica se fundamenta en los siguientes criterios:

- Tema diferente a reglamentación: En este criterio se ubican los aportes que no están relacionados con la reglamentación urbanística de la UPZ.
- Ya incluido: En este criterio se ubican los aportes que ya se encuentran incluidos en el proyecto de decreto puesto a consideración de la comunidad.
- No se ajusta al POT: Son los aportes que no se ajustan a las decisiones generales del Plan de Ordenamiento Territorial.
- No pertinente: En este criterio se ubican los aportes que aunque tratan de temas de reglamentación urbanística no es conveniente o apropiado incluirlos en el proyecto de decreto, pues técnicamente no son viables.

Clasificación por tema de las propuestas ciudadanas



CLASIFICACION POR TEMA		
TEMA	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Usos	118	76%
Edificabilidad	9	6%
Espacio Público	3	2%
Otro	25	16%
TOTAL	155	100%





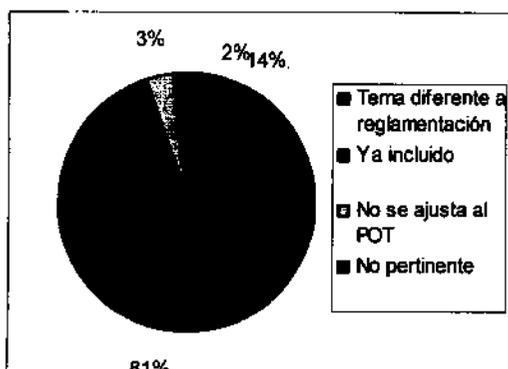
“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. **086** DE 2011

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Al efectuar la clasificación temática se identifica que el 76% de los aportes corresponden a usos del suelo, a edificabilidad el 6%, a espacio público el 2%, y a otros temas el 16% restante. Es importante resaltar que dentro de las propuestas de usos, convergen temas asociados como edificabilidad adjunta a ciertos tipos de usos.

Valoración técnica de los aportes



VALORACION TECNICA DE LOS APORTES		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	21	14%
Ya incluido	126	81%
No se ajusta al POT	5	3%
No pertinente	3	2%
TOTAL	155	100%

El 14% de las propuestas se valoraron como “Tema diferente a reglamentación”, estos aportes correspondieron a: realizar mesas de trabajo o más reuniones como parte del proceso de participación, no permitir modificaciones en las fachadas de las viviendas, generar incentivos tributarios impulsando el desarrollo de edificaciones y urbanismos sostenibles, brindar información a la comunidad en diferentes temas y ampliar los plazos para la presentación de propuestas.

El 81%, es decir 126 propuestas, se valoraron como “Ya incluido en el proyecto de Decreto”, pues en éstas se solicitaba: permitir en la UPZ el uso mixto (residencial y comercial), permitir el uso residencial con comercio restringido de bajo impacto y ejes de servicios turísticos, no permitir usos para actividades de alto impacto en los sectores normativos, permitir en la UPZ zonas de renovación urbana, modificar el uso del suelo en subsectores específicos, conservar el uso comercial sobre ejes viales, conservar como uso principal el residencial en los barrios El Recuerdo – Acevedo Tejada – La Luisita y Santa Clara y Quinta Paredes, mantener la delimitación de la zona comercial sobre la Calle 26 y permitir el uso empresarial en distintos sectores normativos, permitir el funcionamiento de ferreterías en el Sector normativo No. 2,



27



**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

permitir en el Sector normativo No. 2 el uso comercial establecido en el Acuerdo 6 de 1990, y permitir el comercio vecinal sobre el eje vial de la Avenida de La Esperanza en el Sector normativo No. 2.

El 3%, es decir 5 propuestas, se valoraron como “No se ajusta al POT”, ya que se solicitaba definir la edificabilidad en el barrio Acevedo Tejada, de acuerdo a la zonificación que sugirió la comunidad.

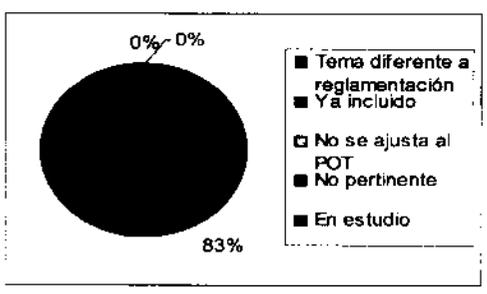
El 2% se valoró como “no pertinente” ya que se solicitaba no permitir en el Subsector 1 del barrio Quinta Paredes el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, ni ampliar las manzanas para el funcionamiento de las mismas. Se valoró de esta manera, puesto que a este sector le aplica el tratamiento de desarrollo (Decreto Distrital 327 de 2004).

2. VALORACION DE PROPUESTAS SOBRE USOS

Para la reglamentación de la UPZ Quinta Paredes, se partió de una definición preliminar de política general, cuyo enunciado es:

Consolidar el carácter mixto de la UPZ a partir del ordenamiento de las actividades de comercio y servicios de diferentes escalas en la centralidad y ejes de comercio y servicios, de manera que se cualifique y aumente su oferta a través de procesos de Renovación urbana, que se protejan los sectores residenciales o con valor patrimonial, y que se garantice el libre disfrute del espacio público existente y proyectado.

3.1. PROPUESTAS SOBRE USO RESIDENCIAL



USO RESIDENCIAL		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	5	83%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	1	17%
En estudio	0	0%
TOTAL	6	100%





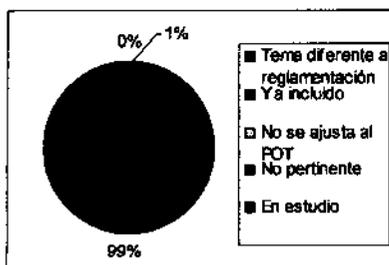
**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

De las propuestas específicas recibidas sobre este tema, se valoraron como “Ya incluido en el proyecto de Decreto”, teniendo en cuenta que se solicitaba conservar como uso principal el residencial en los barrios El Recuerdo, Acevedo Tejada, La Luisita y Santa Clara. Es de aclarar, que las propuestas contemplan zonas donde se permita la mixtura de usos, lo cual es evidente dentro de la propuesta general de la UPZ.

3.2. PROPUESTAS SOBRE USO COMERCIAL



USO DE COMERCIO Y SERVICIOS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	1	1%
Ya incluido	95	99%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
En estudio	0	0%
TOTAL	96	100%

De las propuestas allegadas sobre este tema, la mayoría fueron valoradas como “Ya incluido en el proyecto de Decreto”, ya que se solicitaba permitir en la UPZ el uso mixto residencial, comercial y servicios, permitir el uso residencial con comercio restringido de bajo impacto, permitir el uso residencial con ejes de servicios turísticos, no permitir usos para actividades de alto impacto, conservar el uso comercial sobre ejes viales en el Sector normativo No. 4, mantener la delimitación de la zona comercial sobre la Calle 26, permitir el funcionamiento de ferreterías en el Sector normativo No. 4, permitir en el Sector normativo No. 2 el uso comercial establecido en el acuerdo 6, cambiar el uso del suelo en subsectores de la UPZ, permitir en el Sector normativo No. 8 subsector II el uso empresarial para la prestación de servicios financieros – profesionales - de tecnología -comunicaciones y turismo-, permitir el comercio vecinal complementario a la vivienda existente en el Sector normativo No.2 y permitir el comercio vecinal sobre el eje vial de la Avenida de La Esperanza en el Sector normativo No. 2.

7 propuestas de uso comercial se valoraron como “No pertinente”, ya que se solicitaba: constituir zona nacional y hotelera de servicios turísticos, permitir al interior del barrio El Recuerdo el uso comercial, incluir el servicios al automóvil en la categoría de servicios técnicos- profesionales - y





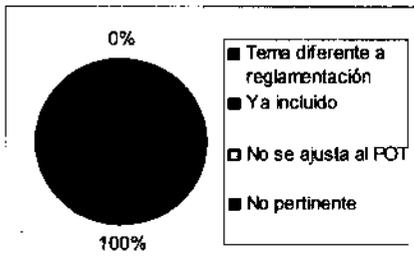
08 MAR. 2011

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

especializados, permitir la prestación de servicios hoteleros de mayor escala, permitir uso comercial de escala vecinal en predios específicos, restringir el uso comercial en predios con frente a la Avenida de las Américas.

3.3. PROPUESTAS SOBRE USO DOTACIONAL



USO DOTACIONAL		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	9	100%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
TOTAL	9	100%

Las propuestas recibidas sobre este tema, se valoraron como “Ya incluido en el proyecto de Decreto”, ya que se solicitaba definir en la UPZ el funcionamiento de los equipamientos de culto. De otra parte, se presenta la solicitud de Corferias sobre la inclusión al Tratamiento de renovación urbana, de una parte de sus predios, junto con la EAAB, y el barrio Centro Urbano.

3. VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

4.1. ALTURAS



ALTURAS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	5	63%
No se ajusta al POT	3	38%
No pertinente	0	0%
TOTAL	8	100%





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. **086** DE 2011

08 MAR. 2011

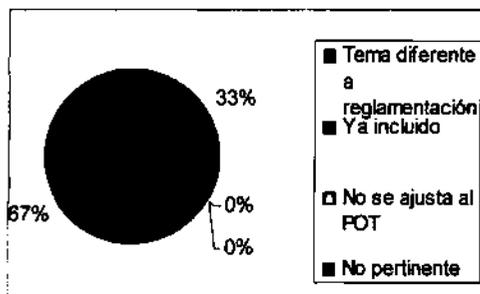
“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

De 8 propuestas recibidas en este tema, se valoraron como “Ya incluido en el proyecto de decreto”, ya que se solicitaba establecer la edificabilidad existente en el Acuerdo 6 de 1990, para tratamiento de consolidación urbanística.

Otras propuestas se enfocan en el aumento de edificabilidad, pero en la propuesta se asume la edificabilidad máxima permitida por el POT, de acuerdo al tratamiento correspondiente.

5. VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO

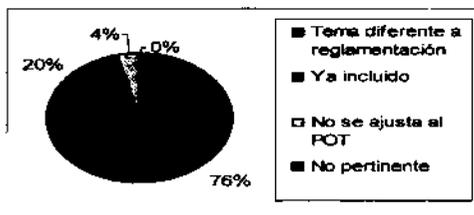
5.1. ZONAS VERDES



ZONAS VERDES		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	1	33%
Ya incluido	0	0%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	2	67%
TOTAL	3	100%

Las 3 propuestas recibidas sobre este tema se valoraron como “Tema diferente a reglamentación”, en ellas se requería incluir la recuperación y preservación de las zonas verdes y blandas, readecuar en el barrio Centro Urbano las zonas verdes y parques teniendo en cuenta que se carece de las mismas y recuperar el espacio público y las zonas verdes del barrio Acevedo Tejada.

6. OTROS



No pertinente	0	0%
TOTAL	25	100%
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	19	76%
Ya incluido	5	20%
No se ajusta al POT	1	4%





08 MAR. 2011

**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

Las propuestas allegadas sobre otros temas, fueron valoradas como “Tema diferente a reglamentación”, pues estaban readicionadas con la realización de talleres y mesas de trabajo que posibilitaran la concertación entre los diversos sectores, para promover el consenso para el establecimiento de acuerdos en beneficio de los diversos actores, y generar incentivos tributarios (descuentos en impuestos como predial, delimitamiento urbano, y gravamen patrimonial) para inversión en tecnología, incentivando el desarrollo de edificaciones y urbanismos sostenibles.

A su vez, las referidas propuestas se orientaban a mantener informada a la comunidad respecto al cambio de uso del suelo, el impacto en el valor comercial, el desarrollo de los predios, y la posibilidad de adelantar expropiación de inmuebles por el plan de renovación urbana.

Adicionalmente, comunicar a la comunidad lo relacionado con la edificabilidad permitida en Centro Urbano, la participación en plusvalía y su correspondiente aplicación, sumando además, los posibles proyectos de conservación- consolidación o recuperación que se prevén para el territorio.

Por su parte, la misma ciudadanía solicitó que las curadurías urbanas deben expedir licencias urbanísticas para uso comercial, exigiendo espacios privados para zonas de parqueadero, y a su vez, ampliar los plazos para la presentación de las propuestas.

Otras propuestas solicitaban permitir el desarrollo de áreas públicas a nivel de segundo piso para puentes de conexión que interconecten el área verde de la Universidad Nacional con la edificación localizada en la Av. Calle 26 No. 44 A - 39 y excluir del tratamiento de desarrollo por urbanización el predio ubicado en la Av. Calle 26 No. 44 A - 39 de propiedad del FODUN por encontrarse en zona o barrio consolidado y con edificaciones (y en general para los predios de más de 2.000 m²), según decreto 4065 de 2008 del MAVDT.

PROPUESTA NORMATIVA

Tanto la descripción, como la estructura básica de la Unidad de Planeamiento Zonal y los sectores normativos, se encuentran esbozados en las páginas 74 a 78 del Documento Técnico Soporte que hace parte integral del proyecto de acto administrativo.



Cra. 8ª No. 10-65



Tel. 381 3000 www.bogota.gov.co



INFORMACIÓN AL PÚBLICO

Información: Línea 195



**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011**

08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

PLUSVALIA

1. INFORME DE PLUSVALÍA EN LA UPZ

1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MAS RENTABLE.

El análisis realizado para la UPZ No. 107 Quinta Paredes, se considera que existen hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio a una más rentable. (Cuadro Anexo 1 DTS - Estudio Técnico de Plusvalía)

1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD

El análisis realizado para la UPZ 107 Quinta Paredes, encuentra hechos generadores del efecto plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. (Cuadro Anexo 2 DTS – Estudio Técnico de Plusvalía)

1.3. MUESTREO PARA DEFINIR HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD

(Cuadro Anexo 3 DTS – Estudio Técnico de Plusvalía)





**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N°. 086 DE 2011** 08 MAR. 2011

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

2. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR USOS

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable	<ul style="list-style-type: none"> • Sector normativo No. 2, Subsectores I y V. • Sector normativo No. 3, Subsectores I y II. • Sector normativo No. 4, Subsectores I y II. • Sector normativo No. 5 • Sector Normativo No.8 • Sector normativo No. 11, Subsectores I y II.
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Sector Normativo No. 2, Subsector A. • Sector Normativo No. 3. • Sector Normativo No. 4. • Sector Normativo No. 5. • Sector normativo No. 11, Subsector A.

En consecuencia, el proyecto normativo de esta UPZ se remite para su aprobación, con los siguientes documentos:

UPZ Quinta Paredes – información básica
• Proyecto de decreto reglamentario.
• Planos y fichas normativas en papel de seguridad en tres (3) pliegos.
• Documento de Soporte.
• CD con proyecto de decreto

Tabla 3. Documentos básicos de los proyectos de decreto UPZ Quinta Paredes





“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS”
PROYECTO DE DECRETO N.º. 086 DE 2011 **08 MAR 2011**

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo.”

ALCANCE DEL PROYECTO DE DECRETO.

El proyecto de decreto actualiza la reglamentación la UPZ No. 107 Quinta Paredes ubicada en la Localidad de Teusaquillo.

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica: **CLAUDIA M. SANDOVAL** *CM*
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisión Jurídica: **HEYBY POVEDA FERRO**
Subsecretaria Jurídica. *H*

