

456

DECRETO N° 621  
29 de diciembre de 2006

Por la cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No.100, GALERIAS, ubicada en la Localidad de TEUSAQUILLO.

GALEIA

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

456



Enero 15 DE 2007



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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **621**

29 DIC. 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, 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 (Compilación POT) y,

### CONSIDERANDO

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, **GALERIAS**, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que la reglamentación de esta UPZ, con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estructura básica compuesta por el suelo de protección, el sistema de movilidad, la estructura socio-económica y espacial, las directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo.

Que la perspectiva del planeamiento de esta UPZ es desarrollar en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal, que permitan elevar la calidad de vida de sus habitantes.

Que la UPZ se caracteriza por ser una zona altamente consolidada, con una posición estratégica en la ciudad respecto a la malla vial y al sistema de transporte masivo Transmilenio, en la medida en que es un destino frecuente de población flotante y lugar de intercambio de bienes y servicios a escala urbana.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal No. 100, **GALERIAS**, se conforma a partir de los siguientes elementos:

1) Estructura Ecológica Principal: Conformada por el Canal de Río Arzobispo, los corredores ecológicos viales de la Avenida Caracas, Avenida Pablo VI (Calle 53), Avenida Francisco Miranda (Calle 45), Avenida José Celestino Mutis (Calle 63), cuyo potencial radica en su conservación e integración al Sistema de Espacio Público.

2) Estructura Funcional y de Servicios: El sistema de movilidad se integra principalmente por la Avenida José Celestino Mutis (Calle 63), Avenida Pablo VI (calle 53), la Avenida Caracas (Carrera 14), la Avenida Ciudad de Quito (NQS- Carrera 30), la Avenida Francisco Miranda (Calle 45), la Avenida Colombia (Carreras 21 y 24),



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
DECRETO No. 629

23 DIC. 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

integrando los dotacionales de equipamientos educativos, y de culto que caracterizan sectores reconocidos en la UPZ, con proyección a la ciudad.

3) Estructura socio económica y espacial: Se conforma a partir de la organización de las actividades residenciales, dotacionales y comerciales.

Que los sectores normativos 4 y 9 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 100, **GALERIAS**, son de interés cultural, en concordancia con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas para estos sectores están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, de sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento y recuperación de las condiciones de habitabilidad y uso de los inmuebles para su eficiente aprovechamiento e integración con la dinámica productiva de la ciudad.

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

Que para la adopción de la presente normativa urbanística, sirvieron de base los estudios y análisis de las siguientes variables y procesos:

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

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) inició el proceso de participación ciudadana en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la ley 388 de 1997. En una primera fase se realizó una reunión con las autoridades de la Localidad de Teusaquillo (Alcalde Local y Junta Administradora Local - JAL) el día 10 de mayo de 2005. En la segunda fase de participación ciudadana se realizaron dos talleres de trabajo con la comunidades primero de caracterización y estructura urbana el 18 de mayo de 2005 y el segundo, un taller de norma urbana el 6 de Julio de 2006, en los



29 DIC. 2006

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **621**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

cuales se presentaron las propuestas de estructura y norma y se analizaron las observaciones y recomendaciones de los ciudadanos.

Que las propuestas e inquietudes una vez evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se respondieron puntualmente mediante el oficio No. 2-2006-01379 del 18 de Enero de 2006, dirigido a la Alcaldía Local y Junta Administradora Local de Teusaquillo, con copia a cada una de las personas que presentaron propuestas.

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 100, GALERIAS.**

**A. Política General de la UPZ No. 100 GALERIAS**

- Organizar las actividades de la UPZ, de tal forma que el fortalecimiento de la función productiva propia de una zona articulada a la ciudad central, pueda desenvolverse junto con los núcleos de equipamientos educativos y de culto, sin perjuicio de la calidad de vida de las zonas residenciales que contiene.
- 1. Política de Movilidad
  - Potenciar la conectividad de la UPZ con la estructura de movilidad conformada por el sistema de transporte masivo de Transmilenio, en sentido oriente – occidente.
  - Promover los instrumentos de planeamiento específicos que mejoren la movilidad peatonal al interior de la UPZ.
- 2. Política sobre espacio público
  - Proteger, recuperar, restaurar y mantener los elementos de la Estructura Ecológica Principal, en particular el corredor Ecológico de Ronda del Río Arzobispo, haciendo énfasis en el mejoramiento de sus condiciones ambientales.



29 DIC. 2005

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No. 621**

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.**

- Incrementar la oferta de espacios arborizados y la conexión ecológica hacia la Reserva Forestal Protectora Bosque de Cerros Orientales, los corredores ecológicos viales, y los parques de escala vecinal, como transformación positiva del territorio.
- Aprovechar paisajísticamente el potencial ecológico que representa la Ronda del Río Arzobispo en los términos que establece el artículo 13 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Consolidar el espacio público local a través de la integración de los proyectos que se desarrollen en los espacios públicos de la UPZ de acuerdo con lo establecido en los artículos 44 y 51 del Decreto 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público; en especial los subsistemas viales y de transporte a través de acciones integrales de diseño urbano.
- Promover el disfrute público y la defensa colectiva de los valores ambientales de los sectores y subsectores por parte de la ciudadanía.

**3. Política de conservación de Sectores e Inmuebles de Interés Cultural**

- Integrar a la dinámica de usos y mercado del suelo urbano, los bienes de interés cultural identificados en el inventario patrimonial del Distrito Capital, garantizando la protección y mejoramiento de sus valores patrimoniales tanto arquitectónicos, como urbanos y ambientales.

**4. Política de Renovación Urbana**

- Ofrecer suelo para la localización de actividades de mayor jerarquía, con énfasis en vivienda y equipamientos mediante englobes y promover la localización del comercio metropolitano sobre el eje de la Avenida Caracas, de conformidad con el cuadro anexo N° 3 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
- Aprovechar la dinámica generada por la implementación del sistema de transporte masivo, "Transmilenio" para generar suelo destinado a equipamientos y vivienda y atender el déficit de espacio público.

**B. Estrategias en la UPZ No. 100 GALERIAS:**

**1. En relación con usos y ocupación del suelo**

- Delimitar las zonas específicas de comercio cualificado en función de su accesibilidad y proyección sobre los ejes de la malla vial.
- Promover la permanencia del uso residencial.

*evd*



23 DIC. 2006

## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **621**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

- Aumentar los índices de edificabilidad, a lo largo de la Avenida Ciudad de Quito (NQS- Carrera 30), de la Avenida Pablo VI (calle 53), de la Avenida Caracas (Carrera 14) y de la Calle 63, los cuales estarán sujetos a condiciones mínimas sobre el tamaño de los predios y contribución al espacio público.
2. En relación con el Espacio Público:
- Conectar la red de andenes con los corredores ecológicos viales, con el corredor Ecológico del Río Arzobispo y con los parques de escala vecinal y de bolsillo para cohesionar como lugar urbano el territorio de la UPZ (Decretos 190 de 2004 y 215 de 2005).
  - Aprovechar los proyectos de los subsistemas viales y de 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 de la UPZ.
  - Recuperar y mantener los parques urbanos, de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ
3. En relación con la Movilidad
- Integrar los elementos del sistema de movilidad con que cuenta la UPZ, a las estaciones específicas del sistema de transporte masivo, Transmilenio.
  - Adoptar la malla vial intermedia consignada en la Plancha N° 1 de la presente reglamentación.
4. En relación con el Tratamiento de Conservación.
- Asignar usos adecuados con la viabilidad estructural y de edificabilidad de los bienes de interés cultural que permitan potenciarlos e integrarlos con la dinámica productiva de la ciudad.
5. En relación con el Tratamiento de Renovación Urbana
- Delimitar zonas de renovación urbana otorgando aprovechamientos a partir de la dinámica generada por la implantación del sistema masivo de transporte "Transmilenio" condicionado a los correspondientes aportes al espacio público y a equipamientos, mediante la ejecución de planes parciales.
  - Promover proyectos con uso residencial al interior de los sectores de renovación.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 29 DIC. 2006

DECRETO No. 621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

6. En relación con los instrumentos de gestión urbanística.

- Aplicar los 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 contribuir de esta manera a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No.100 GALERIAS.

**ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 100, GALERIAS.**

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, en el sistema de movilidad, en el sistema de espacio público y en 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.

El suelo de protección, el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido, hacen parte de las estructuras, ecológica principal, funcional y de servicios Su localización y componentes se describen a continuación:

a) Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 100, GALERIAS que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Corredores Ecológicos. Corredor Ecológico de Ronda: Corredor Ecológico de Ronda del Río Arzobispo	Artículo 16, 17, 72, 77, 98, 100 Decreto 190 de 2004 Artículos 101, 102, 103, 110 Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).	Sectores 5 y 7

*Done*



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 29 DIC. 2006

DECRETO No. **621**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

Corredor Ecológico Vial: Avenida Francisco Miranda Avenida Ciudad de Quito Avenida Caracas Avenida Pablo VI Avenida José Celestino Mutis Avenida Colombia	Artículos 98 y 100 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).	Sectores 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11
---	---	-----------------------------------

NOTA 1. Según lo establecido en el parágrafo del artículo 75 del Decreto 190 de 2004 "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad".

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

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 100, GALERIAS. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), defina mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial, intermedia y local.

Se adopta la Malla Vial Intermedia señalada en la Plancha No. 1", Estructura básica de la UPZ No. 100, GALERIAS".

c) 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 243, 258, 259 y 260 Decreto 190 de 2004	Sectores 1,2,3,4,5,7,9 y 11
Espacios Pevtonales: Red de andenes, plazas, ALAMEDAS y plazoletas de la UPZ	Artículos 264, 265 y 267 Decreto 190 de 2004.	Sectores 1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11.
Plaza PZ21 El Campin	Artículo 25, 164, 239, 246 y 266 Decreto Distrital 190 de 2004	Sector 8

ANEXOS



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No.

621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

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

Los predios urbanizables no urbanizados se registrarán por lo dispuesto en el presente decreto y además por lo establecido en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el Decreto 327 de 2004 y las demás disposiciones reglamentarias, así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamientos.

Los elementos relacionados con la Estructura Ecológica Principal y con los Sistemas Generales, serán precisados mediante resoluciones del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) de acuerdo con los parámetros señalados por el POT.

**ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 100, GALERIAS.**

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 100, GALERIAS y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares:

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

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida Ciudad de Quito	Oriental	Avenida Francisco Miranda (Calle 45)	Avenida José Celestino Mutis (Calle 63)
Avenida Caracas	Occidental	Calle 49	Avenida José Celestino Mutis (Calle 63)
Avenida José Celestino Mutis (Calle 63)	Sur	Avenida Ciudad de Quito	Avenida Caracas
Avenida Pablo VI (Calle 53)	Norte y Sur	Avenida Ciudad de Quito	Avenida Caracas
Avenida Francisco Miranda (Calle 45)	Norte	Avenida Ciudad de Quito	Avenida Colombia (Carrera 24)



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 29 DIC. 2006

DECRETO No. 621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

b) Los predios ubicados con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican, deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial.

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida Colombia (Par vial - Carrera 24) Ramal occidental	Oriente y Occidente	Calle 48 Bis	Avenida José Celestino Mutis (Calle 63)
Avenida Colombia (Par vial Carrera 24) Ramal occidental	Occidente	Avenida Francisco Miranda (Calle 45)	Calle 48 Bis
Avenida Colombia (Par vial - Carrera 21) Ramal oriental	Oriente y Occidente	Calle 49	Avenida José Celestino Mutis (calle 63)

c) Predios sobre vías en intersecciones con líneas de demarcación definidas:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida José Celestino Mutis (Calle 63) por Avenida Ciudad de Quito	Suroriental
Avenida Caracas por Avenida Pablo VI (Calle 53)	Occidental
Avenida Caracas por Avenida José Celestino Mutis. (Calle 63)	Suroccidental
Avenida Ciudad de Quito por Avenida Pablo VI (Calle 53)	Oriental
Avenida Ciudad de Quito por Avenida Francisco Miranda (Calle 45)	Nororiental

d) Predios sobre vías en intersecciones las cuales deben someterse a estudios:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida José Celestino Mutis (Calle 63) por Avenida Colombia (Par Vial)	Sur
Avenida Pablo VI (Calle 53) por Avenida Colombia (Par Vial)	Norte y Sur
Avenida Francisco Miranda (Calle 45) por Avenida Colombia (Par Vial)	Noroccidental

**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. En tales predios será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios permitidos en el subsector de usos en el cual se localicen, mediante estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo-resistencia y espacio público referidas a andenes y antejardines y las de cupos de parqueo exigidos.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

23 DIC. 2006

DECRETO No. 621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

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 al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

CAPÍTULO II
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 100, GALERIAS.

Table with 5 columns: SECTOR, AREA DE ACTIVIDAD, ZONA, TRATAMIENTO, NORMA ESPECÍFICA. It lists 5 rows of zoning regulations for 'Comercio y Servicios' and 'Residencial' areas.

20-D



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 29 DIC. 2006

DECRETO No. 621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

6	Comercio y Servicios	Grandes Superficies Comerciales	Consolidación Urbanística	Artículos 346, 347 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
7	Residencial	Con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicio	Consolidación con Densificación Moderada	Artículos 343 al 345 y 366 al 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
8	Dotacional	Equipamientos Deportivos y Recreativos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Artículos 343 al 345 y 366 al 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
9	Residencial	Con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	Conservación de Sectores de Interés Cultural (desarrollo individual)	Artículo 123 a 126 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 606 de 2001 y demás normas complementarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHA 4) del presente decreto.
10	Comercio y Servicios	Comercio Aglomerado	Consolidación con cambio de patrón.	Artículos 346, 347 y 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
11	Comercio y Servicios	Comercio Aglomerado	Consolidación con cambio de patrón.	Artículos 346, 347 y 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.

NOTA: Los sectores N° 1, 2, 3, 4, 5 y 9 contienen Bienes de Interés Cultural los cuales se reglamentan por el Decreto 606/01 y normas que lo modifiquen y/o complementen y Plancha N° 4 del presente decreto.

**PARÁGRAFO 1:** Los sectores normativos de que trata este artículo se identifican en las planchas N° 2 de este Decreto, denominado "Plano de usos permitidos" y la plancha N° 3 denominada "Edificabilidad Permitida".

**PARÁGRAFO 2:** Los dotacionales existentes, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Se regulan por el POT, las normas que lo reglamentan y por el decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004) y se supeditan a las condiciones y prevalencia del plan maestro correspondiente. Los dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, requieren adelantar planes de regularización y manejo mediante los cuales podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 29 DIC. 2006

DECRETO No. 621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

área que demarque el plan con este propósito.

#### ARTÍCULO 5. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

El sector normativo N° 2 se incorpora 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, 308, 374, 375 y 376 del Decreto Distrital 190 de 2004; en este sector, se podrá obtener mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura superiores a los establecidos en la ficha normativa y quedará sujeto al reparto de cargas y beneficios que determine el respectivo Plan Parcial.

#### ARTÍCULO 6. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 100, GALERIAS.

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto, las planchas números 1, 2, 3 y 4, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 4 del presente Decreto, así:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 100, GALERIAS, 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.
- Plancha No. 4: Usos y Edificabilidad para el sector de interés cultural y usos para inmuebles de interés cultural.

#### ARTÍCULO 7. ANTEJARDINES:

En la presente UPZ se exige antejardín con una dimensión mínima de 3,50 metros o según la dimensión predominante del costado de manzana o aquella dimensión que aparezca consignada en el plano urbanístico o norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de la norma original, vigentes antes de la expedición del presente Decreto.

cu.D.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 621

29 DIC 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

Se considera predominante la distancia de antejardín que se presenta como mínimo en el 50% de la longitud total del costado de manzana, en forma continua o discontinua.

Para la definición del antejardín exigido, se establecen las siguientes situaciones:

1. Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y se conserven los antejardines en su totalidad con la dimensión original de la urbanización, debe mantenerse dicha dimensión en las nuevas edificaciones.
2. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor dimensión que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.
3. Condición de Empate: Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con igual dimensión o sin antejardín, se debe empatar con éstas. En caso de que las edificaciones permanentes colindantes presenten dimensiones diferentes de antejardín, se debe prever el antejardín de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros.
4. Se permitirá reducción de la dimensión del antejardín a 2,00 metros, por el lado mayor de los predios esquineros, debiendo solucionar el empate con el antejardín vecino de mayor dimensión, en una longitud de fachada no menor de tres (3) metros. Por el lado mayor de los predios esquineros que colinden con predios que no cuenten con antejardín no se exigirá antejardín alguno.

**PARAGRAFO.** Sin perjuicio de las condiciones anteriores, sobre la Avenida Caracas el antejardín mínimo exigido es de 3,50 metros, el cual será tratado como zona dura integrada al andén.

#### **ARTÍCULO 8. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.**

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

**PARÁGRAFO.** Los predios urbanizables no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto 190 de 2004 y el Decreto 327 de 2.004, reglamentario del tratamiento de desarrollo.

### 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 190 de 2004, de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto.

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

Para los casos de predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, en el mismo subsector de usos o en otro subsector señalado como zona delimitada de comercio y servicios.

De igual forma se autoriza, para todos los predios ubicados en el Sector de Interés Cultural y los Inmuebles de Interés Cultural, la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de quinientos (500) metros a la redonda del predio correspondiente. Estas disposiciones serán aplicables conforme el procedimiento establecido en el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo modifiquen o complementen.

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

c) Cancelación al Fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos:

En virtud del artículo 182 del Plan de Ordenamiento Territorial, se autoriza el pago compensatorio correspondiente al 30% 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, sobre los cuales

en D.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. **627**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

se desarrolla la actividad comercial.

**ARTICULO 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:

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
<b>a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y SILENCIO</b> (DECRETO 948/95, Res 627/06) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienestar Social	55	50
<b>b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO</b> (DECRETO 948/95, Res 627/06) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Educativo Culto Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1 Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) Áreas de Actividad Residencial.	65	55
<b>c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO</b> (DECRETO 948/95, Res 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 y 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.

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No.

627

29 OCT. 2016

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
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, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.
4. Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

**PARÁGRAFO.** Los niveles máximos de ruido por 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.

#### **ARTÍCULO 11. NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.**

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

Los usos del suelo permitidos aplicables a los Inmuebles de Interés Cultural, se encuentran definidos en el cuadro de "Usos permitidos para inmuebles de interés cultural" de la plancha No. 4 denominada "Usos y edificabilidad para el sector de interés cultural y usos para Inmuebles de Interés Cultural".

Conforme al artículo 310 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), 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 Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD). Dicho anteproyecto deberá ser respetuoso de los valores patrimoniales del inmueble, sus condiciones de habitabilidad y su contexto, sin perjuicio de la aplicación de las normas relacionadas con



29 DIC 2006

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **621**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

habitabilidad, exigencia de estacionamientos, manejo y tratamiento del espacio público.

Las intervenciones en predios que colinden lateral y/o posteriormente con un inmueble de interés cultural, serán evaluadas en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dichos inmuebles de acuerdo con lo establecido en el Decreto 606 del 2001, y normas que lo modifique y /o complementen.

Los empates y aislamientos de los predios colindantes con los Inmuebles de Interés Cultural se regulan por lo establecido en el Decreto 606 de 2001.

Los Inmuebles de Interés Cultural, categoría de Conservación Monumental, del ámbito Nacional, se rigen por lo establecido en la Ley de Cultura No. 397 de 1997.

En los casos en que no esté delimitada el área de influencia para el Bien de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental, las intervenciones en predios colindantes al mismo deben obtener concepto favorable del Ministerio de Cultura. (Artículo 9 Decreto 564 de 2006).

**PARÁGRAFO 1.** Los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación, aplicables a los Bienes de Interés Cultural y sus lindantes laterales, se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

**PARÁGRAFO 2.** Para la presentación de anteproyectos para los Inmuebles de Interés Cultural se debe diligenciar el formulario que para tal efecto ha diseñado el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**ARTÍCULO 12. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN, SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL. SECTORES No. 4 Y 9 BARRIOS BANCO CENTRAL y SAN LUIS.**

Los sectores normativos N° 4 y 9 están cobijado por el Tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural con Desarrollo Individual; adicionalmente contiene bienes de interés cultural, categorías de Conservación Integral, Conservación Tipológica y Restitución y predios con valor urbano los que, a pesar de no presentar ninguna categoría de conservación, son de importancia para el contexto y conjunto del sector. Los Bienes de Interés Cultural, se encuentran reglamentados e identificados por el Decreto 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Las normas para los Sectores de Interés Cultural están orientadas a la conservación,

De



29 DIC 2006

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No. 621**

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.**

mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas. Igualmente pretenden el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de los predios del sector, en relación con los siguientes aspectos:

**A) Valores urbanos y arquitectónicos a conservar.**

1. Paisaje urbano	Se representa en la imagen que mantiene y que sustenta su valor como barrio tradicional de la ciudad.
2. Trazado Urbano y Estructura del espacio público.	Conformado por la disposición de calles, andenes y parques que mantienen el trazado original del sector.
3. Perfil de las calles	Conformado por la relación entre el ancho de la vía, su paramentación, altura de las edificaciones y retrocesos
4. Fachadas	Es la composición (proporción de llenos y vacíos) y el manejo de materiales originales de las fachadas de las edificaciones en pañete liso y en gran proporción, ladrillo a la vista.

**B) Englobes y subdivisiones.**

1. Englobe	Se permite el englobe 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 Bienes de Interés Cultural, se debe presentar un anteproyecto ante el DAPD y obtener concepto favorable.
2. Subdivisión	Se permite solamente a través del régimen de propiedad horizontal.

**C) Equipamiento comunal privado.**

Los Bienes de Interés Cultural, se eximen de cumplir con el equipamiento comunal privado en proyectos de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los demás predios del sector deben cumplir con lo establecido para equipamiento comunal privado de acuerdo con el Decreto Distrital 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ).

**D) Manejo del Sector de Interés Cultural y procedimientos.**

Con base en las disposiciones del artículo 310 del Decreto Distrital 190 de 2004, se precisan los siguientes eventos:

1. Toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los bienes de interés cultural localizados en los sectores Normativos Nº 4 y 9 de la UPZ No. 100 GALERIAS, requiere de un anteproyecto aprobado por el Departamento



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 010 2006

DECRETO No.

621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

Administrativo de Planeación Distrital de acuerdo con las normas establecidas en esta reglamentación y los cuadros y fichas de usos y edificabilidad contenidos en la plancha No. 4 denominada "Usos y Edificabilidad para el Sector de Interés Cultural y usos para inmuebles de interés cultural", sin perjuicio de la aplicación de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencia de estacionamientos, manejo y tratamiento del espacio público.

2. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural serán evaluadas de acuerdo con los lineamientos normativos establecidos para este efecto en el Decreto 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

3. Las intervenciones en predios que colinden lateral y/o posteriormente con un bien de interés cultural, serán evaluadas en materia de volumetría, aislamientos y empates en relación con dichos bienes, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 606 del 2001, y normas que lo modifique y /o complementen.

**PARÁGRAFO 1.** Para todos los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente norma, los Bienes de Interés Cultural y sus colindantes se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

**PARÁGRAFO 2.** Para la presentación de anteproyectos se debe diligenciar el formulario que para tal efecto ha diseñado el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

### CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### ARTÍCULO 13. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 100, GALERIAS.

De acuerdo a 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 carga urbanística en la UPZ No. 100, GALERIAS:

- a. Las obras de adecuación para la malla vial arterial en la Avenida Francisco Miranda (Calle 45).
- b. El suelo para localizar espacio público y equipamientos, mediante la



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No.

62

29 DIC 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

aplicación de planes parciales de renovación urbana, planes de implantación y planes de regularización y manejo.

#### ARTÍCULO 14. 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. 100 GALERIAS (Artículo 1 del presente Decreto), constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación Distrital en plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los diferentes tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, los cuales se aplicarán en los distintos componentes de la estructura urbana, así:

A) Con el propósito de consolidar el subsistema vial de la malla vial intermedia, articulando adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, y con el fin de mejorar la accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ No. 100, GALERIAS y consolidar la estructura urbana de esta zona, se aplicará el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:

- 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, y con el propósito de consolidar la malla vial arterial y local, en sectores en los que no sea posible obtenerla mediante cesiones.

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, los siguientes instrumentos:

1. Planes de Regularización y Manejo: Los establecimientos con usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, deberán someterse al correspondiente plan de regularización y manejo en los términos establecidos por el artículo 430 del Decreto 190 de 2004.

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

cu-D.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 621

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

presente Decreto.

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

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

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

3. Plan Parcial de Renovación Urbana: Cuando se adelanten Planes Parciales en los sectores normativos sujetos a los tratamientos de renovación urbana, se promoverán iniciativas de inversión pública y privada, bajo los siguientes lineamientos:

1) Generación de un sistema de espacio público con énfasis en los sistemas peatonales y recreativos que mejore las condiciones ambientales y paisajísticas del sector optimizando su movilidad, que en ningún caso será inferior a la cantidad de espacio público con que se cuenta a la fecha de expedición del presente Decreto.

2) Desarrollo de una estructura urbana eficiente, capaz de consolidar usos de comercio, servicios y dotaciones de gran escala, aprovechando su localización estratégica y su relación con vías del subsistema vial arterial que la conecta con el resto de la ciudad.

3) Promoción del uso residencial en el sector mediante la generación de nuevo espacio construido, tanto público como privado, que proporcione óptimas condiciones ambientales y alta calidad de vida.

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC 2008

DECRETO No. **621**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.

**ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 son hechos generadores del efecto de plusvalía en la UPZ No.100, GALERIAS, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1 y 2)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de un uso más rentable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sector normativo N° 10, subsector I</li> </ul>
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sector normativo N° 2, Subsector Único</li> <li>Sector normativo N° 5, Subsector B</li> </ul>
<p>NOTA 1: Los decretos que adopten planes parciales de renovación urbana, así como las resoluciones que adopten planes de regularización y manejo y planes de implantación, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.</p> <p>NOTA 2: En las diferentes actuaciones urbanísticas (Licencias de urbanismo o construcción), en aplicación del Decreto 327 de 2004, se definirá la participación en plusvalía conforme a los lineamientos allí establecidos.</p>	

**PARÁGRAFO 1:** En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno y de la aplicación de las normas concernientes a la participación en plusvalía, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante será objeto de dicha participación, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 084 de 2004 o las normas que lo modifiquen o complementen.

Las Curadurías Urbanas informarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital las solicitudes de englobe, a fin de que sean objeto de estudio para determinar si por efecto del cambio normativo relativo a edificabilidad o uso hay lugar a la participación en plusvalía.

**PARÁGRAFO 2:** Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

**PARÁGRAFO 3:** Los predios que sean sometidos al tratamiento de Desarrollo no sujetos a plan parcial, y que por aplicación de las normas específicas se produzca en ellos 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 084 de 2004 y demás normas que regulan la materia.

2.V.D



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No.**

**62**

**29 DIC. 2008**

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO.**

**PARÁGRAFO 4:** 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 la presente Unidad de Planeamiento Zonal, sólo podrá autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

**CAPÍTULO IV  
DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO 16. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.**

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

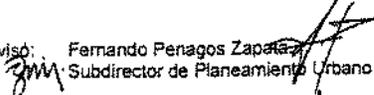
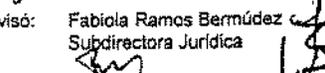
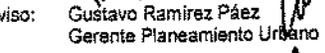
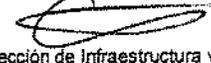
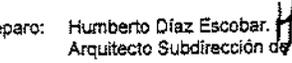
**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a **23 DIC. 2008**

  
**LUIS EDUARDO GARZÓN**  
Alcalde Mayor

  
**CATALINA VELASCO CAMPUZANO**

Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

- |  |  |
|--|--|
| Revisó:  Fernando Penagos Zapata<br>Subdirector de Planeamiento Urbano            | Revisó:  Enrique Pupo<br>Arquitecto Subdirección de Infraestructura y Espacio Público |
| Revisó:  Fabiola Ramos Bermúdez<br>Subdirectora Jurídica                          | Revisó:  Miguel Ángel Castillo<br>Abogado Consultor Subdirección Jurídica             |
| Revisó:  Gustavo Ramírez Páez<br>Gerente Planeamiento Urbano                      | Revisó:  Mauricio Lugo<br>Ingeniero Subdirección de Infraestructura y Espacio Público |
| Preparo:  Humberto Díaz Escobar<br>Arquitecto Subdirección de Planeamiento Urbano | Revisó:  Carlos Aguilar Seigman<br>Arquitecto Subdirección de Planeamiento Urbano     |



Responsabilidad de esta Zonación  
LA ZONACIÓN DE LAS GALERIAS

1. Definición de zonas de uso permitido en un sector urbano  
2. Definición de usos permitidos en un sector urbano  
3. Definición de usos no permitidos en un sector urbano

5. Límites Sector Municipales

6. Límites de Edificación

7. Límites de Ocupación

8. Límites de Altura

9. Límites de Densidad

10. Límites de Cobertura

11. Límites de Retención de Agua

12. Límites de Retención de Sólidos

13. Límites de Retención de Sólidos

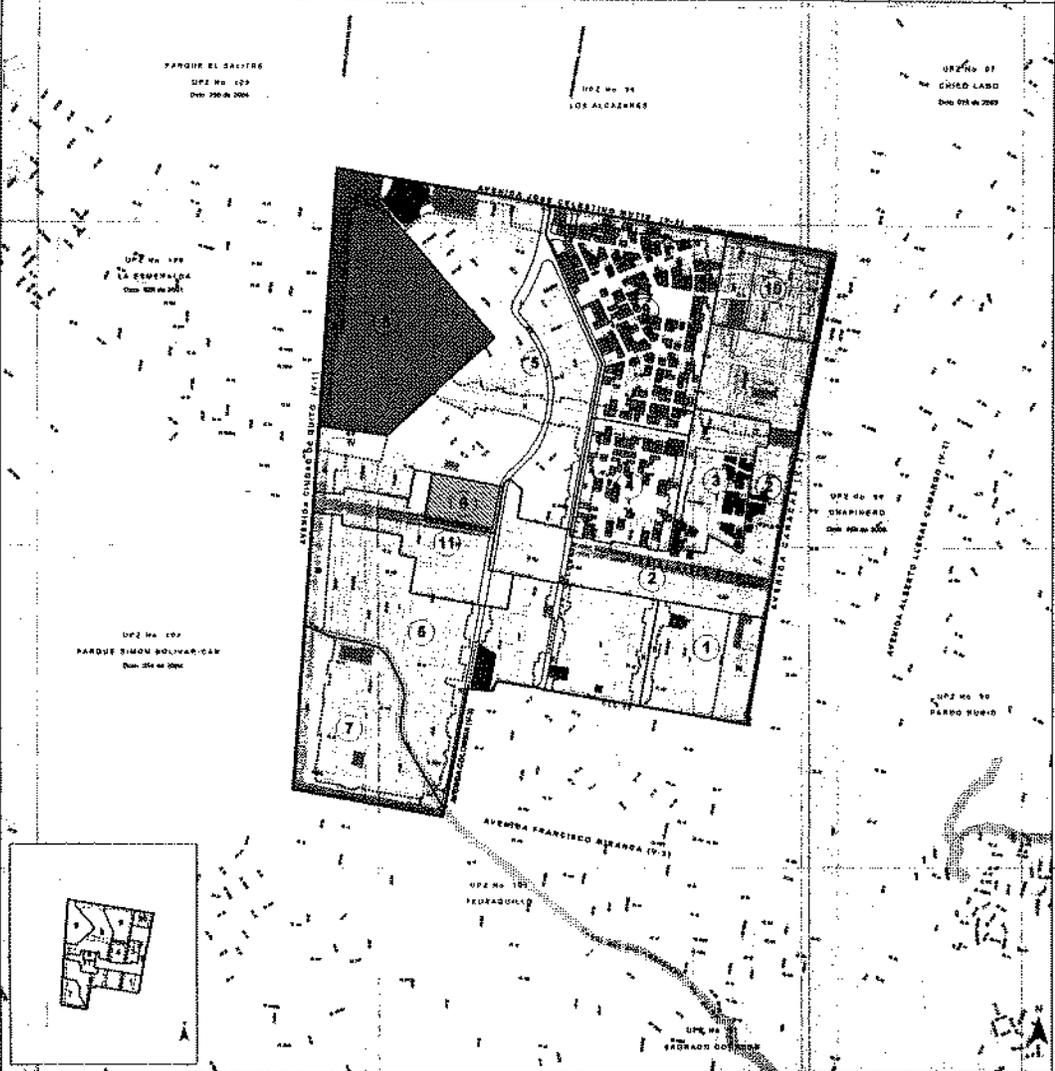


SECTORES MUNICIPALES DE LAS GALERIAS

Nº	Nombre del Sector	Descripción del Sector	Características
1	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
2	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
3	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
4	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
5	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
6	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
7	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
8	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
9	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
10	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
11	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
12	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.
13	Centro y Barrios	Centro urbano	Edificación de altura, alta densidad, usos comerciales y de servicios.

SECTOR	USO PERMITIDO	USO NO PERMITIDO
1	Residencial	Industrial
2	Residencial	Industrial
3	Residencial	Industrial
4	Residencial	Industrial
5	Residencial	Industrial
6	Residencial	Industrial
7	Residencial	Industrial
8	Residencial	Industrial
9	Residencial	Industrial
10	Residencial	Industrial
11	Residencial	Industrial
12	Residencial	Industrial
13	Residencial	Industrial

BOGOTÁ - COLOMBIA



ORDEN DE USOS PERMITIDOS UPZ No 100 GALERIAS

SECTOR	USO PERMITIDO	USO NO PERMITIDO
1	Residencial	Industrial
2	Residencial	Industrial
3	Residencial	Industrial
4	Residencial	Industrial
5	Residencial	Industrial
6	Residencial	Industrial
7	Residencial	Industrial
8	Residencial	Industrial
9	Residencial	Industrial
10	Residencial	Industrial
11	Residencial	Industrial
12	Residencial	Industrial
13	Residencial	Industrial

LEYENDA

1. Límite Sector Municipal

2. Límite de Edificación

3. Límite de Ocupación

4. Límite de Altura

5. Límite de Densidad

6. Límite de Cobertura

7. Límite de Retención de Agua

8. Límite de Retención de Sólidos

9. Límite de Retención de Sólidos





005100 @ 156182 010 83100 065100 065100

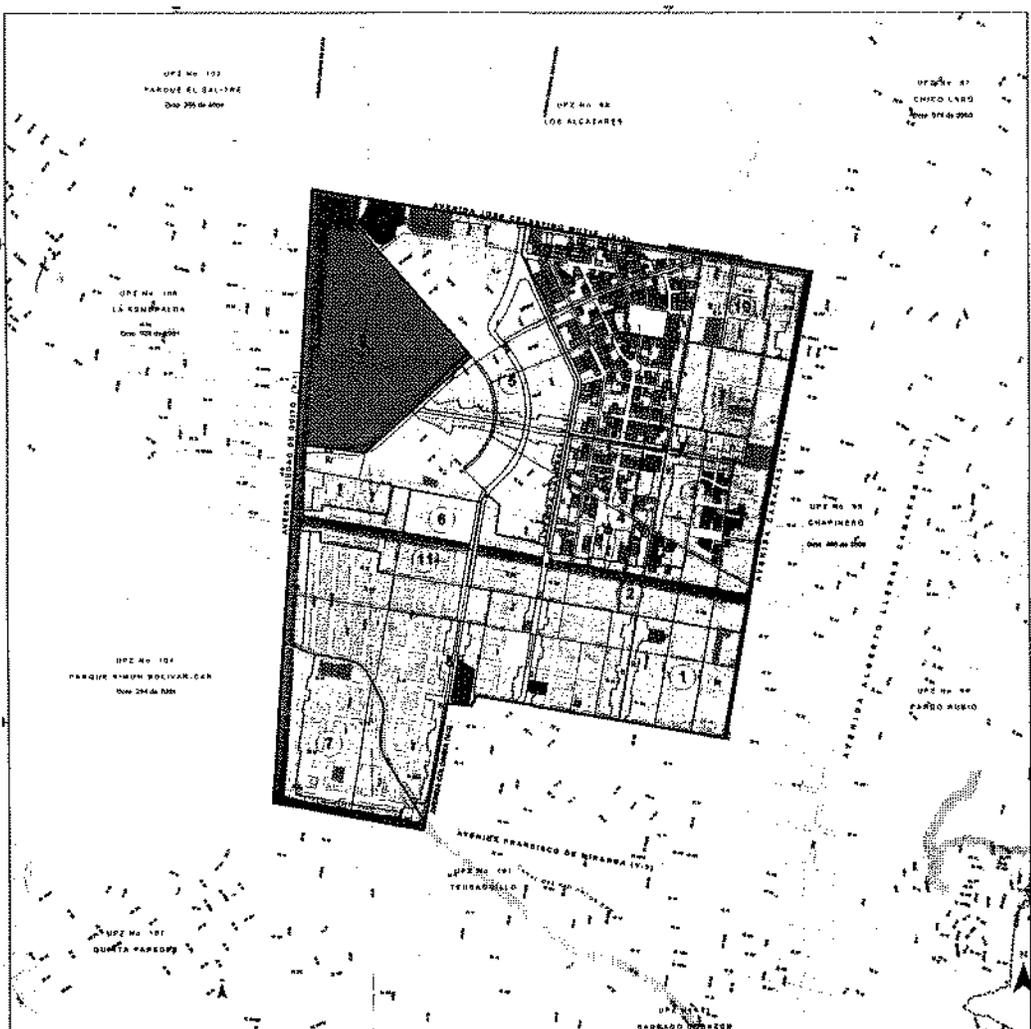
**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
Departamento Administrativo PLANEACION DISTRICTAL

**PROYECTO DE PLAN CONDICIONAMIENTO DEL SECTOR DE INTERES CULTURAL**

**LEGENDA**

- 1 Límites de Sector
- 2 Límites de Manzana
- 3 Límites de Parcela
- 4 Límites de Calle
- 5 Límites de Manzana
- 6 Límites de Parcela
- 7 Límites de Calle
- 8 Límites de Manzana
- 9 Límites de Parcela
- 10 Límites de Calle

**ESCALA 1:5000**



**ESPECIFICAR USOS PERMISOS EN SECTOR DE INTERES CULTURAL DESARROLLO INDIVIDUAL**

**SECTOR No. 34**

USO	CONDICIONES	RESTRICCIONES	REQUISITOS	OTROS
Residencial	...	...	...	...
Comercial	...	...	...	...
Industrial	...	...	...	...
...	...	...	...	...

**SECTOR No. 3**

USO	CONDICIONES	RESTRICCIONES	REQUISITOS	OTROS
Residencial	...	...	...	...
Comercial	...	...	...	...
Industrial	...	...	...	...
...	...	...	...	...

**CONVENCIONES**

... (Detailed text regarding map conventions and standards)

SECTOR	USO	CONDICIONES	RESTRICCIONES	REQUISITOS	OTROS
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...

**NOTAS**

... (Detailed text regarding project notes and conditions)

**PLANO No. 4**

**UPX 100 GALERIAS**

**USOS Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE INTERES CULTURAL Y USOS PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL**

**CONVENCIONES**

- ... (Legend for symbols and colors)

**BOGOTÁ 621**

**005100 @ 156182 010 83100 065100 065100**