BOGOTÁ POSITIVA
GOBIERNO DE LA CIUDAD

POT

UPZ No. 12
TOBERÍN

Revisión al decreto reglamentario No. 199 del 23 de mayo de 2002.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia

BOGOTÁ POSITIVA
GOBIERNO DE LA CIUDAD

UPZ 12, TOBERÍN
Revisión normativa

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Samuel Moreno Rojas
Alcalde

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
María Camila Uribe Sánchez
Secretaria

SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
Claudia Matilde Sandoval Castro
Subsecretaria

DIRECCIÓN DE NORMA URBANA
Dora Natalia Hernández Hidalgo
Directora Norma Urbana

Luis Gabriel Duquino Rojas
Arquitecto de la Dirección de Norma Urbana

Bogotá D.C. 2010

CONTENIDO

PRESENTACIÓN 8
CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ 10
1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN 11
1.1. LA UPZ EN LA LOCALIDAD DE USAQUÉN 11
1.2. GENERALIDADES DE LA UPZ 12
2. LA UPZ EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO PARA EL DISTRITO CAPITAL 17
2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL 17
2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL 19
2.2.1 SISTEMA DE MOVILIDAD 19
2.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO 21
2.2.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 23
2.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS 25
2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL 26
2.3.1. CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS 26
CAPITULO II. DIAGNÓSTICO 29
1. MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 30
1.1. TRATAMIENTOS 30
1.2. ÁREAS DE ACTIVIDAD 31
1.3. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN 33
1.3.1. PLANES MAESTROS 33
2. ANTECEDENTES NORMATIVOS 34
2.1. ACUERDO 6 DE 1990 34
2.2. NORMA UPZ VIGENTE 43
3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 44
3.1. BARRIOS LEGALIZADOS 44
3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS 44
4. ESTADO ACTUAL 48
4.1. USOS 48
4.2. EDIFICABILIDAD 51
5.PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA 54
6. CONCLUSIONES 56
CAPÍTULO III. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA 64
1. Toberín: Caracterización económica 65
1.1. Introducción 65
1.2. Fuentes y construcción de información e indicadores 66
1.3. Localización 67
1.4. Estructura de Áreas 67
1.5. Usos del Área Amanzanada 2007 69
1.5.1. Espacio Público. 70
1.5.2. Clasificación Predial 71
1.6. Población 71
1.7. Precios 75

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia
BOG BOGOTÁ POSITIVA GOBIERNO DE LA CIUDAD

1.7.1. Valores Promedio Terreno. $M2 75
1.8. Empleo y establecimientos 76
1.9. Especialización económica 80
1.10. Déficit de Equipamientos 81
1.11. Concentración empresarial según CIIU 83
1.12. La construcción: Licencias aprobadas 87
1.12.1. La construcción: El censo de obras 88
CAPITULO V. PROPUESTA NORMATIVA 91
1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 92
1.1. ÁREAS RESIDENCIALES 92
1.2. ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS 93
1.3. DOTACIONALES 93
2. SECTORES NORMATIVOS 94
2.1. SECTOR NORMATIVO 1 95
2.2. SECTOR NORMATIVO 2 99
2.3. SECTOR NORMATIVO 3 102
2.4. SECTOR NORMATIVO 4 104
2.5. SECTOR NORMATIVO 5 105
2.1. SECTOR NORMATIVO 6 108
2.7. SECTOR NORMATIVO 7 109
2.8. SECTOR NORMATIVO 8 111
2.9. SECTOR NORMATIVO 9 112
2.10. SECTOR NORMATIVO 10 112
2.11. SECTOR NORMATIVO 11 114
CAPITULO VI. PLUSVALIA 116
1. INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ 117
1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE 117
1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD. 118
1.3. MUESTREO PARA DEFINIR HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD 119
2. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. 120
ANEXOS 121
1.1. TABLAS ANEXAS 122

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Usaquén, tipo de suelo por UPZ 13
Tabla 2. Parques por UPZ, cantidad y áreas 22

Tabla 3. Metros cuadrados de parque por habitante 23
Tabla 4. Equipamientos, distribución por sectores y por población 24
Tabla 5 Sectores normativos Decreto 199 de 2002 43
Tabla 6 Desarrollos legalizados en la UPZ 44
Tabla 7. Estudio normativo para consolidaciones urbanísticas 45
Tabla 8. Estudio normativo para consolidaciones urbanísticas continuación 46
Tabla 9. Predios por destino catastral 49
Tabla 10. Área de predios por destino catastral 50
Tabla 11. Número de edificaciones por altura en pisos 52
Tabla 12. Área de las edificaciones por altura en pisos 53
Tabla 13. Clasificación de áreas urbanas. Has 68
Tabla 14. Clasificación de áreas urbanas netas. Has. 68
Tabla 15. Usos Básicos Netos (has) 68
Tabla 16. Usos Área Amanzanada 69
Tabla 17. Participación dentro del Área Amanzanada 69
Tabla 18. Áreas Libres UPZ. 2007 69
Tabla 19. Espacio Público % y Has. 71
Tabla 20. Proyecciones de población 72
Tabla 21. Densidad poblacional. 72
Tabla 22. Población Por Rango de Edad 73
Tabla 23. Barrios y Extensión 75
Tabla 24. Población y viviendas. 75
Tabla 25. Promedio $M2 Terreno. $2010 75
Tabla 26. Distribución establecimientos 76
Tabla 27. Participación establecimientos y empleo 76
Tabla 28. Establecimientos según rangos de empleados (%) 80
Tabla 29. Unidades vinculadas a vivienda. (%) 80
Tabla 30. Tributación. Vigencia 2008 80
Tabla 31. Centralidades (Aglomeración económica). 2010. 81
Tabla 32. Equipamientos 81
Tabla 33. Establecimientos de Salud 82
Tabla 34. Establecimientos Educativos 82
Tabla 35. Bienes de Interés Cultural 83
Tabla 36. Quince primeros códigos por número de establecimientos. Porcentajes 84
Tabla 37. Licencias período 2003- 2009 87
Tabla 38. Distribución obra nueva período 2003-2008 88
Tabla 39. Censo de Edificaciones. (Obra nueva. En proceso) 88
Tabla 40. Metros cuadrados licenciados por usos 90
Tabla 41. Sectores normativos de la propuesta de revisión 95
Tabla 42. Asignación de normativa a sectores de consolidación urbanística 98
Tabla 43. Urbanizaciones con norma actualizada en el Sector Normativo 2 101
Tabla 44. Consolidación urbanística en el sector 3 103
Tabla 45. Asignación de norma de edificabilidad en el sector 3 104
Tabla 46. Continuidad de norma en el sector normativo 5 107
Tabla 47. Actualización de la normativa en el sector 5 107

Tabla 48. Continuidad normativa en el sector 6 109
Tabla 49. Consolidación Urbanística en el sector 10 113
Tabla 50. Actualización normativa en el sector 10 114

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Predios por destino catastral 49
Ilustración 2. Área de predios por destino catastral 50
Ilustración 3. Número de edificaciones por altura en pisos 52
Ilustración 4. Área de las edificaciones por altura en pisos 53
Ilustración 5. Valoración de los aportes de participación ciudadana 54

INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Ubicación de la Localidad de Usaquén 11
Mapa 2. Relación UPZ con región norte 12
Mapa 3. Barrios de la UPZ No. 12, Toberín 13
Mapa 4. Proceso de urbanización de la UPZ 15
Mapa 5. Estructura Ecológica Principal en la UPZ Toberín 18
Mapa 6. Sistema de Movilidad en la UPZ Toberín 20
Mapa 7. Sistema de espacio público en la UPZ Toberín 22
Mapa 8. Equipamientos en la UPZ Toberín 24
Mapa 9. Servicios Públicos, infraestructura 26
Mapa 10. Operaciones estratégicas y centralidades 28
Mapa 11. Tratamientos Urbanísticos 31
Mapa 12. ÁREAS DE ACTIVIDAD 33
Mapa 13. ACUERDO 6 DE 1990 34
Mapa 14. Usos del suelo 48
Mapa 15. Alturas 51
Mapa 16. POZN Espacio Público 70
Mapa 17. UPZ 12. Usos Construcción 2010 71
Mapa 18. Patrón de asentamiento poblacional 74
Mapa 19. Localización industrial 77
Mapa 20. Comercio y Servicios 78
Mapa 21. Empleo por manzana 79
Mapa 22. UPZ 12 Toberín. Distribución de Equipamientos 82
Mapa 23. Concentración Industria CIIU 84
Mapa 24. Concentración Comercio CIIU 85
Mapa 25. Concentración Servicios CIIU 86
Mapa 26. Licencias de construcción 89

Mapa 27. Sector normativo 1 96
Mapa 28. Sector normativo 2 99
Mapa 29. Sector normativo 3 102
Mapa 30. Sector normativo 4 105
Mapa 31. Sector normativo 5 106
Mapa 32. Sector normativo 6 108
Mapa 33. Sector normativo 7 109
Mapa 34. Sector normativo 8 111
Mapa 35. Sector normativo 9 112
Mapa 36. Sector normativo 10 113
Mapa 37. Sector normativo 11 115

PRESENTACIÓN

Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) constituyen uno de los instrumentos de planeamiento adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Capital (POT) Decreto 190 de junio de 2004, y tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a las diferentes dinámicas productivas de la ciudad, la vocación particular de cada territorio y la inserción en el contexto regional, involucrando a los diferentes actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.

El presente documento contiene la recopilación de la información básica de los análisis efectuados por el equipo interdisciplinario de trabajo, conformado por los profesionales de las diferentes direcciones de la Secretaría Distrital de Planeación.

En el caso de la UPZ No.12, TOBERÍN, se parte de una definición de política general de la norma urbanística cuyo enunciado preliminar es el siguiente: "Delimitar y consolidar la actividad industrial, comercial y de servicios en la centralidad de integración regional Toberín - La Paz, como área prestadora de estos servicios a la ciudad. Dicha acción tiene como una de sus finalidades proteger los sectores residenciales de la UPZ (en especial los residenciales netos) que se encuentran en tratamiento de consolidación urbanística, garantizando la preservación de sus cualidades urbanas, a través del confinamiento de las actividades más complejas e impactantes al área de la centralidad".

La revisión realizada para esta UPZ, ha contemplado una minuciosa revisión tanto en su estructura como en su contenido, y las iniciativas de la comunidad se han tomado en consideración, de forma tal, que las respuestas a cada una de las inquietudes se verán reflejadas en la normativa que se adopte para la UPZ. Dichas propuestas fueron evaluadas dentro del marco del principio del ordenamiento territorial señalado en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997.

Paralelamente al proceso de estudios técnicos adelantado por la Secretaría Distrital de Planeación, se llevó a cabo el proceso de participación ciudadana, en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997. Para tal fin se realizó una reunión el día 29 de Septiembre de 2009, con el objeto de constituir un escenario de debate al proceso de participación ciudadana para la revisión y complementación de la norma urbana de la UPZ y recibir las propuestas a la norma urbana por parte de la comunidad para su posterior valoración técnica y social.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el proceso de ajuste, se determinó la necesidad de actualizar, precisar y complementar algunos temas coyunturales y pertinentes a la UPZ, con el fin de precisar una reglamentación urbanística ajustada a la situación actual del sector que responda a las necesidades de sus habitantes.

Adicionalmente, la propuesta se armonizó con los planes maestros de equipamientos, en concordancia con las metas de proyectos establecidos en el Acuerdo 308 de 9 de junio de 2008, "Plan de desarrollo Económico, Social Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D.C 2008-2010", teniendo en cuenta que en su mayoría fueron adoptados en el año 2006 y se requiere de una correcta coordinación entre los distintos instrumentos de planeamiento.

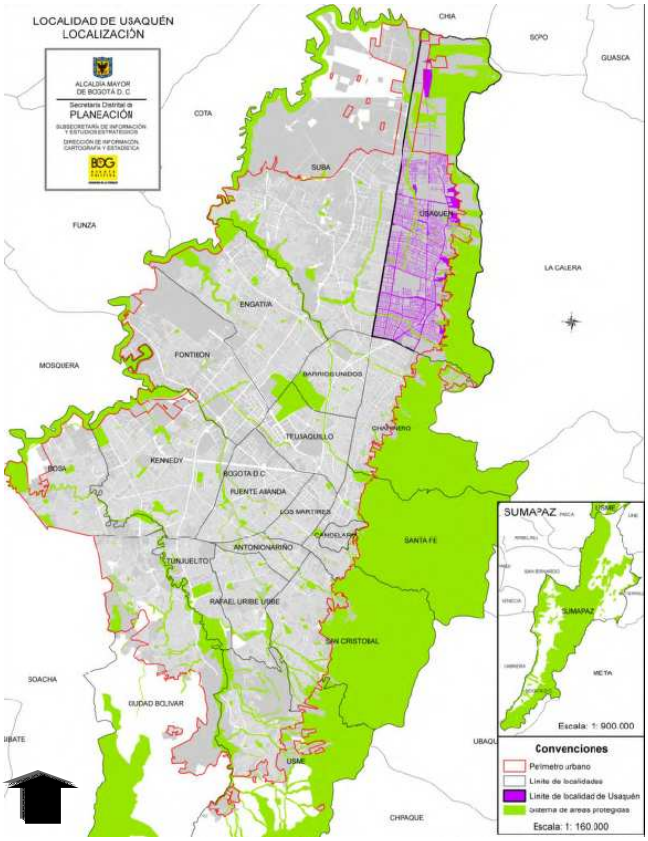
Bogotá D.C., diciembre de 2010

CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ

1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

1.1. LA UPZ EN LA LOCALIDAD DE USAQUÉN

La UPZ 12 Toberín se encuentra ubicada en la Localidad No. 1, Usaquén, la cual se localiza en la zona nor-oriental de la ciudad y está conformada por 9 UPZ: UPZ 1 Paseo de los Libertadores, UPZ 9 Verbenal, UPZ 10 La Uribe, UPZ 11 San Cristóbal Norte, UPZ 12 Toberín, UPZ 13 Los Cedros, UPZ 14 Usaquén, UPZ 15 Country Club, UPZ 16 Santa Bárbara y una UPR Cerros Orientales. Cuenta con un área de 6.532 hectáreas, y una población aproximada de 464.656 habitantes para el 2009, dicha población se encuentra en un proceso marcado de transición demográfica, concentrando cada vez más personas mayores de 65 años y presentando una ostensible disminución de los menores de 15, para el 2009 el 71,6% de la población se encuentra entre los 15 y 64 años.[1]



Según cifras de población establecidas sobre las proyecciones realizadas por la SDP y el DANE, al censo de 2005, la población de la localidad se estima en 469.635 habitantes para el año 2010, que representa un 6,4% de la población total de Bogotá.

Los límites de la Localidad de Usaquén, son: al norte con los municipios de Chía y Sopo, al sur con la Avenida España (Calle 100) que la separa de la localidad de Chapinero, al oriente con el Municipio de la Calera y al occidente con la Avenida Paseo de los Libertadores, que la separa de la localidad de Suba.

Mapa 1. Ubicación de la Localidad de Usaquén
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2009

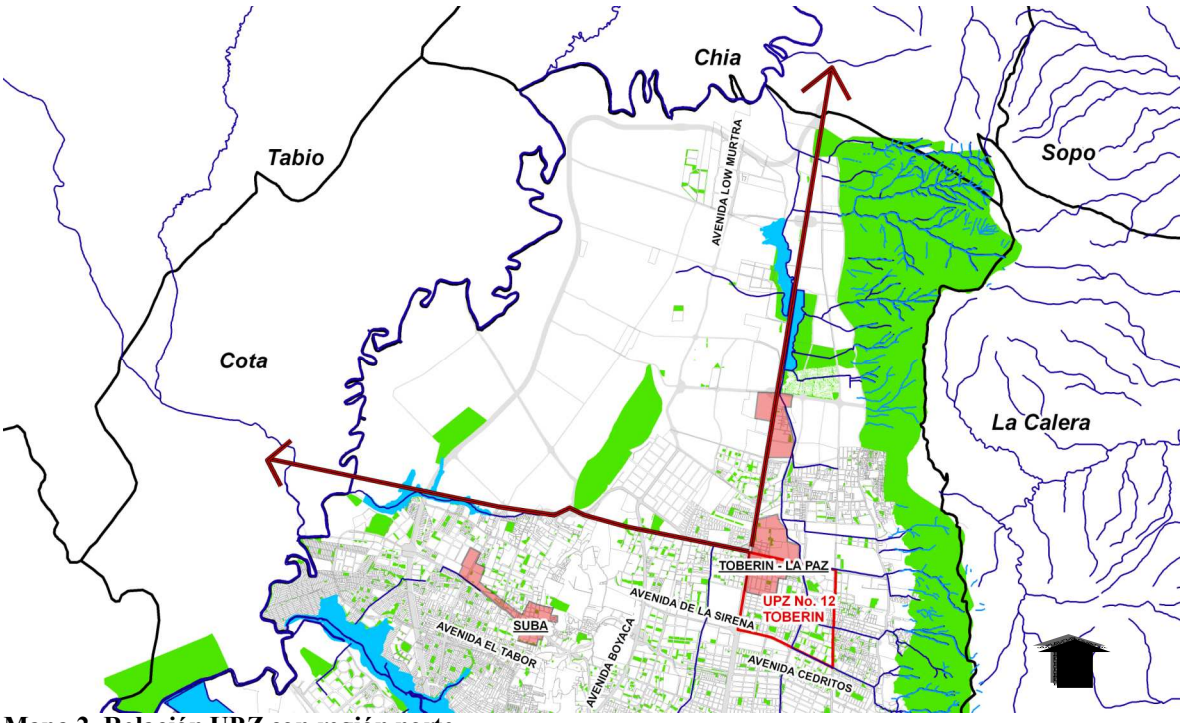
1 Conociendo la Localidad de Usaquén, 2009. Secretaria Distrital de Planeación.

Esta Localidad se caracteriza por tener varios elementos de la Estructura Ecológica Principal en su mayoría corredores ecológicos de ronda. En efecto, la cruzan los canales de Torca, El Cedro, San Cristóbal y Serrezuela, los cuales constituyen microcuencas que en su mayoría tienen nacimiento en los Cerros Orientales.

En términos de paisaje geográfico, en la localidad de Usaquén se pueden distinguir tres unidades geomorfológicas; la zona más oriental de la localidad constituida por los terrenos con mayor pendiente los cerros orientales, seguida de un sector de transición, las laderas de borde entre los cerros y la planicie, y finalmente el sector más occidental de la localidad constituido por áreas planas, en donde se ubica la UPZ 12, Toberín.

La localidad presenta, para el año 2009, un moderado índice de densidad urbana con 121 personas por hectárea, cuando en promedio Bogotá, en el mismo año, es de 175 habitantes por hectárea.

1.2. GENERALIDADES DE LA UPZ



Mapa 2. Relación UPZ con región norte
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010

La UPZ 12, Toberín tiene una localización estratégica en el contexto de la ciudad, ya que se encuentra en un sector de contacto regional, con los municipios del área norte de la sabana y de salida hacia la costa norte del país. Dicha conectividad se da gracias a la presencia de

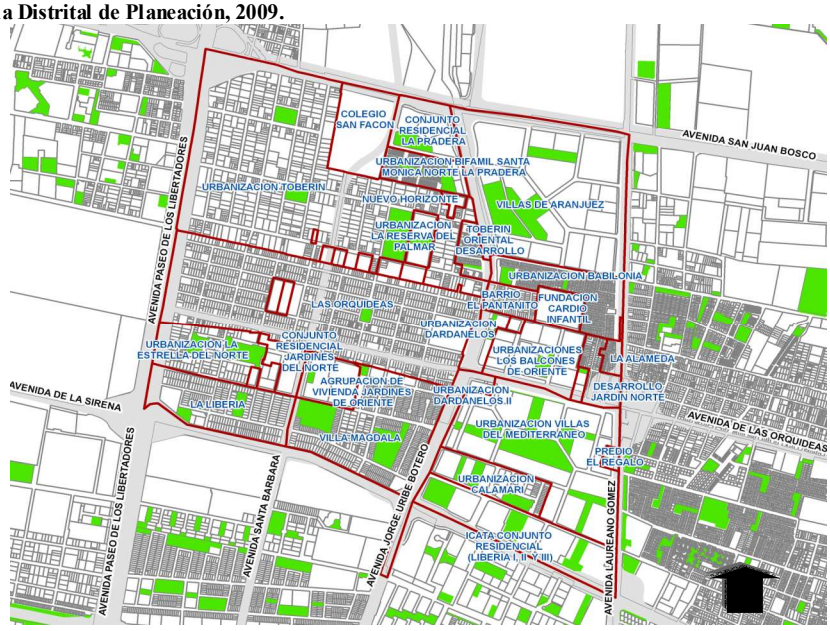
importantes ejes de la malla vial arterial en la UPZ, entre los que se destacan las Avenidas Paseo de los Libertadores, de las Orquídeas, la Sirena, Laureano Gómez y San José.

Estas condiciones fueron tenidas en cuenta en las disposiciones de ordenamiento que para la zona estableció el POT, expresadas en la delimitación al interior de la UPZ, de la centralidad de integración regional Toberín - La Paz, como polo prestador de servicios, comercio y actividades industriales, que sirva para consolidar las relaciones de contacto funcional de la ciudad con la región norte.

UPZ	Clasificación	Área Total (Ha)	%[1]	Cantidad Manzanas	Superficie de Manzanas (Ha)	Suelo Urbano (Ha)	Suelo Rural (Ha)	Área protegida urbana	Área protegida rural
1 Paseo de los Libertadores	Desarrollo	631	9,7	55	579	631		201	
9 Verbenal	Residencial de Urbanización Incompleta	356	5,4	494	275	356		12	
10 La Uribe	Predominantemente Dotacional	345	5,3	75	284	345		12	
11 San Cristóbal Norte	Residencial de Urbanización Incompleta	275	4,2	394	201	275		74	
12 Toberín	Comerciales	291	4,5	226	211	291		9	
13 Los Cedros	Residencial Cualificado	672	10,3	411	482	672		19	
14 Usaquén	Con Centralidad Urbana	493	7,5	344	348	493		41	
15 Country Club	Predominantemente Dotacional	286	4,4	73	239	286			
16 Santa Bárbara	Con Centralidad Urbana	459	7,0	363	318	459		8	
UPR Cerros Orientales		2.724	41,7	142	712		2.724		2.724
Total Usaquén		**6.532**	**100**	**2.577**	**3.647**	**3.807**	**2.724**	**376**	**2.724**

Ha: Hectáreas
UPR: Unidad de Planeamiento Rural
Fuente: SDP, Decreto 619 del 2000, Decreto 190 del 2004 y Decreto 176 del 2007, Bogotá D. C.
Cálculos: SIEE - DICE

Tabla 1. Usaquén, tipo de suelo por UPZ
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2009.



Mapa 3. Barrios de la UPZ No. 12, Toberín
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

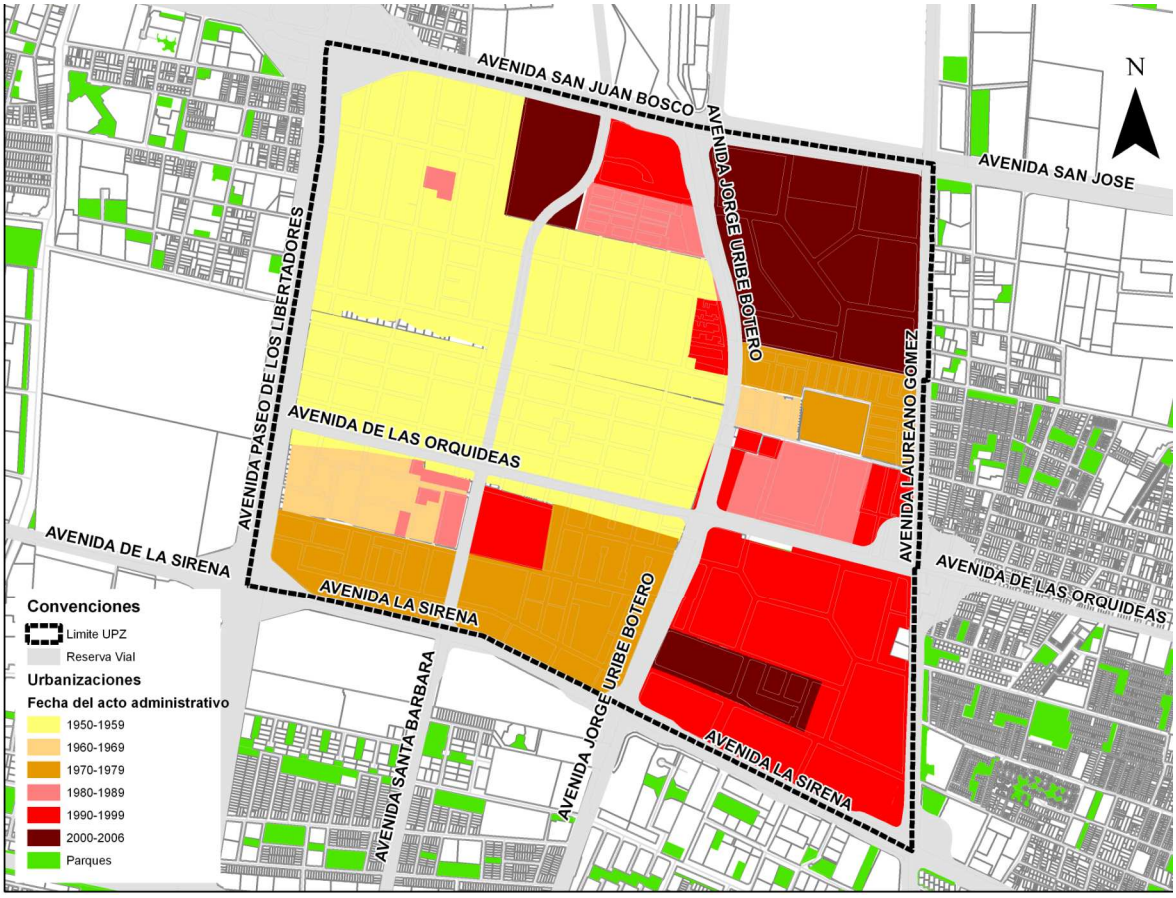
La UPZ tiene un área total de 291 has., que equivale al 4.5% del suelo total de la localidad y una población actual aproximada de 52.520 habitantes[2]. Son treinta y seis (36), los barrios que conforman la UPZ, a continuación listados:

EL PORTAL II
VILLAS DE ARANJUEZ
URBANIZACION BIFAMILIAR SANTA MONICA NORTE
PREDIO EL REGALO
CONJUNTO HORIZONTES
URBANIZACION DARDANELOS II
URBANIZACION ESTRELLA DEL NORTE
LOS VIRREYES II
CONJUNTO EL PALMAR II Y III
DESARROLLO JARDIN NORTE
CONJUNTO RESIDENCIAL TOBERIN DEL NORTE
DESARROLLO TOBERIN ORIENTAL
LAS ORQUIDEAS
AGRUPACION DE VIVIENDA RIO PRADO
CONJUNTO RESIDENCIAL PATRICIA
URBANIZACION TOBERIN
LA ALAMEDA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRADERA
BARRIO EL PANTANITO
URBANIZACION BABILONIA
NUEVO HORIZONTE
URBANIZACION CALAMARI
ICATA CONJUNTO RESIDENCIAL (LIBERIA I, II Y III)
LA LIBERIA
URBANIZACION LA RESERVA DEL PALMAR
URBANIZACION VILLAS DEL MEDITERRANEO
AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE
URBANIZACION DARDANELOS
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS ORQUIDEAS
CONJUNTO EL PALMAR IV
COLEGIO SAN FACON
AGRUPACION DE VIVIENDA EL ROBLE
EL PALMAR I
CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DEL NORTE
VILLA MAGDALA
URBANIZACIONES LOS BALCONES DE ORIENTE

A partir de las características particulares de cada una de estas urbanizaciones, se han venido conformando diversos sectores que asumen un rol en el funcionamiento y en la

[2] Conociendo la Localidad de Usaquén, 2009. Secretaria Distrital de Planeación.

dinámica de la UPZ, claramente relacionado con la conformación histórica, física, social y económica de cada uno de estos espacios.



Mapa 4. Proceso de urbanización de la UPZ
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

Haciendo una revisión a los actos administrativos bajo los cuales se desarrollaron los diversos urbanismos de la UPZ, se pueden ir construyendo una caracterización de los sectores que la componen, sin embargo hay que hacer la claridad, que aunque algunas urbanizaciones adoptaron mediante los procesos legales su configuración en un momento dado, solo años después se llevo a cabo su construcción y en otros casos, como en las legalizaciones (Babilonia, Pantanito y Jardín Norte), el proceso de adopción mediante acto administrativo fue muy posterior a la construcción de dichos desarrollos, que por su origen fueron de carácter progresivo. Por lo tanto la revisión a efectuar es una base bajo las anteriores precisiones. (Ver Mapa 4)

El proceso de ocupación de la zona, tiene arraigo en la desintegración de la Hacienda Tibabitá, cuyos terrenos se extendían en un área mucho mayor al de la actual UPZ, dicho proceso de parcelación fue muy común en el tránsito de los modos de producción coloniales, atados a la actividad de carácter rural/agrícola hacia la concreción del modelo republicano y posteriormente modernizador (urbano/industrial), basado en una incipiente

industrialización como respuesta a la coyuntura planteada desde la gran depresión y la segunda guerra mundial, entre otros aspectos.

Los primeros loteos se presentan en la década del cincuenta, con la aparición de las parcelaciones Toberín y las Orquídeas (Ver Mapa 3), barrios que se plantean para las clases trabajadoras que se consolidan con las fuertes y constantes migraciones de la época, fruto del proceso de agudización de la violencia rural y de la atracción propia de la urbe, que ya comenzaba a ofrecer servicios especializados. La parcelación Toberín, se hace con una dimensión predial amplia, para ese tipo de barrio "obrero", constituyéndose por lotes de 21 mts de ancho por 42 mts de fondo (882 m2), muy seguramente dicha parcelación estaba influida por las ideas de ciudad jardín, en donde alguno de sus postulados planteaba la posibilidad de una huerta urbana, disponible para las clases trabajadoras como fuente de sustento adicional. La urbanización las Orquídeas aparece posterior a Toberín, con la misma finalidad de ser un loteo disponible para las clases populares, pero se diferencia en la configuración tipológica de sus lotes que son de menor tamaño, 10 mts de ancho por 30 mts de fondo (300 m2), que vienen a ser parte del proceso de disminución de los mínimos habitables, que se da en el marco del creciente proceso de presión sobre el mercado de tierras en la ciudad.

Durante la década de los sesentas el proceso urbanizador disminuye su dinámica y apenas aparecen dos intervenciones urbanas medianas, la urbanización Estrella del Norte y el desarrollo de origen informal, Pantanito (Ver Mapa 3), el primero un proceso de urbanización similar a Orquídeas, pero que posteriormente se trasformaría de manera diferente por la aparición en su entorno de urbanizaciones de estratos más altos, Villa Magdala en especial. El segundo, Pantanito, aparece como una ocupación de origen informal que se va consolidando en el tiempo en procesos de construcción progresivos que se mantienen dinámicos hasta el momento.

Durante los setentas se reactiva el proceso constructor y aparecen desarrollos urbanísticos de carácter formal como la Urbanización Villa Magdala, a la par con nuevos desarrollos de origen informal, como es el caso de Babilonia y Jardín Norte, además de la aparición de las primeras construcciones de la Fundación Cardioinfantil. (Ver Mapa 3). Villa Magdala, compuesta por unifamiliares y bifamiliares se convierte en la primera Urbanización completamente formal de la zona, con construcción de vivienda en serie, en un proyecto caracterizado por la buena calidad de los espacios tanto de lo privado como de lo público, manifestado esto último en la provisión de suficientes parques, andenes y vías.

Durante la década de los ochentas, los desarrollos fueron puntuales localizándose en algunos de los predios de la urbanización Estrella del Norte y en los terrenos al sur de la Fundación Cardioinfantil, en donde aparecieron complejos de vivienda multifamiliar como la agrupación Balcones de Oriente.

De allí en adelante durante los noventas y la primera década del presente siglo, se consolidaron los desarrollos urbanísticos más recientes ubicados en las esquinas sur-oriental y nor-oriental de la UPZ, las urbanizaciones Calamari, Villas del Mediterráneo y

Villas de Aranjuez, caracterizadas por constituirse como áreas desarrolladas bajo el concepto de conjuntos cerrados, en casas y edificios que van desde los cuatro hasta los doce pisos, generando un aumento importante de las densidades en la zona. En la medida en que fueron procesos de urbanización dentro de las condiciones de formalidad normativa y de diseño adecuadas, estos espacios cuentan con una alta calidad urbanística manifestada en amplias zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, andenes y arborización que cualifican el hábitat urbano del sector.

A través de estos procesos de ocupación del territorio, se fue conformando la dinámica actual de la UPZ, recibiendo cada uno de estos espacios una funcionalidad, dada entre otros desde las características físicas y sociales asignadas desde su construcción inicial.

2. LA UPZ EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO PARA EL DISTRITO CAPITAL

2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, la Estructura Ecológica Principal se rige por los principios de complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la Estructura Ecológica Principal (EEP), preservación y restauración ecológica, que serán expuestos a continuación y que sirven de marco teórico de los elementos contenidos en la presente caracterización.

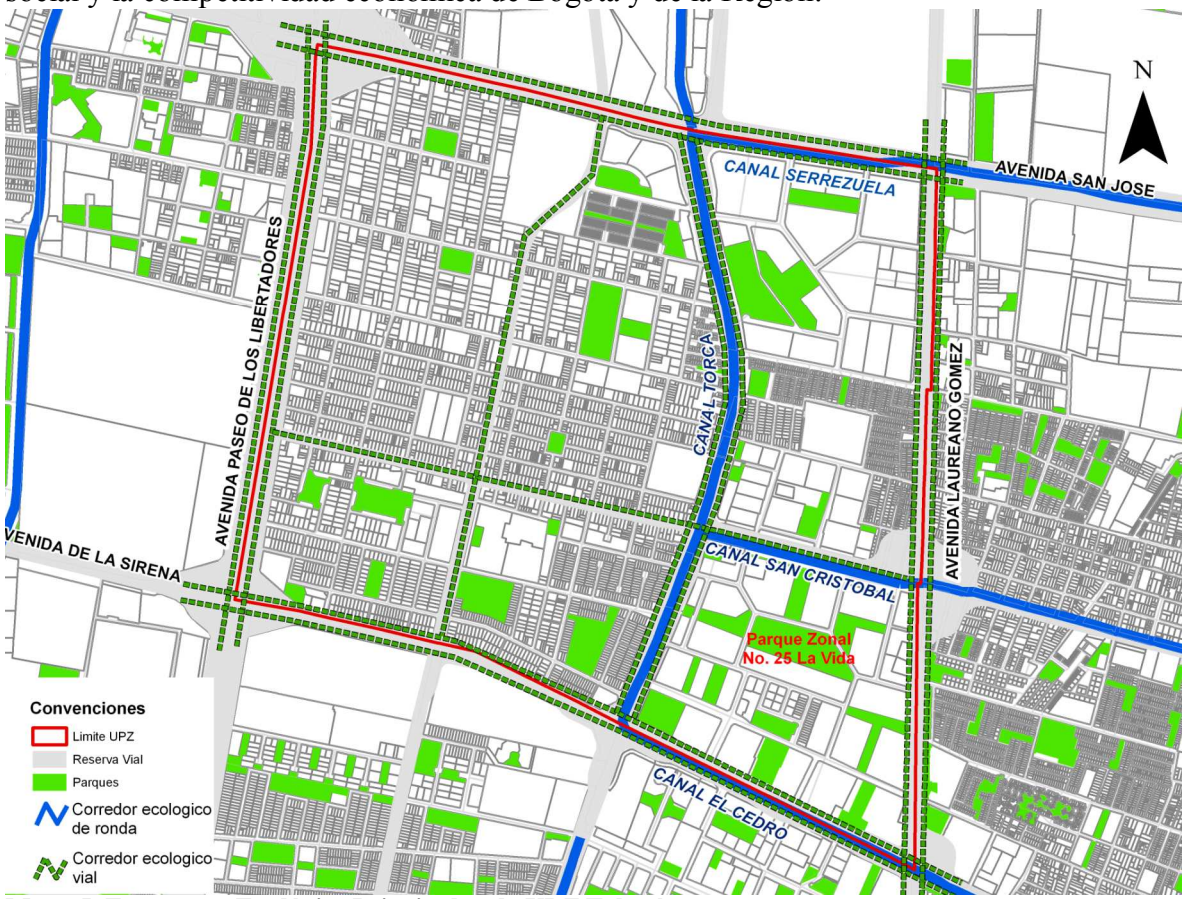
La complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la EEP implica que el Sistema de Áreas Protegidas (SAP), prioriza la preservación y restauración ecológicas, sin dejar de lado la premisa de aportar área y diversidad a la oferta de espacio público de los demás componentes, los cuales por su parte tienen una función prioritaria dentro del espacio público, ya que aportan extensión y conectividad a la red conformada por el SAR en el suelo urbano. De lo anterior, se concluye que el SAP debe ser objeto de una apropiada asignación espacial, mediante una adecuada planificación del diseño de sus elementos y de un mantenimiento adecuado.

En cuanto a la administración de los elementos de la EEP, deben regir los principios de precaución, referidos a la suficiencia de la fundamentación científica de las intervenciones y de naturalidad, referido al hecho de que tanto la restauración como el mejoramiento parten de la comprensión e incorporación de los patrones naturales de estructura, composición y función de los ecosistemas. La EEP debe además procurar armonizar y optimizar los servicios y valores ambientales asociados al ciclo hidrológico y a los ecosistemas acuáticos.

La EEP de las unidades de planeación del Distrito Capital debe ser planificada y manejada atendiendo a su funcionalidad ecológica y a su utilidad ambiental, en tres escalas diferenciadas: dentro de cada área componente, dentro de cada cuenca hidrográfica y en el contexto de la Estructura Ecológica Regional.

La incorporación de las áreas de mayor valor ambiental a la EEP representa un principio de ecoeficiencia, fundamental para la correcta ocupación y para la transformación efectiva del territorio.

La distribución espacial y el manejo de la EEP, deben propender por la mitigación de los riesgos, la amortiguación de los espacios ambientales y la prevención y corrección de la degradación ambiental acumulativa, como condiciones fundamentales para la equidad social y la competitividad económica de Bogotá y de la Región.[3]



Mapa 5. Estructura Ecológica Principal en la UPZ Toberín
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

[3] Artículo 73 POT. Principios aplicables al manejo de la Estructura Ecológica Principal.

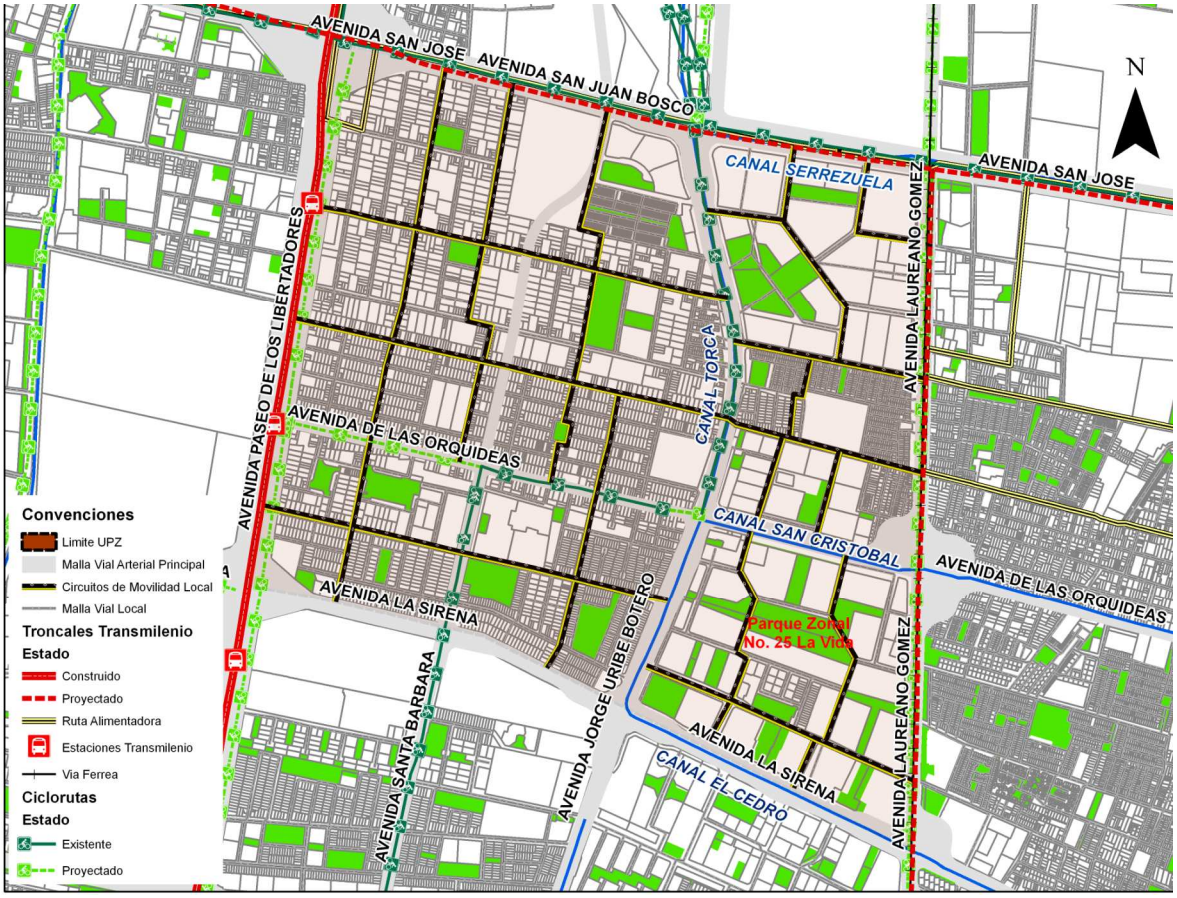
Como puede observarse en el mapa 5, la estructura ecológica principal en la UPZ está compuesta por algunos elementos que se convierten en el soporte ambiental de este territorio, los elementos presentes son: los corredores ecológicos de ronda, constituidos por los canales El Cedro, San Cristóbal, Torca y Serrezuela. Los corredores ecológicos viales de las Avenidas Paseo de los Libertadores, San Juan Bosco, de la Sirena, de las Orquídeas, Jorge Enrique Botero y Laureano Gómez. Finalmente en el territorio de la UPZ se encuentra localizado el parque urbano de escala zonal No. 25, La Vida, el cual también hace parte de la estructura ecológica principal. Estos elementos generan unas redes de continuidad de elementos ambientales, dicha red debe ser cuidada, mantenida y potenciada, con el fin de a través de ella aumentar la calidad espacial, urbanística y de vida en este sector de la ciudad.

2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL

2.2.1 SISTEMA DE MOVILIDAD

De acuerdo a lo establecido por el POT, el Sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema Vial, el Subsistema de Transporte (Red de transporte Masivo, Red de corredores locales de buses y rutas alimentadoras, Red de Transporte Público colectivo, Tren de Cercanías, Transporte individual público y privado, red de estacionamientos públicos, etc.), el Subsistema de regulación y control del tráfico y el Subsistema Vial Peatonal (andenes, plazas, parques, cruces, puentes y senderos peatonales)

El Subsistema Vial a su vez está constituido por la Malla Vial Arterial Principal (red de vías de mayor jerarquía que actúa como soporte de a movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país); la Malla Arterial Complementaria (red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escara urbana); la Malla Vial Intermedia (constituida por una serie de tramos viales que hacen permeable la retícula que conforma las mallas arterial y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas; permite el acceso y la fluidez a la ciudad en la escala zonal); la Malla Vial Local (conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda), las Intersecciones (soluciones viales tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular, entre otras cosas), las Alamedas y Pasos Peatonales; la Red de Ciclo Rutas; los Corredores de Movilidad Local y la Malla Vial Rural.



Mapa 6. Sistema de Movilidad en la UPZ Toberín
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

En términos de movilidad, la UPZ está servida por una estructura vial conformada en primera instancia con elementos de la malla vial arterial principal, que la rodean y atraviesan conectando el territorio al sur con el centro financiero y el centro tradicional y al norte con la región y la salida hacia la costa Caribe. En algunos elementos de esta malla vial hace presencia el sistema de transporte masivo, Transmilenio, que ya se encuentra construido sobre la Avenida Paseo de los Libertadores y que en fases posteriores se desarrollará en los ejes de la Avenida Laureano Gómez y la Avenida San Juan Bosco. De igual forma algunas de las rutas alimentadores del sistema, pasan tangencialmente por la UPZ sobre el borde de la Avenida San Juan Bosco. El sistema se complementa con la red de ciclorutas que atraviesa la UPZ sobre la Avenida Santa Bárbara, el canal Torca y la Avenida San Juan Bosco, además con el circuito de movilidad local, conformado con vías intermedias que interconectan el interior de la UPZ con los ejes principales, dándole cohesión a la movilidad del sector.

2.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El Sistema de Espacio Público está definido por el POT como el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y los andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y las cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos, definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

Ésta Red busca el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones medio ambientales y está integrada funcionalmente con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, a la que complementa con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad.

Los espacios peatonales estructurantes del sistema son las plazas y plazoletas, la red de andenes, las vías peatonales, las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, los paseos y alamedas, los puentes y los túneles peatonales.

Los Parques Distritales, elemento primordial del Sistema de Espacio Público Construido, se clasifican en: Parques de escala Regional (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades regionales), Parques de escala Metropolitana (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades urbanas), Parques de escala Zonal (áreas ubres con una dimensión entre 1 y 10 hectáreas, destinadas a la satisfacción de necesidades de recreación activa de un grupo de barrios), Parques de escala Vecinal (áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les domina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques), Parques de Bolsillo (áreas libres con una modalidad de parque de escala vecinal, que tienen un área inferior a 1000 m2, destinada fundamentalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad).

El sistema de espacio público en la UPZ se hace presente a través de la presencia de diversos elementos de relevancia, que estructuran y organizan el territorio, entre ellos se encuentran; los nodos ambientales en las intersecciones formadas a lo largo de las Avenidas Jorge Uribe Botero y Laureano Gómez, en el cruce con las Avenidas San Juan Bosco, de las Orquídeas y la Sirena, el parque urbano de escala zonal No. 25 La Vida, la red de parques vecinales y de bolsillo, todo esto articulado a través de las conexiones establecidas por las redes de vías peatonales y los andenes, que dan cohesión a la estructura de espacio público que soporta las actividades en la UPZ.

Mapa 7. Sistema de espacio público en la UPZ Toberín
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

UPZ	Parque de Bolsillo		Parques Vecinales		Parque Zonal		Parque Metropolitano		Total general	
	Cant.	Área m2	Cant.	Área m2	Cant.	Área m2	Cant.	Área m2	Cant.	Área m2
1 Paseo de los Libertadores	1	298.944	13	221.655	1	1.919			15	522.517
9 Verbenal	32	18.488	30	138.697					62	157.185
10 La Uribe	7	3.853	16	77.733	1	24.603			24	106.190
11 San Cristóbal Norte	8	4.555	40	197.063	1	10.837			49	212.455
12 Toberín	5	3.657	31	208.268	1	30.343			37	242.268
13 Los Cedros	22	13.508	57	411.919	1	43.297			80	468.723
14 Usaquén	29	13.514	30	250.057					59	263.572
15 Country Club	7	4.308	37	100.172			1	78.836	45	183.315
16 Santa Bárbara	17	9.755	42	274.979					59	284.734
Total Usaquén	**128**	**370.582**	**296**	**1.880.543**	**5**	**110.998**	**1**	**78.836**	**430**	**2.440.959**
%		**15,2**		**77,0**		**4,5**		**3,2**		**100**

Fuente: Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, 2008
Cálculos: SIEE - DICE

Tabla 2. Parques por UPZ, cantidad y áreas
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2008.

UPZ	Parques		Población Urbana 2009	m2 de parque x habitante
	Cant	Área m2		
1 Paseo de los Libertadores	15	522.517	3.546	147,4
9 Verbenal	62	157.185	96.310	1,6
10 La Uribe	24	106.190	17.055	6,2
11 San Cristóbal Norte	49	212.455	72.680	2,9
12 Toberín	37	242.268	52.018	4,7
13 Los Cedros	80	468.723	102.364	4,6
14 Usaquén	59	263.572	41.634	6,3
15 Country Club	45	183.315	24.678	7,4
16 Santa Bárbara	59	284.734	51.474	5,5
Total Usaquén	**430**	**2.440.959**	**461.759**	**5,3**

Fuente: Instituto Distrital de Recreación y Deportes - IDRD, 2008
DANE - SDP, Proyecciones de población según localidad, 2006 – 2015
Cálculos: SIEE - DICE

Tabla 3. Metros cuadrados de parque por habitante
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2008.

2.2.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El Sistema de Equipamientos se define como el conjunto de espacios y edificios destinados a abastecer los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, educación, salud, culto, deportivos y recreativos, para mejorar los índices de seguridad humana en las distintas escalas de atención, basados en la perspectiva de consolidar la ciudad como centro de una red regional de ciudades, buscando desconcentrar servicios que pueden ser prestados a menores costos en las otras ciudades de la región. [4]

Como objetivos principales del Sistema de Equipamientos, se encuentran, el elevar el nivel de vida y de calidad ambiental, para los ciudadanos, coherentemente con la diversidad cultural y las necesidades de los ciudadanos de la ciudad y la región, igualmente, buscan contribuir a mejorar la convivencia ciudadana y consolidar los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales en el Distrito Capital, y promover una oferta de servicios, en función de las coberturas, los tipos de demanda y las economías de escala, en un contexto regional, finalmente buscan proveer espacios y equipamientos, que permitan servir a la comunidad como ordenadores de los espacios vecinales, zonales, urbanos y regionales, consolidando una red de servicios a nivel regional, bajo los principios de equidad, eficiencia, calidad y equilibrio territorial.

[4] Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), Artículo 230.

Mapa 8. Equipamientos en la UPZ Toberín
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

UPZ	Bienestar Social	Salud	Educación	Cultura	Culto	Recreación y Deporte	Abastecimiento de Alimentos	Administración	Seguridad, Defensa y Justicia	Cementerios y Servicios Funerarios	Total	Población 2009	Equipamiento por cada 10000 Hab	Cantidad de población por equipamiento
1 Paseo de los Libertadores	8		1			5				1	15	3.546	42	236
9 Verbenal	199	5	34	8	17	2	2				267	96.310	28	361
10 La Uribe	20	7	18	3	2	4		1			55	17.055	32	310
11 San Cristóbal Norte	93	7	36	9	11		2		3	1	162	72.680	22	449
12 Toberín	39	4	20	4	7				3	1	78	52.018	15	667
13 Los Cedros	3	1	62	6	23			2	2	1	100	102.364	10	1.024
14 Usaquén	16	8	25	4	14		1	5	1	1	75	41.634	18	555
15 Country Club		2	10	1	4	1					18	24.678	7	1.371
16 Santa Bárbara		2	27	7	20			2	2		60	51.474	12	858
UPR Cerros Orientales	2	2							1		5	2.897	N.A	N.A
Total Usaquén	**380**	**38**	**233**	**42**	**98**	**12**	**5**	**10**	**12**	**5**	**835**	**464.656**	**18**	**556**
%	45,5	4,6	27,9	5,0	11,7	1,4	0,6	1,2	1,4	0,6	100			

UPR: Unidad de Planeamiento Rural
N.A. No aplica
Fuente: SDP, Dirección de Planes Maestros y Complementarios, Planes Maestros de Equipamientos, Bogotá D. C., 2006 y 2008. Inventarios previos de equipamientos de culto, administración y educación superior, Bogotá D. C., 2009.
DANE - SDP, Proyecciones de población según localidad, 2006 – 2015
Cálculos: SIEE - DICE

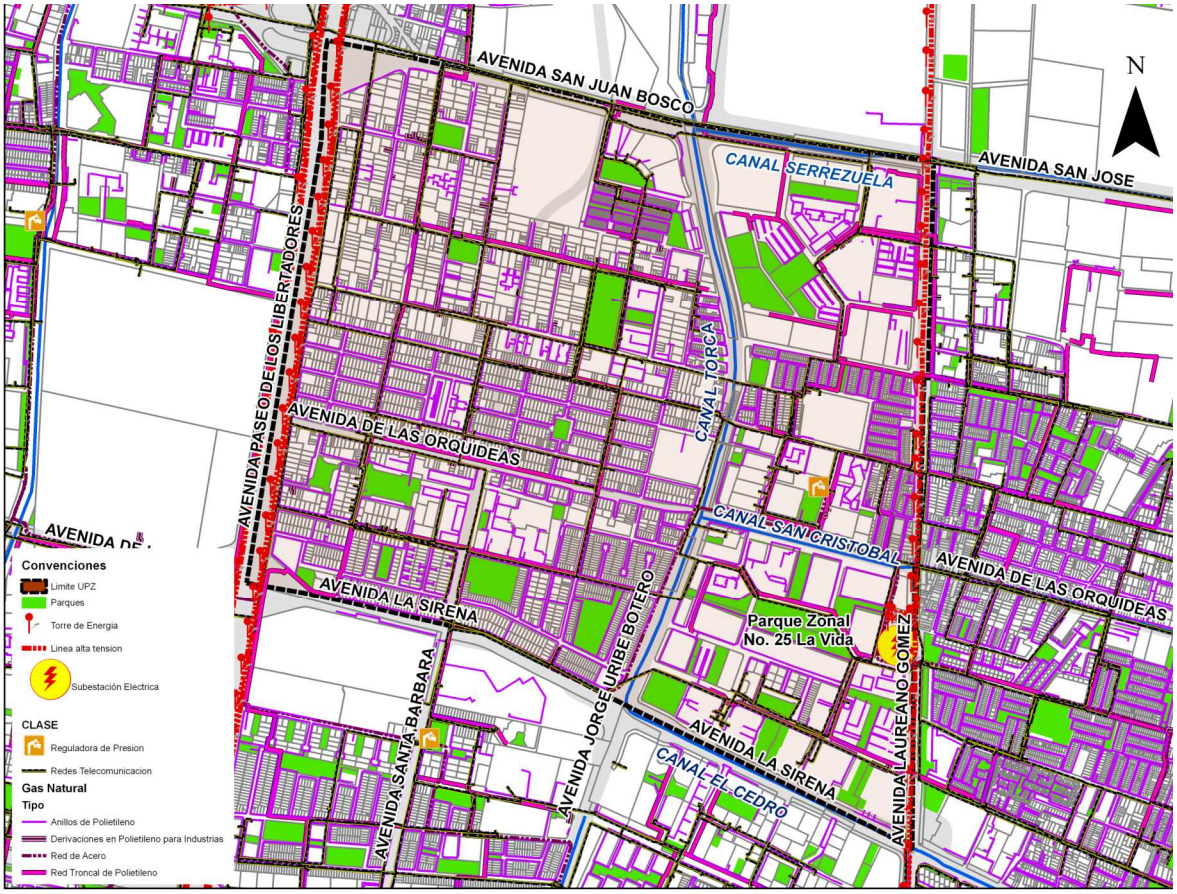
Tabla 4. Equipamientos, distribución por sectores y por población
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2009.

Con relación a la distribución de los equipamientos en la UPZ, se observa que esta es homogénea en los barrios tradicionales del sector (Toberín, Orquídeas, Estrella del Norte, Babilonia, etc.), con una marcada presencia mayoritaria de equipamientos de bienestar social, seguidos por los educativos, entre estos dos tipos de equipamientos se conforma más del 60% del total de la UPZ. Por otro lado se observa igual la ausencia de los mismos en

los amplios sectores de la UPZ caracterizados por ser áreas residenciales netas, estas zonas aunque alojan un porcentaje importante de la población presente en la UPZ y presentan unas densidades altas, no cuentan con equipamientos adecuados al interior de sus áreas, haciendo que la mayor parte de los servicios sean suplidos en lugares distantes al territorio de Toberín, lo que entre otras genera desplazamientos que aumentan las densidades del tráfico vehicular en el sector.

2.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

Este sistema está conformado por el Sistema de Acueducto el cual está constituido por la infraestructura para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma, el sistema de saneamiento básico que incluye el sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, dentro del cual se encuentra el sistema de tratamiento de aguas servidas, y el sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición Final de Residuos Sólidos. El sistema de tr5atamiento de residuos sólidos conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos y patógenos; la recolección, transporte y disposición final de material vegetal provenientes para poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad. El Sistema de Energía Eléctrica integrado por los sistemas de transmisión que la conducen la energía a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión. Por otra parte se encuentra el servicio de telecomunicaciones consistente en el conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos) a distancia. Y por último el sistema de prestación del servicio de gas domiciliario, conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.



Mapa 9. Servicios Públicos, infraestructura
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

La UPZ al ser un sector de la ciudad consolidado y en su mayoría constituido por urbanizaciones que se desarrollaron a partir de procesos enmarcados en la legalidad, en su mayoría, presenta una dotación completa de infraestructura de servicios públicos, lo que le permite garantizar un cubrimiento total de las necesidades en esta clase de servicios para la ciudadanía. Entre los equipamientos de servicios públicos presentes en la UPZ, es importante reseñar la presencia de la Subestación Eléctrica Toberín, que colinda con los predios de la urbanización Villas del Mediterráneo.

2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL

2.3.1. CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS

El centro y las centralidades que conforman la estructura socio-económica y espacial del Distrito Capital se clasifican en función del papel que desempeñan, tanto en la estrategia de la integración con la ciudad y su territorio rural, como en función de las relaciones que establece o puede establecer con las escalas nacional e internacional.

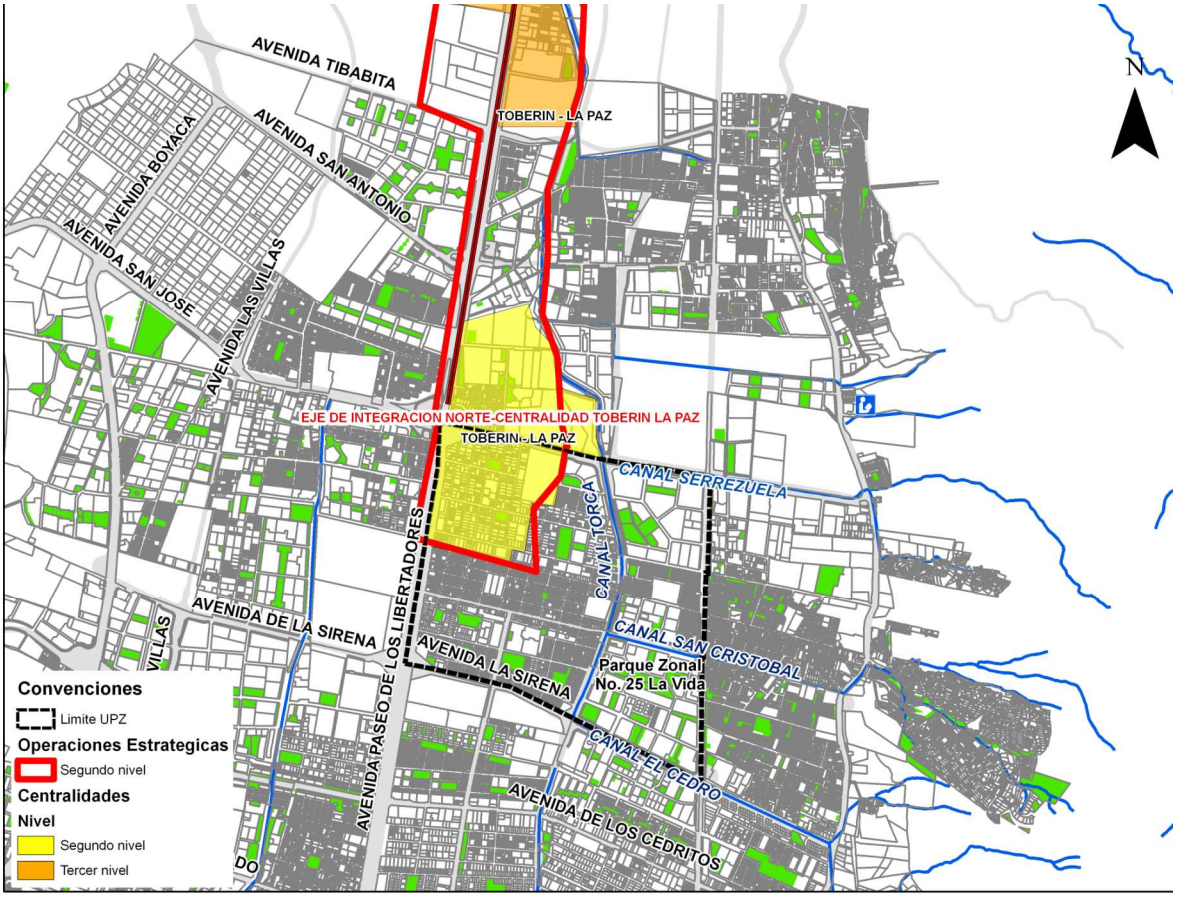
Su lugar en la planificación de la ciudad responde además a la orientación de políticas urbanas relacionadas con el equilibrio del Distrito Capital en términos sociales, de servicios urbanos y de integración de las localidades.

La red de centralidades incluye las ya existentes, que cuentan con una alta concentración de actividades económicas, y las nuevas, cuyo nivel actual de desarrollo es bajo pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento del objetivo de equilibrio e integración de las diferentes escalas[5].

Las determinaciones de ordenamiento para las centralidades fijadas por el POT tienen como objetivo consolidar espacial y funcionalmente las áreas actuales de las mismas e incentivar la localización y disposición ordenada de nuevas actividades, que refuercen o complementes las existentes, con el fin de garantizar el cumplimiento de su papel dentro de la estrategia general para ordenamiento del D. C.

Las directrices principales para su desarrollo según el Artículo 24 del Decreto 190 del 2004 son: diversificar y aumentar la oferta de productos y servicios actual; e integrar el área a los sectores urbanos circundantes a través de la red vial y el sistema de espacio público. Esta centralidad se encuentra desarticulada de los sistemas férreo y aéreo y del sistema vial regional, pero con una relación inmediata al sistema vial arterial de la ciudad y al sistema Transmilenio.

[5] Artículo 23 POT. La Estructura socioeconómica y espacial. Componentes



Mapa 10. Operaciones estratégicas y centralidades
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

El POT delimitó una centralidad de integración regional en la UPZ Toberín, reconociendo la actividad económica del sector y su ubicación estratégica con respecto a la región norte que tiene contacto con Bogotá. Por tanto para la organización del territorio de la UPZ dentro de la nueva normatividad es importante dar las condiciones necesarias para delimitar y consolidar la actividad industrial, comercial y de servicios en la centralidad de integración regional Toberín - La Paz, como área prestadora de estos servicios a la ciudad. Dicha acción tiene como una de sus finalidades proteger los sectores residenciales de la UPZ (en especial los residenciales netos) que se encuentran en tratamiento de consolidación urbanística, garantizando la preservación de sus cualidades urbanas, a través del confinamiento de las actividades más complejas e impactantes al área de la centralidad.

CAPITULO II. DIAGNÓSTICO

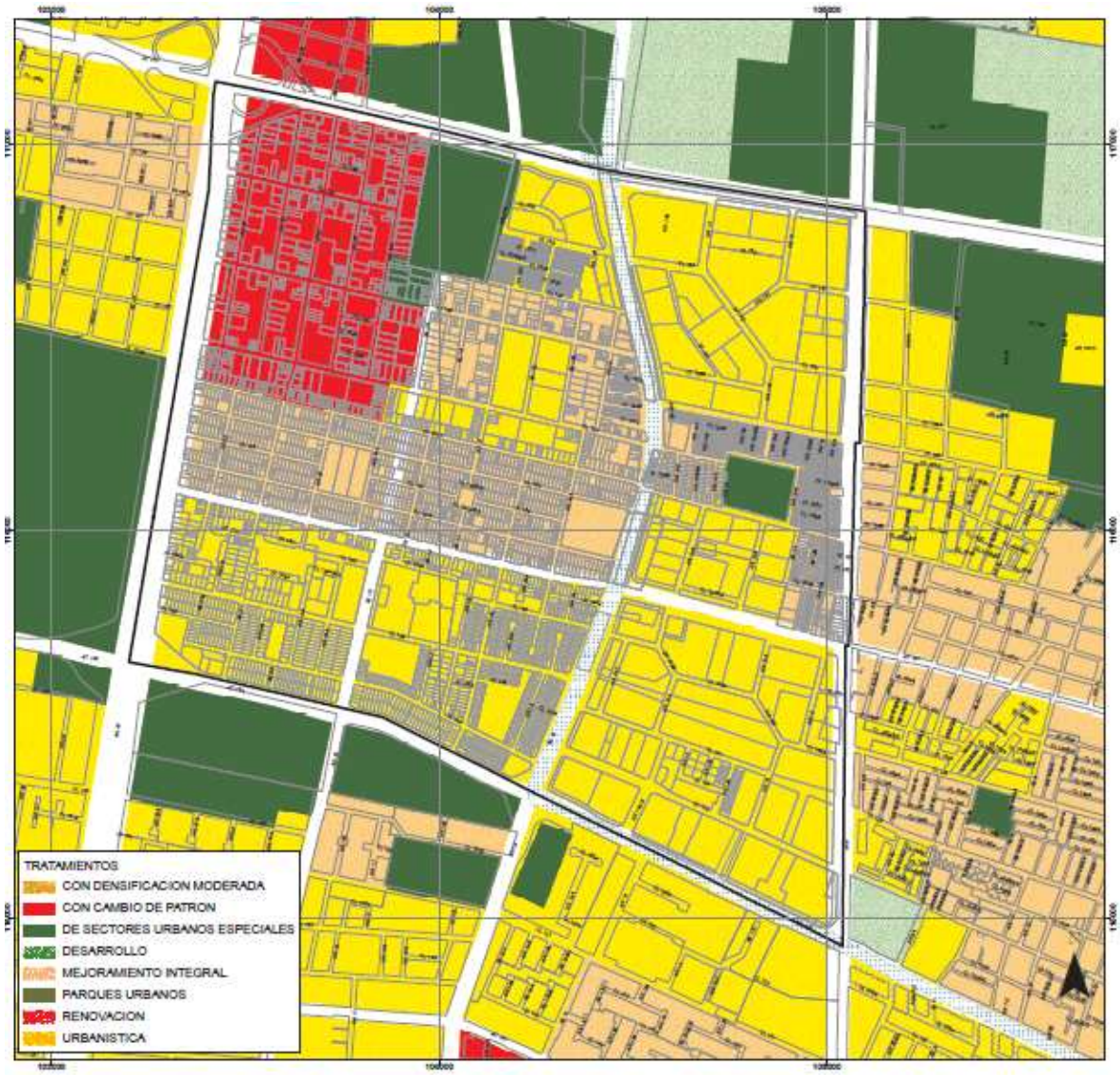
1. MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.1. TRATAMIENTOS

Según el POT, los tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Dichas intervenciones deben ser el resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con el propósito de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad. Con base en lo anterior, cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

El tratamiento que tiene más presencia en la UPZ es el de consolidación, que se encuentra en más del 90% del territorio de la misma. La modalidad de cambio de patrón, esta demarcada en toda el área de la centralidad en el barrio Toberín, la modalidad de densificación moderada se encuentra presente en Orquídeas, Babilonia y el desarrollo Jardín Norte.

En las áreas residenciales netas de Villa Magdala, Villas del Mediterráneo, Icata, Calamari, Villas de Aranjuez y La Pradera, la modalidad presente de la consolidación es la urbanística, en los grades dotacionales presentes, como la Fundación Cardioinfantil, la modalidad es de sectores urbanos especiales.



Mapa 11. Tratamientos Urbanísticos
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

1.2. ÁREAS DE ACTIVIDAD

De acuerdo con el POT, mediante las Áreas de Actividad se establece la destinación de una zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo de ordenamiento territorial.

En la UPZ 12, Toberín, el POT definió seis Áreas de Actividad, las cuales son: área de actividad residencial zonas; neta, con zonas delimitadas de comercio y servicios y con actividad económica en la vivienda, área de actividad dotacional zonas; equipamientos

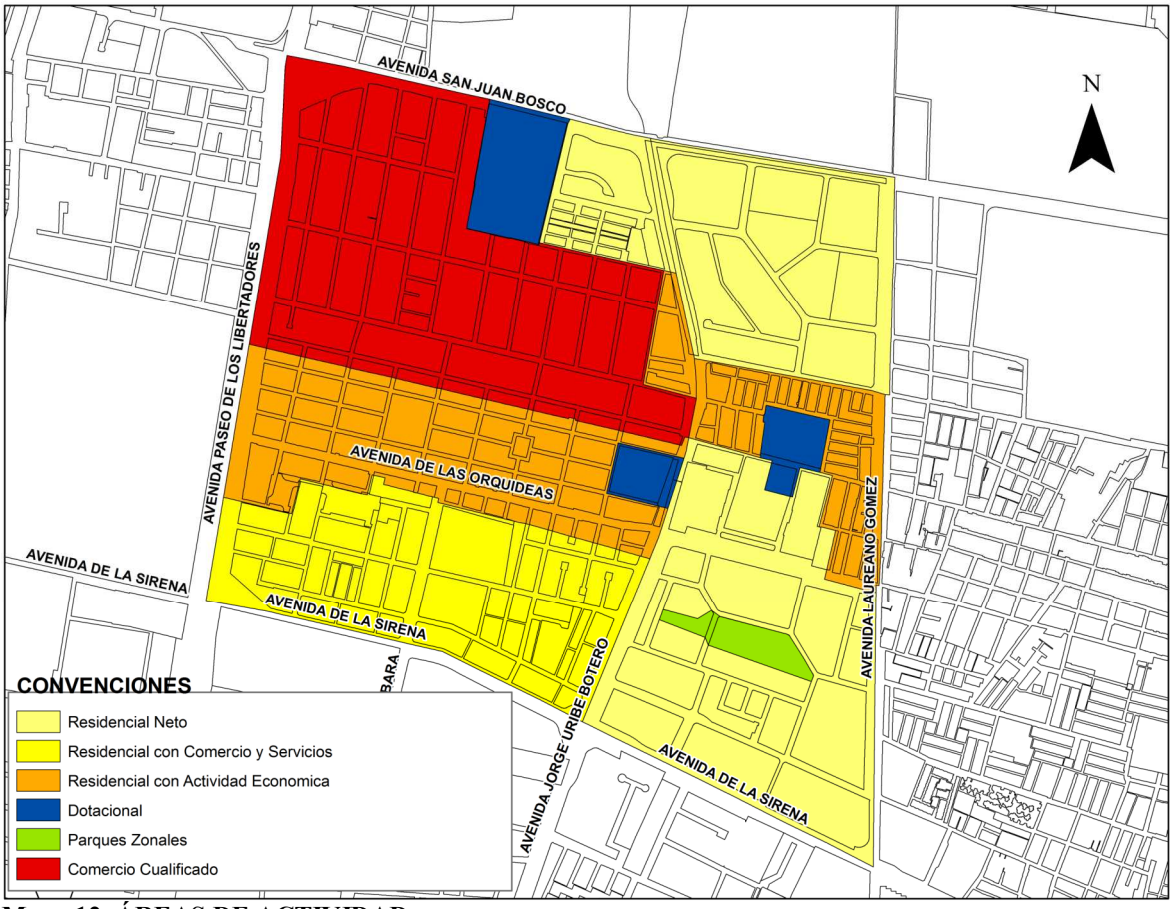
colectivos y parques zonales y área de actividad de comercio y servicios zona de comercio cualificado.

Dichas áreas de actividad están distribuidas de la siguiente forma: el área correspondiente a las urbanizaciones La pradera, Villas de Aranjuez, Villas de Mediterráneo, Calamari e Icata, se encuentran clasificadas como residenciales netas y corresponden en su mayoría a conjuntos residenciales cerrados de casas y edificios que van desde casas de dos pisos hasta torres de diecisiete pisos.

El área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda se encuentra presente en los barrios de origen informal, de Toberín Oriental, Babilonia y Jardín Norte, así como en la urbanización Orquídeas.

La zona correspondiente a la urbanización Villa Magdala, en todas sus etapas, fue delimitada como residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

Los grandes equipamientos se encuentran señalados con área de actividad dotacional en la modalidad de equipamientos colectivos a excepción de la zona del parque La Vida, clasificada como parque zonal de escala urbana.



Mapa 12. ÁREAS DE ACTIVIDAD
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

Por último el sector correspondiente a la centralidad de integración regional Toberín, se encuentra clasificado como comercio cualificado, pues aloja actividades comerciales e industriales de gran importancia funcional para el sector.

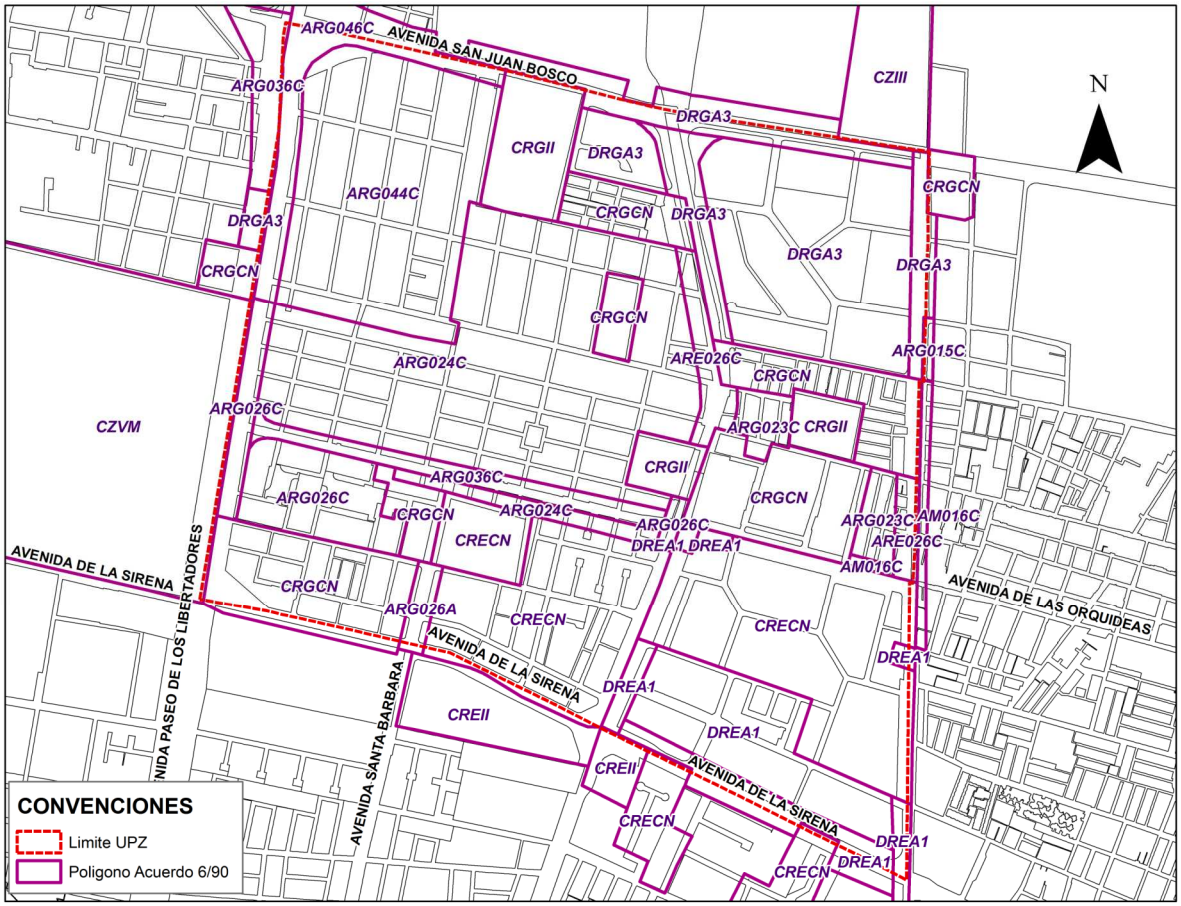
1.3. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

1.3.1. PLANES MAESTROS

Son instrumentos que definen el ordenamiento de cada uno de los servicios dotacionales y mediante los cuales se adoptan estándares urbanísticos e indicadores, que permiten una programación efectiva de los requerimientos del suelo y de las unidades de servicio necesarias para atender las diferentes escalas urbanas, de los sectores educativo, cultura, salud, bienestar social, deportivo y recreativo, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios y los establecimientos destinados a la atención de los usuarios de servicios públicos.

2. ANTECEDENTES NORMATIVOS

2.1. ACUERDO 6 DE 1990



Mapa 13. ACUERDO 6 DE 1990
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

La UPZ 12 Toberín, de acuerdo con la norma urbanística del Acuerdo 6 de 1990, se encontraba reglamentada por los siguientes polígonos:

Zona Residencial General: reglamentadas con el Decreto No. 735 de 1993, el cual le asigna el tratamiento general de actualización a los predios localizados en los polígonos de reglamentación señalados con la letra "A" en el encabezamiento de los códigos que aparecen en los planos oficiales de zonificación y tratamientos a escala 1:5.000 que hacen parte de éste Decreto. Estos polígonos de reglamentación se clasifican e identifican con los siguientes códigos:

Zona Residencial General, la cual se subdivide en:

Residencial General 0l Código ARG-01
Residencial General 03 Código ARG-03
Residencial General 04 Código ARG-04

Zona Industrial, la cual se subdivide en:

Industrial 02 Código AZID-02
Industrial 03 Código AZID-03

El artículo 48 del mismo Decreto define los usos así:
Para las subzonas o ejes de trata-miento residenciales generales ARG-01, ARG-03, ARG-04, se permiten los siguientes usos:

SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 0L (ARG-01)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento
Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS:

a) Uso comercial

Comercio de cobertura Local I-A y I-E y Zonal II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El Comercio zonal II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes. Ver: Providencia 6.02.98 Concejo de Justicia Establecimientos de Comercio. CJA08401998
Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura de hasta dos (2) pisos.
Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos
Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permite comercio en segundo piso cuando este funcione como parte del local del primer piso

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.
Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura máxima de hasta dos (2) Pisos.

Locales en el primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permiten oficinas en el segundo piso cuando éstas funcionan como complemento del local del primer piso.
Edificaciones especializadas con altura máxima de hasta 2 pisos.

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I), desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento y de cobertura zonal (Clase II), desarrollable únicamente en manzanas comerciales, o centros cívicos de la urbanización.
Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en edificaciones destinadas a otros usos, En nuevas edificaciones especializadas

d) Uso de Estacionamientos en Altura

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.
Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.
Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos

SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 03 (ARG-03)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda
Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.
Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y del Metropolitano III-C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio de cobertura zonal y metropolitano III-C (campos de tejo) se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio completo se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.
Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas (Edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 04 (ARG-04)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y del Metropolitano III-C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio de cobertura Zonal y Metropolitano IIT-C (campos de tejo), se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos
Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
Edificaciones especializadas (edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A y I-E

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria Clase I-A y Clase I-B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Edificaciones destinadas a otros usos.
En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de Estacionamientos en Altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.
Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

Comercio de cobertura metropolitana III-A, institucional de influencia metropolitana (Clase III) (excepto los equipamientos administrativos y de

seguridad), industria Clase II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto favorable del D.A.P.D..
Edificaciones:
En nuevas edificaciones especializadas

En el artículo 53 define los usos en **zonas industriales**, así:

SUBZONA O EJE INDUSTRIAL 02 (AZID-02)

PRINCIPALES

a) Uso Industrial Clase I-A y I-B y Clase II-A
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo treinta (30) metros de los desarrollados residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.
Edificaciones o Establecimientos:
Adecuaciones modificaciones o ampliaciones.
Nuevas edificaciones especializadas

b) Vivienda
Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial
Comercio de cobertura local I-A y 1-B y zonal II-A y II-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento
Edificaciones o Establecimientos:
Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

b) Uso de oficinas
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.
Edificaciones o Establecimientos
Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
En edificaciones destinadas a uso industrial.
Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad la subzona o eje de tratamiento. Se exceptúan los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.
Edificaciones o Establecimientos:
Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso de estacionamientos en altura.
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.
Edificaciones:
Nuevas edificaciones especializadas.
Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

a) Uso de Vivienda
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto favorable del D.A.P.D.
El uso de vivienda de aislarse mínimo veinte (20) metros contra los usos industriales clase II existentes en la subzona o eje de tratamiento y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.
Edificaciones o Establecimientos
Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

b) Industria Clase III
Se permite únicamente la existente en la subzona o eje de tratamiento.

SUBZONA O EJE INDUSTRIAL 03 (AZID-03)

PRINCIPALES

a) Uso Industrial clase I-A y I-B y clase II-A
Desarrolla en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo 30 metros de los desarrollos residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.
Edificaciones o Establecimientos
Adecuaciones, moficaciones o ampliaciones
Nuevas edificaciones especializadas

b) Vivienda
Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura Local I-A y I-B y Zonal II-A y III-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En edificaciones destinadas a uso industrial.

Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (clase I) y zonal (clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. Se exceptúan los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

Edificaciones

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones:

En nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

a) Uso de vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento previo concepto favorable del D.A.P.D. El uso de vivienda debe aislarse mínimo veinte (20) metros contra los usos industriales clase II existentes en la subzona y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.

Edificaciones o Establecimientos

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares. En obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

b) Uso comercial:

De cobertura metropolitana III-A, III-B y III-C y uso institucional de influencia metropolitana (clase III) (a excepción de los establecimientos educativos), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento previo concepto favorable del D. A.P . D

Edificaciones o Establecimientos:

En nuevas edificaciones especializadas.

c) Uso Industrial Clase III

Se permiten únicamente las existentes en la subzona o eje de tratamiento

CRG-CN: Conservación Residencial General (Continuidad de Norma) reglamentado a través del Decreto 736 de 1993

Desarrollo Residencial General, el cual se reglamentó a través del Decreto 737 de 1993. el cual busca regular el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determinar su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento. Además los predios a los que se les asignó este tratamiento de desarrollo debían adelantar el proceso de desarrollo por urbanización señalado en el Decreto reglamentario de dicho proceso, como requisito para dar curso al proceso de desarrollo por construcción establecido en el presente Decreto. De densidad autorregulable o resultante

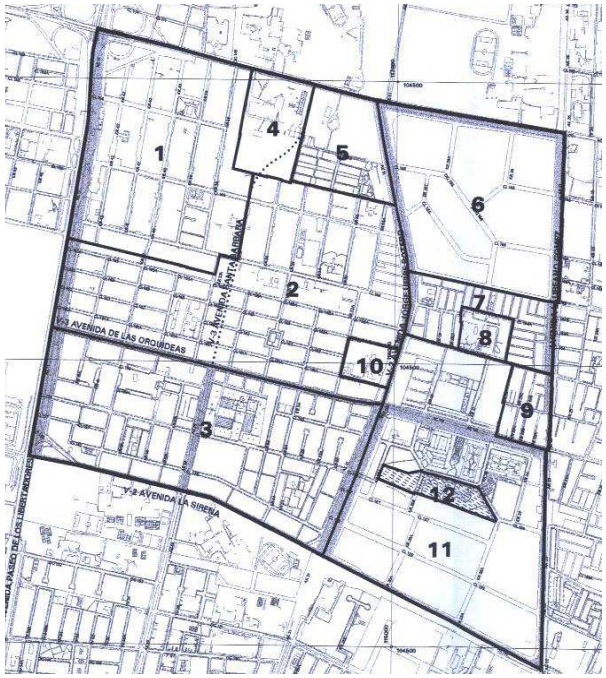
DRG-A2
DRG-A3

2.2. NORMA UPZ VIGENTE

La UPZ 12, Toberín, fue reglamentada mediante Decreto 199 de 2002, y definió 12 sectores normativos, así:

UPZ No. 12, TOBERIN LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS			
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1.	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
2.	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
3.	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
4.	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
5.	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION URBANISTICA
6.	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACION URBANISTICA
7.	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
8.	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
9.	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
10.	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
11.	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACION URBANISTICA
12.	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No.25, LA VIDA	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

Tabla 5 Sectores normativos Decreto 199 de 2002
Fuente: Decreto 199 de 2002.



3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1. BARRIOS LEGALIZADOS

Al interior de la UPZ 12 Toberín se localizan 4 desarrollos de origen informal, los cuales fueron legalizados por la Secretaría Distrital de Planeación (antes DAPD), el listado de estos barrios es el siguiente:

DESARROLLO	ACTO ADTIVO No.	FECHA	PLANO No.
TOBERÍN ORIENTAL	018	ENE-01-99	U274/4-05A
JARDIN NORTE	1126	DIC-18-96	U364/4-00
PANTANITO	022	ENE-01-63	U138/4
BABILONIA	10100	NOV-13-75	U193/4

Tabla 6 Desarrollos legalizados en la UPZ
Fuente: Secretaría Distrital del Planeación. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 2009

Estos desarrollos aunque conservan las características comunes de los barrios de origen informal, cuentan con acceso directo a las redes de servicios públicos e infraestructura, al igual que a la cobertura en equipamientos con que cuenta la Localidad.

En general son áreas que se encuentra totalmente integradas a la ciudad formal y a las estructuras que permiten su articulación con el resto de la ciudad.

3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS

El Tratamiento de Consolidación Urbanística se aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como guías de su desarrollo.

Dichas urbanizaciones deben mantener sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, al igual que lo referente a la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por la aplicación de la norma original (reglamentación específica, incluidas sus modificaciones, que se encuentre vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de la UPZ, con la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto), o por lo que defina la ficha normativa.

	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD D	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD E	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD F	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD G	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD H	SECTOR 2 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD D	
	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EL FORO	URBANIZACIONES VARIAS	DEMARCACIÓN URBANIZACIÓN TOBERÍN MZ 28	CONJUNTO EL PALMAR IV	CONJUNTO VILMORAL IV	URBANIZACIÓN LA RESERVA DEL PALMAR	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL PORTAL I y II. AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL ROBLE.	URBANIZACION MAGDALA MANZANA 77	URBANIZACIÓN MAGDALA I ETAPA	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RIOPRADO	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	NOTA 1						0,50	NOTA 1	0,70 **Nota 2**	NOTA 1	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN							1,05		1,45		ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	2 Pisos	3 Pisos	2 Pisos	6 Pisos	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Continua	Aislada	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	Según planos urbanisticos U26/4-2, U26/4-05 y U26/4-06	5,00	5,00 **Nota 3**	5,00	DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)
AISLAMIENTOS	Contra predios vecinos: 5,00 m (a partir del primer piso) Entre edificaciones: Las indicadas en el plano U4/4-9	Posterior: 2,00 m Lateral: 2,75 m Entre edificaciones: 4,00 m.	Posterior: 3,00 m Lateral: 4,00 m Entre edificaciones: La mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 m.	Posterior: 4,00 m Lateral: 4,00 m Entre edificaciones: 6,00 m.	Posterior: 5,00 m Lateral Oriental: 9,00 m Lateral Occidental: 3,50 m Entre edificaciones: 17,00 m.	Predios vecinos: 4,00 m Entre edificaciones: 8,00 m.	Según planos urbanisticos U26/4-2, U26/4-05 y U26/4-06	Predios vecinos: 3,00 m Entre edificaciones: 1/2 de la altura con un mínimo de 5,00 m.	Posterior: 3,50 m	Posterior: 5,00 m Laterales: 5,00 m	AISLAMIENTOS
VOLADIZOS	0,80 m	1,00 m	1,00 m	0,80 m	0,80 m	1,00 m	0,80 m	Sobre Avenida Paseo de los Libertadores: 1,00 m Sobre Avenida de la Sirena: 1,00 m Carrera 21 B: 0,60 m Calle 156: 0,60 m	Sobre Avenida Paseo de los Libertadores: 1,00 m Sobre Avenida de la Sirena: 1,00 m Sobre Avenida Santa Barbara: 1,00 m El resto de las vias: 0,60 m	0,80 m	VOLADIZOS
PATIOS	En caso de plantearse, área minima 25 m2, dimensión lado no menor de 5,00 m (no se plantearon)	Aplica Decreto 333 de 2010	Para luz y ventilación tendrán como lado menor el equivalente a 1/4 de su altura y no podrán ser cubiertos. En uso de vivienda tendrán un área mínima de 12 m2 y lado no menor de 3 m, para iluminación y ventilación de alcobas y zonas sociales.	Aplica Decreto 333 de 2010	Aplica Decreto 333 de 2010	Área 16 m2 y lado mínimo de 4 m2	Según planos urbanisticos U26/4-2, U26/4-05 y U26/4-06	Área minima 25 m2 y lado menor 5,00 m	Área mínima: 12,00 m2 y dimensión media 3,50 m.	Área mínima: 15 m2 y dimensión mínima 3,50 m	PATIOS
SEMISÓTANO	No se permite	No se permite	No se permite	Se permite	Se permite	Se permite	No se permite	Se permite	Se permite	Se permite	SEMISÓTANO
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

Tabla 7. Estudio normativo para consolidaciones urbanísticas
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación 2010.

	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD F	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD G	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD H	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD I	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD J	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD K	SECTOR 5 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B	SECTOR 5 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 10 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A	
	CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DEL NORTE MANZANA G/33, I/34, H32	AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE	URBANIZACION MAGDALA MANZANA 36 SEGUNDA ETAPA	URBANIZACION MAGDALA 2a ETAPA	URBANIZACION MAGDALA 2a ETAPA	URBANIZACIÓN MAGDALA MZ 43	URBANIZACIÓN BIFAMILIARES SANTA MONICA NORTE LA PRADERA	URBANIZACIÓN BIFAMILIARES SANTA MONICA NORTE LA PRADERA	CONJUNTO RESIDENCIAL PATRICIA	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	NOTA 1		0,60	0,75	0,70	NOTA 1	1,00	NOTA 1		ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN			1,70	1,50	2,10		2,6			ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 Pisos	5 Pisos	3 Pisos	2 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	5 Pisos	5 Pisos	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Continua	Continua	Aislada	Aislada	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	5,00	5,00	5,00	5,00 **Nota 3**	5,00 **Nota 3**	5,00	No se exige	2,50	5,00	DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)
AISLAMIENTOS	Contra predios vecinos: 5 m Entre edificaciones: la mitad de la altura como minimo 5,00 m	Contra predios vecinos: 8 m Entre edificaciones: la mitad de la altura como minimo 5,00 m	Posterior: 4,50 m Laterales: 5,00 m	Posterior: 3,50 m, a partir del segundo piso	Posterior: 3,50 m, a partir del segundo piso Laterales: Opcionales de 3,00 m	Contra predios vecinos: 5 m Entre edificaciones: 8,00 m	Posterior: A partir del segundo piso, 3 m En los lotes de esquina se exigirán únicamente contra la parte interior del lote, en un área no inferior al área del patio	Posterior: 5 m a partir del segundo piso contra predios vecinos.	Contra predios vecinos: 4 m Entre edificaciones: 8 m	AISLAMIENTOS
VOLADIZOS	Sobre la Avenida Santa Barbara: 1,50 m En los demás costados: 0,8 m	0,80 m	1,50 m	Sobre Malla Vial Arterial: 1,00 m En los demás costados: 0,6 m	Sobre Malla Vial Arterial: 1,00 m En los demás costados: 0,6 m	Sobre Malla Vial Arterial: 1,00 m En los demás costados: 0,6 m	0,60 m	0,80 m	0,80 m	VOLADIZOS
PATIOS	Tendran como lado menor el equivalente a un cuarto de la altura de la edificación con un mínimo de 3,00 m y área no menor de 12,00 m	Aplica Decreto 333 de 2010	Aplica Decreto 333 de 2010	Área mínima 12 m2 y lado mínimo de 3,50 m.	Área mínima 12 m2 y lado mínimo de 3,50 m.	Área mínima 25 m2 y lado mínimo de 5,00 m.	Área mínima: 9 m2 y con lado no menor a 3 m.	Área mínima: 12 m2 y con lado no menor a 3 m.	Aplica Decreto 333 de 2010	PATIOS
SEMISÓTANO	Se permite	No se permite	Se permite	Se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	Se permite	SEMISÓTANO
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

Tabla 8. Estudio normativo para consolidaciones urbanísticas continuación
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación 2010.

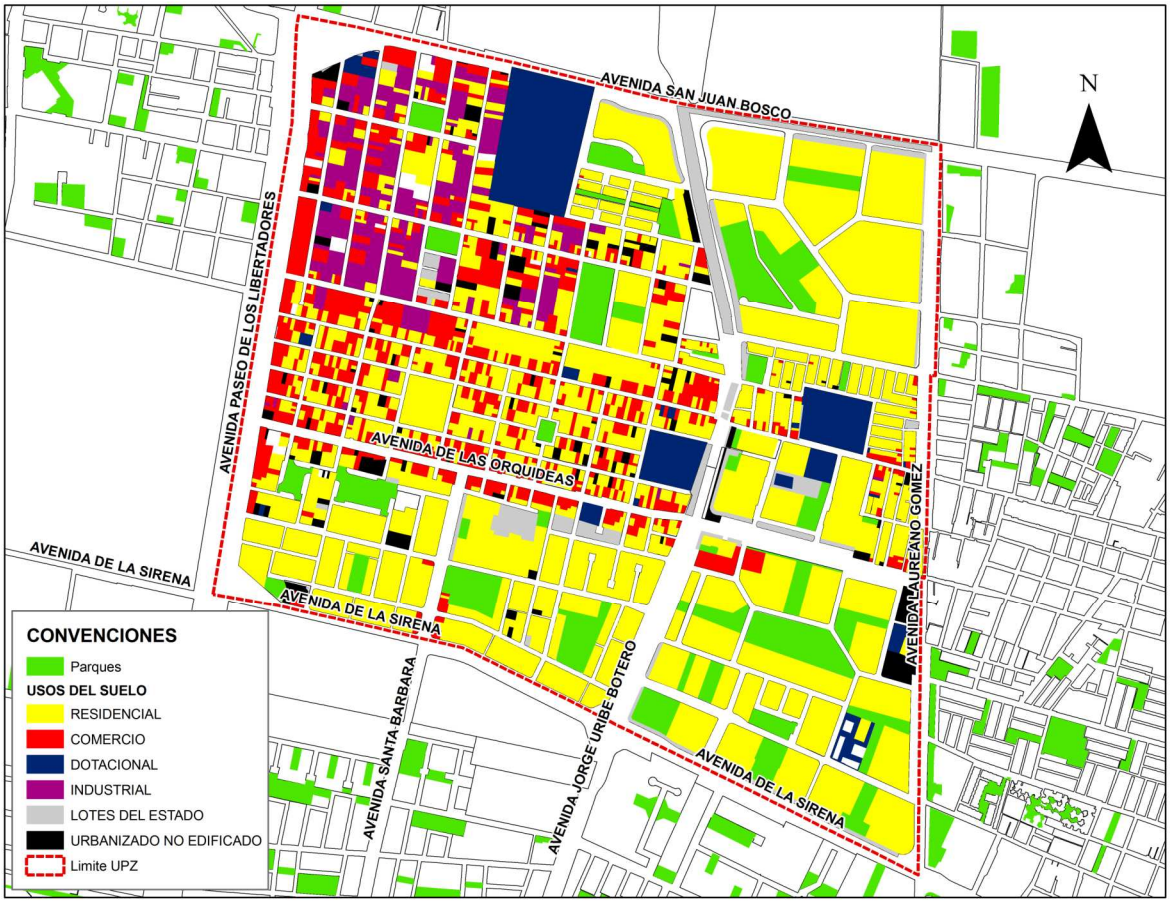
En la UPZ No. 12, Toberín, se identificaron diecinueve (19) urbanizaciones, conjuntos o agrupaciones, a las cuales se les asigna el tratamiento de Consolidación Urbanística, por contar con características urbanas y/o ambientales que se han conservado a través del tiempo desde su desarrollo inicial.

Estas urbanizaciones fueron escogidas además por tener normativas anteriores al Acuerdo 6 de 1990, la mayoría de los años setentas y algunas de los sesentas, como generalidad se puede establecer que son pequeños conjuntos residenciales de hasta cuatro pisos y altillo, con previsión de parqueaderos al aire libre y en algunos casos con presencia de semisótanos.

4. ESTADO ACTUAL

4.1. USOS

El uso del suelo determina necesariamente las condiciones físicas del entorno de cualquier unidad física que haga parte de un territorio habitado donde se cumplen funciones propias de la actividad humana y que a su vez imprimen su propia dinámica para establecer aquél uso. Así se encuentran en la UPZ con usos del suelo industrial, residencial, comercial, entro otros, lo que configura unas especificidades propias de las condiciones de hábitat, los espacios públicos, las vías y en general los elementos constitutivos de la funcionalidad del territorio. No igual la configuración física de una UPZ donde el uso predominante es el residencial a una donde este sea industrial o dotacional, dada la configuración de zonas que esto supone.



Mapa 14. Usos del suelo
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

En la UPZ como puede observarse se presenta en mayor porcentaje el uso residencial, el cual corresponde en área al 47.7% del total de la UPZ, este uso se encuentra concentrado en las áreas residenciales netas que bordean la UPZ sobre la Avenida la Sirena, Avenida Laureano Gómez y Avenida San Juan Bosco.

Por otro lado, el sector correspondiente a la centralidad de integración regional Toberín La Paz, presenta una mixtura de usos, con mayor presencia del industrial, acompañado por comercio y servicios.

El área correspondiente al barrio las Orquídeas es un sector de complemento para los usos industriales de Toberín, por tanto presenta una densidad alta de usos comerciales y de servicios empresariales, aunque todavía supervive en este barrio la presencia de áreas residenciales complementarias.

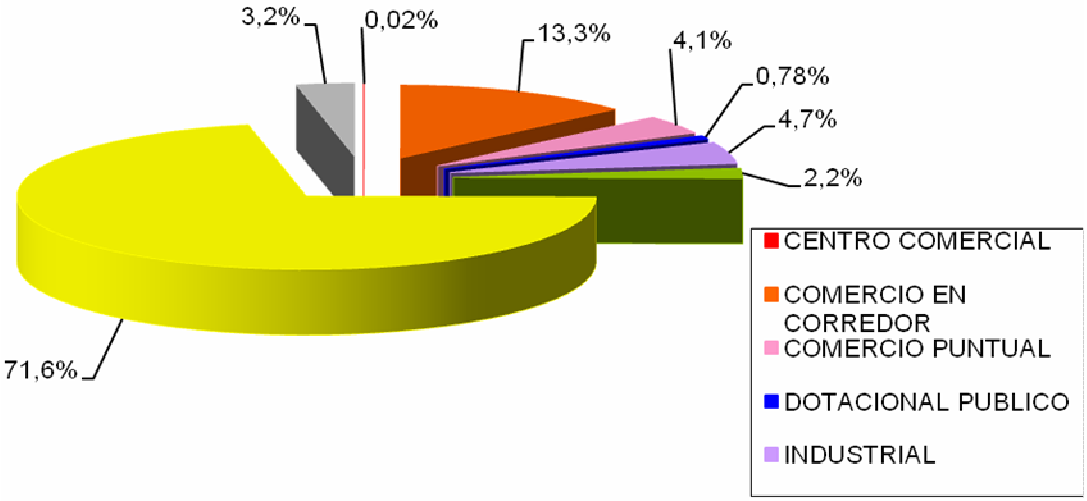


Ilustración 1. Predios por destino catastral
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

DESTINO CATASTRAL	PREDIOS	%
CENTRO COMERCIAL	1	0,02
COMERCIO EN CORREDOR	601	13,32
COMERCIO PUNTUAL	186	4,12
DOTACIONAL PUBLICO	35	0,78
INDUSTRIAL	214	4,74
CESIONES	98	2,17
RESIDENCIAL	3.230	71,60
URBANIZADO NO EDIFICADO	146	3,24
TOTAL	**4.511**	**100**

Tabla 9. Predios por destino catastral
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

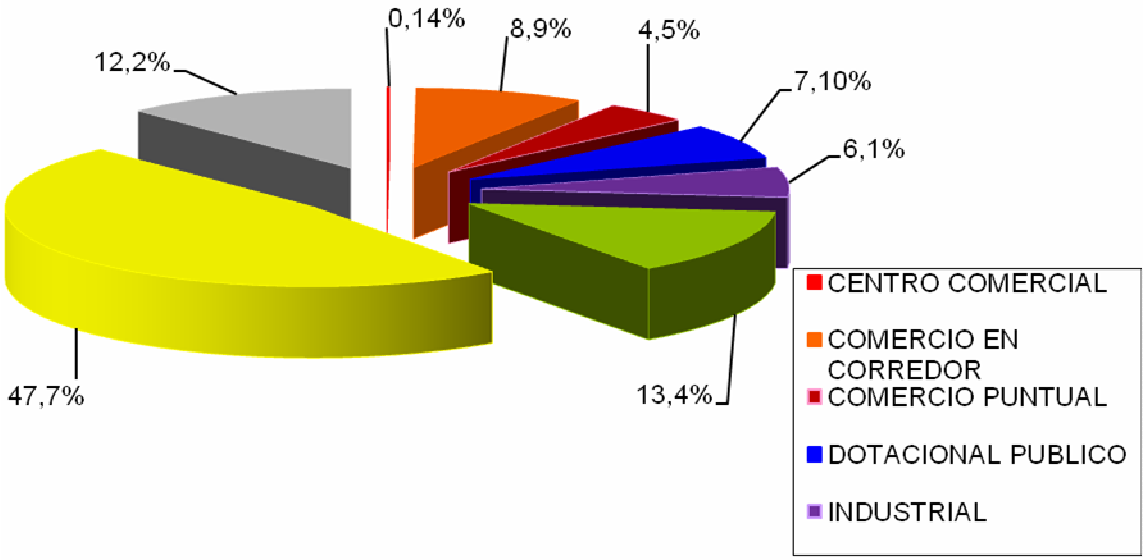


Ilustración 2. Área de predios por destino catastral
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

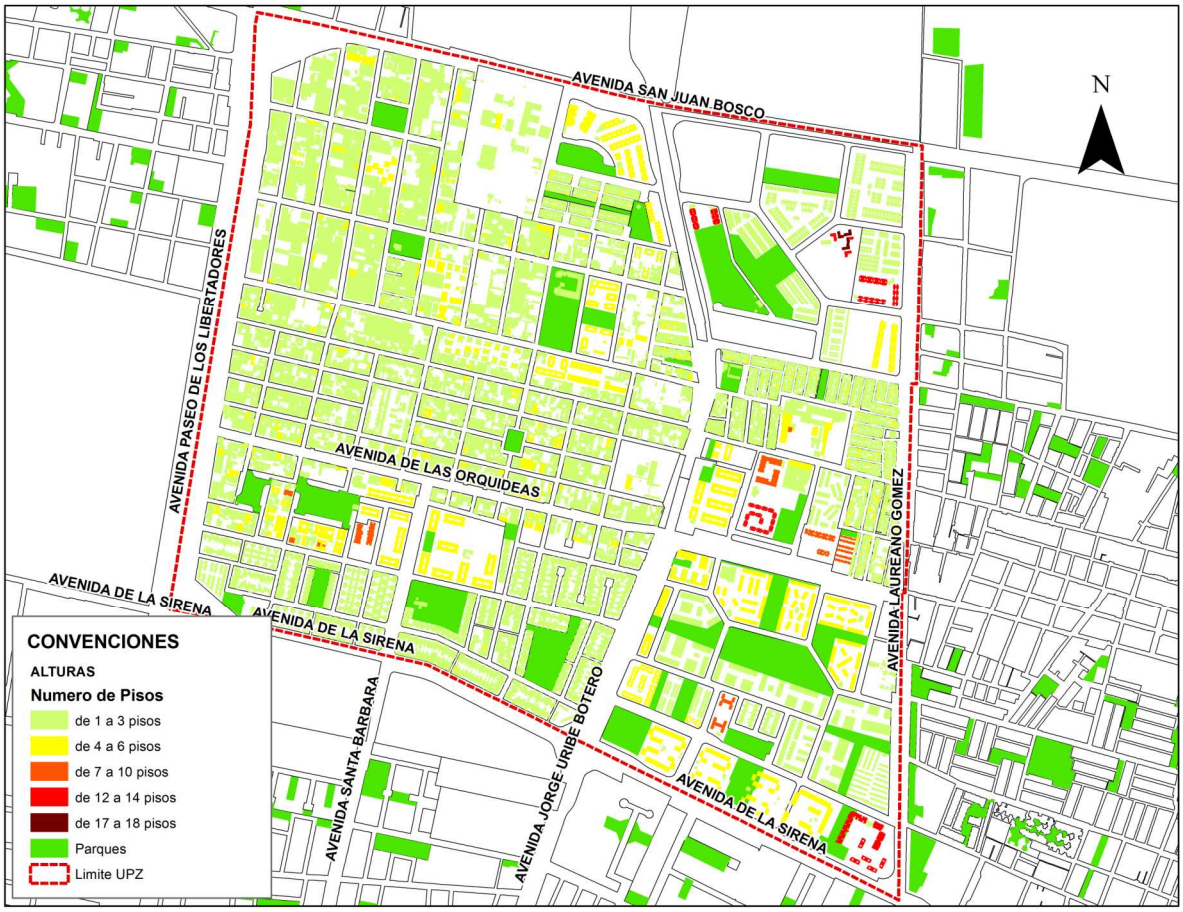
DESTINO CATASTRAL	HECTAREAS	%
CENTRO COMERCIAL	0,28	0,14
COMERCIO EN CORREDOR	18,29	8,88
COMERCIO PUNTUAL	9,18	4,46
DOTACIONAL PUBLICO	14,62	7,10
INDUSTRIAL	12,55	6,09
CESIONES	27,68	13,44
RESIDENCIAL	98,28	47,73
URBANIZADO NO EDIFICADO	25,04	12,16
TOTAL	**205,92**	**100**

Tabla 10. Área de predios por destino catastral
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

4.2. EDIFICABILIDAD

La mayoría de las edificaciones de la UPZ se encuentran en el rango de uno a tres pisos, exactamente el 95% de ellas, entre tres y seis pisos se encuentra el 4% de las edificaciones y el restante 1% apenas llega a las edificaciones de mayor altura, las más altas son de dieciocho pisos.

Las mayores alturas se presentan en los conjuntos y urbanizaciones de las áreas residenciales netas, sobre todo en las más recientemente construidas y con frente sobre vías de la malla vial arterial principal.



Mapa 15. Alturas
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2009.

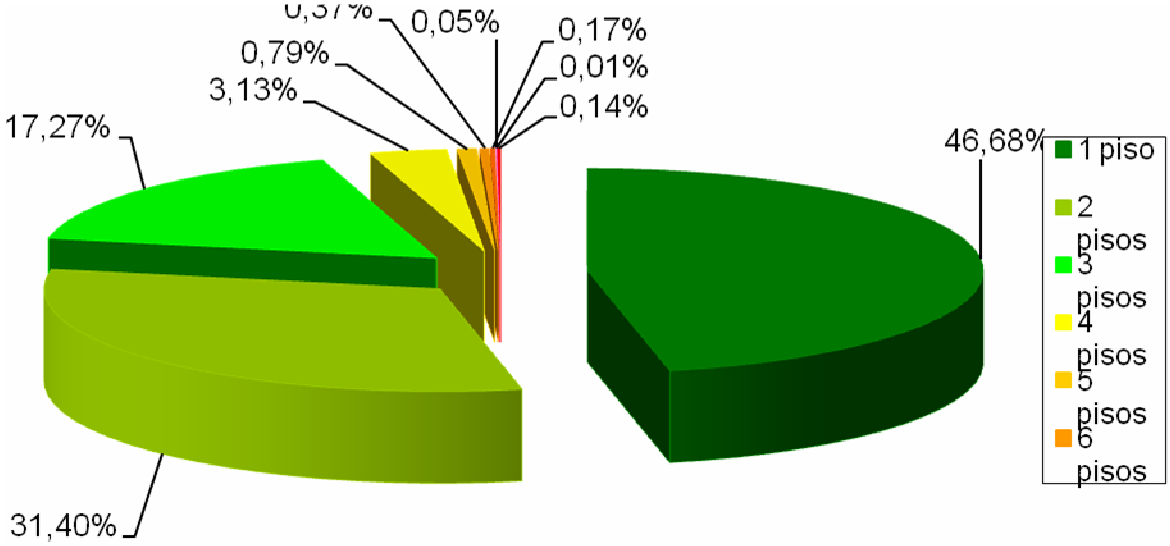


Ilustración 3. Número de edificaciones por altura en pisos
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

PISOS	EDIFICACIONES	%
1 piso	6.158	46,68
2 pisos	4.143	31,40
3 pisos	2.278	17,27
4 pisos	413	3,13
5 pisos	104	0,79
6 pisos	49	0,37
7 pisos	23	0,17
8 pisos	6	0,05
10 pisos	1	0,01
12 pisos	18	0,14
TOTAL	**13.193**	100,00

Tabla 11. Número de edificaciones por altura en pisos
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

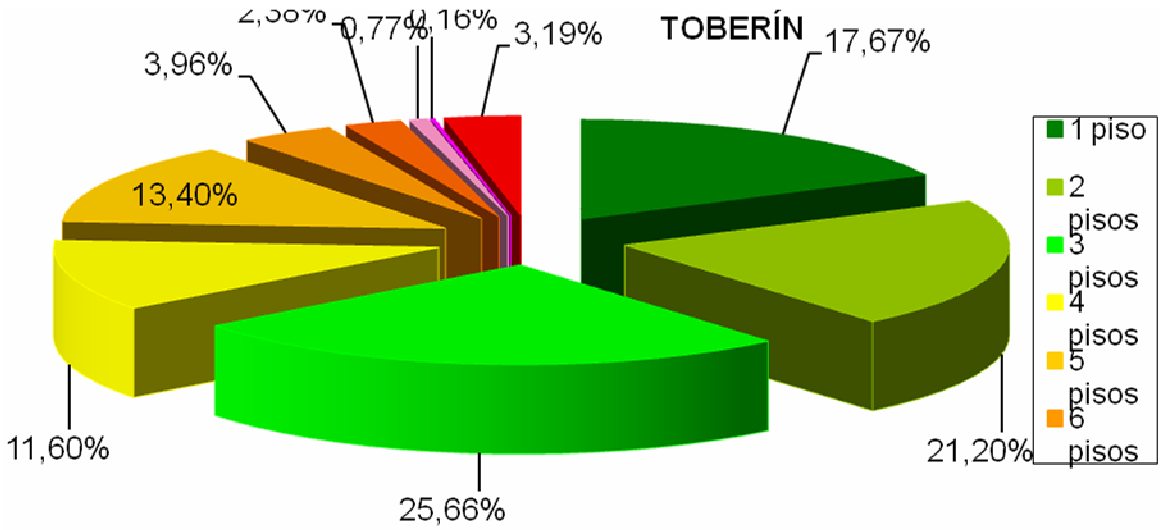


Ilustración 4. Área de las edificaciones por altura en pisos
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

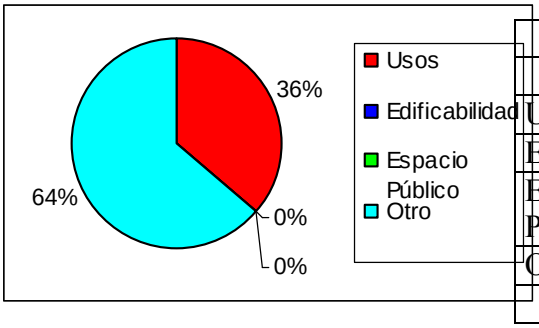
PISOS	METROS CUADRADOS	%
1 piso	358.576	17,67
2 pisos	430.092	21,20
3 pisos	520.581	25,66
4 pisos	235.260	11,60
5 pisos	271.965	13,40
6 pisos	80.400	3,96
7 pisos	48.293	2,38
8 pisos	15.640	0,77
10 pisos	3.310	0,16
12 pisos	64.812	3,19
TOTAL	**2.028.929**	100,00

Tabla 12. Área de las edificaciones por altura en pisos
Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro, 2006.

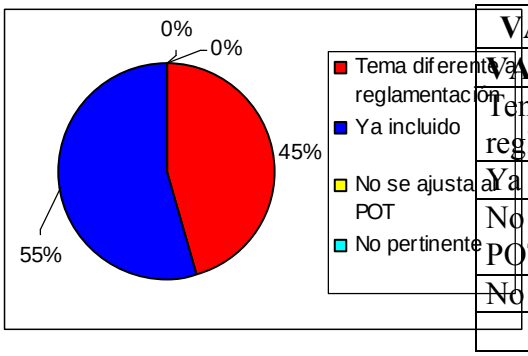
5.PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

La SDP considera que las comunidades son poseedoras de un conocimiento valioso sobre la situación presente y la problemática y oportunidades de cada UPZ. Es así como se definió una estrategia de participación congruente con el alcance del proceso de revisión y ajuste de las UPZ, que consiste en la armonización de dos instrumentos de planeamiento (Planes Maestros y UPZ). 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.

En el proceso de participación adelantado para la complementación de la norma urbana de la UPZ No. 12 Toberín, se recibieron un total de 11 aportes ciudadanos, los cuales se clasificaron y valoraron así:



CLASIFICACION POR TEMA		
TEMA	**PROPUESTAS**	**PORCENTAJE**
Usos	4	36%
Edificabilidad	0	0%
Espacio Público	0	0%
Otro	7	64%
TOTAL	**11**	**100%**



VALORACION TECNICA DE LOS APORTES		
VALORACION	**PROPUESTAS**	**PORCENTAJE**
Tema diferente a reglamentación	5	45%
Ya incluido	6	55%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
TOTAL	**11**	**100%**

Ilustración 5. Valoración de los aportes de participación ciudadana.
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

De un total de 11 aportes, el 36% (es decir 4 propuestas) se referían a usos del suelo y el 64% (correspondiente a 7 aportes) hacían mención a otros temas.

Con relación a su calificación, el 45% de las propuestas se valoraron como *"Tema diferente a reglamentación"*, puesto que se referían a temas como: ampliar el plazo y los mecanismos de participación ciudadana, dar a conocer a la ciudadanía previamente el articulado del proyecto de Decreto, realizar la clasificación de las industrias conforme lo indica el POT y articular el proceso de revisión de la UPZ al proceso de revisión del POT. El 55% de las propuestas, se valoraron como *"Ya incluido",* pues en éstas se solicitaban permitir el uso industrial en la UPZ, permitir el uso industrial en predios ubicados entre las Calles 165 y 166 y el Canal Torca, permitir el uso industrial en la Centralidad Toberín – La Paz, armonizar la UPZ a los planes maestros de movilidad y espacio público, y analizar la dinámica socioeconómica, ambiental y urbanística de la UPZ como parte del proceso de revisión.

TEMAS QUE NO SON COMPETENCIA DE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS UPZ

Se aclara que hay aspectos que no son competencia de la norma específica contenida en las UPZ, como el control policivo (mantenimiento y control), la reubicación de vendedores ambulantes, regulación y manejo del ruido, entre otras; son labores que le corresponde a las Alcaldías Locales e Inspección de Obras Públicas. El control del ruido es competencia específica de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) con base en lineamientos normativos que establece el decreto de la UPZ de acuerdo con disposiciones generales del orden nacional y distrital. Igual acontece con los incentivos tributarios a la vivienda, siendo tema específico de la Secretaría de Hacienda Distrital.

6. CONCLUSIONES

La UPZ 12 Toberín se caracteriza por contener una centralidad calificada por el POT (artículo 23 del Decreto Distrital 190 de 2004, Compilación POT) como de Integración Regional, cuya directriz principal para su desarrollo es promover la localización de servicios necesarios para conectar a la ciudad con el norte de la región.

Bajo este marco de referencia, el papel de la UPZ No. 12, Toberín consiste en vincularse con la región mediante el establecimiento de un rol funcional del territorio a través de la conexión física que se establece mediante los ejes de la malla arterial principal que recorren la UPZ, teniendo en cuenta que este territorio es un área que alberga tanto vivienda, como usos diversos de tipo industrial, comercial y de servicios complementarios.

La reglamentación de la UPZ tiene como objetivo organizar el territorio mediante ejes de escala vecinal, zonal y urbana, proteger las áreas residenciales internas y cualificar urbanísticamente la UPZ generando un sano equilibrio entre las actividades productivas y el contexto residencial existente.

ÁREAS RESIDENCIALES

Las áreas residenciales de la UPZ se pueden clasificar en cinco grupos, a saber:

El primero constituido por las zonas desarrolladas más recientemente en sectores como Villas del Mediterráneo, Jardines de Oriente y Villas de Aranjuez[6], que se caracterizan por ser sectores principalmente multifamiliares, edificados en su mayoría en torres de apartamentos de hasta doce pisos de altura, los cuales tienen unas condiciones urbanísticas de calidad, en la medida en que cuentan con una adecuada presencia de zonas verdes y amplios espacios para la circulación peatonal y vehicular. Dichas zonas quedan identificadas en la normativa de la revisión de la UPZ, como sectores de consolidación urbanística, en los cuales se pretende mantener la normatividad bajo la cual fueron reproducidas dichas condiciones, con el fin de preservarlas y protegerlas.

En el segundo grupo se encuentra la urbanización Villas de Magdala, en todas sus etapas, la cual se caracteriza por la presencia de edificaciones unifamiliares de dos (2) pisos de altura

[6] Todas estas urbanizaciones localizadas al occidente de la Av. Laureano Gómez, AK 9, entre las Avenidas Las Orquídeas, AC 153 y San Juan Bosco, AC 170

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia
BOG BOGOTÁ POSITIVA GOBIERNO DE LA CIUDAD

en su mayoría, desarrolladas con normatividad de la década de los setentas, Acuerdo 7 de 1979 mayoritariamente, que al igual que el grupo anterior contiene unas condiciones urbanísticas óptimas, materializadas de igual forma en espacios públicos, accesibilidad y mantenimiento de la calidad de las construcciones, que la constituyen como un sector bastante atractivo para habitar.

En este segundo grupo, el tratamiento sigue siendo la consolidación urbanística, pero por su origen en normas bastante antiguas, debe actualizarse, eso sí garantizando al máximo que se preserven las condiciones de calidad anteriormente enumeradas, con un ajuste mínimo, establecido por la delimitación de un subsector normativo de usos para los predios con frente a la Avenida Santa Bárbara (AK 19), para reconocer la necesidad propia de sectores como este de alojar comercios zonales y vecinales, que complementen la actividad residencial, sobre un eje vial tan importante como la Avenida Santa Bárbara.

En el tercer grupo tenemos el sector más antiguo y tradicional de la UPZ, el barrio Toberín, el cual se ha caracterizado por una mutación acelerada en cambio de uso y a su vez de tipología edilicia; desde lo residencial hacia lo industrial, proceso que se da entre otras, gracias a las dimensiones suigéneris para este tipo de parcelaciones de los lotes, que en su mayoría son de 42 metros de fondo por 20 metros de ancho[7], dicho tamaño permite una fácil implantación de actividades económicas productivas en la vivienda, las cuales en un principio debieron ser las presentes, espacios dedicados a pequeños talleres de ornamentación, marmolerías y carpintería metálica y de madera, que fueron construyendo la vocación industrial del sector, para que posteriormente y debido también a la saturación y costos de las áreas industriales tradicionales, comenzaran a establecerse actividades más complejas de manufactura, acompañadas por construcciones dedicadas al procesamiento de alimentos.

En la actualidad la consolidación del uso industrial ha desplazado de manera determinante el uso residencial que sobrevive en el sector, bastante disminuido, haciendo de la zona un lugar que aloja una importante inversión industrial en términos de instalaciones y maquinarias.

Por lo anteriormente descrito, se espera confinar el uso industrial presente en la UPZ al sector del barrio Toberín, con el fin de detener su desplazamiento hacia otras áreas de la UPZ, protegiendo a su vez el patrimonio económico y los empleos generados por la industria que se encuentran establecidos en la zona.

[7] 840 m2 de área, frente a loteos tradicionales de la misma época en otros sectores de 72 m2.

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia
BOG BOGOTÁ POSITIVA GOBIERNO DE LA CIUDAD

El cuarto grupo es el que se encuentra justo al sur del barrio Toberín, y que mantiene un vinculo estrecho con este, en la medida en que contiene la mayoría de los servicios complementarios al uso industrial (comercio y servicios), el cual comparte espacio con una presencia residencial más intensa que en el barrio Toberín.

Este cuarto sector se ha definido como residencial con actividad económica en la vivienda, y se espera con ayuda de la norma, permitir una equilibrada coexistencia entre el uso residencial presente y las actividades económicas que en él se desarrollan, para que se convierta en un área funcional prestadora de servicios al sector industrial de Toberín, permitiendo que el ejercicio de contención del uso industrial sea eficiente.

El quinto y último grupo de áreas residenciales de la UPZ, está constituido por los desarrollos de origen informal, legalizados y en proceso de legalización, que tienen asiento en el territorio de la UPZ, más exactamente los barrios Pantanito, Babilonia, Toberín Oriental y el desarrollo Jardín Norte. Son áreas que tuvieron el origen común en que caracteriza este tipo de sectores, un desarrollo progresivo e incompleto, con ausencia de una buena dotación de espacio público y dotaciones, deficiencia en las condiciones de habitabilidad, presencia de actividad económica en la vivienda como talleres de ornamentación y carpintería, entre otros.

En la propuesta de revisión se ha establecido que el barrio Pantanito, Babilonia y el desarrollo Jardín Norte, han venido transformándose desde su condición carente original, proveyéndose de mejores condiciones de accesibilidad y casi finalizando el proceso de desarrollo progresivo, por tanto dichas áreas pasan al tratamiento urbanístico de consolidación con densificación moderada.

ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

En la definición de los sectores que puedan alojar comercio y servicios se ha tenido en cuenta el rol funcional de estos territorios con respecto a las relaciones que se establecen con otros espacios al interior de la UPZ, y a su vez, el grupo de relaciones que se establecen con espacios por fuera de los límites de esta Unidad de Planeamiento Zonal.

En el primer caso, tenemos el sector normativo 2, que ya anteriormente se mencionó, como un área de comercio y servicios, en el que se establecen usos complementarios a la presencia de la zona industrial en el barrio Toberín y de algún modo igualmente complementarios a la presencia de áreas residenciales netas con alta densidad de habitantes, que se sirven de los comercios presentes en esta zona para las abastecerse de víveres y artículos de primera necesidad. Dentro de esta primera condición de área de comercio

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia
BOG BOGOTÁ POSITIVA GOBIERNO DE LA CIUDAD

complementario al funcionamiento interno de la UPZ, también se encuentran las delimitaciones como la de un subsector de usos sobre la Avenida Santa Bárbara en la Urbanización Villa Magdala, que responde a la posibilidad de estos predios, con frente a una vía tan importante, de desarrollar usos comerciales que complementen la actividad residencial presente en el sector. Estos sectores anteriormente descritos, se caracterizan por la designación en la norma como receptores de usos comerciales y de servicios de escala zonal y vecinal, según las posibilidades urbanísticas de la zona.

En el segundo caso, los sectores comerciales que tienen como función prestar servicios a otras zonas de la ciudad y en algunos casos a la región norte de la Sabana de Bogotá, en el que se encuentra principalmente el eje que la UPZ tiene sobre la Avenida Paseo de los Libertadores (AK 45), que se ha establecido en el tiempo como una zona que aloja múltiples comercios y servicios, desde supermercados, gimnasios y ventas de artículos especializados, hasta actividades más complejas como venta de materiales para construcción, venta de automóviles, estaciones de llenado de combustible y venta de materiales para el sector agrícola. Por tanto esta área en la propuesta normativa de la revisión de la UPZ, tiene la posibilidad de contener comercios desde la escala metropolitana, pasando por la urbana y el comercio clasificado por el POT como pesado, hasta algunos comercios y servicios zonales. Dicha decisión normativa cuenta con el respaldo tanto de las posibilidades urbanísticas de la zona, como de la designación del mismo POT de este tramo de la Avenida Paseo de los Libertadores como sector receptor de los usos anteriormente descritos.

ÁREAS CON USOS INDUSTRIALES

Como se enunció en el aparte de la actividad residencial, en la actualidad el barrio Toberín se ha consolidado como un sector contenedor de usos industriales, a través de un proceso de mutación funcional con arraigo en el potencial edilicio otorgado por la conformación morfológica del sector y en las necesidades socioeconómicas presentes en los residentes originales del barrio.

La reglamentación propuesta reconoce la importancia de dicho proceso como parte de la dinámica de organización de las actividades en la ciudad, y por tanto propende por consolidar la zona con este uso, delimitándola claramente para evitar la propagación de este uso en otros sectores aledaños, permitiendo, de otro lado, la organización y consolidación del área industrial bajo la posibilidad de que los actuales industriales presentes en la zona puedan actuar en un marco de legalidad.

DOTACIONALES

En la UPZ se fortalece el uso dotacional a través de la posibilidad de localización en sitios estratégicos que permitan equilibrar la oferta en el área y por tanto favorecer las condiciones normativas para su ubicación sobre los ejes arteriales y en las manzanas dispuestas para tal uso dentro de las urbanizaciones existentes y previstas.

Las condiciones de localización parten de lo establecido en cada uno de los Planes Maestros y en el modelo de ordenamiento del Plan de Ordenamiento Territorial. Es de anotar que las fichas normativas de usos se actualizaron a la clasificación generada en cada unos los Planes Maestros, y se atendió a los lineamientos de localización de dichos usos.

ESPACIO PÚBLICO

La reglamentación de los elementos del espacio público (antejardines, andenes y zonas de parqueo) está regulada por el POT 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 antejardines) del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).

En cuanto a la ocupación del espacio público, les informamos que el POT desarrolla una reglamentación sobre el sistema de espacio público construido, contenida en los artículos 239 a 250, y la Política sobre Recuperación y Manejo del Espacio Público que hace parte de las Políticas Generales para el Distrito Capital del POT.

En su artículo 13 del Decreto Distrital 190 de 2004, se 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 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."

El Decreto Distrital 215 de 7 de julio de 2005, por el cual adoptó el Plan Maestro de Espacio Público, complementa las anteriores disposiciones del POT. 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.

Sobre la autorización para destinar áreas públicas para el parqueo vehicular, anotamos que el Título II, Componente Urbano, Subtítulo 3, Capítulo 2, Subcapítulo 5, Sistema de estacionamientos públicos, artículo 196 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), Prohibición de Estacionamientos, señala:

"1. Está prohibido estacionamiento de vehículos en los siguientes espacios públicos:

En calzadas paralelas

En zonas de control ambiental.

En antejardines.

En andenes.

2. Están prohibidas las bahías para estacionamiento público anexas a cualquier tipo de vía.

3. Se prohíbe el estacionamiento sobre calzada en las vías del plan vial arterial."

Además de estos aspectos, que se refieren al control, es importante resaltar que las áreas de renovación van a generar más espacio público y que existen otros elementos, como los corredores y la Alameda, con los que se busca integrar el mismo y generar un ambiente más apropiado para las áreas residenciales".

ASPECTOS DE CIRCULACIÓN Y TRÁFICO

El trazado vial de la ciudad, ha sido definido en el artículo 165 del Capítulo 1 (El subsistema vial) del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), 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 No. 12 Toberín, 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".

El Decreto Distrital 319 de 15 de agosto de 2006, por el cual adoptó el Plan Maestro de Movilidad, complementa las anteriores disposiciones del POT. Dichas normas y sus decretos reglamentarios están orientados al cumplimiento de los objetivos antes mencionados.

EDIFICABILIDAD

La UPZ busca en los sectores de consolidación urbanística, mantener las condiciones de edificabilidad que hacen parte de las características que conforman la alta calidad urbanística de estos sectores.

Por otro lado se propicia la actividad constructiva en sectores que por su localización, sobre todo sobre ejes de la malla vial arterial, puedan ser receptores de aumentos controlados de la altura, atendiendo los respectivos criterios en términos de aislamientos y ocupación que para tal fin ha establecido el POT y sus reglamentaciones complementarias.

CAPÍTULO III. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA

1. Toberín: Caracterización económica

1.1. Introducción

Con fines de planeación de un territorio urbano dado buscamos dar respuesta a dos preguntas relacionadas. La primera ¿Cuál es la estructura actual de ese territorio? Y, segunda, a partir de esta situación, ¿Cuál es el escenario deseado y probable para dicho territorio, al cual debería apuntarle la administración central y local?

La estructura urbana se refiere a los usos del suelo y a sus características, a la población y la forma como se apropia del territorio.

La Dirección de Economía Urbana (DEU) viene desarrollando una metodología de organización de la información disponible en la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) orientada a dar un soporte básico a las preguntas planteadas arriba que permita, para un territorio dado, pasar muy rápido al análisis de las respuestas. La información, con los indicadores correspondientes, se refiere en primer lugar a la localización, extensión, clasificación y usos básicos del territorio. En segundo lugar a la composición y distribución de la población. En tercer lugar a la estructura productiva y del empleo. En cuarto lugar a los efectos sobre el territorio del mercado distrital de la construcción. A continuación presentamos un resumen del tipo de información e indicadores que se utiliza y, posteriormente, de las fuentes y procedimientos para su construcción.

El primer conjunto de información caracteriza el territorio en términos de localización, área y usos básicos. Su localización dentro del conjunto distrital (central, periférica) y regional conlleva ventajas y desventajas para su desarrollo.

Su área total es un indicador de escala. La clasificación y usos básicos del suelo ofrecen indicadores sobre participación en el territorio de la Estructura Ecológica Principal (EEP), vías, áreas de expansión y área amanzanada (desarrollada), compuesta por “andenes”, “parques y áreas verdes” y “área predial”.

Los “Usos Básicos” nos dicen qué tanto espacio libre existe para eventuales desarrollos “horizontales”, separándolo como espacio libre “urbanizado no construido” (al interior de las manzanas) y espacio libre “urbanizable no urbanizado” y de “expansión”, separación debida a sus diferentes posibilidades de desarrollo. Nos dice también el tipo y composición del “espacio público” compuesto por la EEP, vías, parques y áreas verdes, y andenes. La combinación de “norma” y uso económico ofrece un indicador denominado “uso fuera de norma” que se refiere a la invasión de unos usos por otros no compatibles, en especial la invasión de EEP y de otros espacios públicos por asentamientos poblacionales.

La estructura de “usos prediales” define la vocación del territorio a partir de la mezcla existente entre usos residenciales y no residenciales. La volumetría (alturas) caracteriza su desarrollo “vertical”, los precios del suelo y de la construcción ofrecen indicadores de

capital fijo público y privado, rentabilidad y renta diferencial (entre los diferentes usos prediales).

El segundo conjunto de información se refiere a la composición y distribución de población, viviendas y hogares. Unido al primer bloque de información permite construir indicadores de oferta de espacio público (M2/hab.), indicadores de localización al interior del territorio, densidades, déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

El tercer conjunto de información se ocupa de la estructura económica y del empleo, y es complementario con la estructura de "usos prediales". Establece el nivel y tipo de "aglomeración económica" del territorio. Ofrece indicadores de "especialización" (residencial/no residencial, concentración territorial y según CIIU[8]), de informalidad (establecimientos vinculados a vivienda, establecimientos con un trabajador) y de productividad desde el territorio (concentración/dispersión de la actividad económica, bajo nivel de renta del suelo, empleados/establecimiento.).

El cuarto conjunto de información analiza los efectos del mercado de la construcción en el territorio a partir de información de licencias y de nuevas edificaciones. Ofrece indicadores de formalidad del mercado (edificaciones en curso con/sin licencia), de nivel (número relativo de obras/licencias) y de tipo (residencial/no residencial)

1.2. Fuentes y construcción de información e indicadores

Los Anexos 1 y 2 presentan la metodología, fuentes y resultados de las áreas básicas del DC. En este campo, el objetivo es dar cuenta de la clasificación y usos de todos los componentes del territorio, desde el área total distrital hasta el área predial atendiendo a dos criterios: la norma y los usos efectivos sobre el territorio.

De esta manera se definen los usos efectivos sobre la clasificación normativa de áreas urbanas y rurales. En las áreas urbanas se procede de forma similar: sobre la clasificación del suelo según norma se establecen los usos económicos efectivos. De esta manera definimos dos áreas, en especial para la EEP y el espacio público: el área según norma y el área neta una vez descontados los usos no compatibles. Por otra parte, en el área urbana interesa separar las áreas viales (vehiculares/no vehiculares, calzada/separadores), las áreas amanzanadas y las áreas no amanzanadas (expansión neta/no urbanizables/urbanizables). En las áreas amanzanadas se separan el área de andenes, el área de parques, zonas verdes y otros espacios públicos, y el área predial.

La información geográfica establecida como se detalla en los anexos se complementa con la información predial alfanumérica de la UAECD. Esta clasifica los usos prediales

[88] Clasificación Internacional Industrial Uniforme de la producción.

atendiendo al “destino” y al “uso constructivo”, como se detalla más adelante. Esta base es también la fuente para precios (catastrales) y volumetría (”pisos”).

La fuente para población, vivienda y hogares es DANE (censos 1993 y 2005) y las proyecciones 2005-2015 elaboradas conjuntamente por DANE-SDP.

La información sobre producción y empleo tiene como fuente el Censo Económico DANE 2005 y la información elaborada a propósito de la revisión del POT (2010).
Las fuentes para el mercado de la construcción son Curadurías Urbanas (licencias) y DANE (Censo de Edificaciones).

Para el caso de la UPZ Toberín, el análisis de la información se hará con referencia a la Localidad (Usaquén) y al Total Ciudad.

1.3. Localización

La UPZ Toberín se encuentra en un sector de la ciudad con una alta accesibilidad urbana y local. De hecho, colinda con la Autopista Norte en un sector con una dinamica económica importante donde se localizan algunas empresas industriales de tamaño medio. De igual manera colinda con la Avenida Calle 170, la Avenida Carrera 9 y la Avenida Calle 153. Esta localización dentro del entramado vial le permite a la UPZ gozar de buena accesibilidad global. De igual forma, su cercanía al POZN hace de la UPZ paso casi obligado de los nuevos habitantes del norte de la ciudad, con la presión sobre la infraestructura que ello implica.

Su localización también es estratégica para la recepción y salida de mercancias de la ciudad, puesto que se encuentra sobre la principal vía de la ciudad, que la comunica con el norte del país

1.4. Estructura de Áreas

Si se entiende que el ordenamiento territorial pretende mejorar las condiciones de habitabilidad y productividad de los territorios, se debe compartir que el primer elemento de la caracterización debe ser el análisis de la estructura de áreas. De hecho, cualquier decisión de política frente a densificación residencial, económica, los lineamientos de promoción industrial, entre otros, pueden terminar siendo letra muerta en el mejor de los casos o acentuar los problemas urbanos.

El área urbana del DC, de sus Localidades y UPZs se clasifica en 1), áreas de la estructura ecológica principal 2), áreas de expansión neta 3), áreas urbanas. Desde el punto de vista normativo estas áreas son excluyentes, sin embargo en la práctica las áreas del suelo “urbano” amplían su participación por medio de la ocupación de parte de la EEP. Las dos tablas siguientes muestran la situación en 2007.

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	243,28	1538,9
EEP	9,48	312,00	4397,5
Urbano	281,18	3251,89	35.467,30
Total	**290,66**	**3807,17**	**41.403,70**

Tabla 13. Clasificación de áreas urbanas. Has
Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	243,28	1538,9
EEP Neta	4,51	116,44	2831,3
Urbano Neto	286,15	3447,45	37033,50
Total	**290,66**	**3807,17**	**41.403,70**

Tabla 14. Clasificación de áreas urbanas netas. Has
Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Las áreas "urbano neto" comprenden área viales, urbanizable no urbanizado, amanzanado y áreas no clasificadas. El total de usos básicos se muestra en la tabla siguiente.

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	243,28	1538,9
EEP neta	4,51	116,44	2831,3
Vías	55,63	521,51	5959,8
Urbanizable no Urbanizado	6,77	210,26	2321,8
Amanzanado	218,52	2636,32	28040,4
Áreas no Clasificadas	5,23	79,36	711,5
Total	**290,66**	**3807,17**	**41403,7**

Tabla 15. Usos Básicos Netos (has)
Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

El POZ Norte se puede considerar de tamaño medio en relación al promedio de tamaño para el total de UPZ (369 has. por UPZ), sin embargo, a diferencia de algunas UPZ de mayor tamaño donde la participación de la estructura ecológica principal y el área de expansión son importantes, la mayor parte de su área corresponde a predios urbanizados. Cabe destacar que la localidad a la cual pertenece la UPZ Toberín, Usaquén, tiene una parte muy importante de su territorio en zonas de Expansión y en EEP, superando incluyo el área de la UPZ Toberín.

Lo anterior implica que prácticamente la totalidad del área de la UPZ puede ser tenida en cuenta para el urbanismo, es importante tener en cuenta que el 19.4% (55.63 has) del área urbana neta corresponde a vías, nivel bastante superior frente al indicador de la localidad (15.1%) y la ciudad (16%).

El área amanzanada presenta una relación mucho mas pareja que la de vías, mientras representa el 76.4% del área urbana en la UPZ, tiene un porcentaje de 76.5% en la localidad y de 75.7% en la ciudad.

1.5. Usos del Área Amanzanada 2007

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	17,48	183,25	2302,1
Parques	23,98	155,05	2287,2
Metropolitanos	0,00	0,01	654,8
Zonales	3,03	144,07	243,6
Vecinales	20,96	10,97	1388,8
Uso Predial	177,06	2298,02	23451,1
Total	**218,52**	**2636,32**	**28040,4**

Tabla 16. Usos Área Amanzanada
Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	8,00%	6,95%	8,21%
Parques	10,98%	5,88%	8,16%
Metropolitanos	0,00%	0,00%	2,34%
Zonales	1,39%	5,46%	0,87%
Vecinales	9,59%	0,42%	4,95%
Uso Predial	81,03%	87,17%	83,63%
Total	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Tabla 17. Participación dentro del Área Amanzanada
Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

La información de las tablas muestra una importante participación de los parques vecinales en el territorio, notoriamente superior que su participación en la localidad y la ciudad, sin embargo, cabe destacar que aquí no se tienen en cuenta los parques ubicados en zonas de EEP o de expansión, lo cual hace algo incierto el porcentaje en la localidad. Esta mayor participación de los parques hace que el uso predial sea menor respecto de las localidad y del Total Ciudad.

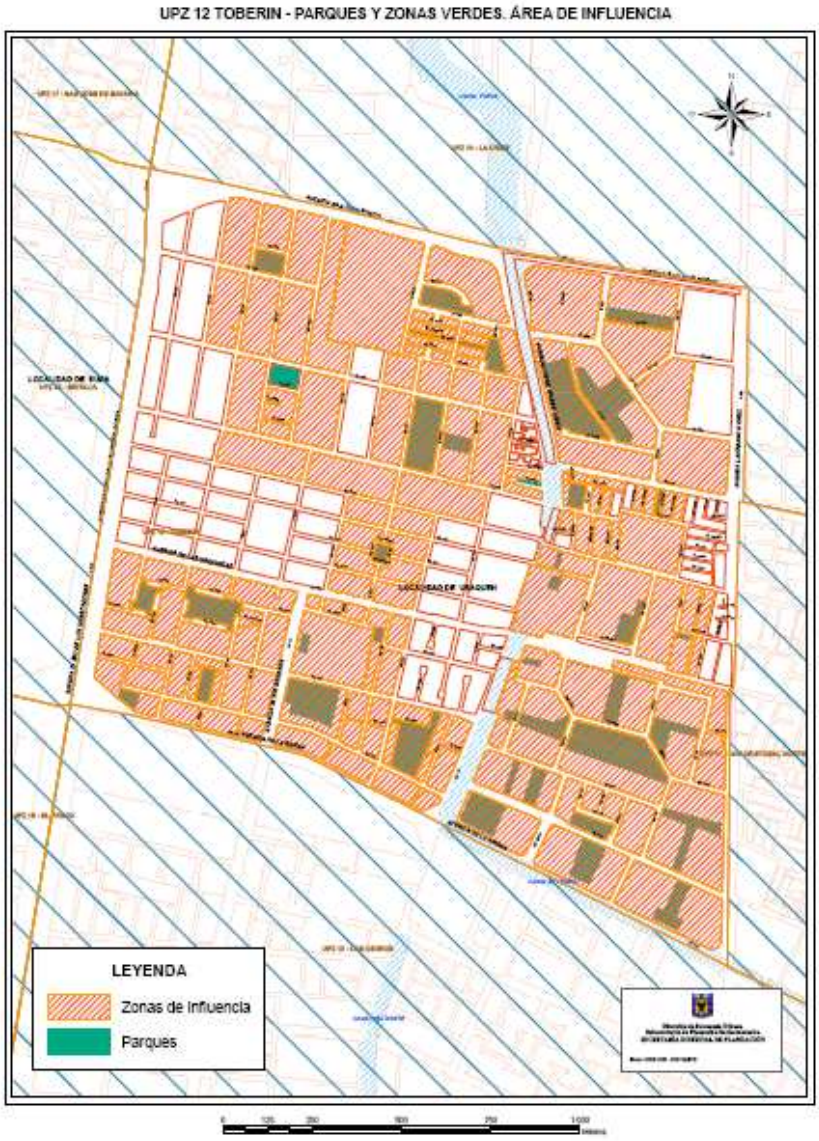
Tipo	Has
Expansión	0,00
Urbanizable no Urbanizado	6,77
Urbanizado no construido	15,13

Tabla 18. Áreas Libres UPZ. 2007
Fuente: Anexo 6, Usos Básicos, SDP-DEU

Las áreas libres (Urbanizable no Urbanizado y Urbanizado no Construido) representan apenas el 7.5% del área total (7.6% del área urbana neta) de la UPZ, por lo cual se deben plantear modelos en los cuales el mayor aprovechamiento se propicie a partir del cambio de uso y la densificación, proceso que se puede ver estimulado por los intensos procesos de densificación que se han originado a partir de la adopción del POZ Norte, con el cual limita.

1.5.1. Espacio Público.

La tabla y plano siguientes presentan la distribución del espacio público.



Mapa 16. POZN Espacio Público
Fuente: SDP

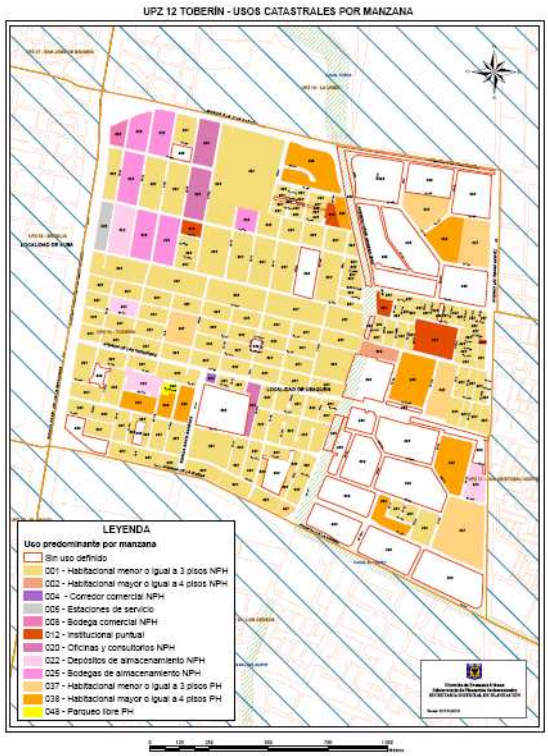
Categoría	UPZ	Localidad	Ciudad
EEP	2%	3%	7%
Vías	19%	14%	14%
Andenes	6%	5%	6%
Total Parques	8%	4%	6%
Área Total UPZ	290,66	3807,17	41403,70

Tabla 19. Espacio Público % y Has.
Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

El espacio público representa el 35% del área total de la UPZ, y aún cuando la mayor parte corresponde a vías, presenta mejor indicador de parque y andenes frente al resto de la localidad. Sin embargo, la alta densidad de la UPZ puede hacer que esta dotación de espacio público sea insuficiente para la población residente.

1.5.2. Clasificación Predial

Los planos siguientes muestran la distribución espacial de los "usos constructivos" en la UPZ (vigencia 2010)



Mapa 17. UPZ 12. Usos Construcción 2010
Fuente: UAECD.

1.6. Población

Dada su cercanía al área del POZN, se podría pensar que la dinámica de doblamiento de la

UPZ se podría acelerar, sin embargo, las proyecciones indican que, por el contrario, el crecimiento poblacional va ser relativamente lento, con tasas inferiores a las de la localidad y la ciudad que no superan el 0,6% interanual. No obstante, esto se debe ver como un alivio puesto que la densidad de la UPZ, aunque es similar a la de la ciudad, es muy superior a la de la localidad, razón por lo cual dicha lentitud en el crecimiento poblacional es deseable, al menos mientras se nivelan los niveles de densidad al interior de la localidad, haciéndola mas equitativa en su distribución y presionar menos la infraestructura de la UPZ.
Tabla 11. Proyecciones de población 2005 – 2015

	UPZ	**LOCALIDAD**	**CIUDAD**
2005	50.876	444.924	6.840.116
2006	51.174	449.781	6.945.216
2007	51.463	454.703	7.050.228
2008	51.748	459.669	7.155.052
2009	52.018	464.656	7.259.597
2010	52.276	469.635	7.363.782
2011	52.542	474.773	7.467.804
2012	52.776	479.830	7.571.345
2013	52.997	484.764	7.674.366
2014	53.185	489.526	7.776.845
2015	53.337	494.066	7.878.783

Tabla 20. Proyecciones de población
Fuente: Proyecciones DANE – SDP

Es importante resaltar que parte de la diferencia entre la densidad de la UPZ y la de la localidad se debe a las zonas de Estructura ecológica principal y de expansión que posee la localidad, así como a sectores que aún no han sido desarrollados cuando podrían serlo. Ítems que tienen una participación muy baja en la UPZ.

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2005	175,03	116,86	165,21
2006	176,06	118,14	167,74
2007	177,05	119,43	170,28
2008	178,03	120,74	172,81
2009	178,96	122,05	175,34
2010	179,85	123,36	177,85
2011	180,77	124,71	180,37
2012	181,57	126,03	182,87
2013	182,33	127,33	185,35
2014	182,98	128,58	187,83
2015	183,50	129,77	190,29

Tabla 21. Densidad poblacional.
Fuente: Proyecciones DANE-SDP

Es importante tener en cuenta el rango de edad de las personas que habitan el sector, el 80% de los habitantes es menor de 50 años, y el 50% del total de habitantes de la UPZ se

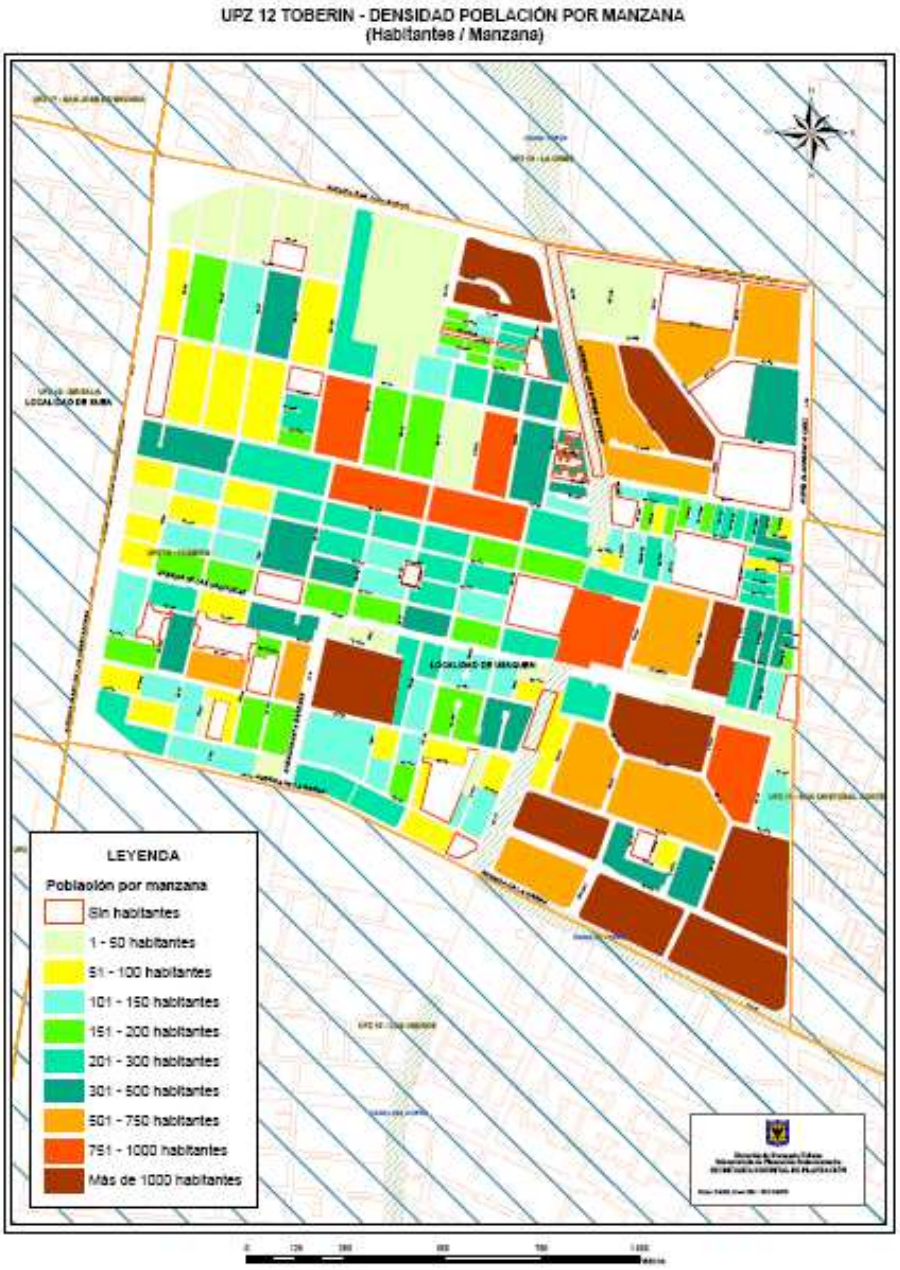
encuentra entre los 20 y 50 años, en plena actividad económica, dando indicios de la consolidación del sector en su parte habitacional.

Es importante tener en cuenta que las personas que generalmente migran entre sectores de la ciudad corresponden principalmente a personas jóvenes de alguno de los cuatro primeros grupos, por lo cual, la proporción de personas menores 39 años puede aumentar a medida que se consolida el POZN, densificando sectores de influencia como la UPZ, con los requerimientos en materia de infraestructura y servicios dotacionales que ello implica.

Rango de Edad	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
0 A 9 AÑOS	14,56%	13,60%	17,50%
10 A 19 AÑOS	16,36%	15,22%	17,57%
20 A 29 AÑOS	18,15%	18,65%	18,63%
30 A 39 AÑOS	15,69%	15,65%	15,68%
40 A 49 AÑ0S	15,69%	14,73%	13,66%
50 A 59 AÑOS	10,36%	10,88%	8,64%
60 A 69 AÑOS	5,24%	6,32%	4,77%
70 A 79 AÑOS	2,86%	3,50%	2,57%
MAYOR A 80 AÑOS	1,08%	1,44%	0,99%

Tabla 22. Población Por Rango de Edad
Fuente: Proyecciones Dane - SDP

Como se mencionó anteriormente, de acuerdo con las estimaciones del DANE, para el período 2005-2015 la UPZ va a presentar un crecimiento promedio de 0,6% anual en su densidad, el cual es bajo frente a la localidad (1% promedio anual) y la ciudad (1.5% promedio anual), sin embargo, el POZN tiene un crecimiento promedio proyectado del 3.3% anual, el cual podría ser mucho mas acelerado debido a su potencial este crecimiento, lo cual podría alterar el comportamiento de la UPZ al quitarle residentes (personas que prefieren ir a vivir mas al norte) o aumentarlos (personas que llegan al sector por los desarrollos realizados cerca).



Mapa 18. Patrón de asentamiento poblacional
Fuente: DEU

El Plano deja ver de manera muy clara lo sobre poblada que están ciertas zonas de la UPZ, principalmente hacia el sector oriental, mientras que al occidente la baja densidad se debe a las actividades industriales realizadas allí.

Lo anterior también se nota con la gran cantidad de barrios existentes en la UPZ y la pequeña extensión que tienen frente a las localidades y a la ciudad y al observar la distribución entre los tipos de vivienda existentes.

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Número Barrios	35	587	5.145
Área (Has)	279	3.661	38.480

Tabla 23. Barrios y Extensión
Fuente: SDP

Casa	Casa indígena	Apartamento	Tipo cuarto	Otro tipo de vivienda
29%	0%	65%	6%	0%

Tabla 24. Población y viviendas.
Fuente: DANE. Censo 2005

Las viviendas se han desagregado, de acuerdo con las categorías del censo, como se puede ver la participación de los apartamentos es muy significativa, más aún si se tiene en cuenta que en la ciudad dicha participación es del 50% y del 40% para las casas.

1.7. Precios

1.7.1. Valores Promedio Terreno. $M2

En la tabla siguiente se presentan los valores catastrales unitarios ($/M2) de terreno para el año 2010 para las tres unidades. Cabe resaltar que la dinámica actual del sector puede llevar a que los valores presentados pueden ser algo inferiores a los actuales, esto debido al nivel de densidad presentado combinado con el efecto de atracción de residentes del POZN, y la baja altura promedio de la UPZ para los bienes residenciales (3 pisos).

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
2004	300.938	379.014	172.273
2010	587.070	756.026	326.845
Δ 04/10	96%	94%	87%

Tabla 25. Promedio $M2 Terreno. $2010
Fuente: Anexo 18 UAECD, Tabla consolidada DEU, cálculos DEU

Este es un indicador de la alta presión de demanda sobre la zona, así como sobre las localidades en general, lo cual deja ver la consolidación urbanística de la UPZ, dejando como única alternativa de urbanización una mayor densificación, edificaciones con mayor altura.

1.8. Empleo y establecimientos

Las condiciones productivas se analizan ahora desde las variables empleo y establecimientos. En la tabla No 19 se presenta la clasificación de los establecimientos y del empleo en comercio industria y servicios a nivel de POZN, Localidad y de la Ciudad. En la tabla No 20 se calculan las participaciones por cada uno de los ítems, comercio, industria y servicios.

La participación de los establecimientos de la UPZ en el total de la localidad es relativamente baja, del 10%, sin embargo, se puede considerar un porcentaje importante si se considera que la localidad tiene 9 UPZ y Toberín es de las de menor tamaño.

Esta importancia deja de ser relativa cuando se observa el dato de empleo, en el cual la UPZ participa con el 15,2% de los empleos de la localidad, indicando que las compañías localizadas allí son de tamaño medio-grande.

Variable	UPZ	Localidad	Ciudad
Establecimientos			
Total	2271	21722	360513
Comercio	868	7578	151975
Industria	373	1835	36706
Servicios	830	10228	130707
Empleados			
Total	17658	116155	1500227
Comercio	4909	32754	446215
Industria	5384	11167	268490
Servicios	7365	72234	785522

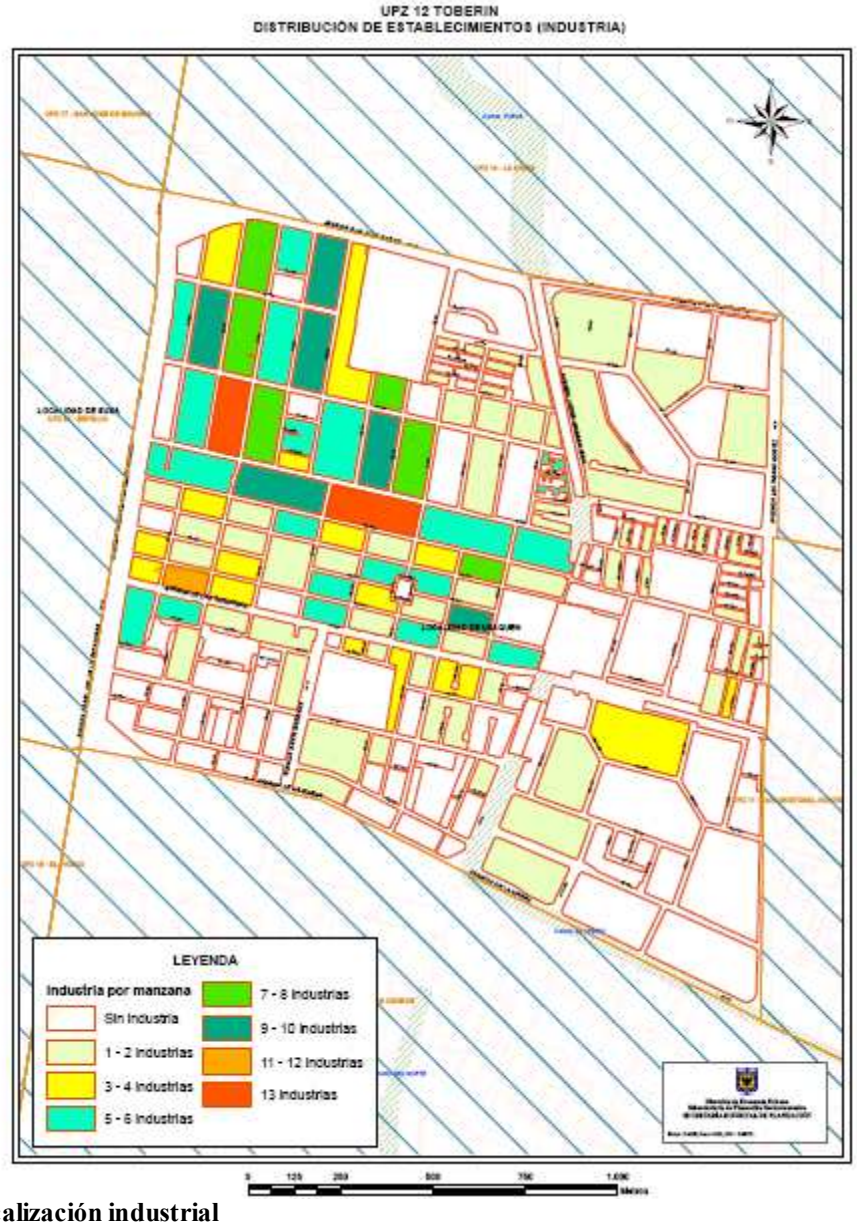
Tabla 26. Distribución establecimientos
Fuente: DANE. Censo 2005.

Variable	UPZ	Localidad	Ciudad
Establecimientos			
Total	100,00%	100,00%	100,00%
Comercio	38,22%	34,89%	42,16%
Industria	16,42%	8,45%	10,18%
Servicios	36,55%	47,09%	36,26%
Empleados			
Total	100,00%	100,00%	100,00%
Comercio	27,80%	28,20%	29,74%
Industria	30,49%	9,61%	17,90%
Servicios	41,71%	62,19%	52,36%

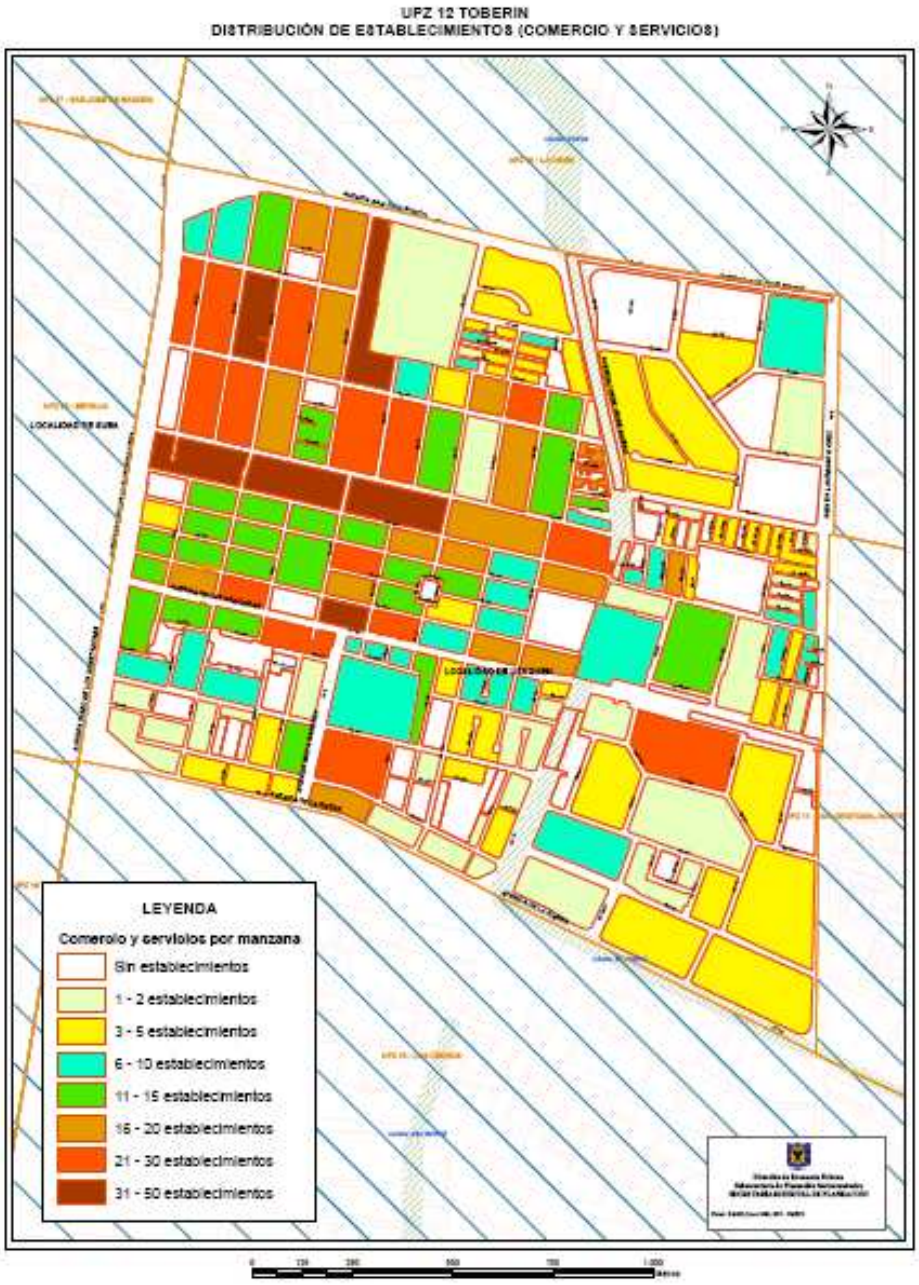
Tabla 27. Participación establecimientos y empleo
Fuente: DANE. Cálculos del autor

Las tendencias tanto empleo como en establecimientos en la UPZ presentan un patrón similar al de la ciudad, aunque con diferencias más marcadas, por un lado el comercio agrupa la mayoría de los establecimientos, sin embargo, la principal fuente de empleo es el sector de servicios, la industria tiene el menor nivel, tanto de establecimientos como de empleo.

En la localidad la mayoría de los establecimientos pertenecen al sector servicio pero en empleo la tendencia es la misma

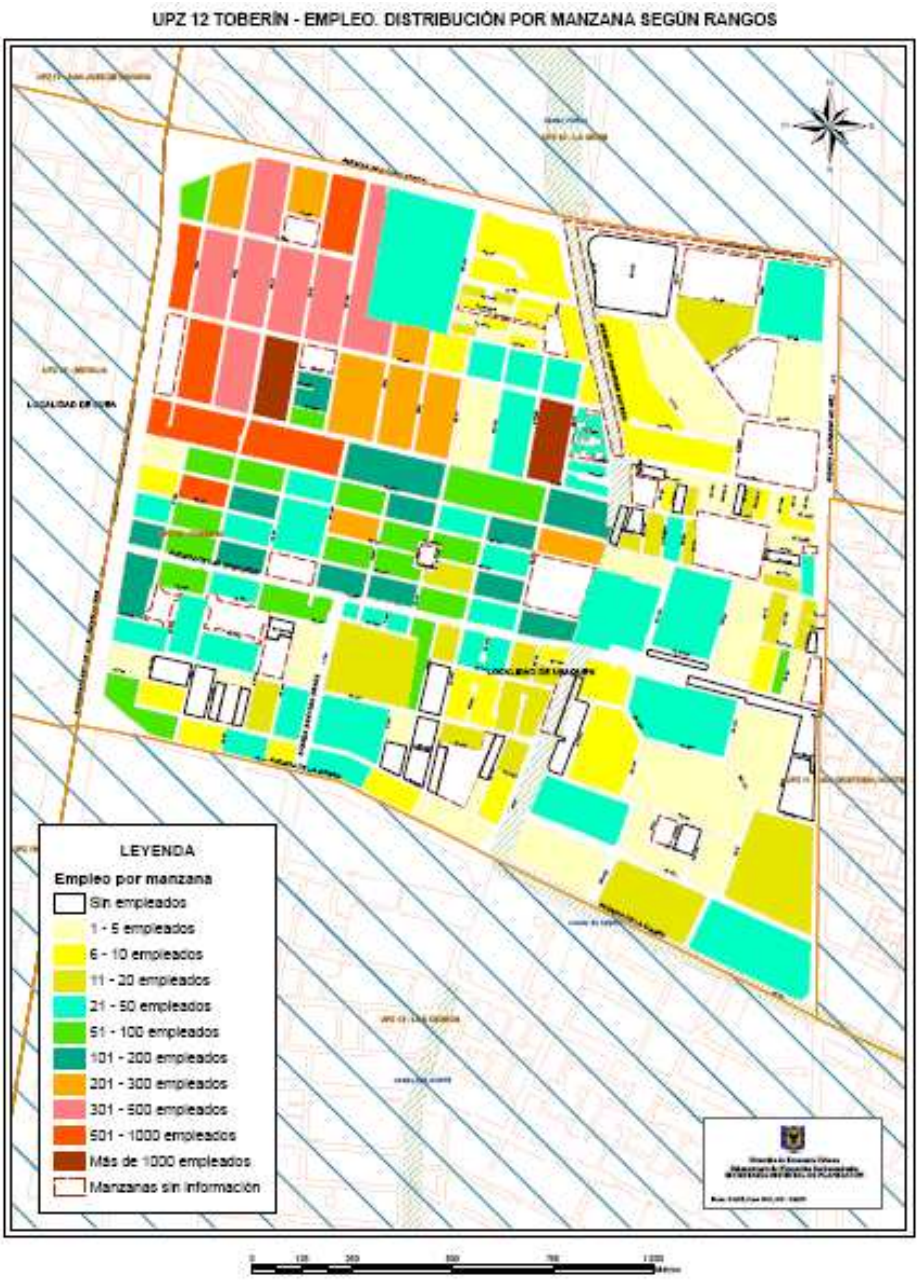


Mapa 19. Localización industrial
Fuente: SDP.



Mapa 20. Comercio y Servicios
Fuente: SDP.

Lo que dejan ver los planos es que los establecimientos económicos se encuentran dispersos en toda la UPZ, produciendo combinaciones de usos al interior de las manzanas, principalmente con el sector industrial.



Mapa 21. Empleo por manzana
Fuente: SDP. Cálculos del autor

Teniendo en cuenta la coincidencia de los sectores económicos y residenciales y que los establecimientos ubicados en los hogares son más propensos a ser de carácter informal, y por ende el trabajo generado allí también, su combinación con la clasificación de los establecimientos según su número de empleados, permite establecer un marco que de indicio sobre la informalidad del trabajo generado.

En este orden de ideas, la concentración del empleo por establecimientos, tabla 22, no es sorprendente respecto del perfil empresarial de la ciudad.

	UPZ	Localidad	Ciudad
1 Empleado	27,81%	30,98%	38,98%
2-10.	55,19%	56,13%	51,75%
11-50.	10,14%	7,16%	4,32%
51-200.	1,88%	1,11%	0,74%
>200.	0,29%	0,20%	0,20%
No informa	4,68%	4,43%	4,01%

Tabla 28. Establecimientos según rangos de empleados (%)
Fuente: Anexo 13, DANE, Censo 2005 – SDP-DICE

En primer lugar, el 83% de las empresas emplean de 1 a 10 personas, nivel menor al de la ciudad (91,7%) pero aún así significativamente alto. De acuerdo con los datos de la tabla, en la UPZ la preponderancia las tienen las empresas de solo 1 empleado al igual que en la localidad y la ciudad. Por otro lado, en la UPZ las grandes empresas también tienen una participación notablemente mayor en comparación con el resto (10% en la UPZ frente 4,3% en la ciudad).

El cuadro anterior daba indicios de una menor informalidad en la UPZ que en las localidades o la ciudad, sin embargo, que el 23% de las unidades este asociado a vivienda desvirtúa parcialmente esa opción, ese estudio se debe realizar mas detalladamente puesto que los datos de ICA y predial no dejan ver tendencia hacía la informalidad.

UPZ	Localidad	Ciudad
23,12%	17,06%	22,64%

Tabla 29. Unidades vinculadas a vivienda. (%)
Fuente: Anexo 13, DANE, Censo 2005 – SDP-DICE

Tributo	UPZ		Localidad		Ciudad	
	Chips	Valor	Chips	Valor	Chips	Valor
Predial	20131	7.675,4	187.660	102.805	1.556.851	579.574
ICA		1.441,6		11.606		129.190

Tabla 30. Tributación. Vigencia 2008
Fuente: SHD

1.9. Especialización económica

Para observar el nivel de integración de la UPZ a la estructura productiva de la ciudad, se ha una relación por medio de la participación de la UPZ en las "centralidades" definidas en

el POT[9], la cual permitirá ver la relevancia que la UPZ tiene, económicamente hablando, para la ciudad.

	Tamaño de las centralidades			Participación de las Centralidades		
	UPZ	Localidad	Ciudad	UPZ	Localidad	Ciudad
Manzanas	83	395	4993	42,78%	22,37%	14,47%
Áreas (Has.)	82,51	490,69	4997,36	28,39%	12,89%	12,07%

Tabla 31. Centralidades (Aglomeración económica). 2010.
Fuente: propuesta de revisión POT, 2010.

Que casi la tercera parte de la UPZ corresponda a una centralidad, deja ver que la actividad económica desarrollada allí es bastante importante, además, teniendo en cuenta los planos de las actividades económicas y de la distribución de la población, permite reafirmar que el carácter de la UPZ es mixto, con un centro industrial en el extremo noroccidental y un núcleo residencial en el extremo suroriental.

1.10. Déficit de Equipamientos

Las tablas siguientes presentan la cantidad de equipamientos que existen en el área.

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
BIENESTAR SOCIAL	39	380	6.797
SALUD	4	38	393
EDUCACIÓN	20	233	3.517
CULTURA	4	42	888
CULTO	7	98	1.254
RECREACIÓN Y DEPORTE	-	12	108
ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	-	5	71
ADMINISTRACIÓN	-	10	248
SEGURIDAD, DEFENSA Y JUSTICIA	3	12	262
RECINTOS FERIALES	-	-	3
CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	1	5	85

Tabla 32. Equipamientos
Fuente: SDP

En general, los equipamientos corresponden con la participación poblacional de la UPZ dentro de la localidad (10%), cabe destacar la inexistencia de equipamientos de recreación y deporte, importantes para aumentar la calidad de vida de los residentes del sector (esto no implica que el déficit no pueda estar siendo cubierto por UPZ aledañas).

[9] Propuesta de revisión POT, 2010.

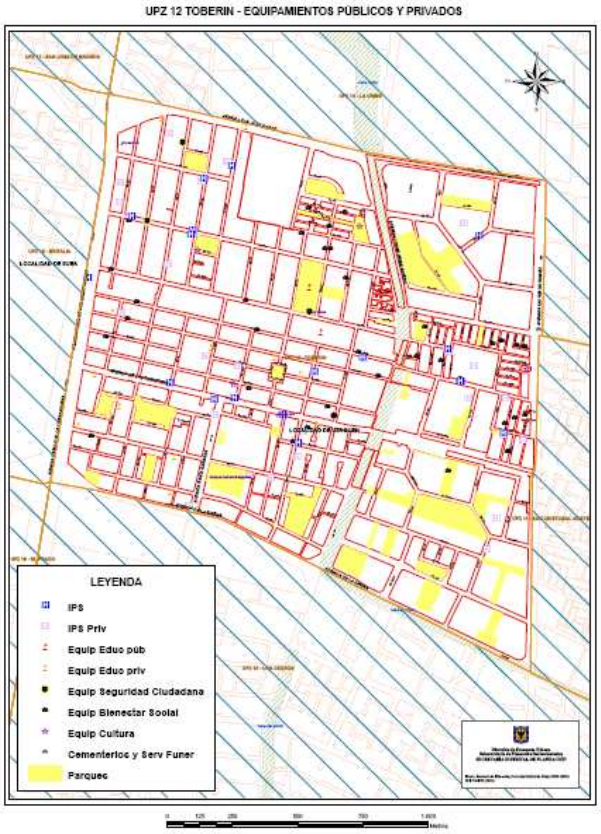
	UPZ	Localidad	Ciudad
Centro Públicos	4	38	393
Centro Privados	203	1368	12896

Tabla 33. Establecimientos de Salud
Fuente SDP

	UPZ	Localidad	Ciudad
Colegios Oficiales	3	27	644
Colegios Privados	16	196	2484
Universidades	0	5	230
Otros Ed. Superior	1	5	159

Tabla 34. Establecimientos Educativos
Fuente SDP

Dado el origen obrero e informal de la UPZ, además de la actividad industrial existente, lo más probable es que los colegios privados existentes allí sean de tamaño medio o pequeño, que cubra la demanda de la propia UPZ y de algunos sectores aledaños, los colegios públicos por lo general son de tamaño medio y grande que cubre una demanda mucho mayor asociada a la localidad.



Mapa 22. UPZ 12 Toberín. Distribución de Equipamientos
Fuente: SDP

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
CONSERVACIÓN INTEGRAL	0	30	620
CONSERVACIÓN MONUMENTAL	0	4	43
CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA	0	20	4159
RESTITUCIÓN PARCIAL	0	0	45
RESTITUCIÓN TOTAL	0	0	31
CATEGORÍA MONUMENTAL	0	0	66
CATEGORÍA CONSERVACIÓN	0	0	1417
CATEGORÍA REEDIFICABLE	0	0	607

Tabla 35. Bienes de Interés Cultural
Fuente SDP

Como es de esperar, no existen bienes de interés cultural, debido a que son barrios de origen reciente e informal, esto mismo aplica para la localidad a la cual pertenecen, Usaquén, que era un pequeño municipio antes de anexarse a la ciudad.

1.11. Concentración empresarial según CIIU

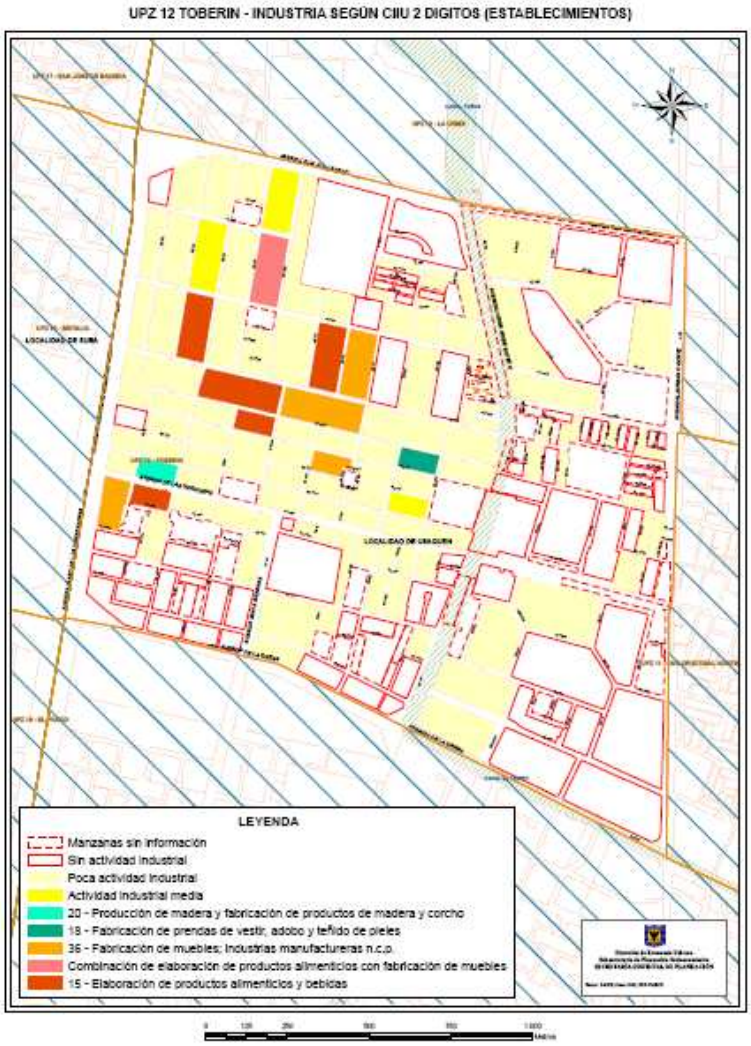
La tabla siguiente presenta la distribución porcentual de los quince primeros códigos CIIU por número de establecimientos en la UPZ y su significancia en la localidad y la ciudad. Las actividades económicas permiten señalar que en la UPZ se desarrollan servicios cuya jerarquía corresponde al terciario inferior, es decir, no se centralizan y son de alcance puramente local

Código CIIU	Nombre Actividad	UPZ	Localidad	Ciudad
6032	Transporte colectivo No regular	9,23%	1,66%	0,36%
1511	Ind.-Productos cárnicos, mataderos, lechonas	8,15%	1,30%	0,47%
5521	Restaurantes Servicio a la mesa	7,81%	4,61%	3,57%
5190	Compra-Venta Otros productos diversos no incluidos en la lista	3,30%	2,17%	1,48%
5020	Mantenimiento-Reparación Vehículos automotores	3,26%	2,16%	2,61%
5125	Compra-Venta Productos alimenticios	3,25%	1,05%	0,53%
5170	Mantenimiento-Reparación Maquinaria y equipo industrial	2,92%	0,74%	1,04%
4530	Construcción de obras de ingeniería civil	2,02%	1,64%	0,73%
8519	Salud, Serv. Sociales-Servicio de ambulancias	2,02%	0,36%	0,06%
3699	Ind.-Otras industrias manufactureras	1,70%	0,39%	0,71%
1810	Ind.-Ropa en general, confecciones,	1,66%	1,28%	2,33%

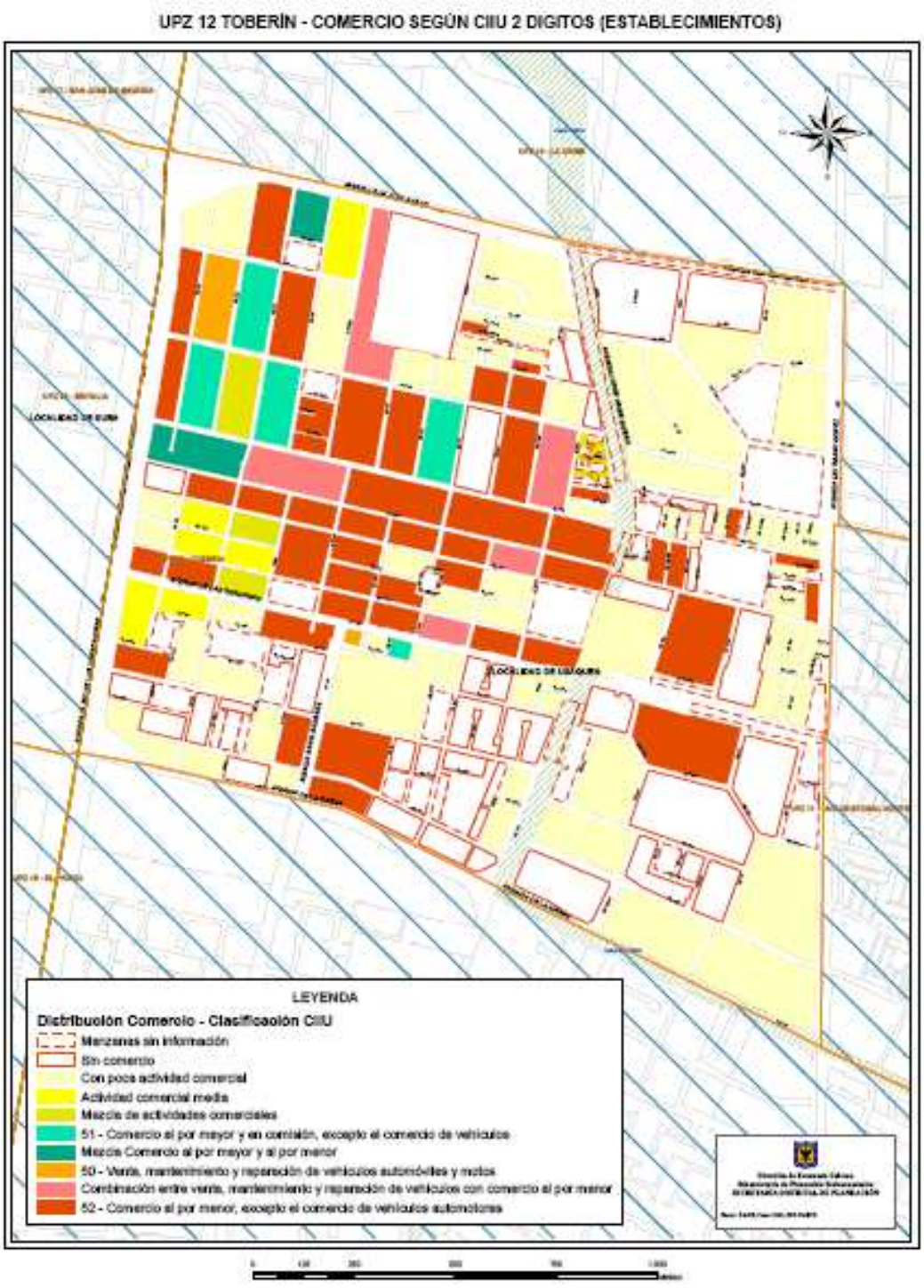
	acoplamiento de piezas, gorros,			
2529	Ind.-Artículos de plástico	1,65%	0,27%	0,51%
5211	Compra-Venta No especializado	1,64%	3,25%	3,30%
2211	Ind.-Edición de libros, folletos	1,33%	0,21%	0,29%
2423	Ind.-Medicamentos, productos botánicos, vendajes, algodón medicinal,	1,33%	0,21%	0,39%
	Total 15 Dígitos	51,26%	21,29%	18,37%

Tabla 36. Quince primeros códigos por número de establecimientos. Porcentajes
Fuente: DANE, 2005 Censo Económico

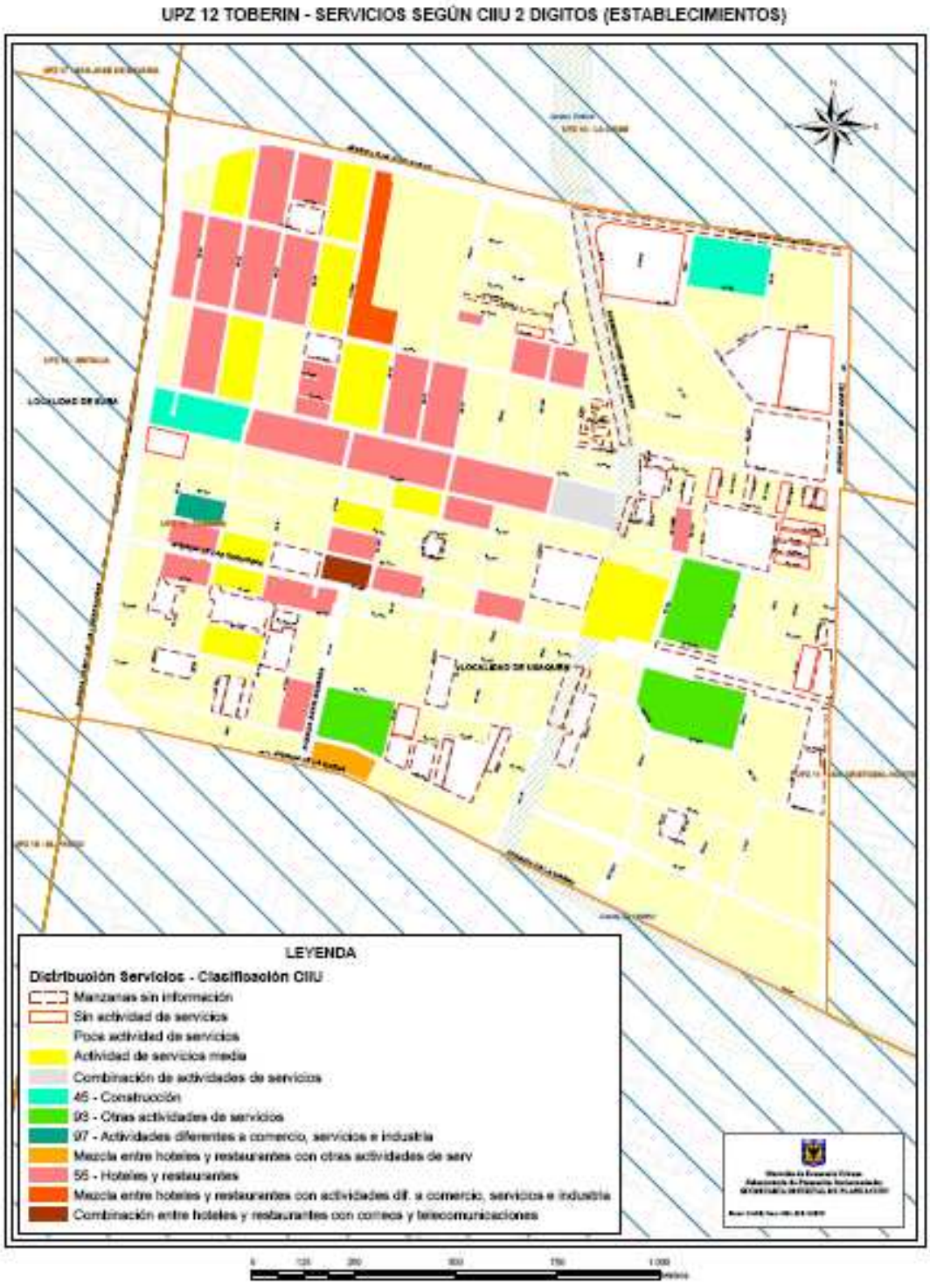
De acuerdo con los datos de la tabla, los usos empresariales según CIIU están mucho más concentrados en la UPZ que en la Localidades y el total Ciudad. La suma de los 15 primeros códigos deja ver gran concentración. Cabe destacar que a diferencia de la mayoría de UPZ, aquí la industria tiene una participación importante, tal como se había mencionado.



Mapa 23. Concentración Industria CIIU
Fuente: DANE, 2005 Censo Económico



Mapa 24. Concentración Comercio CIIU
Fuente: DANE, 2005 Censo Económico



Mapa 25. Concentración Servicios CIIU
Fuente: DANE, 2005 Censo Económico

1.12. La construcción: Licencias aprobadas

Durante el periodo 2004-2009 el comportamiento del sector constructor en la UPZ ha sido bastante dinámico, es de destacar que las licencias expedidas dan indicios de desarrollos hacía una mayor densificación, como ya se había sugerido dada la escasez de suelo libre. Esto se refleja con la suma de las licencias para demolición y para obra nueva, 42,8% del total de licencias.

Modalidad	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	%
Obra Nueva	11	14	4	30	67	61	187	26,87%
Demolición Total	0	1	2	9	46	53	111	15,95%
Ampliación	4	11	6	9	23	16	69	9,91%
Modificación	5	10	7	18	23	29	92	13,22%
Aprobación Planos Alinderamiento	6	12	3	17	15	14	67	9,63%
Demolición Parcial	0	5	2	10	19	9	45	6,47%
Adecuación	1	5	0	7	8	6	27	3,88%
Cerramiento	0	0	3	5	6	20	34	4,89%
Reforzamiento Estructuras	0	0	1	2	10	0	13	1,87%
Reloteo	0	0	0	0	5	2	7	1,01%
Otras Modalidades	6	3	2	1	25	7	44	6,32%
Total Anual	33	61	30	108	247	217	696	100,00%

Tabla 37. Licencias período 2003- 2009
Fuente: Curadurías Urbanas, cálculos propios

Para el período 2003-2008 la obra nueva registra 187 desarrollos, de los cuales la vivienda solo corresponde al 29,4%, todo lo demás esta relacionado a actividades económicas, dando indicios del carácter que toma la UPZ.

Uso	Total	Participación %
Vivienda Multifamiliar	40	21,39%
Vivienda Unifamiliar	7	3,74%
Vivienda Bifamiliar	7	3,74%
Vivienda Trifamiliar	1	0,53%
Comercio	42	22,46%
Servicios Profesionales Técnicos	8	4,28%

Especializados		
Industria	2	1,07%
Servicios Urbanos Básicos	1	0,53%
Servicios a Empresas e Inmobiliarios	0	0,00%
Oficinas	0	0,00%
Otros	79	42,25%
Total	187	100,00%

Tabla 38. Distribución obra nueva período 2003-2008
Fuente: Curadurías Urbanas, cálculos propios

1.12.1. La construcción: El censo de obras

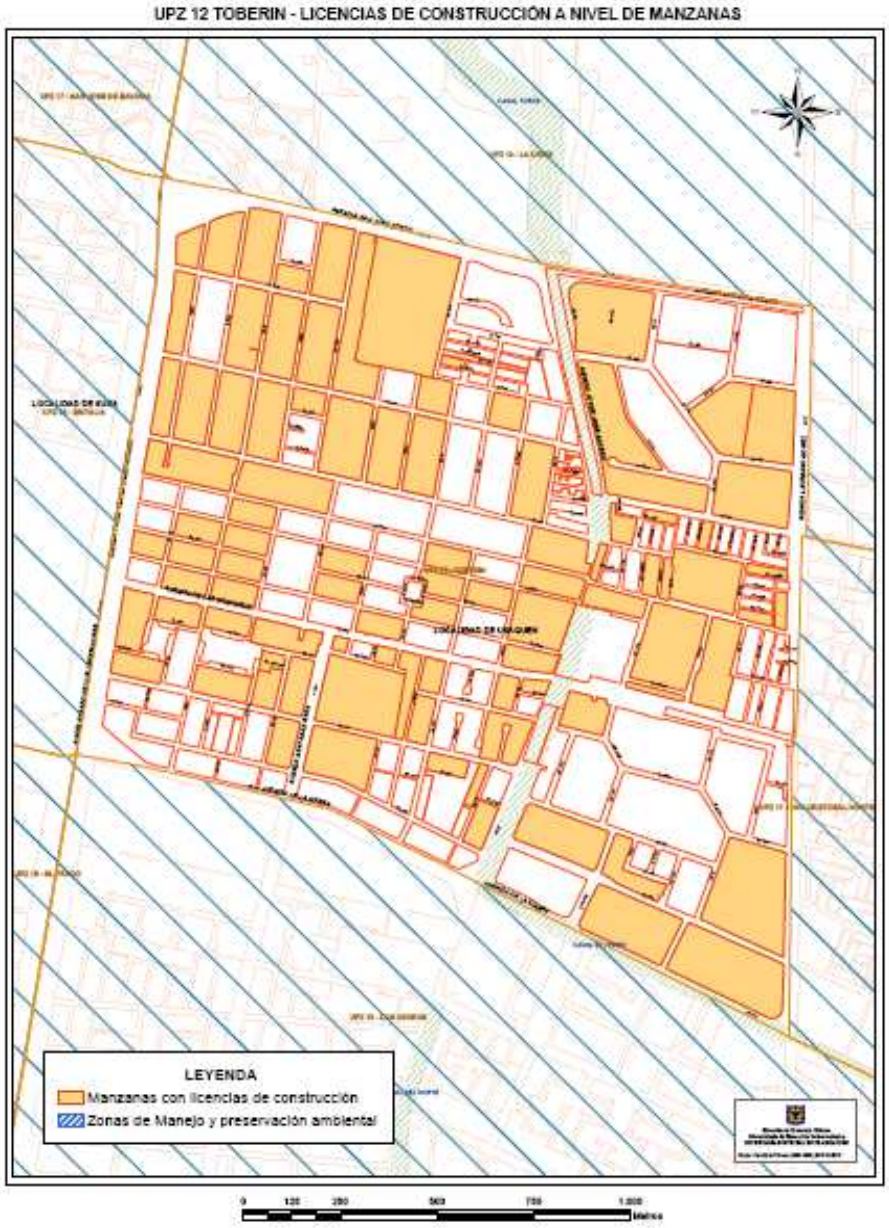
La dinámica de la construcción en la UPZ se analiza aquí siguiendo el censo de obras del DANE para el período 2004 a 2009. En la tabla No 30 se presenta la trayectoria del número de nuevas edificaciones en la UPZ, por tipo de uso, para la UPZ, la localidad y el total Ciudad. En la primera columna se presenta el tipo de edificación y en las restantes lo ocurrido en los años de estudios y el total del periodo para la UPZ, la localidad y la Ciudad.

Tipo	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	T_UPZ	T_Localidad	T_Ciudad
Apartamentos	12	8	16	4	2	4	46	739	2.625
Oficinas	3	2	-	-	1	-	6	63	362
Comercio	4	5	1	1	-	2	13	154	1.420
Casas	11	11	10	7	6	6	51	359	6.301
Bodegas	5	11	8	11	5	4	44	72	1.323
Educación	-	-	-	1	1	-	2	29	519
Hoteles	-	-	-	-	-	-	-	2	79
Hospitales	-	1	-	-	2	-	3	11	58
Adm. Pública	-	-	-	-	-	-	-	4	47
Otros	2	4	1	1	-	1	9	42	576
Total	37	42	36	25	17	17	174	1.475	13.310

Tabla 39. Censo de Edificaciones. (Obra nueva. En proceso)
Fuente: Dane-SDP

Los datos muestran una participación muy importante de la Localidad frente al total Ciudad (11,08%); del mismo modo, la UPZ tiene una participación similar frente a la localidad, en términos generales, la participación de la UPZ es proporcional a su participación dentro del área de la ciudad y la localidad. En las tres áreas (UPZ, Localidades y Ciudad), la mayoría

de los proyectos se concentran en la vivienda (casas y apartamentos), sin embargo, en la UPZ la industria tiene un papel relevante, con mas construcciones que el comercio o las oficinas, es de notar que las bodegas en construcción de la UPZ corresponde a mas de la mitad de las bodegas construidas para toda la localidad.



Mapa 26. Licencias de construcción
Fuente: SDP. Cálculos del autor

Respecto del área construida, la tabla No 31 muestra que la participación de la UPZ en la localidad disminuye globalmente, sin embargo, su participación en industria y hospitales es de gran relevancia, con las ventajas en empleo y bienestar social que ello genera.

En términos generales, la medición por m2 licenciados indica lo mismo que el censo de edificaciones, para la UPZ, el primer renglón de las edificaciones corresponde a vivienda, seguido de las bodegas o edificaciones dedicadas a la industria.

Tipo	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	T_UPZ	T_Localidad	T_Ciudad
Apartamentos	57.382	17.105	133.236	50.562	15.721	13.729	287.735	3.573.994	15.031.169
Oficinas	2.015	1.870	-	-	444	-	4.329	542.424	1.740.485
Comercio	513	6.709	60	205	-	393	7.880	212.152	2.101.607
Casas	39.875	9.063	21.847	1.241	1.070	479	73.575	357.774	4.180.789
Bodegas	3.870	5.714	11.144	11.165	4.534	5.910	42.337	56.959	1.149.739
Educación	-	-	-	1.245	150	-	1.395	53.578	1.045.364
Hoteles	-	-	-	-	-	-	-	4.300	318.126
Hospitales	-	20.511	-	-	4.000	-	24.511	38.262	144.593
Adm.Públ	-	-	-	-	-	-	-	18.238	261.645
Otros	2.496	3.479	2.060	1.739	-	2.739	12.513	45.615	460.603
Total	106.151	64.451	168.347	66.157	25.919	23.250	454.275	4.903.296	26.434.120

Tabla 40. Metros cuadrados licenciados por usos
Fuente: Anexos 11 y 11A, DANE-DICE *: tercer trimestre

CAPITULO V. PROPUESTA NORMATIVA

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) se ocupa esencialmente de la definición de las normas específicas de los distintos sectores normativos que la componen articulándolos 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,** mediante las cuales es definen las directrices urbanísticas y de gestión, con el fin que en el tiempo de vigencia del POT se puedan adelantar intervenciones de escala zonal que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Los fundamentos normativos se encuentran en las siguientes disposiciones: I) Constitución Política. Este Proyecto de decreto se ajusta a lo dispuesto por su Título XI, *"De la Organización Territorial",* que establece en el capítulo IV, lo referente a régimen especial, y en sus artículos 322 y 323, los cuales hacen referencia a las autoridades distritales de Bogotá D.C., II) Ley 1421 de 1993, articulo 38, numeral 4, y III) Decreto Distrital 190 de 2004, artículos 334 y 426. En el marco del cumplimiento de la meta *"Actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos"* prevista en el actual Plan de Desarrollo Distrital 2008-2012 BOGOTÁ POSITIVA, aprobado por el Acuerdo Distrital 308 de 2008, y con el propósito de culminar el proceso de revisión y ajuste de la UPZ No. 43, San Rafael, se adelantó la revisión y actualización de la normativa urbanística con base en un análisis técnico y jurídico, y con el insumo de las propuestas ciudadanas recibidas para el efecto.

Es importante resaltar, que el presente proyecto de decreto reúne todas las condiciones establecidas en los artículos 49, 50 y el 235 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Adicionalmente, el proyecto de decreto 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 por cada uno de los planes maestros de equipamientos y servicios públicos vigentes.

1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ

1.1. ÁREAS RESIDENCIALES

Esta UPZ se caracteriza por contener importantes áreas residenciales del norte de la ciudad diferenciadas entre sí por su rol funcional en el territorio.

Es así como se presentan las áreas residenciales netas localizadas como cinturón de borde de la UPZ en los costados sur, occidental y norte, encontrándose allí múltiples conjuntos residenciales que van desde casas unifamiliares y bifamiliares, hasta edificios de

apartamentos de más de diez pisos. Estos sectores se caracterizan por haber sido planificados dentro de la normativa vigente, teniendo una infraestructura de servicios completa, una malla vial eficiente y unos espacios públicos amplios y bien cuidados.

Por otro lado se encuentran los sectores residenciales con presencia de actividad económica en la vivienda, los cuales son áreas constituidas por barrios más populares, que surten de comercio y servicios a las zonas residenciales netas y a los sectores industriales de la UPZ. Estas áreas presentan deficiencias en espacio público, ya que son sectores más antiguos que se desarrollaron por loteo y parcelamientos de las antiguas fincas de la zona, y por tanto tienen una baja presencia de parques y zonas verdes.

Por último se encuentra un área residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, el sector de la Urbanización Villa Magdala, que es un área de casas principalmente unifamiliares, la cual cuenta con buena infraestructura de movilidad y servicios públicos. La zona delimitada de comercio y servicios de esta área se encuentra sobre el corredor de la Avenida Santa Barbará, donde aparecen pequeños comercios complementarios al uso de vivienda predominante en este sitio.

1.2. ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

Las mayores conglomeraciones de comercio se encuentran sobre algunos de los ejes de la malla vial arterial principal de la UPZ, como es el caso de toda la oferta que se aloja sobre la Avenida Paseo de los Libertadores, sobre la Avenida San José, sobre la Avenida de las Orquídeas y sobre la Avenida Santa Barbará.

De igual forma hay dos importantes conglomerados de comercio, uno aledaño a las industrias presentes en el sector de Toberín y otro en el barrio las Orquídeas, que se distribuye homogéneamente sobre el territorio, con algún énfasis en los predios que tienen frente a la Avenida de las Orquídeas.

1.3. DOTACIONALES

Algunos establecimientos educativos y de salud de escalas urbana y zonal, son equipamientos que ocasionan diferentes impactos en su contexto inmediato por la aparición de actividades complementarias en las zonas residenciales, congestión vehicular, invasión de espacio público, etc. Frente a estas condiciones el Plan de Ordenamiento Territorial prevé que para garantizar su permanencia, estos dotacionales deben adelantar un Plan de Regularización y Manejo de acuerdo al artículo 430 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT):

> ***"Artículo 430.*** *Planes de Regularización y Manejo: Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan [……]. El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los*

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia
BOG BOGOTÁ POSITIVA GOBIERNO DE LA CIUDAD

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.

Se pretende fortalecer las actividades dotacionales mediante la correspondiente regularización de los equipamientos existentes y favorecer las condiciones normativas que permitan su localización en sitios estratégicos como los ejes arteriales específicos o en las áreas de renovación, en donde se podrían desarrollar proyectos integrales de mayor escala.

2. SECTORES NORMATIVOS

La propuesta normativa de la UPZ, divide en 11 sectores normativos su territorio, cuya delimitación responde a las dinámicas actuales de usos y condiciones de edificabilidad, y que buscan consolidar áreas con características similares y potenciar las actividades predominantes en cada uno de ellos. Es así como se consolidan áreas predominantemente residenciales, ejes de comercio y servicios, áreas comerciales e industriales y sectores con usos dotacionales.

La siguiente tabla especifica los sectores normativos, tratamiento y áreas de actividad:

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	MODALIDAD
1	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CAMBIO DE PATRÓN	Con Cambio de Patrón
2	RESIDENCIAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN DENSIFICACIÓN MODERADA	Con Densificación Moderada
3	RESIDENCIAL	COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Urbanística
4	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES	Sectores Urbanos Especiales
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Urbanística
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Urbanística
7	RESIDENCIAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN DENSIFICACIÓN MODERADA	Con Densificación Moderada
8	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES	Sectores Urbanos Especiales
9	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES	Sectores Urbanos Especiales

10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Urbanística
11	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No 25 LA VIDA	CONSOLIDACIÓN PARQUES URBANOS	Parques Urbanos

Tabla 41. Sectores normativos de la propuesta de revisión
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

Los sectores normativos de la propuesta de revisión son 11, disminuyendo en uno con respecto de la delimitación establecida en el Decreto Distrital 199 de 2002 por el cual se reglamentó la UPZ 12, Toberín.

Esta disminución en un sector, se da ya que los anteriormente delimitados sectores normativos 7 y 9 del Decreto Distrital 199 de 2002, se consideraron (luego de trabajo de campo e investigación urbana) con muy similares condiciones arquitectónicas y urbanísticas, que permitían su unificación (en el sector 7 de la presente propuesta) para la asignación de una normativa más simplificada para el manejo de los ciudadanos.

2.1. SECTOR NORMATIVO 1

Es un área que se localiza en la esquina nororiental de la UPZ, conformada por los ejes de la malla vial arterial principal Avenida Paseo de los Libertadores y San José, allí está delimitada la centralidad de integración regional Toberín La Paz, gracias a la presencia de usos industriales y comercio acompañado con servicios de carácter empresarial.

Mapa 27. Sector normativo 1
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

USOS:

Este sector se encuentra constituido principalmente por la urbanización Toberín, la cual en un principio tenía un carácter residencial, pero que gracias al tamaño de los predios que lo constituyen, fue alojando actividades de tipo industrial y complementarias que hoy conforman este sector. De igual forma se observa la presencia de usos comerciales y de servicios sobre todo en los predios con frente a la Avenida Paseo de los Libertadores y San José.

Por tal motivo los usos allí permitidos son los industriales de medio impacto, por ser esta un área de comercio cualificado, razón por la cual también se permiten las actividades comerciales en todas sus escalas, las de escalas metropolitanas y urbanas localizadas sobre los anteriormente mencionados ejes de la malla vial principal. Además de equipamientos de escala urbana y zonal como usos complementarios a las actividades allí localizadas.

Cabe anotar que con respecto al anterior Decreto de UPZ, se tomo la decisión de ampliar este sector teniendo en cuenta dos aspectos; primero que las áreas industriales de la zona se han desplazado hacia el sur, gracias a la presión inmobiliaria para el mercado de bodegas y espacios para la producción. Por otro lado la nueva delimitación tiene en cuenta el total de la parcelación Toberín original, ya que las condiciones tipológicas de esta urbanización (el tamaño de sus predios, principalmente) son las que permiten la transformación de uso que se ha venido dando en el sector.

En el texto del proyecto de decreto, en la nota C. Accesos vehiculares y zonas de cargue y descargue, las dimensiones mínimas señaladas del cupo de estacionamiento que deben proveer los usos industriales, es un aporte de los decretos de revisión de la normativa de las UPZ para la regulación de dicha situación en la ciudad, teniendo en cuenta que el Decreto 1108 de 2000, no atiende las dimensiones necesarias para el buen desarrollo de las actividades de parqueo, cargue y descargue en el uso industrial, situación que fue socializada en la mesa interinstitucional para la reglamentación de la clasificación de los usos industriales.

En términos de los usos permitidos es importante establecer que con la nueva normativa se solucionará una problemática existente con el Decreto anterior, y es la imposibilidad de implantar en este sector una Unidad de Reacción Inmediata URI, de la Fiscalía General de la Nación, considerando que este sector corresponde a una centralidad en donde hacen presencia usos pesados como los industriales y de servicios al automóvil, se considera que es posible alojar allí la URI, permitiendo el uso de acuerdo a la normativa actual del POT, que para esta clase de equipamientos en una zona como está clasificada como de comercio cualificado, ha establecido la posibilidad de que pueda implantarse el equipamiento en mención.

EDIFICABILIDAD:

Este es un sector de baja altura constituido por edificaciones de hasta tres pisos en su mayoría, se asignó una edificabilidad interior de cuatro pisos, con la posibilidad en los bordes de la Avenida Paseo de los Libertadores y San José, de alcanzar la altura libre a través de englobes y cesión de antejardín.

De igual forma al interior del sector se encontraban unos conjuntos residenciales que habían sido clasificados como de consolidación urbanística en la anterior UPZ, pero teniendo en cuenta que fueron desarrollados bajo normativa anterior al Acuerdo 6 de 1990, se opto por darles normativa actualizada tratando de preservar las condiciones urbanísticas que presentaban y que dan cierta calidad a las edificaciones que debe mantenerse.

A continuación se presenta el resumen de la normativa asignada para estos subsectores correspondientes a las urbanizaciones el Foro, Toberín Mz 28, el Palmar IV, Vilmoral IV y la Reserva del Palmar.

	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD D	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD E	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD F	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD G	SECTOR 1 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD H
	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EL FORO	URBANIZACIONES VARIAS	DEMARCACIÓN URBANIZACIÓN TOBERÍN MZ 28	CONJUNTO EL PALMAR IV	CONJUNTO VILMORAL IV	URBANIZACIÓN LA RESERVA DEL PALMAR
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	NOTA 1					
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN						
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	4 Pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
AISLAMIENTOS	Contra predios vecinos: 5,00 m (a partir del primer piso) Entre edificaciones: Las indicadas en el plano U4/4-9	Posterior: 2,00 m Lateral: 2,75 m Entre edificaciones: 4,00 m.	Posterior: 3,00 m Lateral: 4,00 m Entre edificaciones: La mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 m.	Posterior: 4,00 m Lateral: 4,00 m Entre edificaciones: 6,00 m.	Posterior: 5,00 m Lateral Oriental: 9,00 m Lateral Occidental: 3,50 m Entre edificaciones: 17,00 m.	Predios vecinos: 4,00 m Entre edificaciones: 8,00 m.
VOLADIZOS	0,80 m	1,00 m	1,00 m	0,80 m	0,80 m	1,00 m
PATIOS	En caso de plantearse, área mínima 25 m2, dimensión lado no menor de 5,00 m (no se plantearon)	Aplica Decreto 333 de 2010	Para luz y ventilación tendrán como lado menor el equivalente a 1/4 de su altura y no podrán ser cubiertos. En uso de vivienda tendrán un área mínima de 12 m2 y lado no menor de 3 m, para iluminación y ventilación de alcobas y zonas sociales.	Aplica Decreto 333 de 2010	Aplica Decreto 333 de 2010	Área 16 m2 y lado mínimo de 4 m2
SEMISÓTANO	No se permite	No se permite	No se permite	Se permite	Se permite	Se permite
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite

Tabla 42. Asignación de normativa a sectores de consolidación urbanística
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.2. SECTOR NORMATIVO 2

Este sector normativo, corresponde a la Urbanización las Orquídeas, se caracteriza por acoger la mayoría de los servicios complementarios a la actividad industrial del sector Toberín, allí todavía tiene presencia la actividad residencial mezclada con actividades productivas sobre todo las comerciales y de servicios.

Este sector se encuentra delimitado por dos importantes ejes de la malla vial arterial principal las Avenidas Paseo de los Libertadores y Jorge Enrique Botero, además lo atraviesa otra Avenida la de las Orquídeas.

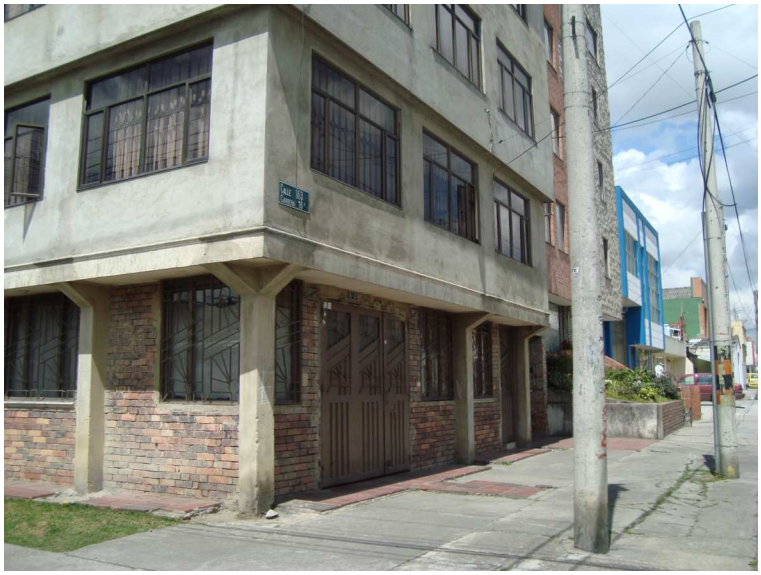
Mapa 28. Sector normativo 2
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

USOS:

Los usos asignados en esta zona, son los comerciales y de servicios que sirven de soporte a la actividad industrial de la zona de Toberín y a las zonas residenciales netas circundantes. Por tal razón se permiten algunas actividades de orden empresarial como oficinas y bancos, además de los servicios alimentarios, ya que es una zona con fuerte presencia de restaurantes que muy seguramente sirven a los empleados de la zona industrial aledaña.

Se han delimitado subsectores con mayor intensidad de usos en cuanto a escala metropolitana y urbana, sobre la Avenidas Paseo de los Libertadores y de las Orquídeas. Se permiten algunos equipamientos en la zona sobre todo vecinales para complementar las áreas residenciales aún presentes.

Se permite el uso industrial de bajo impacto, en atención a que la zona cuenta con la presencia de establecimientos que desarrollan dicha actividad y además el área de actividad del sector (residencial con actividad económica en la vivienda), es compatible con el uso industrial de bajo impacto, tal como lo establece el POT (Decreto 190 de 2004), en su artículo 341 y en el cuadro anexo No. 1.



EDIFICABILIDAD:

Este es un sector bastante similar al sector normativo 1, por lo cual se opto por asignar unas condiciones de edificabilidad similares, al interior la posibilidad de edificar hasta cuatro pisos, y en los bordes de la Avenida Paseo de los Libertadores y San José, la posibilidad de alcanzar la altura libre a través de englobes y cesión de antejardín.

De igual forma en este sector se encuentran localizados algunos conjuntos residenciales, sobre todo casas unifamiliares, que se desarrollaron con normativas anteriores al Acuerdo 6

de 1990, por lo que se actualizó dicha normativa a la estructura del POT, tratando de conservar las cualidades urbanísticas que garantizan una buena calidad de hábitat en el sector.

Las siguientes son las urbanizaciones a las cuales se les asignó norma en el actual proceso de revisión:

SECTOR 2 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD D	
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL PORTAL I y II. AGRUPACIÓN DE VIVIENDA EL ROBLE.	URBANIZACION MAGDALA MANZANA 77	URBANIZACIÓN MAGDALA I ETAPA	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RIOPRADO	
0,50	NOTA 1	0,70 **Nota 2**	NOTA 1	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
1,05		1,45		ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
2 Pisos	3 Pisos	2 Pisos	6 Pisos	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
Continua	Continua	Continua	Aislada	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
Según planos urbanisticos U26/4-2, U26/4-05 y U26/4-06	5,00	5,00 **Nota 3**	5,00	DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)
Según planos urbanisticos U26/4-2, U26/4-05 y U26/4-06	Predios vecinos: 3,00 m Entre edificaciones: 1/2 de la altura con un mínimo de 5,00 m.	Posterior: 3,50 m	Posterior: 5,00 m Laterales: 5,00 m	AISLAMIENTOS
0,80 m	Sobre Avenida Paseo de los Libertadores: 1,00 m Sobre Avenida de la Sirena: 1,00 m Carrera 21 B: 0,60 m Calle 156: 0,60 m	Sobre Avenida Paseo de los Libertadores: 1,00 m Sobre Avenida de la Sirena: 1,00 m Sobre Avenida Santa Barbara: 1,00 m El resto de las vias: 0,60 m	0,80 m	VOLADIZOS
Según planos urbanisticos U26/4-2, U26/4-05 y U26/4-06	Área minima 25 m2 y lado menor 5,00 m	Área mínima: 12,00 m2 y dimensión media 3,50 m.	Área mínima: 15 m2 y dimensión mínima 3,50 m	PATIOS
No se permite	Se permite	Se permite	Se permite	SEMISÓTANO
No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

Tabla 43. Urbanizaciones con norma actualizada en el Sector Normativo 2
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.3. SECTOR NORMATIVO 3

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación Urbanística, área de actividad residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicios.

Este sector se encuentra delimitado entre la Avenida de la Sirena y la Calle 160 A en el sentido norte sur y en el sentido oriente occidente, entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Jorge Enrique Botero.

Mapa 29. Sector normativo 3
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

Es un sector residencial de casas unifamiliares y algunos multifamiliares, el cual tiene una buena dotación de parques y vías de acceso, conformando un área con altas calidades urbanísticas. De igual forma se constata que estas casas son amplias contando igualmente con una alta calidad arquitectónica.

USOS:

La mayor parte del sector normativo está dedicado al uso residencial, se encuentra un pequeño subsector de comercio y servicios locales, en los predios con frente a la Avenida Santa Barbará, misceláneas, comidas rápidas y otros servicios vecinales son los que se encuentran allí. De igual forma también se presentan algunos jardines infantiles de escala vecinal que sirven para los habitantes del sector, pero es evidente que el carácter principal de esta zona es el residencial.

EDIFICABILIDAD:

La zona está constituida por casas de dos y tres pisos, con antejardín y amplios patios, algunas de ellas presentan semisótano. Por otro lado se encuentran algunas agrupaciones multifamiliares en manzanas que fueron desarrolladas con urbanismos diferentes a las etapas de Villa Magdala, dichas edificaciones son de, cuatro, cinco y hasta seis pisos principalmente. Una de estas, la agrupación Estrella del Norte, tiene una normatividad amparada por el Acuerdo 6 de 1990, por lo tanto fue clasificada como consolidación urbanística.

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
3	E	IV	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTRELLA DEL NORTE MANZANA G-33	Resolución 304 de marzo 19 de 1993.

Tabla 44. Consolidación urbanística en el sector 3
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

La mayor parte de este sector se desarrollo con normativa anterior al Acuerdo 6 de 1990, siendo un sector de consolidación urbanística, se decidió asignar la normativa a través del proceso de actualización normativa al POT con el cuadro que en edificabilidad se diseño para tal fin, a continuación se registra dicho cuadro para observar las consideraciones

urbanísticas tomadas para conservar las condiciones de calidad urbanística presentes en el sector normativo.

SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD D		SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD F	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD G	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD H	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD I	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD J	SECTOR 3 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD K
URBANIZACION MAGDALA MANZANA 77	URBANIZACIÓN MAGDALA I ETAPA	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RIOPRADO		CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DEL NORTE MANZANA G/33, I/34, H32	AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE	URBANIZACION MAGDALA MANZANA 36 SEGUNDA ETAPA	URBANIZACION MAGDALA 2a ETAPA	URBANIZACION MAGDALA 2a ETAPA	URBANIZACIÓN MAGDALA MZ 43
NOTA 1	0,70 **Nota 2**	NOTA 1	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	NOTA 1		0,60	0,75	0,70	NOTA 1
	1,45		ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN			1,70	1,50	2,10	
3 Pisos	2 Pisos	6 Pisos	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 Pisos	5 Pisos	3 Pisos	2 Pisos	3 Pisos	3 Pisos
Continua	Continua	Aislada	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Continua
5,00	5,00 **Nota 3**	5,00	DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	5,00	5,00	5,00	5,00 **Nota 3**	5,00 **Nota 3**	5,00
Predios vecinos: 3,00 m Entre edificaciones: 1/2 de la altura con un mínimo de 5,00 m.	Posterior: 3,50 m	Posterior: 5,00 m Laterales: 5,00 m	AISLAMIENTOS	Contra predios vecinos: 5 m Entre edificaciones: la mitad de la altura como minimo 5,00 m	Contra predios vecinos: 8 m Entre edificaciones: la mitad de la altura como minimo 5,00 m	Posterior: 4,50 m Laterales: 5,00 m	Posterior: 3,50 m, a partir del segundo piso	Posterior: 3,50 m, a partir del segundo piso Laterales: Opcionales de 3,00 m	Contra predios vecinos: 5 m Entre edificaciones: 8,00 m
Sobre Avenida Paseo de los Libertadores: 1,00 m Sobre Avenida de la Sirena: 1,00 m Carrera 21 B: 0,60 m Calle 156: 0,60 m	Sobre Avenida Paseo de los Libertadores: 1,00 m Sobre Avenida de la Sirena: 1,00 m Sobre Avenida Santa Barbara: 1,00 m El resto de las vias: 0,60 m	0,80 m	VOLADIZOS	Sobre la Avenida Santa Barbara: 1,50 m En los demás costados: 0,8 m	0,80 m	1,50 m	Sobre Malla Vial Arterial: 1,00 m En los demás costados: 0,6 m	Sobre Malla Vial Arterial: 1,00 m En los demás costados: 0,6 m	Sobre Malla Vial Arterial: 1,00 m En los demás costados: 0,6 m
Área mínima 25 m2 y lado menor 5,00 m	Área mínima: 12,00 m2 y dimensión media 3,50 m.	Área mínima: 15 m2 y dimensión mínima 3,50 m	PATIOS	Tendran como lado menor el equivalente a un cuarto de la altura de la edificación con un mínimo de 3,00 m y área no menor de 12,00 m	Aplica Decreto 333 de 2010	Aplica Decreto 333 de 2010	Área mínima 12 m2 y lado mínimo de 3,50 m.	Área mínima 12 m2 y lado mínimo de 3,50 m.	Área mínima 25 m2 y lado mínimo de 5,00 m.
Se permite	Se permite	Se permite	SEMISÓTANO	Se permite	No se permite	Se permite	Se permite	No se permite	No se permite
No se permite	No se permite	No se permite	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite

Tabla 45. Asignación de norma de edificabilidad en el sector 3
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.4. SECTOR NORMATIVO 4

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación de sectores urbanos especiales, área de actividad dotacional, equipamientos colectivos.

Se trata del colegio privado de la Presentación, San Façon, que tiene un importante terreno en la zona, contando con unas amplias instalaciones.

Mapa 30. Sector normativo 4
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.5. SECTOR NORMATIVO 5

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación Urbanística, área de actividad residencial neta.

Está conformada por dos urbanizaciones colindantes, La pradera en el extremo norte y más al sur la urbanización Santa Mónica. Cada una de las urbanizaciones corresponde a un subsector en la UPZ.

El sector normativo está delimitado por la Avenida San José, la calle 167, la Avenida Jorge Enrique Botero y la carrera 17 A.

Mapa 31. Sector normativo 5
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

USOS:

En cuanto a usos, el sector por ser residencial neto, presenta como principal actividad la vivienda, acompañada por los algunos comercios y dotacionales vecinales que complementan la actividad residencial, esto con el fin de mantener las condiciones del sector y evitar la propagación de usos impactantes de otros sectores de la UPZ.

EDIFICABILIDAD:

La Urbanización La Pradera, presenta una normativa desarrollada en el ámbito del Acuerdo 6 de 1990, por ser un sector de consolidación urbanística, se decidió mantener dicha normativa aplicable actualmente sin la necesidad de actualización normativa.

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
5	A	I	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRADERA	Resolución 1777 de 1995, Resolución 9810205 de 1998 y Resolución 9810162 de 1998.

Tabla 46. Continuidad de norma en el sector normativo 5
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

Por otro lado la Urbanización Santa Mónica, se desarrollo con una normatividad anterior al Acuerdo 6 de 1990, por lo tanto se actualizó la normatividad al POT con la presente propuesta de revisión, así:

SECTOR 5 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B	SECTOR 5 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C	
URBANIZACIÓN BIFAMILIARES SANTA MONICA NORTE LA PRADERA	URBANIZACIÓN BIFAMILIARES SANTA MONICA NORTE LA PRADERA	
1,00	NOTA 1	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
2,6		ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
3 Pisos	5 Pisos	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
Continua	Aislada	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
No se exige	2,50	DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)
Posterior: A partir del segundo piso, 3 m En los lotes de esquina se exigirán únicamente contra la parte interior del lote, en un área no inferior al área del patio	Posterior: 5 m a partir del segundo piso contra predios vecinos.	AISLAMIENTOS
0,60 m	0,80 m	VOLADIZOS
Área mínima: 9 m2 y con lado no menor a 3 m.	Área mínima: 12 m2 y con lado no menor a 3 m.	PATIOS
No se permite	No se permite	SEMISÓTANO
No se permite	No se permite	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

Tabla 47. Actualización de la normativa en el sector 5
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.1. SECTOR NORMATIVO 6

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación urbanística, área de actividad residencial neta. Este sector ocupa un área de 36 Ha y se encuentra delimitado por la Avenida San José, la calle 165, la Avenida Jorge Enrique Botero y la Avenida Laureano Gómez.

Comprende las urbanizaciones agrupadas en Villas de Aranjuez, desarrollada a finales de los noventas y que actualmente se desarrolla en algunos sectores que están construyéndose en la actualidad.

Mapa 32. Sector normativo 6
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

Se estableció mantener la normatividad vigente con la que se desarrolló el sector, ya que esta se impartió en vigencia del Acuerdo 6 de 1990, y teniendo en cuenta las buenas

condiciones urbanísticas del sector resumidas en una adecuada dotación de espacios públicos y de vías de acceso completamente eficientes, es necesario mantener la normatividad bajo la cual se consiguieron dichas condiciones, siendo este además un sector con tratamiento de consolidación urbanística.

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
6	ÚNICO	ÚNICO	URBANIZACIÓN VILLAS DE ARANJUEZ	Resolución 05-04897 de 23 de septiembre de 2002

Tabla 48. Continuidad normativa en el sector 6
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.7. SECTOR NORMATIVO 7

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de consolidación con densificación moderada, área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda. Es un área de origen informal principalmente, de la cual hacen parte los desarrollos Babilonia, Jardín Norte, Toberín Oriental y Pantanito. Este sector se encuentra delimitado en el costado oriental por la Avenida Laureano Gómez, que en la actualidad se encuentra en construcción para lograr su perfil definitivo.

Mapa 33. Sector normativo 7
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

USOS:

Este sector normativo al está conformado principalmente por vivienda de origen popular, la cual en algunos casos aloja en primeros pisos actividades económicas que varían desde talleres de carpintería metálica y de madera, además de comercios y servicios de escala zonal y vecinal. Igual hacen presencia en la zona algunos dotacionales, colegios distritales y jardines infantiles.

La zona que tiene una actividad comercial más intensa se encuentra localizada sobre la Calle 163 A, en donde se aglomeran comercios variados que han generado una presión sobre el suelo disponible que se manifiesta en la presencia de locales comerciales en los segundos pisos de los predios que tienen frente a esta vía.

En este sector normativo, se permite el uso industrial de bajo impacto, en atención a que la zona cuenta con la presencia de establecimientos que desarrollan dicha actividad y además el área de actividad del sector (residencial con actividad económica en la vivienda), es compatible con el uso industrial de bajo impacto, tal como lo establece el POT (Decreto 190 de 2004), en su artículo 341 y en el cuadro anexo No. 1.

EDIFICABILIDAD:

Las fichas normativas propuestas para este sector establecen una altura de tres pisos en el interior del sector, que es la altura predominante que han alcanzado las edificaciones en el sector a través de procesos de desarrollo progresivo.

En los predios con frente a la Avenida Laureano Gómez, se permite un piso más, para llegar a cuatro, con el fin de fomentar la construcción de multifamiliares en esta zona con frente al perfil significativo de esta vía.

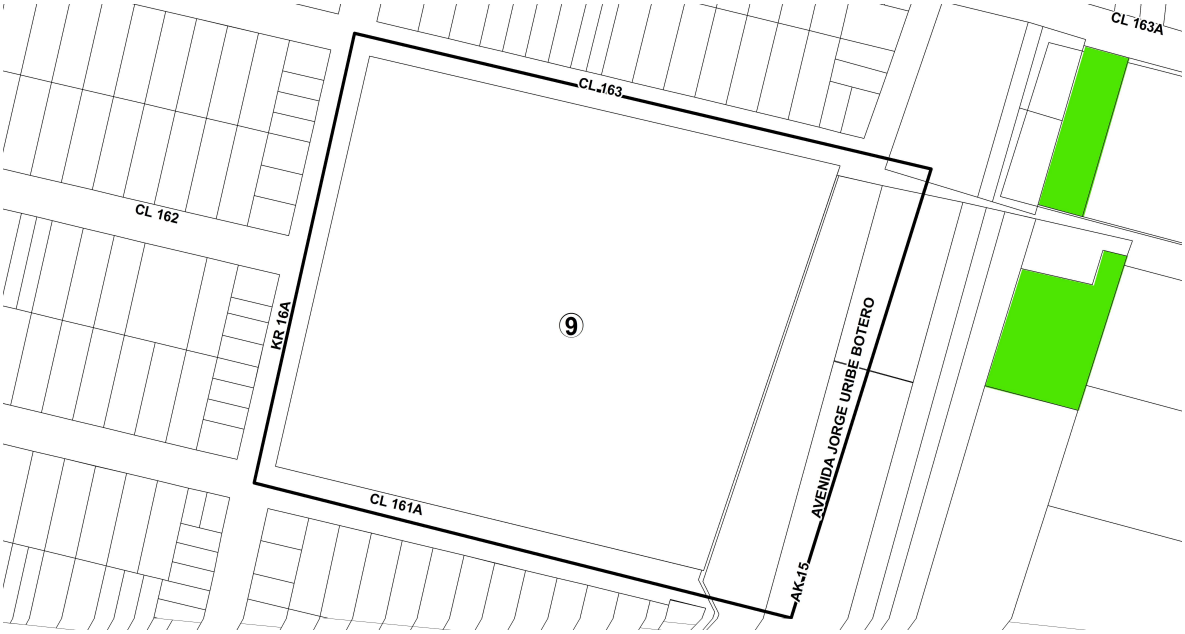
2.8. SECTOR NORMATIVO 8

El sector normativo 8 está conformado por un gran dotacional, la Fundación Cardio Infantil, la cual tiene presencia en la zona con dos predios, el más grande en el costado norte de la Calle 163 A, es el más antiguo y presenta construcciones variadas que alcanzan los cinco y seis pisos. El predio localizado en el costado sur de la Calle 163 A, es el de más reciente adquisición y construcción, en la actualidad está edificado en cuatro pisos, pero se espera construir una torre de más de quince pisos una vez se surta el proceso que adelanta la fundación de regularización y manejo.

Mapa 34. Sector normativo 8
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.9. SECTOR NORMATIVO 9

Este sector al igual que el 8, corresponde a un dotacional, en este caso una congregación religiosa en donde funciona la editorial Ediciones Paulinas, el predio corresponde a toda una manzana en el sector.



Mapa 35. Sector normativo 9
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.10. SECTOR NORMATIVO 10

El sector normativo 10, tiene asignado el tratamiento de consolidación urbanística y el área de actividad residencial neta. Se encuentra delimitado por tres Avenidas de la malla vial arterial principal, la Laureano Gómez, de la Sirena y Jorge Enrique Botero, el último costado es la Calle 163 A.

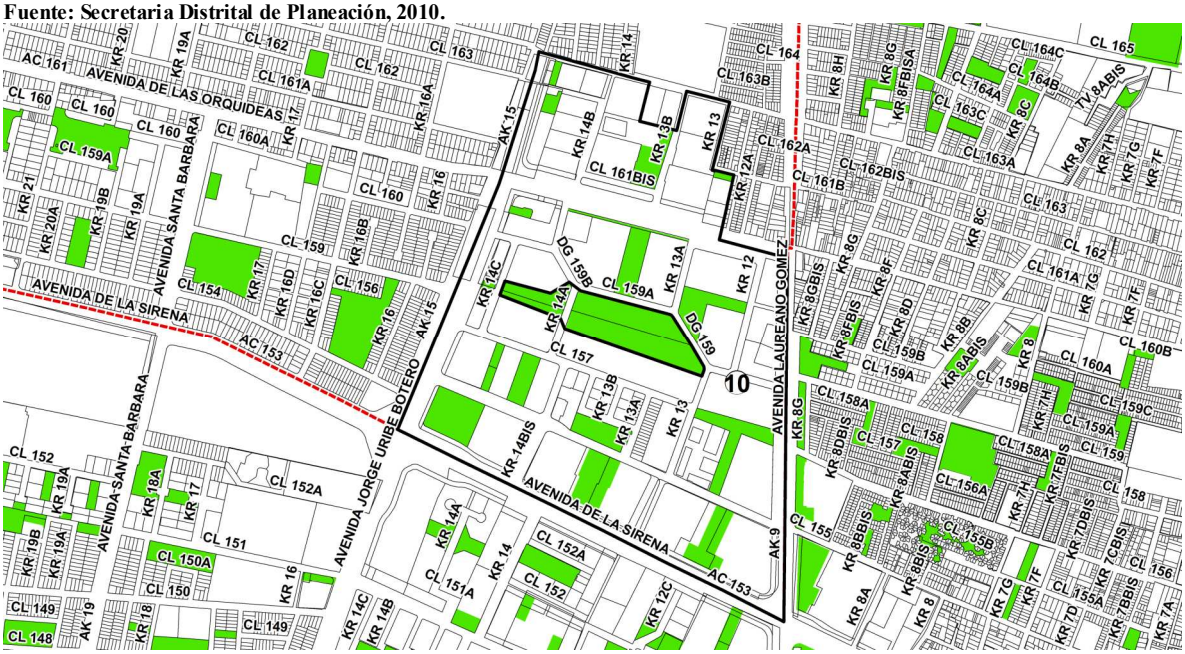
Es un área constituida por conjuntos residenciales para los cuales se ha decidido mantener la normatividad bajo la cual fue constituido este sector, y que ha permitido establecer un territorio bien servido de espacio público, parques y andenes, además de contar con una malla vial amplia y de buenas condiciones.

A continuación se adjunta el cuadro que resume las normas que se mantendrán en este sector de consolidación urbanística.

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
10	B	II	PARQUE DEL SAMAN	Resolución 20 de 2 de diciembre de 1996.
	C	III	URBANIZACIÓN DARDANELOS	Resolución 328 de 1991, Resolución 577 de 1992 y Resolución 1341 de 1994.
	D	IV	URBANIZACIÓN LOS BALCONES DE ORIENTE	Res. 374 de 6 de septiembre de 1988 y Resolución 831 de 1992.
	E	V	CONJUNTO RESIDENCIAL ORQUIDEAS	Resolución CU2-99-074 de 22 de abril de 1999.
	F	VI	PREDIO DARDANELOS II	Resolución 9910109 de 11 de agosto de 1999.
	G	VII	URBANIZACIÓN VILLAS DEL MEDITERRANEO	Resolución 050 de 16 de febrero de 1987, Resolución 9910109 de 11 de agosto de 1999 y Resolución 0010103 de 19 de junio de 2000.
	I	IX	URBANIZACIÓN CALAMARI	Resolución 2023 de 20 de diciembre de 1994, Resolución PLU 50032 de 21 de marzo de 1997 y Resolución 40059 de 20 de marzo de 1998.
	J	X	URBANIZACIÓN ICATA (CONJUNTO RESIDENCIAL LA LIBERIA I, II, III ETAPAS)	Resolución 353 de 1990, Resolución 097 de 1992, Resolución 504 de 1992, Resolución 0030 de 1995 y Resolución 1356 de 1995.
	K	XI	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA LOTE 6	Resolución 2129 de 28 de diciembre de 1995.

Tabla 49. Consolidación Urbanística en el sector 10

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.



Mapa 36. Sector normativo 10

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

Uno de los conjuntos residenciales del sector normativo 10 fue construido con norma anterior al Acuerdo 6 de 1990, por tanto se actualizó la reglamentación del mismo al POT, con el fin de darle continuidad a las condiciones que dieron origen las calidades urbanísticas del sector.

SECTOR 10 SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A	
CONJUNTO RESIDENCIAL PATRICIA	
NOTA 1	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
	ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
5 Pisos	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
Aislada	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
5,00	DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)
Contra predios vecinos: 4 m Entre edificaciones: 8 m	AISLAMIENTOS
0,80 m	VOLADIZOS
Aplica Decreto 333 de 2010	PATIOS
Se permite	SEMISÓTANO
No se permite	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

Tabla 50. Actualización normativa en el sector 10
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

2.11. SECTOR NORMATIVO 11

El sector normativo número 11 está constituido por el Parque Zonal de Escala Urbana No. 25, La Vida, el cual se rige por los artículos 75, 78, 97, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004, compilación del POT.

Mapa 37. Sector normativo 11
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación, 2010.

CAPITULO VI. PLUSVALIA

1. INFORME DE PLUSVALIA 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 MÁS RENTABLE

ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PULSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN O ZONIFICACIÓN DE USOS

UPZ No. 19 PRADO, SEGÚN LOS ARTÍCULOS 432 A 435 DEL DECRETO 190 DE 2004 (COMPILACIÓN POT)

SECTORES NORMATIVOS DECRETO 199 DE 2002 (POT)		POT			SECTORES NORMATIVOS DECRETO xxx DE 2011 (POT)		POT			HECHO GENERADOR POR COMPARACIÓN DE USOS Y CONDICIONES	OBSERVACIONES
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO		
1	I	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	1	I	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	SI	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (Urbana, Zonal y Vecinal), Cultural (Urbana, Zonal y Vecinal), Salud (Urbana, Zonal y Vecinal), Bienestar Social (Urbana, Zonal y Vecinal), Culto (Urbana, Zonal y Vecinal), Deportivo y recreativo (Zonal y Vecinal). SERVICIOS URBANOS: Seguridad ciudadana defensa y justicia (Metropolitana, Urbana y Zonal), Servicios de la administración pública (Urbana y Zonal), COMERCIO: (Metropolitano, Urbano, Zonal, Vecinal A, Vecinal B y Pesado). SERVICIOS: Servicios Financieros (Urbana y Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Metropolitana y Urbana), Servicios de parqueadero (Urbana), Servicios Turisticos (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal y Vecinal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Urbana, Zonal y Vecinal), ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (Zonal), Servicios automotrices y venta de combustibles (Urbana, Zonal). INDUSTRIA: (Medio y bajo impacto)
	II										
2	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA							
	III										
1	II	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN		II				SI	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (Urbana, Zonal), Cultural (Urbana, Zonal), Salud (Urbana, Zonal), Bienestar Social (Urbana, Zonal), Culto (Urbana, Zonal), Deportivo y recreativo (Zonal). SERVICIOS URBANOS: Seguridad ciudadana defensa y justicia (Metropolitana, Urbana y Zonal), Servicios de la administración pública (Urbana y Zonal), Servicos públicos y de transporte (Urbana). COMERCIO: (Urbano, Zonal, Vecinal A y Pesado). SERVICIOS: Servicios Financieros (Urbana y Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Metropolitana y Urbana), Servicios de parqueadero (Urbana), Servicios Turisticos (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Urbana, Zonal y Vecinal), ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (Zonal), Servicios automotrices y venta de combustibles (Zonal). INDUSTRIA: (Medio y bajo impacto)
	III										
2	III	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA							
	IV										
2	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	2	I	RESIDENCIAL	ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SI	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (Urbana, Zonal), Cultural (Urbana, Zonal y Vecinal), Salud (Urbana, Zonal y Vecinal), Bienestar Social (Urbana, Zonal y Vecinal), Culto (Urbana, Zonal y Vecinal), Deportivo y recreativo (Zonal y Vecinal). SERVICIOS URBANOS: Seguridad ciudadana defensa y justicia (Zonal), Servicios de la administración pública (Urbana y Zonal), COMERCIO: (Metropolitano, Urbano, Zonal, Vecinal A, Vecinal B y Pesado). SERVICIOS: Servicios Financieros (Urbana y Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Urbana), Servicios de parqueadero (Urbana), Servicios Turisticos (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal y Vecinal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Urbana, Zonal y Vecinal), ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (Zonal), Servicios automotrices y venta de combustibles (Urbana). INDUSTRIA: (bajo impacto)
	II										
	III										
3	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA							
	II										
	IV										
2	II	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		II				SI	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (Zonal), Cultural (Zonal), Salud (Zonal), Bienestar Social (Zonal), Culto (Zonal). SERVICIOS URBANOS: Seguridad ciudadana defensa y justicia (Zonal), Servicios de la administración pública (Zonal), COMERCIO: (Zonal, Vecinal A, Vecinal B y Pesado). SERVICIOS: Servicios Financieros (Urbana y Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Urbana), Servicios de parqueadero (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal y Vecinal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Zonal y Vecinal), ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (Zonal). INDUSTRIA: (bajo impacto)
	III										
3	II	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA							
	IV										
2	III					III				SI	SERVICIOS URBANOS: Seguridad ciudadana defensa y justicia (Zonal). SERVICIOS: Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Zonal), ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (Zonal). INDUSTRIA: (bajo impacto)
3	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	3	I	RESIDENCIAL	COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	SI	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (Zonal), Cultural (Urbana, Zonal), Salud (Zonal), Bienestar Social (Urbana, Zonal), Culto (Zonal), Deportivo y recreativo (Zonal). SERVICIOS URBANOS: Seguridad ciudadana defensa y justicia (Zonal), Servicios de la administración pública (Urbana y Zonal), COMERCIO: (Urbano, Zonal, Vecinal A, Vecinal B y Pesado). SERVICIOS: Servicios Financieros (Urbana y Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Urbana), Servicios Turisticos (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal y Vecinal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Urbana, Zonal y Vecinal), ALTO IMPACTO: Servicios automotrices y venta de combustibles (Urbana).
	IV										
3	III					III				SI	SERVICIOS: Servicios Financieros (Urbana y Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal y Vecinal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Zonal y Vecinal).
	V										
7	I	RESIDENCIAL	NETA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	7	I	RESIDENCIAL	ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SI	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (Urbana, Zonal), Cultural (Urbana, Zonal), Salud (Urbana, Zonal), Bienestar Social, Deportivo y recreativo (Zonal). SERVICIOS URBANOS: Seguridad ciudadana defensa y justicia (Zonal), Servicios de la administración pública (Urbana y Zonal),COMERCIO: (Urbano, Zonal, Vecinal A, Vecinal B y Pesado). SERVICIOS: Servicios Financieros (Urbana y Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Urbana), Servicios de parqueadero (Urbana), Servicios Turisticos (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Urbana, Zonal y Vecinal), ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (Zonal), Servicios automotrices y venta de combustibles (Urbana).
9	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA							
	II										
2	III	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA							
	IV										
7	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		II				SI	COMERCIO: (Vecinal A). SERVICIOS: Servicios Financieros (Zonal), Sercicios a empresas e inmobiliarios (Urbana), Servicios de logistica (Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios profesionales técnicos especializados (Zonal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Zonal), ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (Zonal).
	II										
	III										
9	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA							
	II										
	III										

*No se tuvieron en cuenta los usos sujetos a otros instrumentos de planeamiento. Los usos aprobados por otros instrumentos de planeamiento (planes parciales, planes de regularización y manejo y planes de implantación, entre otros) o por el Instiruto Distrital de Patrimonio deben ser objeto de evaluación de plusvalías.

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia

BOGOTÁ POSITIVA
GOBIERNO DE LA CIUDAD

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

ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PULSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE MAYOR EDIFICABILIDAD

UPZ No. 12 TOBERIN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 432 A 435 DEL DECRETO 190 DE 2004 (COMPILACIÓN POT) Y DECRETO 020 DE 2011

DECRETO 190 DE 2002 (POT)								REVISIÓN UPZ TOBERÍN DE 2011 (POT)								EXISTE HECHO GENERADOR (Valores básicos de edificabilidad)	OBSERVACIONES (NOTA 1)
SECTOR	SUBSECTOR	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.	I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)	SECTOR	SUBSECTOR	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.	I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)		
1	A	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON	CONTINUA	8 metros	0,70	2,80	4	1	A	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	CONTINUA	PREDIO INDIVIDUAL	0,70	2,10	3	NO	Para predios con estas condiciones la altura en la anterior UPZ es de mínimo 4 pisos
				Igual a 8 mts y menos de 15 mts	0,70	4,00	6										
				Igual a 15 mts y menos de 25 mts	0,70	4,50	Libre										
				Igual a 25 mts o mayor	0,70	5,00	Libre										
	B			Menos de 8 mts	0,70	2,80	4										
				Igual a 8 mts y menos de 15 mts	0,70	3,50	5										
				Igual a 15 mts o mayor	0,70	4,20	6										
2	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	3,00	5				AISLADA	PREDIO INDIVIDUAL	0,70	4,00	Libre	NO	El índice de construcción en la anterior UPZ es más alto
												ENGLOBE	0,70	4,00		SI	Ver muestreo
												COSTADO DE MANZANA	0,70	4,50		SI	Ver muestreo
												MANZANA COMPLETA	0,70	5,00		SI	Ver muestreo
	B			-	0,70	2,50	4					MANZANA COMPLETA + ANTEJARDÍN	0,70	6,00		SI	Ver muestreo
1	B	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON	CONTINUA	Menos de 8 mts	0,70	2,80	4	1	B	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	CONTINUA	-	0,70	2,80	4	NO	Las condiciones son iguales
				Igual a 8 mts y menos de 15 mts	0,70	3,50	5									NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
				Igual a 15 mts o myaro	0,70	4,20	6									NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
	E		CONTINUA	Menos de 8 mts	0,70	1,20	4									SI	Ver muestreo
				Igual a 8 mts y menos de 15 mts	0,70	1,50	4									SI	Ver muestreo
				Igual a 15 y menos de 25 mts	0,70	2,10	4									SI	Ver muestreo
				Igual a 25 mts o mayor	0,70	2,50	4									SI	Ver muestreo
2	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	3,00	5									NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
	B			-	0,70	2,50	4									SI	Ver muestreo
	C			-	0,70	3,00	5									NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
2	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	3,00	5	2	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	PREDIO INDIVIDUAL	0,70	2,10	3	NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
	B			-	0,7	2,5	4				AISLADA	PREDIO INDIVIDUAL	0,70	4,00	LIBRE	SI	Ver muestreo
												ENGLOBE	0,70	4,00		SI	Ver muestreo
3	A	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONTINUA	-	0,7	3	5					COSTADO DE MANZANA	0,70	4,50		SI	Ver muestreo
												MANZANA COMPLETA	0,70	5,00		SI	Ver muestreo
	B			-	0,7	3	5					MANZANA COMPLETA + ANTEJARDÍN	0,70	6,00		SI	Ver muestreo
2	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	3,00	5		B		CONTINUA	-	0,70	2,80	4	NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
	B			-	0,70	2,50	4									SI	Ver muestreo
3	B	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONTINUA	-	0,70	3,00	5									NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
3	A	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONTINUA	-	0,70	3,00	5	3	A	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONTINUA	-	0,70	3,50	5	SI	En casos de englobe
	C			-	0,70	2,50	4									SI	Ver muestreo
9	B	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,7	2,1	3	7	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	2,80	4	SI	Ver muestreo
2	C	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	3,00	5		B			-	0,70	2,10	3	NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
7	B	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	2,10	3									NO	Ver muestreo
9	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-	0,70	2,80	4									NO	La norma anterior tiene un índice de construcción y una altura superior
	B		CONTINUA	-	0,7	2,1	3									NO	Ver muestreo

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

EJERCICIO PARA LOTES TIPO EN:
UPZ 12 TOBERIN

POT DECRETO 299 DE 2002

TIPOLOGIA CONTINUA

Sector Normativo	Codigo catastral del predio	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	Altura (pisos)	Antejardin (m)	Aislamiento posterior (m)	Fondo 1er piso (m)	Fondo pisos superiores(m)	Voladizo por piso en m2	Area ocupable primer piso (m2)	Area construible piso superior (m2)	Area construible pisos superiores(m2)	Area Total Construida por aislamientos (m2)	Area Total Construida menos 10% de punto fijo (m2)	Area Total Construida por aislamientos (m2)	I.O. Norma	I.C. Norma	Area segun I.C. Norma
1-A	85010216	22,0	30,0	660,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	4,5	2970,0
1-B	85011828	40,0	45,00	1800,0	6	5,0	5,0	35,0	35,0	32,0	1260,00	1292,0	6460,0	7720,0	772,0	**6948,0**	0,7	4,2	**7560,0**
1-B	85010913	7,3	30,00	219,0	4	5,0	4,0	21,0	21,0	4,4	153,30	157,7	473,0	626,3	62,6	**563,7**	0,7	2,8	**613,2**
1-E	85011922	40,0	45,00	1800,0	4	5,0	4,0	36,0	36,0	24,0	1260,00	1284,0	3852,0	5112,0	511,2	**4600,8**	0,7	2,5	**4500,0**
2-B	85161117	10	30	300,0	4	3,5	4,0	22,5	22,5	8,0	210,00	218,0	654,0	864,0	86,4	**777,6**	0,7	2,5	**750,0**
2-A	85192548	33	40	1320,0	5	3,5	5,0	31,5	31,5	26,4	924,00	950,4	3801,6	4725,6	472,6	**4253,0**	0,7	2,8	**3696,0**
2-B	85160707	10	30	300,0	4	3,5	4,0	22,5	22,5	8,0	210,00	218,0	654,0	864,0	86,4	**777,6**	0,7	2,5	**750,0**
2-A	85161407	10	30	300,0	5	5,0	5,0	20,0	20,0	8,0	200,00	208,0	832,0	1032,0	103,2	**928,8**	0,7	3,0	**900,0**
3-A	85193710	10	18	180,0	5	5,0	5,0	8,0	8,0	15,0	80,00	95,0	380,0	460,0	46,0	**414,0**	0,7	3,0	**540,0**
3-C	85198513	14	31	434,0	4	5,0	4,0	22,0	22,0	11,2	303,80	315,0	945,0	1248,8	124,9	**1123,9**	0,7	2,5	**1085,0**
9-B	85024633	6	14	84,0	3	0,0	3,0	11,0	11,0	4,8	58,80	63,6	127,2	186,0	18,6	**167,4**	0,7	2,1	**176,4**
7-B	85020509	8	20	160,0	3	2,5	3,0	14,5	14,5	6,4	112,00	118,4	236,8	348,8	34,9	**313,9**	0,7	2,1	**336,0**
9-B	85023151	7	28	196,0	3	0,0	3,0	25,0	25,0	5,6	137,20	142,8	285,6	422,8	42,3	**380,5**	0,7	2,1	**411,6**

TIPOLOGIA AISLADA

Operaciones con Englobes

TIPOLOGIA AISLADA

TIPOLOGIA CONTINUA

1-B	85011828-48	60	45,0	2700,0	6	5,0	5,0	35,0	35,0	48,0	1890,00	1938,0	9690,0	11580,0	1158,0	**10422,0**	0,70	4,2	**11340,0**
2-A	85160174-15	27	28,0	756,0	5	5,0	5,0	18,0	18,0	21,6	486,00	507,6	2030,4	2518,4	251,8	**2264,8**	0,70	3,0	**2268,0**
1-A	85011029-40	83	62,00	5146,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	5,0	**25730,0**
1-B	85011829-49	38	30,00	1140,0	6	5,0	5,0	20,0	20,0	30,4	760,00	790,4	3952,0	4712,0	471,2	**4240,8**	0,70	4,2	**4788,0**
1-A	85010301-10	200	48,00	9600,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	5,0	**48000,0**
2-A	85160508-09	14	25,00	350	5	5,0	5,0	15,0	15,0	14,0	210,00	224,0	896,0	1106,0	110,6	**995,4**	0,70	3,0	**1050,0**
2-A	85160507-11	57	29,00	1653,0	5	5,0	5,0	19,0	19,0	57,0	1083,00	1140,0	4560,0	5643,0	564,3	**5078,7**	0,70	3,0	**4959,0**
2-A	85160301-25	60	94,00	5640,0	5	5,0	5,0	84,0	84,0	48,0	3948,00	3996,0	15984,0	19932,0	1993,2	**17938,8**	0,70	3,0	**16920,0**
2-B	85160706-07	20	30	600,0	4	3,5	4,0	22,5	22,5	16,0	420,00	436,0	1308,0	1728,0	172,8	**1555,2**	0,70	2,5	**1500,0**
2-A	85161406-07	20	30	600,0	5	5,0	5,0	20,0	20,0	16,0	400,00	416,0	1664,0	2064,0	206,4	**1857,6**	0,70	2,8	**1680,0**
3-A	85193710-11	20	18	360,0	5	5,0	5,0	8,0	8,0	16,0	160,00	176,0	704,0	864,0	86,4	**777,6**	0,70	3,0	**1080,0**
3-C	85198512-13	24	31	744,0	4	5,0	4,0	22,0	22,0	19,2	520,80	540,0	1620,0	2140,8	214,1	**1926,7**	0,70	2,5	**1860,0**
9-B	85024633-34	12	14	168,0	3	0,0	3,0	11,0	11,0	9,6	117,60	127,2	254,4	372,0	37,2	**334,8**	0,70	2,1	**352,8**
7-B	85020509-28	16	20	320,0	3	2,5	3,0	14,5	14,5	12,8	224,00	236,8	473,6	697,6	69,8	**627,8**	0,70	2,1	**672,0**
9-B	85023151-21	14	28	392,0	3	0,0	3,0	25,0	25,0	11,2	274,40	285,6	571,2	845,6	84,6	**761,0**	0,70	2,1	**823,2**

INDICATIVOS DE MAYOR ÁREA CONSTRUIDA

P.O.T. REVISIÓN UPZ TOBERÍN DE 2011 (MODIFICACIÓN)

TIPOLOGIA CONTINUA

Sector Normativo	Codigo catastral del predio	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	Altura (pisos)	Antejardin (m)	Aislamiento posterior (m)	Fondo 1er piso (m) segun aislamientos	Fondo pisos superiores(m)	Voladizo por piso en m2	Area ocupable primer piso (m2)	Area construible piso superior (m2)	Area construible pisos superiores (m2)	Area Total Construida por aislamientos (m2)	Area Total Construida menos 10% de punto fijo (m2)	Area Total Construida por aislamientos (m2)	I.O. Norma	I.C. Norma	Area segun I.C. Norma	Diferencia entre A.T.C. por aislamientos	Diferencia I.C.
1-A	85010216	22,0	30,0	660,0	3	0,0	3,0	27,0	27,0	17,6	462,0	479,6	959,2	1421,2	142,1	**1279,1**	0,7	2,1	**1386,0**	**-1690,9**	-
1-A	85011828	40,0	45,00	1800,0	3	5,0	3,0	37,0	37,0	32,0	1260,0	1292,0	2584,0	3844,0	384,4	**3459,6**	0,7	2,1	**3780,0**	**-3488,4**	-
1-B	85010913	7,3	30,00	219,0	4	5,0	4,0	21,0	21,0	4,4	153,30	157,7	473,0	626,3	62,6	**563,7**	0,7	2,1	**459,9**	-	**-103,8**
1-B	85011922	40,0	45,00	1800,0	4	5,0	4,0	36,0	36,0	24,0	1260,00	1284,0	3852,0	5112,0	511,2	**4600,8**	0,7	2,8	**5040,0**	**100,8**	-
1-B	85161117	10	30	300	4	5,0	4,0	21,0	21,0	8,0	210,0	218,0	654,0	864,0	86,4	**777,6**	0,7	2,8	**840,0**	**27,6**	-
2-A	85192548	33	40	1320	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	4,0	**5280,0**	-	**1584,0**
2-B	85160707	10	30	300,0	4	3,5	4,0	22,5	22,5	8,0	210,00	218,0	654,0	864,0	86,4	**777,6**	0,7	2,8	**840,0**	**27,6**	-
2-B	85161407	10	30	300,0	4	3,5	4,0	22,5	22,5	8,0	210,00	218,0	654,0	864,0	86,4	**777,6**	0,7	2,8	**840,0**	**-122,4**	-
3-A	85193710	10	18	180,0	5	5,0	5,0	8,0	8,0	15,0	80,00	95,0	380,0	460,0	46,0	**414,0**	0,7	3,5	**630,0**	**0,0**	-
3-A	85198513	14	31	434,0	5	5,0	5,0	21,0	21,0	11,2	294,00	305,2	1220,8	1514,8	151,5	**1363,3**	0,7	3,5	**1519,0**	**278,3**	-
7-A	85024633	6	14	84,0	4	0,0	4,0	10,0	10,0	4,8	56,80	63,6	190,8	249,6	25,0	**224,6**	0,7	2,8	**235,2**	**57,2**	-
7-B	85020509	8	20	160	3	2,5	3,0	14,5	14,5	6,4	112,0	118,4	236,8	348,8	34,9	**313,9**	0,7	2,1	**336,0**	**0,0**	-
7-B	85023151	7	28	196	3	3	3	22	22	5,6	137,2	142,8	285,6	422,8	42,3	**380,5**	0,7	2,1	**411,6**	**0,0**	-

TIPOLOGIA AISLADA

1-A	85010216	22,0	30,0	660,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,0	**2640,0**	-	**-330,0**
1-A	85011828	40,0	45,0	1800,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,0	**7200,0**	-	**252,0**

Operaciones de Englobes

TIPOLOGIA AISLADA

1-A	85011828-48	60	45,0	2700,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,0	**10800,0**	-	**-540,0**
1-A	85160174-15	27	28,0	756,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,0	**3024,0**	-	**759,2**
1-A	85011029-40	83	62,0	5146,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,5	**23157,0**	-	**-2573,0**
1-A	85011829-49	38	40,0	1520,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,5	**6840,0**	-	**2599,2**
1-A	85010301-10	200	48,0	9600,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	5,0	**48000,0**	-	**0,0**
1-A	85010301-10	200	48,0	9600,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	6,0	**57600,0**	-	**9600,0**
2-A	85160508-09	14	25,0	350,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,0	**1400,0**	-	**404,6**
2-A	85160507-11	57	29,0	1653,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	4,5	**7438,5**	-	**2479,5**
2-A	85160301-25	60	94,0	5640,0	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	5,0	**28200,0**	-	**11280,0**

TIPOLOGIA CONTINUA

2-B	85160706-07	20	30,0	600,0	4	3,5	4,0	22,5	22,5	16,0	420,0	436,0	1308,0	856,0	85,6	**770,4**	0,7	2,8	**1680,0**	-	**180,0**
2-B	85161406-07	20	30,0	600,0	4	3,5	4	22,5	22,5	16,0	420,0	436,0	1308,0	856,0	85,6	**770,4**	0,7	2,8	**1680,0**	-	**0,0**
3-A	85193710-11	20	18,00	360	5	5,0	5,0	8,0	8,0	16,0	160,0	176,0	704,0	864,0	86,4	**777,6**	0,7	3,5	**1260,0**	-	**482,4**
3-A	85198512-13	28	31,00	868,0	5	5	5	21,0	21,0	22,4	607,6	630,0	2520,0	3127,6	312,8	**2814,8**	0,7	3,5	**3038,0**	-	**-1202,8**
7-A	85024633-34	12	14,00	168,0	4	0,0	4,0	10,0	10,0	9,6	117,6	127,2	381,6	499,2	49,9	**449,3**	0,7	2,8	**470,4**	**114,5**	-
7-B	85020509-28	16	20,00	320	3	2,5	3,0	14,5	14,5	12,8	224,0	236,8	473,6	697,6	69,8	**627,8**	0,7	2,1	**672,0**	**0,0**	-
7-B	85023151-21	14	28,00	392,0	3	3,0	3,0	22,0	22,0	11,2	274,4	285,6	571,2	845,6	84,6	**761,0**	0,7	2,1	**823,2**	**0,0**	-

* Este ejercicio es conceptual, por tanto no se verificó si los predios analizados son urbanizados u objeto de legalización.
* Para establecer un hecho generador por mayor edificabilidad se tiene en cuenta el área más restrictiva entre el I.C y el área total construida por aislamietos.

2. 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. 12, Toberín, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de un uso más rentable	• Sector normativo Nº 1, subsectores I y II • Sector normativo Nº 2, subsectores I, II, y III • Sector normativo Nº 3, subsectores I y III • Sector normativo Nº 7, subsectores I y II
Por asignación de mayor edificabilidad	• Sector normativo Nº 1, subsector A y B • Sector normativo Nº 2, subsector A y B • Sector normativo Nº 3, subsector A • Sector normativo Nº 7, subsector A

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.

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.

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.

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 84 de 2004 y las normas que lo complementen, modifiquen, o sustituyan, y demás normas que regulan la materia.

ANEXOS

1.1. TABLAS ANEXAS

TABLA 1. UNIDADES ECONÓMICAS SEGÚN CIIU-
Quince primeros códigos según número de establecimientos

CIIU	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Total	1978	162141	224.111
5211 Compra-Venta No especializado	266	726	21.350
6421 Correo-Telec-Servicios telefónicos, celulares	175	564	9.441
5521 Restaurantes Servicio a la mesa	173	791	12.150
5219 Compra-Venta No especializado	162	655	13.663
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	146	547	6.279
5020 Mantenimiento-Reparación Vehículos automotores	143	651	11.658
5529 Otros expendios de comida	135	512	10.215
9302 Otros Servicios-Salones de belleza, peluquerías, tratamientos de belleza	131	447	8.758
5522 Café-Frutería Servicio a la mesa	127	510	10.010
5530 Expendio de bebidas alcohólicas	110		7.259
5233 Compra-Venta Ropa en general y sus accesorios	104	1061	12.256
5221 Compra-Venta Frutas y verduras, productos agrícolas	88		6.432
5223 Compra-Venta Carnes	69		
5225 Compra-Venta Cigarrerías, bebidas, tabaco	68		7.176
5241 Compra-Venta Ferreterías, cerrajerías, vidrio, marqueterías			5.875
5272 Mantenimiento-Reparación Enseres Domésticos			5.694
5030 Compra-Venta Autopartes, accesorios, lujos para vehículos		431	
5237 Compra-Venta Productos para el hogar		379	
5170 Mantenimiento-Reparación Maquinaria y equipo industrial		353	81
5232 Compra-Venta Textiles		319	
5234 Compra-Venta Calzado, artículos de cuero, bolsos		318	

Fuente: Anexo 13, DANE-DICE