

Bot

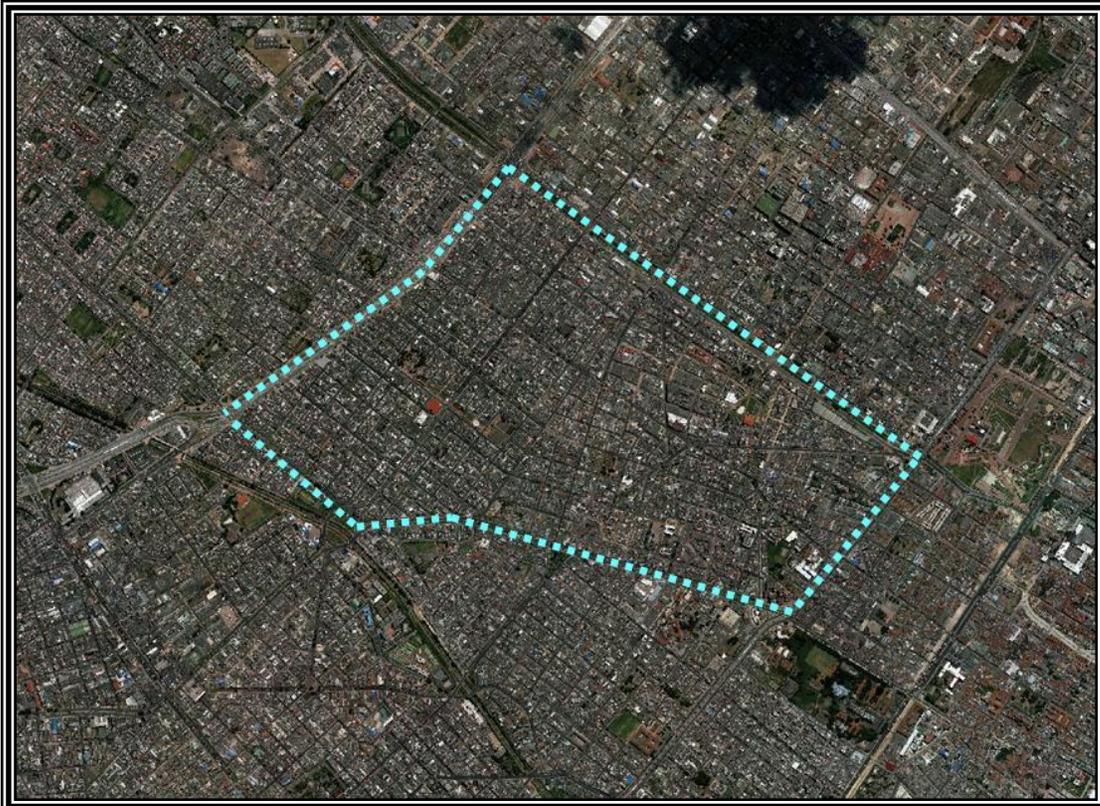


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría
DISTRITAL PLANEACIÓN

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL
UPZ No. 37
SANTA ISABEL
REVISIÓN

DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE



UPZ 37, SANTA ISABEL
Revisión normativa

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Gustavo Petro Urrego
Alcalde

SECRETARÍO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Gerardo Ardila Calderón
Secretario

SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Liliana Ospina Arias
Subsecretaria

DIRECCIÓN DE NORMA URBANA

Armando Lozano Reyes
Director Norma Urbana

Bogotá D.C. 2012

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ

1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN.....	1
1.1.LA UPZ EN LA CIUDAD	1
2. GENERALIDADES DE LA UPZ.....	3
2. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO MARCO POT.....	5
2.1.ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	5
2.2.ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.....	6
2.2.1.... SISTEMA DE MOVILIDAD.....	6
2.2.2.... SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.....	6
2.2.3....SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	7
2.2.4... SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
2.3.ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL	8
2.3.1.CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS.....	8

CAPITULO II. DIAGNÓSTICO

1.MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	10
1.1.TRATAMIENTOS	10
1.2.ÁREAS DE ACTIVIDAD.....	11
1.3.INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN	11
1.3.1.PLANES MAESTROS.....	11
1.4. DIRECTRICES OPERACIÓN ESTRATEGICA DEL CENTRO DE BOGOTA	17
2.ANTECEDENTES NORMATIVOS.....	29
2.1.ACUERDO 7 DE 1979.....	29
2.2.ACUERDO 6 DE 1990.....	32
2.3. NORMA UPZ VIGENTE.....	40
3.ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	41
3.1.CONOLIDACIONES URBANÍSTICAS	41
4.ESTRUCTURA GENERAL DE LA UPZ	45
4.1.ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	45
4.1.1. ANÁLISIS DE PENDIENTES.....	46
4.1.2.ZONIFICACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS.....	47
4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.....	47
4.2.1.... SISTEMA DE MOVILIDAD.....	47
4.2.2....SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	49
5.ESTADO ACTUAL	50
5.1.USOS.....	50
5.2.EDIFICABILIDAD	53
6.PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.....	54
6.1. INTERNAS SDP	54
7.CONCLUSIONES.....	54

CAPÍTULO III. ANÁLISIS URBANO DE SECTORES

1. CARACTERIZACIÓN DE SECTORES	57
1.1. SECTOR 1	57
1.2. SECTOR 2	63
1.3. SECTOR 3	72
1.4. SECTOR 4	79
1.5. SECTOR 5	83
1.6. SECTOR 6	84
1.17. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS	86

CAPÍTULO IV. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA..... 88

1. INTRODUCCIÓN.....	88
2. FUENTES Y CONSTRUCCIÓN DE INFORMACIÓN E INDICADORES.....	89
3. LOCALIZACION Y ÁREAS BÁSICAS.....	91
4. RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	102

CAPITULO V. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

1. GENERALIDADES	104
2. METODOLOGÍA.....	104
3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....	105
4. SOLICITUDES CIUDADNA.....	105
4.1. CLASIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS	106
4.2. VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE USOS	107

CAPITULO VI. PROPUESTA NORMATIVA

1. DESCRIPCIÓN	109
2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ	113
2.1. ÁREAS RESIDENCIALES	113
2.2. ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	113
2.2. DOTACIONALES	114
3. SECTORES NORMATIVOS	114
3.1. SECTOR NORMATIVO 1	117
3.2. SECTOR NORMATIVO 2	118
3.3. SECTOR NORMATIVO 3	120
3.4. SECTOR NORMATIVO 4	122
3.5. SECTOR NORMATIVO 5	123
3.6. SECTOR NORMATIVO 6	123

4. CAPITULO VII. ARMONIZACIÓN CON PLANES MAESTROS DE EQUIPAMIENTOS

1. METODOLOGÍA ARMONIZACIÓN.....	124
----------------------------------	-----

1.2. CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE LAS FICHAS DE UPZ.....	124
1.2.1. CONTENIDO DEL CUADRO OBJETO DE REVISIÓN	124
1.2.2. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN.....	125
1.3. CRITERIOS PARA SEÑALAR LOS EQUIPAMIENTOS	133
1.4. APLICACIÓN DE CRITERIOS PARA SEÑALAR LOS EQUIPAMIENTOS EN LA UPZ.....	133

CAPITULO VIII. PLUSVALIA

1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE.....	135
--	-----

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Sectores Normativos UPZ No. 37 SANTA ISABEL Vigente
Tabla 2. Norma Urbanización Barrio Veraguas
Tabla 3. Homologación Norma Urbanización Unidad de Vivienda Hans Drews Arango
Tabla 4. Clasificación de áreas urbanas (ha)
Tabla 5. Clasificación de áreas urbanas netas (ha)
Tabla 6. Usos Básicos Netos del Área Total 2007
Tabla 7. Usos área amanzanada (ha)
Tabla 8. Porcentaje total área amanzanada
Tabla 9. Proyecciones de población a partir del censo DANE 2005
Tabla 10. Densidades Área Total Según Proyecciones de Población
Tabla 11. Distribución por grupos de edad
Tabla 12. Concentración de la Población en la UPZ. Rango de Personas por Manzana
Tabla 13. Promedio \$M2 Terreno \$2010
Tabla 14. Distribución establecimientos
Tabla 15. Participación establecimientos y empleo
Tabla 16. Establecimientos según rangos de empleados (%)
Tabla 17. Equipamientos
Tabla 18. Establecimientos educativos
Tabla 19. Establecimientos de salud
Tabla 20. Bienes de interés cultural
Tabla 21. UPZ 37. Licencias período 2003- 2009
Tabla 22. UPZ 37. Distribución obra nueva período 2003-2008
Tabla 23. Censo de Edificaciones
Tabla 24. Metros cuadrados licenciados por usos
Tabla 25. Sectores Normativos Propuestos UPZ 37
Tabla 26. Listado de Dotacionales señalados en la UPZ
Tabla 27. Cuadro comparativo de norma para determinar cambios a usos más rentables

INDICE DE IMAGENES

Figura No. 1: Localidad de Los Mártires.
Figura No. 2: UPZs de la Localidad de Los Mártires.
Figura No. 3. Operación Estratégica Del Centro – Plan Zonal Del Centro.
Figura No. 4: Localización UPZ 37 SANTA ISABEL.
Figura No. 5: Contexto UPZ 37 Ciudad Región.
Figura No. 6: Tratamientos POT, UPZ 37 Santa Isabel.
Figura No. 7: Áreas De Actividad POT, UPZ 37 Santa Isabel.
Figura No. 8: Plan Maestro de Equipamientos de Educación, UPZ 37 Santa Isabel.
Figura No. 9: Plan Maestro de Equipamientos de Salud, UPZ 37 Santa Isabel.
Figura No. 10: Plan Maestro de Equipamientos de bienestar Social.
Figura No. 11: Plan Maestro de Equipamientos Deportivo Recreativos.
Figura No. 12: Plan Maestro de Espacio Público, UPZ 37 Santa Isabel.
Figura No. 13: Operación Estratégica del Centro Plan Zonal del Centro.
Figura No. 14: Modelo de Ordenamiento – Centros de Barrio, UPZ 37 Santa Isabel.
Figura No. 15: Áreas de Actividad, UPZ 37 Santa Isabel.
Figura No. 16: Tratamientos.
Figura No. 17: Propuesta de Ordenamiento Plan Zonal del Centro. UPZ 37 SANTA ISABEL.
Figura No. 18: Decreto 1042 de 1987.
Figura No. 19: Norma Acuerdo 6 de 1990.
Figura No. 20 Sectores Normativos UPZ, 37 SANTA ISABEL Vigente.
Figura No. 21: Estructura Ecológica Principal, OPERACIÓN ESTRATÉGICA DEL CENTRO.
Figura No. 22: Estructura Funcional y de Servicios.
Figura No. 23: Dotacionales existentes.

- Figura No. 24: Usos terreno.
- Figura No. 25: Usos catastrales.
- Figura No. 26: Alturas.
- Figura No. 27. Densidad Población por manzana.
- Figura No. 28. UPZ 37 Santa Isabel. Distribución de Equipamientos.
- Figura No. 29. Sectores Normativos propuestos.
- Figura 30. Dotacionales señalados en la UPZ.

INDICE DE GRÁFICOS

- Gráfico No. 1 Porcentaje de Propuestas Ciudadanas
- Gráfico No. 2 Porcentaje de aportes
- Gráfico No. 3 Porcentaje de Propuestas sobre Uso Comercial
- Gráfico No. 4 Porcentaje otros temas

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.

Para la UPZ No.37, SANTA ISABEL, se parte de una definición de política general de la norma urbanística cuyo enunciado preliminar es el siguiente: “Responder al carácter de usos diversos de la zona que conforman un núcleo de servicios urbanos, garantizando que los sectores residenciales existentes, mediante la localización del comercio y servicios en sus diferentes escalas, en ejes y zonas definidas con este fin y las actividades económicas propias de la vivienda productiva se adelanten dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal, que las actividades y procesos de consolidación del espacio construido garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población, sin perjuicio del fortalecimiento de las actividades productivas propias de este territorio.”

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. En una primera fase se realizó la publicación del proyecto normativo en la página Web de la Entidad, el día 23 de septiembre de 2008 y en una segunda fase la publicación del proyecto normativo definitivo el 21 de septiembre de 2012; luego una reunión el día 25 de Septiembre de 2008, con el objeto de dar inicio al proceso de participación ciudadana para la revisión y complementación de la norma urbana de la UPZ y recibir las propuestas de complementación a la norma urbana por parte de la comunidad para su posterior valoración técnica y social. Adicionalmente, se realizaron mesas de trabajo con la comunidad los días 12 de mayo, 23 de mayo, 31 de mayo y 11 de abril de 2011, en las cuales tanto las residentes como los comerciantes de la UPZ

manifestaron sus posiciones respecto a la localización de los usos de alto impacto (bares, tabernas, talleres de mecánica, entre otros).

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 y a los lineamientos establecidos por la Operación Estratégica Centro y el Plan Zonal del Centro.

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., Noviembre de 2012

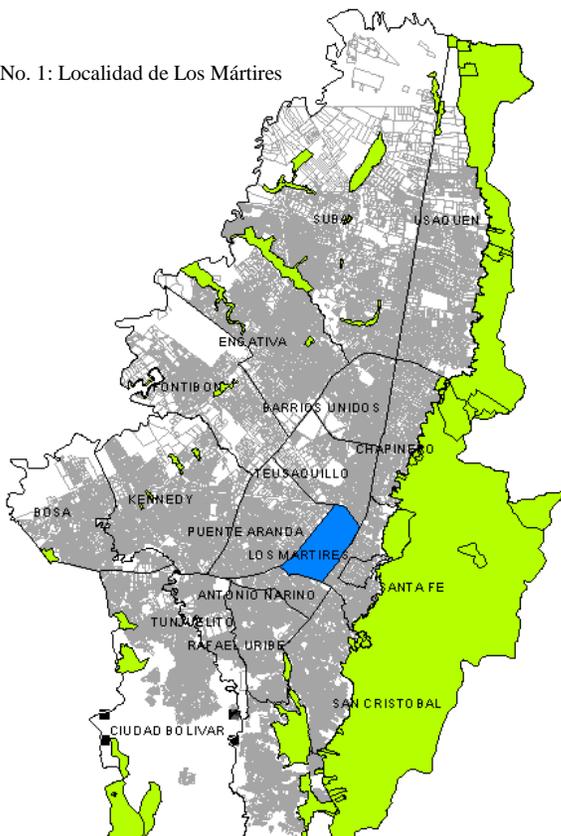
CAPITULO I.

GENERALIDADES DE LA UPZ

1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

1.1. LA UPZ EN LA CIUDAD

Figura No. 1: Localidad de Los Mártires



La Unidad de Planeamiento Zonal No. 37 “SANTA ISABEL” se localiza en la Localidad No. 14 “Los Mártires”, la cual se ubica en la zona céntrica de Bogotá, limita, al norte, con la localidad de Teusaquillo; al sur, con la localidad de Antonio Nariño; al oriente, con la localidad de Santa Fe, y al occidente, con la localidad de Puente Aranda. Tiene una extensión de 654.58 Ha, de las cuales 8.83 corresponden a suelo protegido. Esta localidad no tiene suelo de expansión ni suelo rural.

En Los Mártires predomina la clase socioeconómica media-baja: el 83% de predios son de estrato 3 y ocupa la mayor parte del área urbana local, el 8.7% pertenece a predios de estrato 4, mientras en el estrato 2 se encuentra el 7.8% y el 0.5% restante corresponde a predios no residenciales. De acuerdo con el POT, el uso del suelo urbano de Los Mártires se divide en cuatro usos: comercio y servicios (53%),

residencial (38%), dotacional (8%) y suelo protegido (1%). El área de actividad que predomina es la de comercio y servicios, apta para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas. Allí conviven comercio cualificado, comercio aglomerado, zonas de servicios empresariales, zonas de servicios al automóvil, zonas de comercio al por mayor y una de las seis zonas especiales de alto impacto de la ciudad. En el área de actividad residencial predominan las zonas con actividad económica en la vivienda, es decir, áreas en las que se permiten algunos usos comerciales y servicios localizados sobre ejes viales del sector o manzanas comerciales o centros cívicos y sin que ocupe más del 30% del sector normativo y donde las viviendas pueden albergar dentro de la propia estructura usos de comercio y servicios clasificados como actividad económica limitada (comercio y servicios profesionales de escala vecinal) o usos industriales de bajo impacto¹.

¹ Cámara de Comercio de Bogotá. Perfil económico y empresarial. Localidad Los Mártires. Octubre de 2006.

La localidad “Los Mártires” está conformada por dos (2) Unidades de Planeamiento Zonal, UPZ NO. 37, SANTA ISABEL y UPZ 102, LA SABANA.

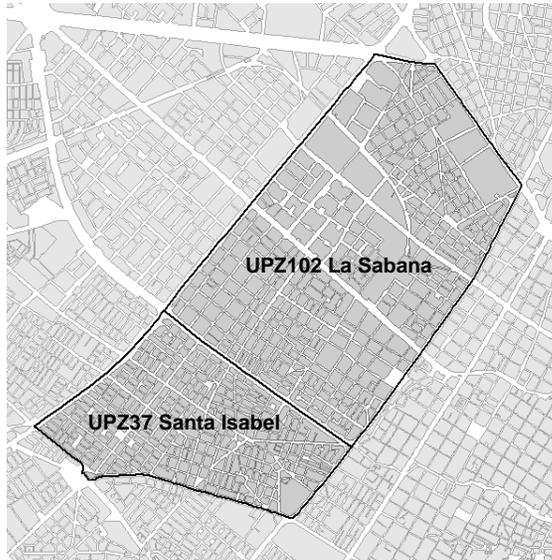


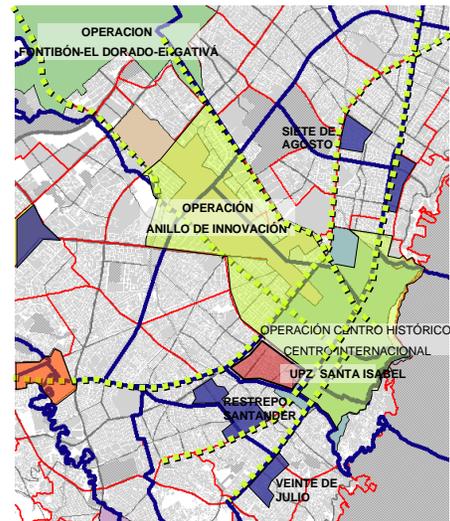
Figura No. 2: UPZs de la Localidad de Los Mártires

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL se localiza al sur de la localidad de Los Mártires, con una extensión de 200,80 hectáreas, equivalente al 31% del total del suelo de esta localidad. Contiene 312 manzanas, un área protegida de 7.83 hectáreas. Cuenta con 5 barrios: Santa Isabel, Veraguas, El Vergel, El Progreso y Eduardo Santos. Tiene un total de 45.086² habitantes y un área urbanizada de 197.4 hectáreas, presenta un indicador de densidad de 217 habitantes por hectárea. Cuenta Con 7.511 viviendas con un total de 11.005 hogares, lo que indica que presenta 3.9 persona por hogar y 1.5 hogares por vivienda.

Por otra parte, la Unidad de Planeamiento Zonal No. 37 “SANTA ISABEL”, está localizada dentro del Plan Zonal del Centro, denominado por el Decreto 619 de 2000 como Pieza Urbana TEJIDO RESIDENCIAL SUR, Área Funcional RESTREPO-INGLÉS, a la cual el POT le asigna como función, dentro del modelo, mantener un carácter eminentemente residencial, ordenando la dinámica interna de localización de actividades comerciales y de servicios con las centralidades existentes de Restrepo, Quiroga, Venecia y Santander y sobre algunos ejes viales, con el fin de conseguir una adecuada articulación con el centro metropolitano y con el resto de la pieza en el sentido oriente-occidente.³

Figura No. 3
Operación estratégica del centro – plan zonal del centro

- | OPERACIONES | | CENTRALIDADES | |
|-------------|---------------------------------------|---------------|---|
| | Corredores de integración | | De integración nacional e internacional |
| | Centro Histórico Centro Internacional | | De integración regional |
| | Anillo de Innovación | | De integración urbana |
| | Fontibón-El dorado-Engativá | | UPZ Santa Isabel |



² Boletín Informativo: Bogotá ciudad estadística. No. 7. SDP-Alcaldía de Bogotá. Mayo 2009.

³ Decreto 349 de 2002.

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL hace parte del ámbito del Plan Zonal del Centro - PZCB, el cual complementa las decisiones de ordenamiento territorial de escala urbana y metropolitana y aporta directrices para su planificación, además de actuar como un instrumento de planeación de escala intermedia a través de análisis sociales, urbanísticos y económicos desarrollados en la caracterización del PZCB que contribuyen a orientar las decisiones del ámbito territorial de planificación de la UPZ.⁴

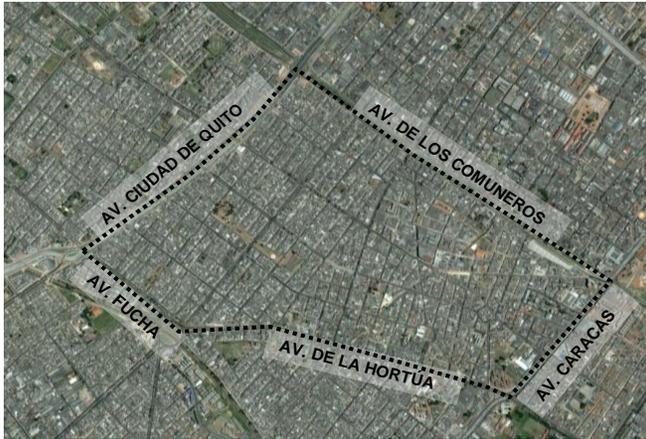


Figura No. 4: Localización UPZ 37 SANTA ISABEL

Sus límites geográficos son: al norte con la Avenida de Los Comuneros (AC 6); por el oriente, con la Avenida Caracas (AK 14); por el sur, con la Avenida de La Hortúa (AC 1ª) y Avenida Fucha (calle 8ª sur), y por el occidente con la Avenida Ciudad de Quito (AK 30).

Esta UPZ se caracteriza por tener elementos de la Estructura Ecológica Principal sólo del Sistema de Espacio Público: Los Parques Zonales Santa Isabel y Eduardo Santos y los parques de bolsillo (un promedio de 25 unidades). La UPZ limita con dos elementos del Sistema Hídrico (el río Fucha y el canal Los Comuneros) los cuales fueron canalizados, y pertenecen a los ecosistemas de protección hídricos de la ciudad.

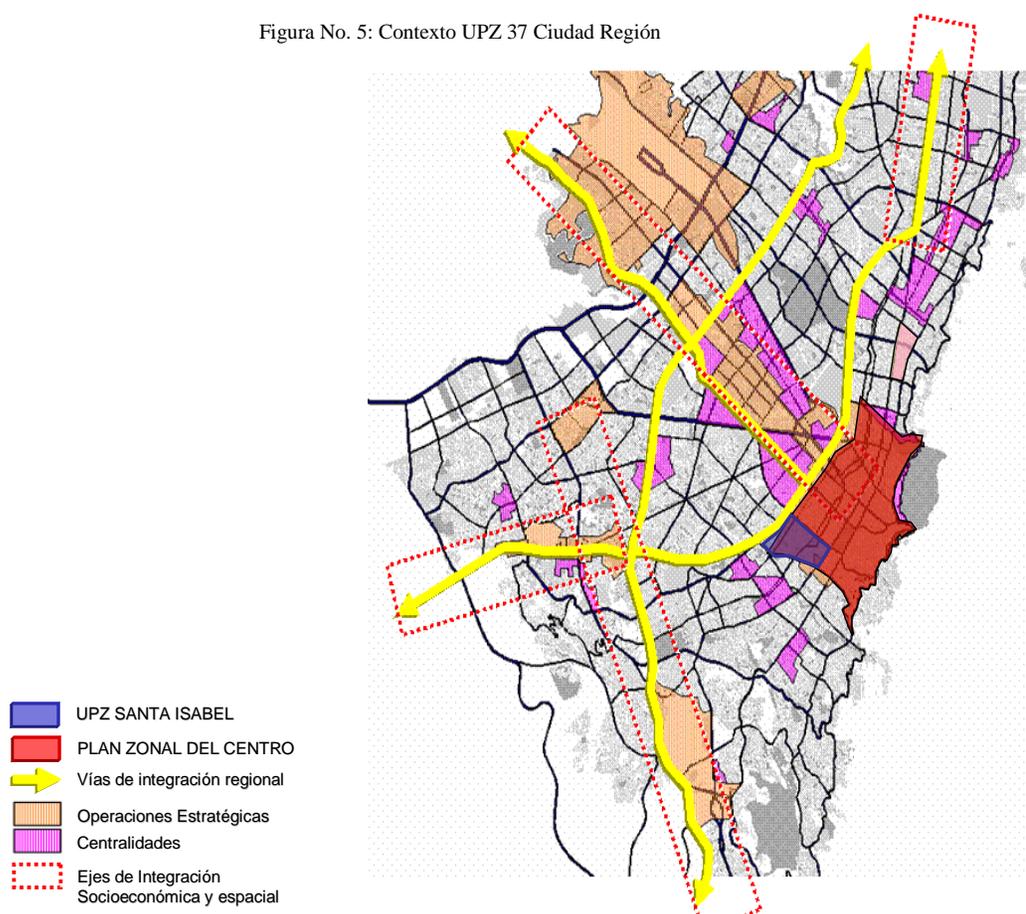
Es una UPZ caracterizada por tener un terreno plano con un ligero desnivel de oriente a occidente y no se encuentra ubicada en áreas con riesgo geotécnico.

1.2. GENERALIDADES DE LA UPZ

La UPZ No. 37, SANTA ISABEL, se localiza estratégicamente en el contexto ciudad-región, ya que el POT define en ella el rol funcional y la primacía del Centro en el contexto metropolitano y regional, estableciendo la Operación Centro Tradicional que define el carácter del Plan Zonal del Centro, estableciéndolo como Área de Actividad Central. Así, se incorpora el centro como un espacio estratégico en la construcción de la Red de Ciudades cuyo fin es promover las actividades con un impacto regional.

⁴ DTS PZCB

Figura No. 5: Contexto UPZ 37 Ciudad Región



Por lo anterior, es una UPZ con accesibilidad rápida y eficaz, goza de una localización estratégica ya que se encuentra rodeada por corredores troncales especializados de la malla vial arterial tales como la Avenida Caracas, la Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30), Avenida 6 (Avenida de los Comuneros) y la Avenida Fucha y Avenida de La Hortúa (Calle 1ª), las cuales sirven de soporte al sistema de transporte masivo Transmilenio propuesto para la ciudad, lo que permite una articulación directa con las centralidades y una conexión expedita con el resto de la ciudad.

La UPZ No. 37 se caracteriza por ser identificada como un sector que da respuesta desde el ámbito habitacional, ya que es la UPZ denominada por el PZCB con área de actividad central residencial. De los cinco barrios con que cuenta la UPZ, están consolidados con el uso residencial los barrios Santa Isabel, Santa Isabel Sur y Veraguas. El Vergel y Eduardo Santos son barrios deteriorados con usos como el de comercio de alto impacto y el industrial, que por sus características deterioran su entorno.

2. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO MARCO POT

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 SAP 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.⁵

⁵ Artículo 73 POT. Principios aplicables al manejo de la Estructura Ecológica Principal.

2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

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 la 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 escala 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.

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.

Esta 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 las 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, elementos primordiales del Sistema de Espacio Público Construido, se clasifican en: a. Parques de escala Regional (áreas libres de más de diez (10) hectáreas, que suplen necesidades regionales), b. Parques de escala Metropolitana (áreas libres de más de diez (10) hectáreas, que suplen necesidades urbanas), c. Parques de escala Zonal (áreas libres con una dimensión entre una (1) y diez (10) hectáreas, destinadas a la satisfacción de necesidades de recreación activa de un grupo de barrios), d. 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 denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques), e. Parques de Bolsillo (áreas libres con una modalidad de parque de escala vecinal, que tienen un área inferior a 1.000 m², destinada fundamentalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad).

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.⁶

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.

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 tratamiento de residuos sólidos conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición

⁶ Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), Artículo 230.

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 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.

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 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 escalas⁷.

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

⁷ Artículo 23 POT. La Estructura socioeconómica y espacial. Componentes

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.

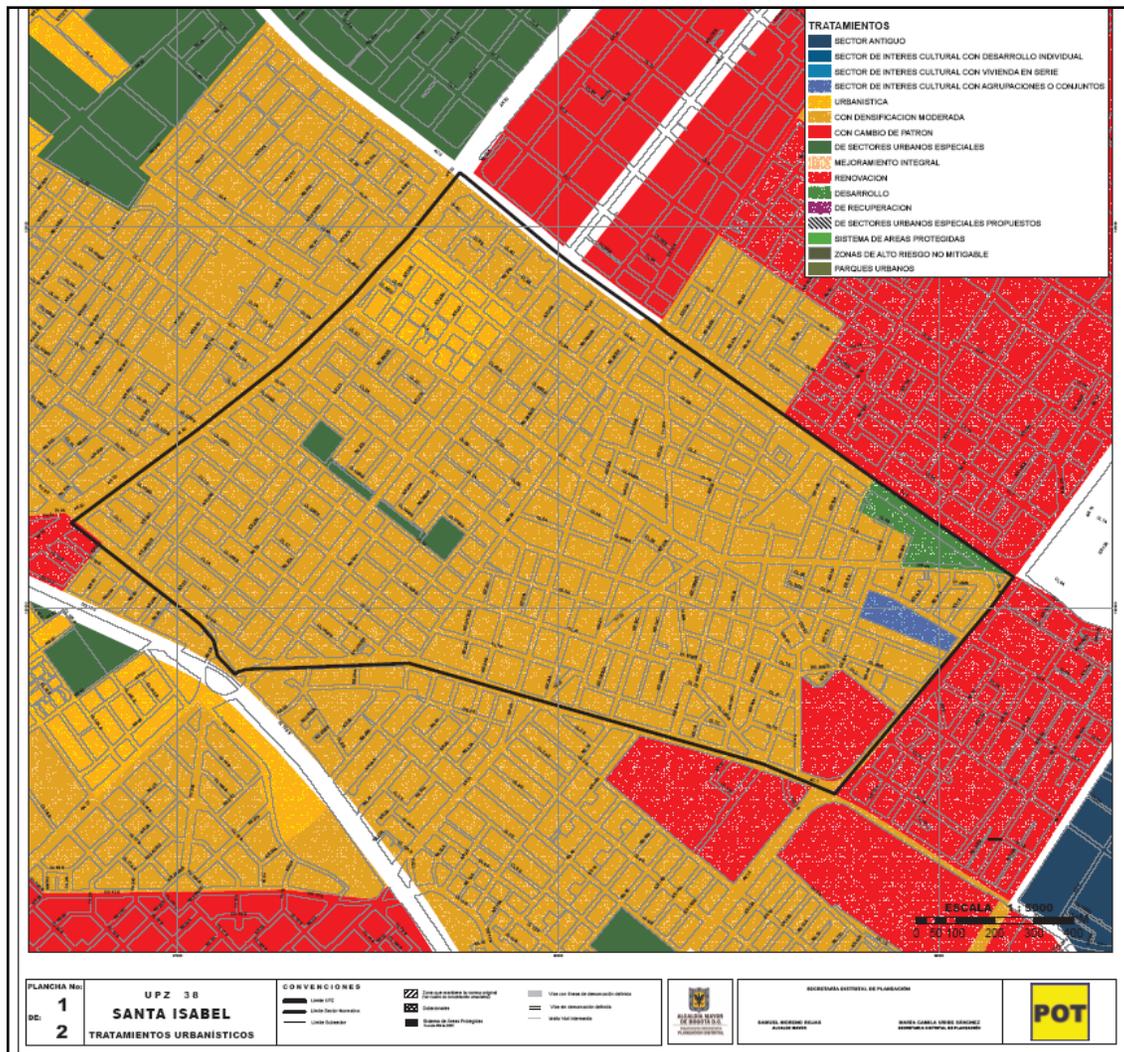
CAPITULO II. DIAGNÓSTICO

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.

Figura No. 6: Tratamientos POT, UPZ 37 Santa Isabel



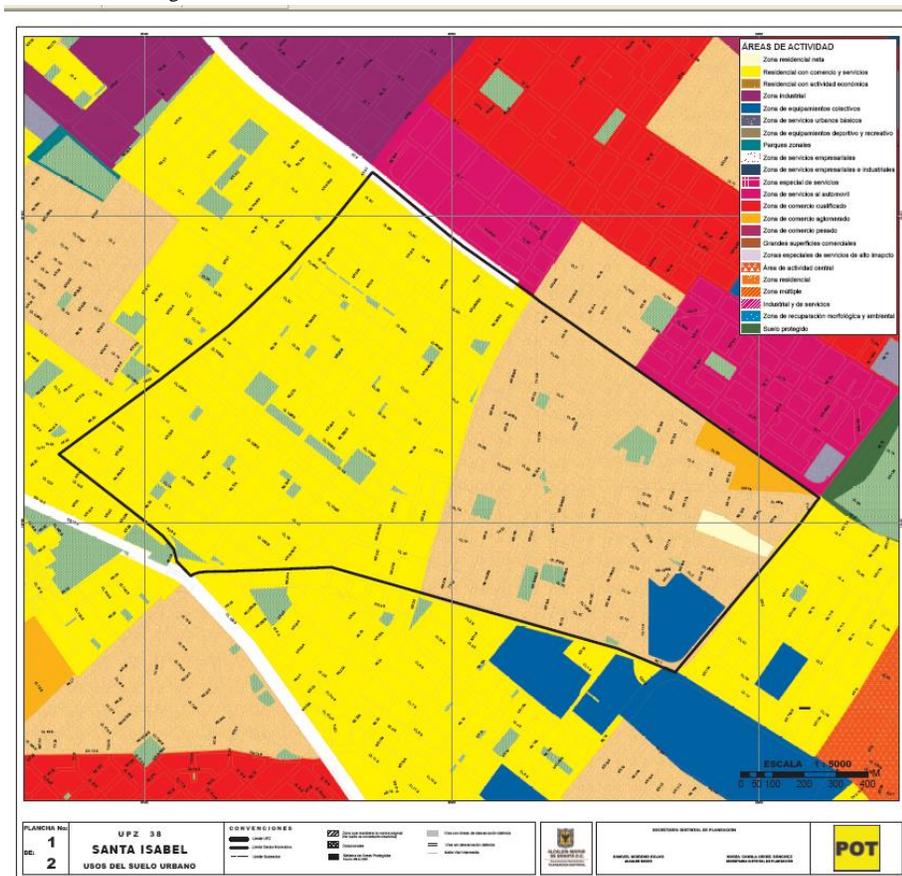
En la UPZ No.37, SANTA ISABEL, de acuerdo con lo definido en el POT, el 90% del área de la UPZ está precisada por el Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, son zonas desarrolladas en los barrios residenciales de SANTA ISABEL SUR, SANTA ISABEL, parte del barrio VERAGUAS, EL VERGEL, EL PROGRESO, parte del barrio EDUARDO SANTOS y parte del barrio LA ESTANZUELA; que en forma general, presentan calidad urbana o ambiental y cuyos predios son susceptibles de densificarse respetando las características urbanísticas ya existentes. En los barrios EDUARDO SANTOS, EL PROGRESO y LA ESTANZUELA el deterioro urbano es considerablemente mayor.

Por otra parte, el POT le definió otros tratamientos a pequeños y disgregados sectores de la UPZ, así: Tratamiento de Desarrollo a un pequeño sector localizado al nororiente de la UPZ, un predio localizado sobre la Avenida Calle 6 entre Carrera 18 y la Avenida Caracas, el cual ya fue desarrollado como un dotacional para parqueadero transitorio de Transmilenio; Tratamiento de Consolidación Urbanística en un sector al noroccidente de la UPZ, el barrio Veraguas, ubicado entre la Avenida Carrera 30 y la Carrera 27 y entre la calle 3 y calle 5A; otro sector de Renovación Urbana, en el predio del actual Hospital La Misericordia; y otro sector de Interés Cultural con Agrupaciones o Conjuntos, el cual es el Conjunto Residencial Hans Drews Arango (Avenida Caracas No. 3-53).

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.

Figura No. 7: Áreas De Actividad POT, UPZ 37 Santa Isabel



En la UPZ No. 37, SANTA ISABEL, el POT definió cinco (5) Áreas de Actividad, dos (2) de las cuales definen el mayor porcentaje del suelo de la UPZ, las cuales son: Área de Actividad Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios en los barrios Santa Isabel Sur, Santa Isabel, Veraguas y parte de El Vergel y El Progreso; y Área de Actividad Residencial con actividad económica en la vivienda en los barrios Eduardo Santos, El Vergel, El Progreso y parte de La Estanzuela. Las otras tres (3) áreas son el Área de Actividad Dotacional de Equipamientos Colectivos en el Hospital La Misericordia; Área de Actividad Residencial Neta en el Conjunto Residencial Hans Andrews Arango y Área de Actividad de Comercio y Servicios con zonas de Comercio Aglomerado en el predio desarrollado como Dotacional.

Teniendo en cuenta lo anterior, el POT definió para la zona Centro de la UPZ Área de Actividad Residencial, por tratarse de un suelo destinado a la habitación permanente de las personas, y la localización de ciertas actividades económicas se encuentra restringida.

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.

A partir de las directrices generales de los Planes Maestros se realiza la revisión de esta UPZ, para actualizar los lineamientos generales de la estructura urbana.

a) PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN

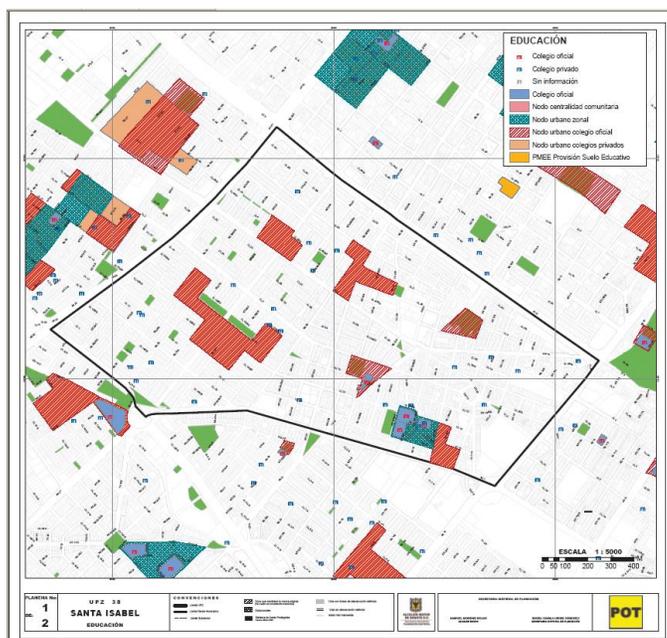


Figura No. 8: Plan Maestro de Equipamientos de Educación, UPZ 37 Santa Isabel

- b) El Plan Maestro de Equipamientos de Educación, está dirigido sólo para los equipamientos dotacionales de educación primaria, secundaria y media vocacional. El cual, traza las estrategias y medidas de regularización y legalización, así como la construcción de la infraestructura educativa en el territorio del Distrito Capital. Para la UPZ No. 37, SANTA ISABEL, define los siguientes lineamientos:
- Seis (6) nodos urbanos de colegios oficiales, localizados en:
 - En el centro de barrio de SANTA ISABEL
 - En el barrio Veraguas
 - En el barrio El Progreso
 - En el barrio El Vergel
 - En el barrio Eduardo Santos
 - En el Coliseo Eduardo Santos
 - Un (1) nodo urbano de colegios privados localizado en el barrio Eduardo Santos, anexo al nodo de colegios oficiales.
 - Se identifican cuatro (4) colegios oficiales en el barrio Eduardo santos
 - Identifica 24 colegios privados
 - 6 en el barrio SANTA ISABEL Sur
 - 4 en el barrio SANTA ISABEL
 - 4 en el barrio Veraguas
 - 10 en el barrio Eduardo Santos

Al analizar los nodos urbanos propuestos se identifican que de los 6, uno no está localizado en un área adecuada para el desarrollo de este, el cual es el localizado en el barrio El Progreso, porque es un sector donde las edificaciones actuales desarrollan un uso industrial y residencial, y según el plan maestro de educación, el uso dotacional educativo no se permite anexo a industrias, por consiguiente este nodo no se tendrá en cuenta para la estructura básica de la UPZ.

c) **PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE SALUD**

El Plan Maestro de Salud busca ordenar la oferta actual y futura de servicios de salud pública y privada en el Distrito Capital con el fin de garantizar su disponibilidad, accesibilidad y calidad; para la UPZ No. 37, SANTA ISABEL identifica los equipamientos existentes, así:

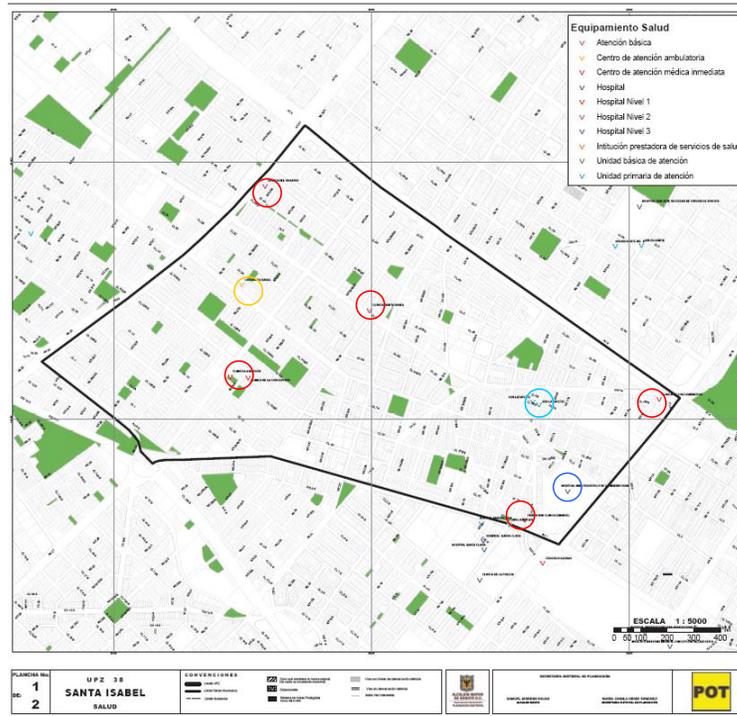


Figura No. 9: Plan Maestro de Equipamientos de Salud, UPZ 37 Santa Isabel

- Hospital Nivel 3: La Misericordia
- Hospital Nivel 1: Clínica de Los Comuneros, Fundación Clínica Emanuel, Clínica SANTA ISABEL, Clínica de La Concepción, Clínica La Merced, Clínica del Rosario.
- Unidad Primaria de Atención – UPA: Laureles, La Fayette
- Centro de Atención Ambulatoria – CAA: SANTA ISABEL

Es importante en la estructura general de la UPZ, potenciar la atención básica o las UPAs en los sectores de centro de barrio que cubra a toda la población residente.

d) PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL

El Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social define las necesidades del suelo urbano y la generación del mismo destinado al mejoramiento de la calidad de vida, la inclusión social, el fortalecimiento del capital y tejido social y la garantía plena de derechos, mediante estrategias que incentiven la acción interinstitucional, la sinergia Ciudad-Región y la concurrencia de lo público y lo privado.

Para la UPZ No. 37, SANTA ISABEL, identifica:

- Dos (2) nodos importantes de asistencia básica de la infancia, localizados en el barrio Veraguas y en el barrio El Vergel.

- Un (1) nodo de asistencia de discapacidad, el actual CURN – Centro Crecer del ICBF, punto de integración social. El cual se proyecta a ocupar otras dos (2) manzanas más.
- Identifica 30 establecimientos del ICBF y 5 Departamentos Administrativos de bienestar Social – DABS. De los cuales en su gran mayoría son jardines infantiles.

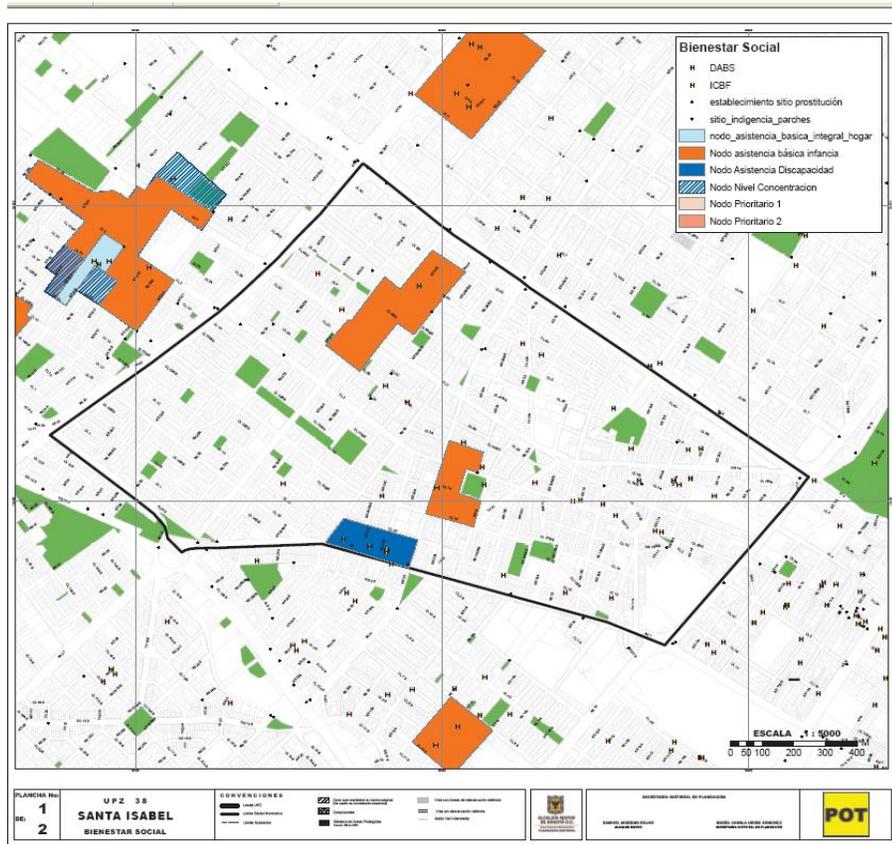
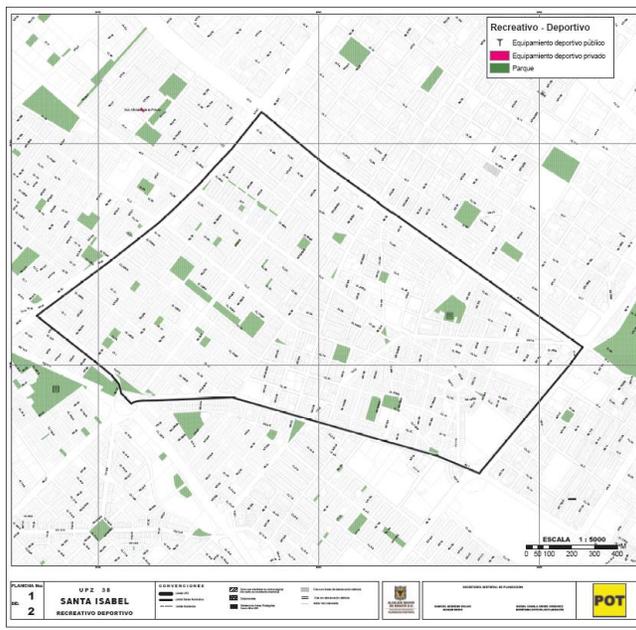


Figura No. 10: Plan Maestro de Equipamientos de bienestar Social. UPZ 37 Santa Isabel

e) PLAN MAESTRO DE CULTO

El Plan Maestro de Culto define los lineamientos generales para que todos los equipamientos de culto puedan regularizar su situación predial y urbanística. Por otro lado, establece los estándares mínimos que deberán cumplir estos equipamientos para garantizar la seguridad de sus fieles y para reducir los impactos urbanísticos, ambientales, sociales y económicos que generan en los entornos urbanos.

f) PLAN MAESTRO DE DEPORTE Y RECREACIÓN



El Plan Maestro de Deporte y Recreación busca consolidar el sistema distrital de parques y equipamientos que faciliten la actividad física, el deporte y la recreación de los habitantes de Bogotá. Para la UPZ No. 37, SANTA ISABEL se identifica el Parque Zonal Eduardo Santos - Equipamiento Deportivo Público.

Figura No. 11: Plan Maestro de Equipamientos Deportivo Recreativos

g) PLAN MAESTRO DEL ESPACIO PÚBLICO

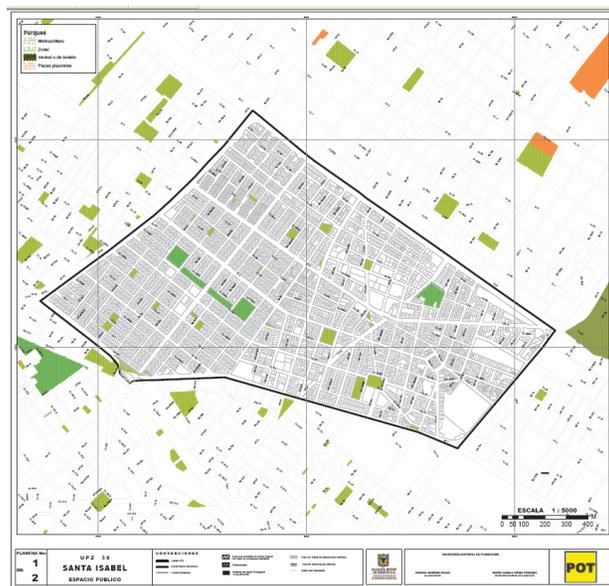


Figura No. 12: Plan Maestro de Espacio Público, UPZ 37 Santa Isabel

1.4. DIRECTRICES OPERACIÓN ESTRATÉGICA DEL CENTRO DE BOGOTÁ - PLAN ZONAL DEL CENTRO

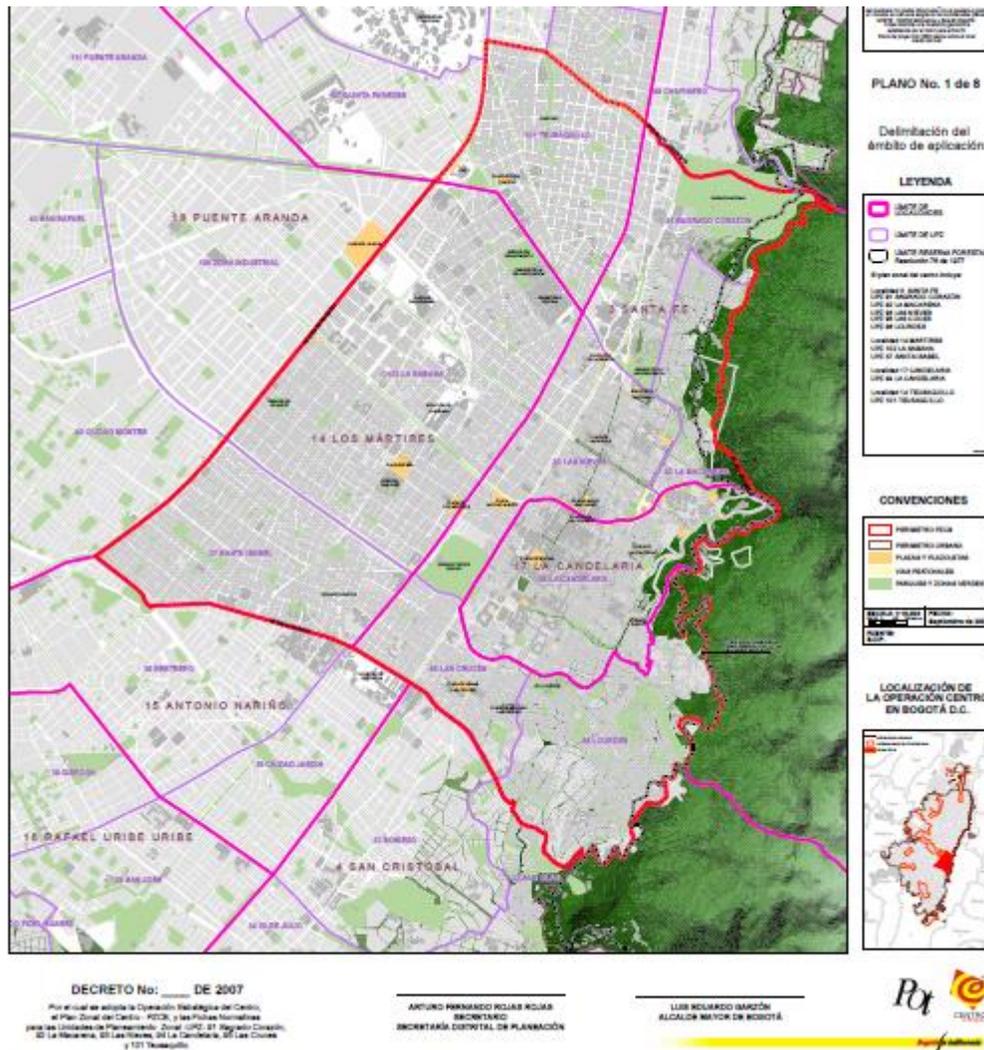


Figura No. 13: Operación Estratégica del Centro Plan Zonal del Centro

La Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional), pretende desarrollar una centralidad existente, cuyas directrices son la protección del patrimonio cultural y la promoción de la renovación urbana en el marco de la estrategia de ordenamiento de integración nacional e internacional (artículo 24 del Decreto Distrital 190 de 2004).

Hacen parte de la Operación Estratégica Centro las Localidades 3 Santafé, 14 Los Mártires y 17 La Candelaria; que a su vez integran las UPZ 101 Teusaquillo, 91 Sagrado Corazón, 102 La Sabana, 93 Las Nieves, 92 La Macarena, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces, 96 Lourdes y 37 Santa Isabel.

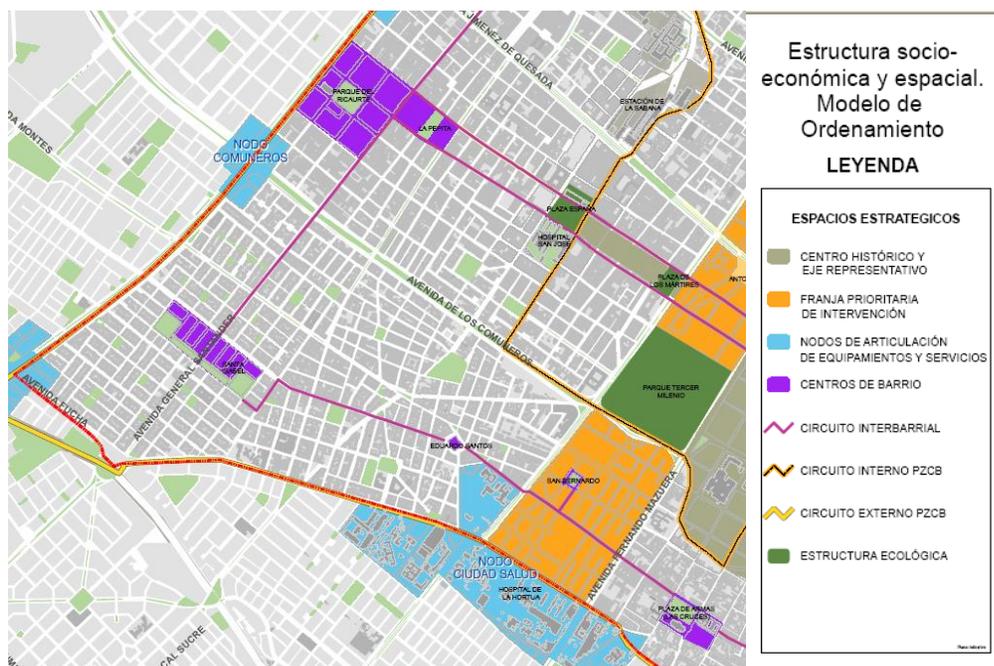
La Operación Centro se reglamenta a través del Decreto 492 de 2007, el cual vincula un conjunto de actuaciones, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales, definidas y desarrolladas por el mismo Decreto, para consolidar la estrategia de ordenamiento establecida en el POT de Bogotá. El componente urbanístico de la Operación Centro se desarrolla en el Plan Zonal del Centro, el cual está contenido en el Título III del Decreto 492/07 (artículo 5).

La visión de la Operación la expone el artículo 6 del Decreto 492/07, así: En el escenario futuro, el Centro de la ciudad será un espacio ambiental, histórico, cultural, turístico, residencial, económico, administrativo, comercial y de servicios con un alto nivel de competitividad, vocación de liderazgo estratégico y referente cultural de la región. Este escenario se logrará mediante objetivos, estrategias, programas y proyectos que garanticen el mejoramiento de la competitividad económica, la inclusión e integración social y el respeto y promoción de la cultura y el medio ambiente.

Para lograr un adecuado análisis y diagnóstico que fortalezca las decisiones a tomar para la revisión de la UPZ No. 37 SANTA ISABEL, se expondrán las políticas y estrategias definidas en el Plan Zonal del Centro, así:

Los Centros de Barrio en SANTA ISABEL y Eduardo Santos, las cuales serán áreas residenciales tradicionales y futuras en donde se albergan equipamiento y/o espacios públicos de escala local, como son el parque, los lugares de reunión y culto, la administración local, el comercio vecinal, el colegio, la estación de policía, entre otros, que generan centralidades dentro del área central. En estas áreas se respetará la vocación original y sus características propias e intrínsecas, de acuerdo a los usos permitidos contemplados en las correspondientes UPZ.

Figura No. 14: Modelo de Ordenamiento – Centros de Barrio, UPZ 37 Santa Isabel.



Circuito Externo, Interno e Interbarrial de Movilidad y Parqueaderos Disuasorios: Conjunto de sistemas intermodales de transporte que se articulan para mejorar la movilidad del Centro, priorizando los sistemas peatonales y masivos.

a) AREAS DE ACTIVIDAD

El Plan Zonal del Centro definió los sectores de uso Área de Actividad Central para la UPZ No. 37 Santa Isabel, así:

Sector A: Santa Isabel

Sector B: Eduardo Santos

Y un cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo, donde en la UPZ No. 37 se propone:

AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL			USOS (GRUPOS) / ESCALAS																	
CATEGORIAS	UPZ	SECTORES DE USOS	V I V I E N D A	I N D U S T R I A	DOTACIONAL				COMERCIO	SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE ALTO IMPACTO								
					EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		SERVICIOS URBANOS BASICOS													
					METROPOLITANO	URBANO	ZONAL	VECINAL	METROPOLITANO	URBANO	ZONAL	METROPOLITANO	URBANO	ZONAL	VECINAL	METROPOLITANO	URBANO	ZONAL		
UPZ SANTA ISABEL	SANTA ISABEL	SECTOR A:	P		R		C	C		C			C	C		C	C		R	C
		SECTOR B:	P			R	R	C		C			C	C		C	C		R	C

1. EQUIPAMIENTO COLECTIVOS			
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
1.1). EDUCATIVO	Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica, media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E. UPZ SAGRADO CORAZON: Sector F. UPZ MACARENA: Sectores A, B, F. UPZ NIEVES : Sectores A, B, C, D, E. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores A, D, E, G, K, N, O, R. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.

I. EQUIPAMIENTO COLECTIVOS			
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	VECINAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sector D. UPZ MACARENA: Sectores A, B, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, D, G, H, J, K, O, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
1.2). CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, C, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores A, D, E, J, K, N, O, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	Salones comunales, Casas de la cultura hasta 200 m2.	VECINAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F. UPZ MACARENA: Sectores A, B, C, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores D, H, J, K, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
1.3) SALUD	Nivel 2. Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 M2.	URBANA	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores C, E. UPZ SABANA: Sector: G UPZ SANTA ISABEL: Sector B.
	Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CCA, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sector E. UPZ SAGRADO CORAZON: Sector D. UPZ MACARENA: Sectores A, B. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
1.4). BIENESTAR SOCIAL	Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos vulnerables, centros de adopción.	METROPO LITANA Y URBANA	UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	ZONAL	UPZ MACARENA: Sectores A, B. UPZ NIEVES: Sectores B, C. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores C, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	VECINAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, C, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores B, C, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.

1. EQUIPAMIENTO COLECTIVOS			
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
1.5). CULTO	Edificaciones para el culto, de más de 750 personas y/o más de 1500 M2 de construcción.	METROPO LITANA	UPZ NIEVES: Sectores A, C, D, E. UPZ CANDELARIA: Sector A. UPZ SABANA: Sectores E, O. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y/o 1500 m2 de construcción como máximo.	URBANA	UPZ NIEVES: Sectores A, C, D, E. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, E. UPZ SABANA: Sectores E, O. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	VECINAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C. UPZ MACARENA: Sectores A, B. UPZ CANDELARIA: Sectores C, E. UPZ CRUCES: Sectores B. UPZ SABANA: Sectores D, E, H, K, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.

2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO			
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
2.1). DEPORTIVO RECREATIVO	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	VECINAL	UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.

3. PARQUES			
Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público del POT, por el Plan Maestro de Espacio Público y los Planes Directores de cada Parque.			

4. SERVICIOS URBANOS BASICOS			
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
4.1). SEGURIDAD CIUDADANA	a.) Subestaciones de policía. Estaciones de Bomberos Unidad Operativa Cruz Roja Unidad Operativa Defensa Civil	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sector D. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E. UPZ MACARENA: Sector B, F. UPZ NIEVES: Sector A, C, E. UPZ CANDELARIA: Sectores C, D, E. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores D, E, J, K, M, Ñ, R. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	b.) CAI.		UPZ TEUSAQUILLO: Sector D. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E. UPZ MACARENA: Sector B, F. UPZ NIEVES: Sector A, C, E. UPZ CANDELARIA: Sectores C, D, E. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores D, E, J, K, M, Ñ, R. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
4.2). DEFENSA Y JUSTICIA	b.) Cantones y Escuelas Militares, Cárceles, Centros Correccionales.	METROPO LITANA	UPZ CANDELARIA: Sector E. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.

4. SERVICIOS URBANOS BASICOS			
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y conciliación.	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sector C. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E. UPZ MACARENA: Sectores A, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, D. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores C, D, E, F, J, K, M, Ñ. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
4.3). ABASTECIMIE NTO DE ALIMENTOS	Plazas de mercado en predios hasta 2000 M2.	ZONAL	UPZ MACARENA: Sector B. UPZ NIEVES: Sector C. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores P, R. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
4.6). SERVICIOS DE LA ADMINISTRAC IÓN PÚBLICA	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía.	URBANA	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores D, E. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, G. UPZ MACARENA: Sector F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, C, D, E. UPZ SABANA: Sectores D, E, F, K, L, N, Ñ, O. UPZ SANTA ISABEL: Sector B.
	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores C, D, E. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, G. UPZ MACARENA: Sectores A, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, D, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores D, E, F, K, L, N, Ñ, O. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
4.7). SERVICIOS PUBLICOS Y DE TRANSPORTE	Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidos en cada uno de los sistemas como de nivel Urbano: TRANSPORTE: Terminales de Carga y Pasajeros: Terminales Alternas de Transporte de pasajeros y carga. Tren de Cercanías: Estaciones de Pasajeros, Estaciones para el Control de Tráfico y Puestos de revisión del material rodante. Transmilenio: Estaciones Intermedias. Metro: Estaciones de Metro. ACUEDUCTO: Tanques ENERGIA ELETRICA: Subestaciones. TELECOMUNICACIONES Y TELEFONIA: Subcentrales.	URBANA	UPZ NIEVES : Sector D UPZ CANDELARIA: Sector E. UPZ CRUCES: Sector A. UPZ SABANA: Sectores E, F, K, L. UPZ SANTA ISABEL: Sector A.

(II) COMERCIO Y SERVICIOS.

1. SERVICIOS			
USOS ESPECÍFICOS		ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
I. 1. EMPRESARIALES	A) SERVICIOS FINANCIEROS	METROPO LITANA	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, F, G. UPZ MACARENA: Sector F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, D. UPZ SABANA: Sectores A, B, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N.

1. SERVICIOS				
USOS ESPECÍFICOS		ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.	
	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	URBANA	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sector F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, D, E. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores A, B, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.	
	Cajeros automáticos.	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores A, B, C, D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.	
I. 1. EMPRESARIALES	B) SERVICIOS A EMPRESAS INMOBILIARIAS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	URBANA	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, F, G. UPZ MACARENA: Sector F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, D, E. UPZ SABANA: Sectores A, B, D, E, G, H, I, L, M, N, Ñ. UPZ SANTA ISABEL: Sector A.
I. 2. PERSONALES	A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas (12) Estacionamientos en superficie.	URBANA	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores B, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	B) SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	URBANA	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, F, G. UPZ MACARENA: Sector F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, D, E, K, L, Ñ. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.
I. 2. PERSONALES (Continuación)	C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, casa de Banquetes.	ZONAL.	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, B, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, D, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, C, D, E. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores A, B, D, E, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.

		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	VECINAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, C, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600 M2.	METROPO LITANO	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores C, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sector D. UPZ MACARENA: Sectores B, F. UPZ NIEVES: Sectores B, C, D, E. UPZ CANDELARIA: Sectores B, D. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
		Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía Escuelas de baile Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas)	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores C, E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
		Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	VECINAL	UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, F. UPZ NIEVES: Sectores A, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, I, K, L, M, N, Ñ, O, P, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	B) SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	ZONAL	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, D, E, F. UPZ SABANA: Sectores D, E, F. UPZ SANTA ISABEL: Sector A.
	C) SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS y /o HORARIO NOCTURNO: Discotecas, tabernas y bares.	URBANA	UPZ SAGRADO CORAZON: Sector D. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C. UPZ SABANA: Sectores C, D, M, N, Ñ, O, P. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.
		ALOJAMIENTO POR HORAS: Moteles, hoteles de paso y residencias.	URBANA	UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
		GALLERAS, CAMPOS DE TEJO.	URBANA	UPZ MACARENA: Sector A. UPZ CRUCES: Sector A. UPZ SABANA: Sectores C, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.

2. COMERCIO

USOS ESPECÍFICOS		ESTABLECIMIENTO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POR SECTORES AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. Nota 2.
2.1. COMERCIO METROPOLITANO	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:</p> <p>Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala metropolitana con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.</p>	ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	METROPOLITANA	<p>UPZ TEUSAQUILLO: Sector E.</p> <p>UPZ NIEVES: Sectores C, D, E, F.</p> <p>UPZ CANDELARIA: Sector D.</p> <p>UPZ SABANA: Sectores A, D, E, G, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P,</p> <p>UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.</p>
2.2. COMERCIO URBANO	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:</p> <p>Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías,, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas y casinos)</p>	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE AREAS DE VENTA.	URBANA	<p>UPZ TEUSAQUILLO: Sector E.</p> <p>UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F.</p> <p>UPZ CANDELARIA: Sectores B, E.</p> <p>UPZ CRUCES: Sectores A, B.</p> <p>UPZ SABANA: Sectores A, D, E, G, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P,</p> <p>UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.</p>
2.3. COMERCIO ZONAL	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:</p> <p>(Los mismos productos del comercio urbano), Compra ventas o casas de empeño.</p>	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	ZONAL.	<p>UPZ TEUSAQUILLO: Sectores F.</p> <p>UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G.</p> <p>UPZ MACARENA: Sector F.</p> <p>UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F.</p> <p>UPZ CANDELARIA: Sectores C, D, E.</p> <p>UPZ CRUCES: Sectores A, B.</p> <p>UPZ SABANA: Sectores A, D, E, G, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P,</p> <p>UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.</p>
2.4. COMERCIO VECINAL	<p>ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO</p> <p>Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.</p>	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	VECINAL	<p>UPZ TEUSAQUILLO: Sectores B, C, F.</p> <p>UPZ SAGRADO CORAZON: Sectores D, E, F, G.</p> <p>UPZ MACARENA: Sectores A, B, F.</p> <p>UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F.</p> <p>UPZ CANDELARIA: Sectores A, C, D, E.</p> <p>UPZ CRUCES: Sectores A, B.</p> <p>UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, ñ, O, P, Q, R, S.</p> <p>UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B.</p> <p>UPZ LOURDES: Sector A.</p>

	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	VECIN AL B	UPZ TEUSAQUILLO : Sectores C, D, F. UPZ SAGRADO CORAZON: D, E, F, G. UPZ MACARENA: Sectores A, B, C, F. UPZ NIEVES: Sectores A, B, C, D, E, F. UPZ CANDELARIA: Sectores A, C, D, E. UPZ CRUCES: Sectores A, B. UPZ SABANA: Sectores A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, ñ, O, P, Q, R, S. UPZ SANTA ISABEL: Sectores A, B. UPZ LOURDES: Sector A.
	Venta de Automóviles.	LOCALES ESPECIALIZADOS	URBAN A	UPZ TEUSAQUILLO: Sectores E, F. UPZ SAGRADO CORAZON: Sector F. UPZ CANDELARIA: Sector D. UPZ CRUCES: Sector B. UPZ SABANA: Sectores D, E, F, G, K, L, M, R.

El Plan Zonal del Centro define para la UPZ No. 37 el sector de uso: categoría Residencial

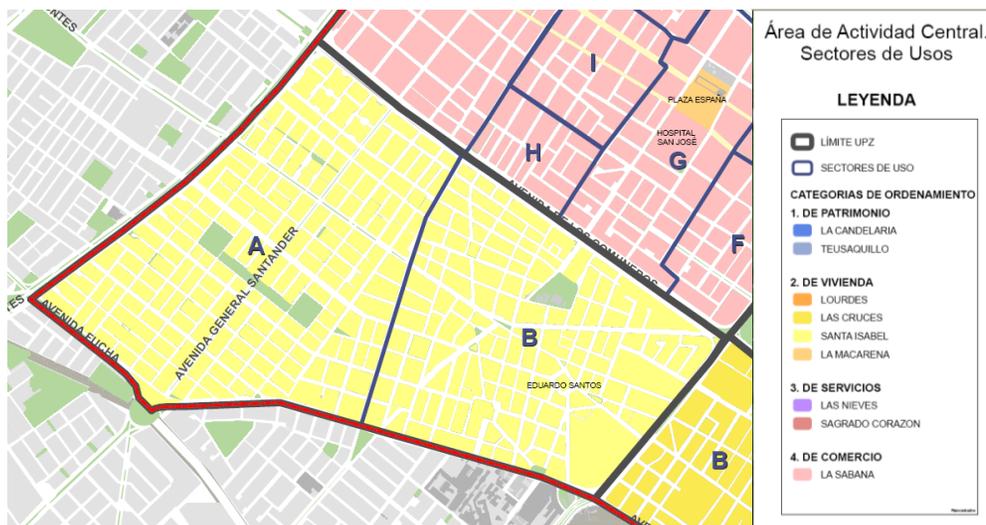


Figura No. 15: Áreas de Actividad, UPZ 37 Santa Isabel.

b) TRATAMIENTOS

Los tratamientos Urbanísticos en el Centro buscan orientar las intervenciones a realizar en el territorio como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y en función del modelo de ordenamiento propuesto con el propósito de revitalizar el espacio público, las edificaciones, las actividades comerciales, y los valores culturales tangible e intangibles, entre otros (artículo 26 del Decreto 492 de 2007).

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL se incorpora al tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de reactivación con un sector del barrio La Estancuela, un predio sobre la Avenida 6 tratamiento de Desarrollo, la Unidad de Vivienda Hans Drews Arango continúa incorporada en el tratamiento de Conservación Sector de Interés Cultural, el barrio Veraguas continúa con el tratamiento de Consolidación urbanística y el resto de la UPZ se incorpora con el Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

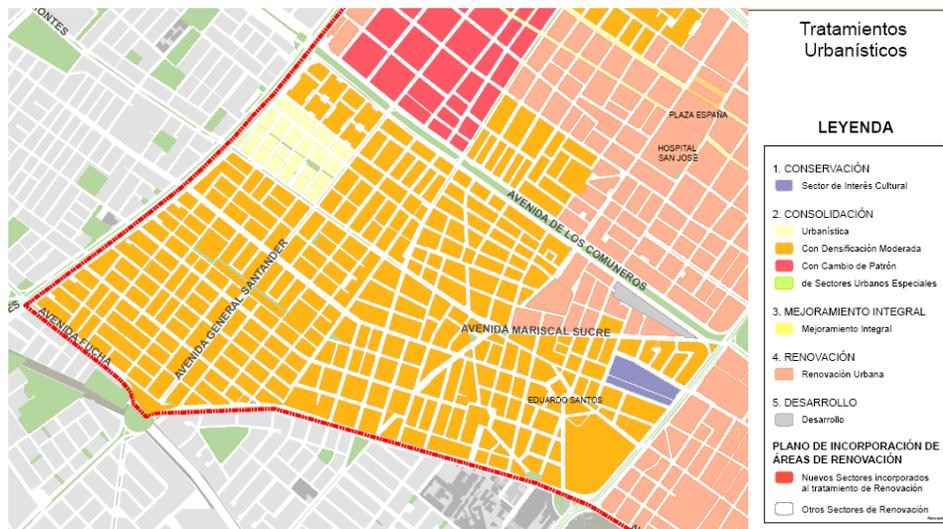


Figura No. 16: Tratamientos.

c) BIENES DE INTERÉS CULTURAL

El Plan Zonal del Centro continúa enmarcando la Unidad de Vivienda Hans Drews Arango como Sector de Interés Cultural -Vivienda en Serie, el Hospital La Misericordia y la iglesia Santa Helena como Bienes de Interés Cultural de Nivel Distrital.

En el Título IV del Decreto 492 de 2007 se definen los criterios de ordenamiento para las UPZ, para la UPZ No. 37 SANTA ISABEL expone:

- Potenciar y fortalecer los usos residenciales existentes en la zona manteniendo en la reglamentación específica estos usos como principales.
- Implementar procesos de mejoramiento y aprovechamiento de la vivienda, para detener el proceso de desplazamiento de ésta por otros usos no compatibles.
- Aprovechar los ejes conformados por la malla vial arterial de forma tal que articulen los equipamientos de tipo zonal, urbano y metropolitano presentes en la zona, y propiciar la localización de las actividades no compatibles con la vivienda, pero que generen dinámica urbana.

Figura No. 17: Bienes de Interés Cultural.

- Propiciar procesos de recalificación de espacio público, asociados a los ejes de conexión interbarrial, y a los equipamientos tanto vecinales como zonales existentes.

Finalmente el Plan Zonal define unas propuestas urbanas con el fin de desarrollar el modelo propuesto para este:



Figura No. 17: Propuesta de Ordenamiento Plan Zonal del Centro. UPZ 37 SANTA ISABEL.

2. ANTECEDENTES NORMATIVOS

2.1. ACUERDO 7 DE 1979

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL se encontraba enmarcada por el Acuerdo 7 de 1979 dentro de la normativa del Área Central de Bogotá, a través del **Decreto 1042 del 29 de mayo de 1987**. Esta se dividía en los siguientes Subáreas (ver plano anexo):



Figura No. 18: Decreto 1042 de 1987.

AMR-C1:

Sub-área de Actividad Múltiple con Tratamiento de Rehabilitación⁸ Centro 1.

Identificada sobre los ejes de las Avenidas Caracas, de Los Comuneros y de La Hortúa.

Usos Principales:

- Vivienda multifamiliar, bifamiliar y unifamiliar
- Comercio Tipo A. Grupos 1 y 2
- Comercio Tipo B
- Industria Tipo B. Grupo 1
- Institucionales Grupo 1, 2 y 3
- Recreativos. Grupo 1 y 2

Usos Compatibles:

- Comercio Tipo A. Grupo 3
- Industria Tipo B. Grupo 2

⁸ El Decreto 1042 de 1987, en su artículo tercero los define como “el tratamiento determinado para aquellas áreas que por su dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren la actualización y recuperación de sus estructuras, buscando el equilibrio entre las actividades mixtas y la vivienda”.

Usos Restringidos:
Servicios Metropolitanos
Comercio Tipo A. Grupo 4

AMR-C2: Sub-área de Actividad Múltiple con Tratamiento de Rehabilitación Centro 2.
Área localizada en el Barrio La Estanzuela. Entre carreras 19A y 16A y entre la diagonal 6 y la calle 5C.

Usos Principales:
Vivienda multifamiliar, bifamiliar y unifamiliar
Comercio Tipo A. Grupos 1 y 2
Comercio Tipo B
Industria Tipo B. Grupo 1
Institucionales Grupo 1, 2 y 3
Recreativos. Grupo 1 y 2

Usos Compatibles:
Comercio Tipo A. Grupo 3
Industria Tipo B. Grupo 2

Usos Restringidos:
Servicios Metropolitanos
Comercio Tipo A. Grupo 4

AMR-C3: Sub-área de Actividad Múltiple con Tratamiento de Rehabilitación Centro 3.
El área localizada entre la Avenida Carrera 27 (Avenida General Santander) y la Avenida Caracas; y entre las Avenidas de Los Comuneros y de La Hortúa (Barrios El Progreso, El Vergel y Eduardo Santos y las zonas orientales de los barrios SANTA ISABEL y Veraguas).

Usos Principales:
Vivienda Multifamiliar, Bifamiliar y Unifamiliar.
Institucional Grupo 1
Recreativos Grupo 1 y 2

Usos Compatibles:
Comercio Tipo A. Grupos 1 y 2
Industria Tipo B. Grupo 1

Usos Restringidos:
Comercio Tipo B
Institucional Grupo 2 y 3
Servicios Metropolitanos

AM-CA: Área de Actividad Múltiple con Tratamiento de Conservación Ambiental⁹
Unidad de Vivienda Hans Drews Arango Avenida Caracas No. 3-53.

Decreto 76 de 1962.

AR-CA: Área de Actividad Residencial con Tratamiento de Conservación Ambiental.
Zona Residencial localizada entre la Avenida Carrera 30 y a la Avenida Carrera 27 y entre las Avenidas de Los Comuneros y La Hortúa (barrios SANTA ISABEL Sur, SANTA ISABEL y Veraguas).

Decreto 847/59 – SANTA ISABEL II
Decreto 55/60 – Veraguas I
Decreto 323/60 – Veraguas II
Decreto 276/62 – SANTA ISABEL
Decreto 718/62 – SANTA ISABEL II
Decreto 925/62 – SANTA ISABEL IV
Decreto 191/63 – Veraguas I Modificatorio
Decreto 786/68 – Modifica el Decreto 276/62 SANTA ISABEL
Decreto 1131/69 – SANTA ISABEL V
Decreto 1132/69 – SANTA ISABEL V
Decreto 1224/71 – SANTA ISABEL II
Resolución 89/74 – SANTA ISABEL – Veraguas _ Estanzuelas III

Zonas de Redesarrollo: Subárea de Redesarrollo

El Decreto 880 de 1998 establece los sectores dentro del área de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés, de los cuales los define en la Formulación del Programa especificada en el Capítulo II del presente decreto, en el artículo 7 establece:

El Sector Eduardo Santos,

Zona No. 1: Comprende las manzanas Nos.10, excluyendo al predio que ocupa el Hospital de la Misericordia.

Zona No. 2: Comprende las manzanas 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Polígono RU – M – SB – SI

Y el sector La Estanzuela

⁹ Decreto 1042 de 1987, “El Tratamiento de Conservación Ambiental está orientado a mantener como tales las áreas consolidadas con características homogéneas de estructuras y que cumplen una función adecuada dentro de la estructura urbana”.

Zona No.1: Comprendida por las manzanas Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Polígono RU – M – SB – SI

Zonas que se reglamentaron a través del Decreto 653 de 1999.

2.2. ACUERDO 6 DE 1990

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL, de acuerdo con la norma urbanística del Acuerdo 6 de 1990, se encontraba reglamentada por los siguientes polígonos:

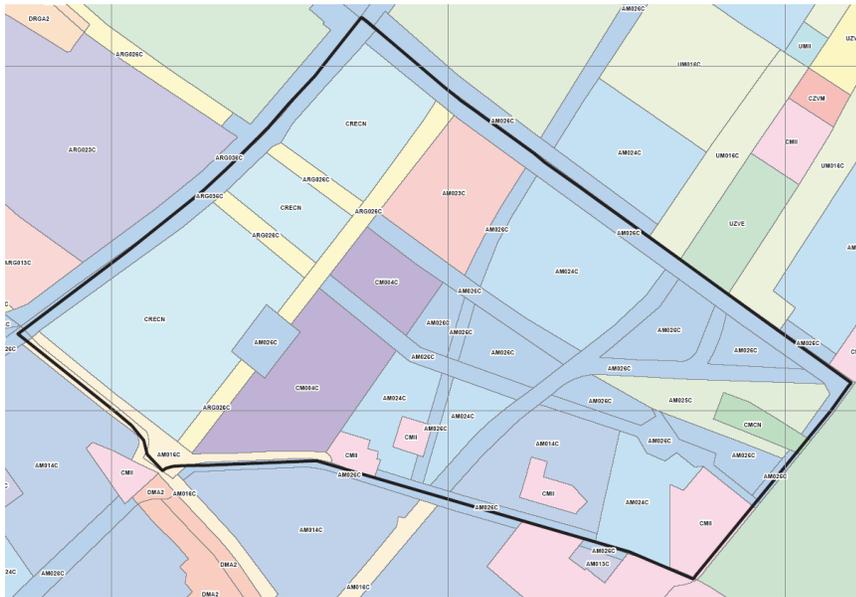


Figura No. 19: Norma Acuerdo 6 de 1990.

Los siguientes polígonos están reglamentados con el Decreto No. 735 de 1993, por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización:

PREDIOS CON FRENTE A LA KRA 30: A-RG-03-6C

SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 03 (ARG-03)

USO 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.

USOS 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.

PREDIOS CON FRENTE A LA CARRERA 27, A LA CALLE 2 Y 3ª DESDE LA KRA 30 HASTA KRA 27: A-RG-02-6C

USO 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 de edificaciones.
- Vivienda compartida

USOS COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial.

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y del Zonal II-B únicamente exhibición y venta de vehículos, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje tratamiento, El comercio Zonal II-A y II-B (exhibición y venta de vehículos) se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permite 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 de edificaciones con altura máxima de hasta dos (2) pisos.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de hasta 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) Usos 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 1) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional 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 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 de 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.

PREDIOS CON FRENTE A LA AC 8S DESDE LA KRA 30 HASTA LA KRA 25, PREDIOS ENTRE LA AVENIDA MARISCAL SUCRE Y LA KR 18C Y ENTRE LA CL2 Y LA CL 1: A-M-01-6C

Subárea o Eje de Actividad Múltiple 01 (AM-01)

a) Uso de Vivienda

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

Edificaciones:

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

b) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, zonal II-A y del zonal II-B únicamente estaciones de servicio completo previo concepto de las entidades competentes, desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. El comercio zonal II-A y II-B (estaciones de servicio completo) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o Establecimientos

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

c) Uso de Oficinas

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

Edificaciones o establecimientos

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas)
- Agrupaciones o complejos.

d) **Uso Institucional**

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

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas

e) **Uso Industrial clase I-A y I-B.**

Desarrollable en la totalidad de la subárea 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.
- Nuevas edificaciones especializadas.

f) **Uso de Estacionamientos en Altura**

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

Edificaciones:

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

PREDIOS CON FRENTE A LA CL 6, CL 2, CL 3, AV. MARISCAL SUCRE, AV. CARACAS, AL INTERIOR DE LOS BARRIOS EDUARDO SANTOS, EL VERGEL, LA ESTANZUELA Y EL PROGRESO: A-M-02-4C, A-M-02-5C, A-M-02-6C

Subárea o Eje de Actividad Múltiple 02 (AM-02)

a) **Uso de Vivienda.**

Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento

Edificaciones:

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

b) Uso comercial.

Comercio de cobertura local I-A y I-B, zonal II-A y II-B y metropolitana III-A, desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. Los usos comerciales de cobertura zonal y metropolitana se permiten únicamente sobre vías vehiculares.
Edificaciones o establecimientos

- Adecuaciones a excepción del comercio metropolitano III-A, modificaciones o ampliaciones.
- Locales de edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.
- Edificaciones especializadas para almacenes por Departamentos
- Centros o complejos comerciales.
- En complejos empresariales y centros hoteleros.

c) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.
Edificaciones o establecimientos

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas)
- Agrupaciones o complejos.

d) Uso Institucional

De influencia local (clase I) , zonal (clase II) y metropolitana (clase III), desarrollables en la totalidad de la subárea o ejes de tratamiento. El uso institucional zonal (clase I) y metropolitano (clase III) se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos

- Adecuaciones a excepción del Institucional
- Metropolitano, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos
- Nuevas edificaciones especializadas

e) Uso Industrial clase I-A y I-B

Desarrollable en la totalidad de la subárea 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.

f) Uso de Estacionamientos en altura

Desarrollable en la totalidad de la Subárea o eje de tratamiento

Edificaciones

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

Los siguientes polígonos están reglamentados con el **Decreto No. 736 de 1993**, por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de Conservación Urbanística:

LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN LOS BARRIOS SANTA ISABEL SUR, SANTA ISABEL Y VERAGUAS: C-RE-CN

Para las urbanizaciones de conservación ambiental ubicadas en áreas de actividad especializada en zona residencial especial.

PRINCIPALES.

Se permiten los usos establecidos en la norma específica original de cada desarrollo o urbanización con la intensidad y restricciones de cada una de ellas. Se excluyen los usos especiales con licencia que figuran en las urbanizaciones residenciales.

COMPLEMENTARIOS.

Se permite el comercio local clases IA y IB con área de 40.00 m² por predio en los sectores de demanda de estacionamientos B, C y D a la expedición del presente Decreto. El institucional local, se permite si así lo establece la norma específica de cada urbanización. Las urbanizaciones o desarrollos ubicados en sectores de demanda A desarrollarán los usos permitidos con las intensidades y restricciones establecidas en la respectiva norma específica original, a excepción de aquellos casos en que no obstante permitirles la mencionada norma el desarrollo de lotes con usos complementarios o compatibles, quieran acogerse a la totalidad del uso principal para lo cual las normas sobre volumetría, estacionamientos, equipamiento, espacio público, serán las establecidas para el uso principal por la respectiva resolución o decreto reglamentario del desarrollo.

LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN LOS BARRIOS SANTA ISABEL SUR Y SANTA ISABEL: C-M-00-4C

Para las urbanizaciones de conservación ambiental ubicadas en áreas de actividad especializada en zona residencial general y en áreas de actividad múltiple.

PRINCIPALES

Únicamente se permiten los usos establecidos en la norma específica original de cada desarrollo o urbanización.

COMPLEMENTARIOS.

Comercio de cobertura local, clase I-A y I-B y zonal, clase II-A en edificaciones especializadas o institucional local y zonal:

Estos usos se permiten en el primer piso cuando se trate de obras nuevas y en la totalidad del área construida cuando se trate de adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones de 1 y 2 pisos. Salvo que la norma específica les permita una mayor intensidad.

Subárea de actividad Múltiple - Centro Comercial (CM-CC)

a) Uso de vivienda

Desarrollable en la totalidad de la subárea.

Edificaciones

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

b) Uso Comercial.

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y Metropolitana III-A, desarrollables en la totalidad de la subárea. Los usos comerciales de cobertura zonal y metropolitana se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del comercio metropolitano, modificaciones o ampliaciones. Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para almacenes por departamentos.
- Centros o complejos comerciales.
- Complejos empresariales y centros hoteleros.

c) Uso de oficinas.

Desarrollable en la totalidad de la subárea.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas)
- Agrupaciones o complejos.

d) Uso institucional.

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subárea. Los usos institucionales de cobertura zonal se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del uso institucional de cobertura metropolitana, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso industrial Clase I-A y I-B

Desarrollables en la totalidad de la subárea.

Edificaciones o establecimientos:

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

f) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subárea.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas
- Como uso complementario de edificaciones destinadas a otros usos

2.3. NORMA UPZ VIGENTE

La UPZ No. 37, SANTA ISABEL, fue reglamentada a través del Decreto 349 de 2002, el cual definió 7 sectores normativos (ver tabla No.).

UPZ 37, SANTA ISABEL			
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS			
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	Residencial	Residencial neta.	Conservación Sector de interés cultural con Agrupaciones conjuntos.
2	Residencial	Residencial con comercio y servicios en la vivienda.	Consolidación con densificación moderada.
3	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Consolidación Sectores Urbanos Especiales
4	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación con Densificación Moderada
5	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Urbanística
6	Dotacional	Parque Zonal No. 30 Santa Isabel	Consolidación de Sectores urbanos especiales
7	Dotacional	Parque Zonal No. 50 Eduardo Santos	Consolidación de Sectores urbanos especiales

Tabla 1. Sectores Normativos UPZ No. 37 SANTA ISABEL Vigente

Figura No. 20 Sectores Normativos UPZ, 37 SANTA ISABEL Vigente



3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1. 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.

En la UPZ No. 37, el barrio Veraguas está determinado por el POT y por el Plan Zonal del Centro con el tratamiento de Consolidación Urbanística; siendo importante resaltar que el Acuerdo 6 de 1990 le asignó norma a los predios con frente a la Carrera 30, a la Carrera 27

y a la Calle 3 y posteriormente el Decreto 349 de 2002 le asignó norma de usos y de edificabilidad a dicho sector a través de las fichas reglamentarias de la UPZ.

En el Decreto 349 de 2002 se identificaron dos (2) consolidaciones urbanísticas:

- Urbanización Diana Carolina. Licencia de construcción No. 010157 de Sep. 4/2000
- Conjunto Residencial Los Cerezos. Licencia de urbanismo y Construcción 40618 de Feb 14/2000

Por otra parte, en terreno se identificaron en el barrio El Progreso otras tres (3) consolidaciones urbanísticas de multifamiliares construidas después del Acuerdo 6 de 1990, de las cuales no se logró ubicar en el archivo central de la SDP, las licencias urbanísticas aprobadas, por lo anterior, no se identificaron en las fichas reglamentarias de la revisión de la UPZ.

a) URBANIZACION BARRIO VERAGUAS

	SECTOR 1	
	CONSOLIDACIÓN	
	Urbanística	
	SUBSECTOR	
	A	B
	Todos los predios	Todos los predios
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.75	0.70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1.5	2.1
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 pisos	3 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (metros)	No se exige	3.5 Nota 1, 2
VOLADIZOS	Se permite	
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	

Tabla 2. Norma Urbanización Barrio Veraguas

De acuerdo con lo establecido en el acto administrativo que aprobó la Urbanización (Decreto 55/60 – Veraguas I, Decreto 323/60 – Veraguas II, Decreto 191/63 – Veraguas I Modificatorio, Resolución 89/74 – Veraguas), en el Decreto 349 de 2002 y en lo observado en terreno, se otorgaron las condiciones de edificabilidad a los predios que son parte del sector normativo 1, según las siguientes decisiones: Subdividir el sector normativo según los planos urbanísticos aprobados (Veraguas I y Veraguas), ya que cada uno tiene características urbanísticas diferenciales, tales como el antejardín y la tipología que los diferencian uno del otro. Teniendo en cuenta lo anterior, y que no se mantienen todos los lineamientos de la norma original de acuerdo con lo observado en terreno, se definen los Subsectores A y B, en los cuales se ajusta la norma original a criterios urbanos normativos de POT, como la altura y los usos, esencialmente a los predios localizados frente a la Avenida calle 3. Dichas condiciones se especifican en la tabla.

b) SECTOR DE INTERÉS CULTURAL

URBANIZACION UNIDAD DE VIVIENDA HANS DREWS ARANGO

El POT (Decreto 190 de 2004), incorpora esta urbanización al tratamiento de Conservación en la modalidad de Sector de Interés Cultural dentro del área de aplicación de sector con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos (se aplica a sectores de edificios singulares de vivienda, construidos por una misma gestión, que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales y son representativos de determinada época del desarrollo de la ciudad).

De acuerdo con lo establecido en el acto administrativo que aprobó la Urbanización (Decreto 076 de 1962), así como lo observado en terreno, se otorgaron las siguientes condiciones de edificabilidad a los predios que son parte del sector normativo 6, adoptándose las siguientes decisiones: definir en primera instancia el subsector de edificabilidad A, que comprende toda la unidad de vivienda de la urbanización, la cual mantiene su norma original, ajustada al lenguaje POT. En segunda instancia delimitar los subsectores de edificabilidad B y C, los cuales corresponden a los predios al interior de la urbanización con uso de equipamiento dotacional vecinal (salón comunal y jardín infantil) y de comercio vecinal A y B. Dichas condiciones se especifican en la siguiente tabla:

Tabla 3. Homologación Norma Urbanización Unidad de Vivienda Hans Drews Arango

**CUADRO DE EDIFICABILIDAD SECTOR EN CONSOLIDACIÓN MODALIDAD
URBANÍSTICA SECTOR 6**

		URBANIZACIÓN HANS DREWS ARANGO		
		SECTOR 6 (Nota C)		
		SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.50			
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1.90			
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 Pisos Nota A	1 Pisos	2 pisos	
VOLADIZOS	No se permite			
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	3.50 m sobre Calle 4 y Carrera 17 5.00 m sobre Avenida Caracas Nota B			
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite			
TIPOLOGÍA	CONTINUA			
AISLAMIENTOS	AISLAMIENTO POSTERIOR 5.50 m			
PATIOS	No hay			
SEMISÓTANO	No se permite			

SECTORES DE INTERES CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL E INMUEBLES DE INTERES CULTURAL.

Los Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital, declarados por el Decreto Distrital 606 de 2001 o se declaren con posterioridad como tales, se rigen por lo dispuesto en dicho decreto y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, así como por el presente Decreto. Toda intervención diferente a obras de mantenimiento o reparaciones locativas que se realice en predios colindantes con predios declarados de interés cultural, deberá obtener concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, que deberá evaluar el proyecto presentado, en materia de empates, aislamientos y volumetría.

El Sector de Interés Cultural con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos correspondiente a la Unidad Residencial Hans Drews Arango se rige por lo dispuesto en la

norma original de la urbanización. Por corresponder a un Bien de Interés Cultural, toda intervención a realizarse en el mismo, debe contar con concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

c) BIENES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL

En la UPZ No. 37 SANTA ISABEL, el Plan Zonal del centro identifica dos inmuebles de Interés Cultural, los cuales son:

- El Hospital la Misericordia
- La Iglesia Santa Helena

d) CONDICIONES GENERALES PARA BIENES DE INTERÉS

CULTURAL: SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.

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

Unidad de Planeamiento Zonal 037 SANTA ISABEL.		
	USOS	EDIFICABILIDAD
Inclusiones.	Se asignarán los usos del anexo No. 3 del Decreto Distrital 606 de 2001.	Se rigen por los lineamientos normativos establecidos en el Decreto Distrital 606 del 2001, y demás normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.
Para predios que se incluyan como Inmuebles de Interés Cultural dentro de la UPZ.		
Exclusiones.	Se asignarán los usos del respectivo subsector normativo donde se ubique en la UPZ a excepción de los usos dotacionales a los cuales aplicarán las disposiciones del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 en materia de permanencia de usos dotacionales.	Se rigen de acuerdo con los lineamientos normativos de edificabilidad definidos en el subsector donde se ubique dentro de la UPZ. Para los predios con usos dotacionales, aplicarán las disposiciones del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 en materia de permanencia de usos dotacionales.
Para predios que se excluyan como Inmuebles de Interés Cultural de la UPZ.		

En predios declarados de Interés Cultural, cuyo uso original haya sido el habitacional, puede plantearse como máximo un nuevo uso adicional al de vivienda.

Los predios declarados de Interés Cultural, podrán destinarse a un uso diferente al de vivienda, siempre y cuando el nuevo uso ocupe la totalidad del área del predio y esté permitido por la norma.

USOS DOTACIONALES EXISTENTES:

Los dotacionales existentes en predios declarados de Interés Cultural en las modalidades de Inmuebles de Interés Cultural o en Sectores de Interés Cultural con desarrollo individual, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto Distrital 159 de 2004 y Decreto Distrital 333 de 2010 y demás normas que los modifiquen, sustituyan o complementen.). Están supeditados a las condiciones, prevalencia y permanencia del respectivo plan maestro, el cual según las escalas definidas por él, establecerá la exigencia de Planes de Regularización y Manejo (P.R.M.), a través de los cuales podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el P.R.M. con este propósito. En los casos que cada plan determine la no permanencia del uso dotacional, los Inmuebles de Interés Cultural podrán desarrollar los usos permitidos en el cuadro de usos para Inmuebles de Interés Cultural. *La edificabilidad debe ser de 0.5 para ocupación, con una altura máxima de tres pisos y para su intervención, acogerse a lo enunciado por el Decreto 606 de 2001 y/o el que haga sus veces.*

En el evento de presentarse imprecisiones en la indicación y ubicación de los predios declarados como de Interés Cultural, ésta se verificará de acuerdo con los respectivos decretos o resolución de inclusión o exclusión del inventario de los Bienes de Interés Cultural del Distrito. Parágrafo del Artículo 1 del Decreto Distrital 606 del 2001. Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código de Policía en especial las referidas a contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, espacio público, entre otras.

Los Bienes de Interés Cultural se eximen de cumplir con la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los avisos de publicidad visual exterior, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital No. 959 de 2000, Decreto Distrital No. 506 de 2003 y por los que lo modifiquen y complementen. Para los Bienes de Interés Cultural, los avisos de publicidad.

El manejo de rampas y escaleras se rige de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 159 de 2004.

Los aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación, aplicables a los bienes declarados como de interés cultural y sus colindantes, se rigen por lo establecido en el Decreto Distrital 606 de Julio 26 de 2001 y por los que lo modifiquen o complementen.

Normas para Inmuebles de Interés Cultural.

Los Inmuebles de Interés Cultural, categoría de Conservación Integral o Conservación Tipológica, pertenecientes a la UPZ 37, Santa Isabel, se encuentran reglamentados e

identificados por el Decreto Distrital 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

NUMERO UPZ	NOMBRE UPZ	CODIGO BARRIO	NOMBRE BARRIO	MODALIDAD	MANZANA	LOTES	DIRECCION	CATEGORIA	OBSERVACIONES
037	Santa Isabel	4105	Eduardo Santos	IIC			CRA. 19 A No. 1 A-78	CI	Iglesia Santa Helena
037	Santa Isabel	4105	Eduardo Santos	IIC			CRA. 14 No. 1-13	CI	Hospital La Misericordia
037	Santa Isabel	4105	Eduardo Santos	IIC	45	1	Diagonal 1 No. 19-67 / 79 y/6 Calle 1 C Bis No. 19-79 - I.E.D. San Francisco de Asís.	CT	I.E.D. San Francisco de Asís

Los usos del suelo permitidos aplicables, a los inmuebles de interés cultural se definen así:

HOSPITAL LA MISERICORDIA CARRERA. 14 No. 1-13		
USOS	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES
Dotacionales: Equipamientos colectivos de Salud	Nivel 3. Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del Estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel de atención, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos (escala metropolitana).	El Uso debe desarrollarse en la totalidad del Inmueble de Interés Cultural.
Dotacionales: Equipamientos colectivos Educativos	Instituciones de educación superior. Centros de investigación. Instituciones educativas. Núcleos de Apoyo Pedagógico (NAP). Núcleos educativos en Red o Colegios-Red. Educación para el trabajo y desarrollo humano (escalas metropolitana y urbana).	
Dotacionales: Equipamientos colectivos de Cultura	Museos, centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura, galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, salas de exposición y teatros (escalas metropolitana y urbana).	

I.E.D. SAN FRANCISCO DE ASÍS DIAGONAL 1 No. 19-67 / 79 y/6 CALLE 1 C Bis No. 19-79		
USOS	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES
Dotacionales: Equipamientos colectivos Educativos	Instituciones educativas. Núcleos de Apoyo Pedagógico (NAP). Núcleos educativos en Red o Colegios-Red. Educación para el trabajo y desarrollo humano (escala zonal).	El Uso debe desarrollarse en la totalidad del Inmueble de Interés Cultural.
Dotacionales: Equipamientos colectivos de Salud	Nivel 1: Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CCA, empresas sociales de salud del	

	estado e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención (escala zonal).	
Dotacionales: Equipamientos colectivos de Bienestar Social	Unidades de protección Integral (UPI) Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) Centros de Desarrollo Infantil (CDI) (escala zonal).	

IGLESIA SANTA HELENA CARRERA. 19 A No. 1 A-78		
USOS	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES
Dotacionales: Equipamientos colectivos de Cultura	Bibliotecas, galerías, salas de exposición, centros cívicos, culturales, artísticos, museos (escala zonal).	El Uso debe desarrollarse en la totalidad del Inmueble de Interés Cultural.
Dotacionales: Equipamientos colectivos de Culto	Edificaciones para rito, formación y/o residencia (escala zonal).	

Toda intervención en los predios declarados de interés cultural y sus colindantes requieren de un anteproyecto aprobado por la Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Dicho anteproyecto deberá ser respetuoso de los valores patrimoniales del inmueble, de sus condiciones arquitectónicas, urbanas y de su contexto, sin perjuicio de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencias de estacionamientos, manejo y tratamiento de espacio público.

Las intervenciones en inmuebles que colinden lateral y/o posteriormente con un Inmueble de Interés Cultural serán evaluadas por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, en materia de volumetría, aislamientos y empates de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001 y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Los Bienes de Interés Cultural de carácter Nacional que se ubiquen dentro de esta Unidad de Planeamiento Zonal o sean declarados como tales, sus colindantes y las manzanas que conforman su área de influencia, se regulan por las disposiciones de la Ley General de Cultura 397 de 1997 y la Ley 1185 de 2008, y por los Planes Especiales de Protección que se adopten en coordinación y concurrencia con las normas distritales reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial.

Englobes y subdivisiones.

1. Englobe	Se permite el englobe y cada predio conserva su norma. El englobe debe propender por la reconstrucción de la estructura predial por ser ésta un elemento urbano patrimonial. Para englobes de predios, se debe presentar un anteproyecto ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, y obtener concepto favorable.
2. Subdivisión	No se permite. Solo se permite la subdivisión por propiedad horizontal.

Sótanos. La construcción de sótanos tanto en Inmuebles de Interés Cultural como en predios colindantes, deben garantizar la estabilidad del inmueble patrimonial, por lo tanto y

de acuerdo a los diversos sistemas constructivos se deben tener en cuenta las siguientes dimensiones y condiciones:

Sistema constructivo de la edificación patrimonial	Dimensión del aislamiento a tener en cuenta	Condiciones
Para construcciones en madera, guadua o similares	5 Mts con respecto a la edificación patrimonial.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
Para arcillas y ladrillos	2 Mts o lo que para el efecto defina la garantía del ingeniero especialista.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
	En terrenos Inclinaados la dimensión será de 2 Mts	Sistema independiente
Para construcciones en piedra	2 Mts o lo que para el efecto defina la garantía del ingeniero especialista.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
	En terrenos Inclinaados la dimensión será de 2 Mts	Sistema independiente
Para construcciones en estructura metálica	2 Mts o lo que para el efecto defina la garantía del ingeniero especialista.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
		Sistema independiente
Para construcciones en concreto reforzado	Se permiten adosadas con respecto a la edificación patrimonial.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
		Sistema independiente o complementario
Nota: En todo caso se debe garantizar la estabilidad de la edificación patrimonial.		

Los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación, aplicables a los Inmuebles de Interés Cultural y sus colindantes, se rigen por lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen. La presentación de anteproyectos se debe diligenciar en el formulario diseñado para tal efecto por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

4. ESTRUCTURA GENERAL DE LA UPZ

4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la Estructura Ecológica Principal, implica que el Sistema de Áreas Protegidas (SAP), priorice la preservación y restauración ecológicas, respondiendo a la premisa de aportar área y diversidad a la oferta de espacio público, tendiente a la atención prioritaria del espacio público, teniendo en cuenta que aportan extensión y conectividad a la red conformada por el SAP en el suelo urbano.

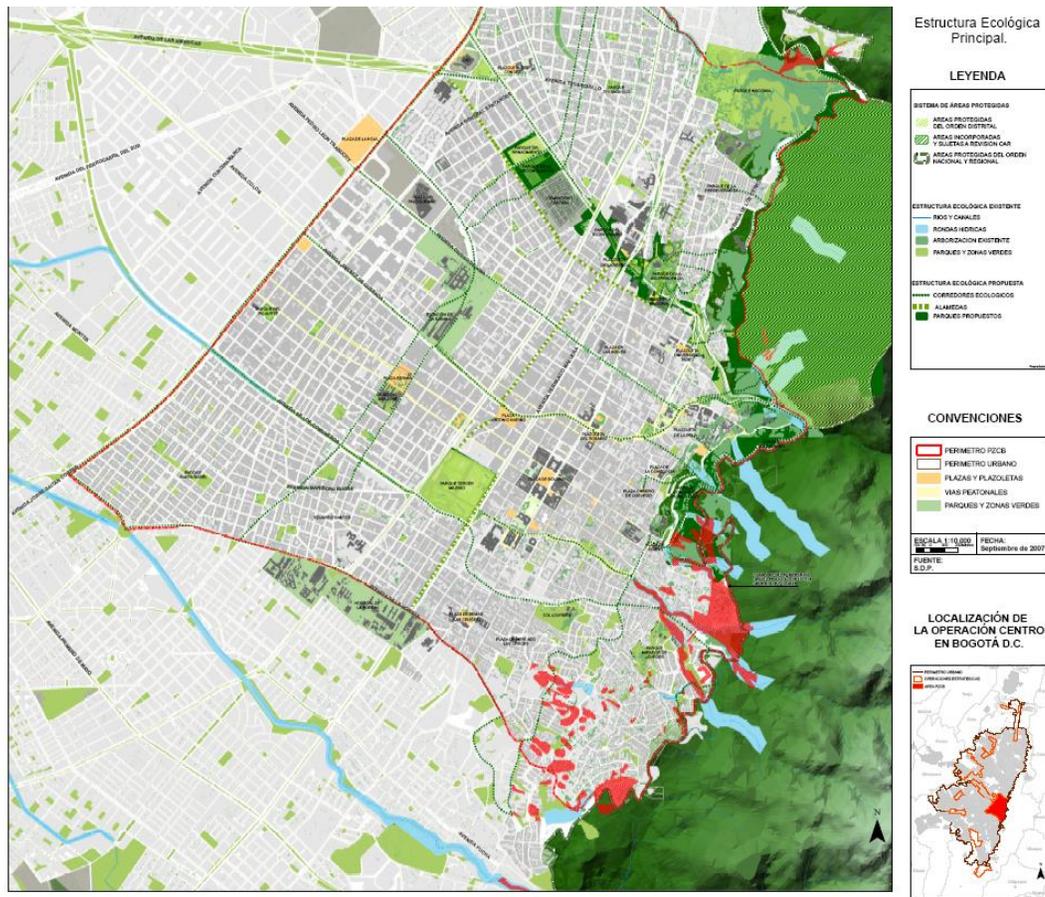


Figura No. 21: Estructura Ecológica Principal, OPERACIÓN ESTRATÉGICA DEL CENTRO

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL, al ser parte del Plan Zonal del Centro se incorpora en la Estructura Ecológica Principal de los mismos, se compone por los Cerros Orientales del Sistema de Áreas Protegidas (conjunto de espacio con valores singulares para el patrimonio natural de la ciudad constituido en el centro por los cerros orientales y sus rondas hídricas); el Parque Nacional, el Parque del Renacimiento, Parque Tercer Milenio, Parque de La Independencia del componente de Parques Urbanos (espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental y garantizan espacios libres para recreación, contemplación y ocio) y dentro de la estructura adicional están Parque Bicentenario, Parque Concordia-Pueblo Viejo, Parque Bolivariano y Parque Mirador de Lourdes; y el Canal del Río Arzobispo, Eje Ambiental de la Avenida Jiménez, Río San Francisco, Río San Agustín como parte del componente de los corredores ecológicos (espacios lineales que siguen los bordes urbanos y los principales componentes de la red hídrica, el borde de los cerros y la malla vial arterial del Centro) y dentro de la estructura adicional están Calle 7, Calle 26, Avenida Comuneros, Avenida Mariscal Sucre, Avenida de La Hortúa, Avenida del Ferrocarril, Acceso a Monserrate, y conectores de los centros de

barrio con los Cerros Orientales – La Perseverancia. La Paz, Las Aguas, La Concordia, Egipto, Lourdes y Cruces.

En los límites de la UPZ No. 37 SANTA ISABEL, hacen parte integral de la Estructura Ecológica Principal los corredores ecológicos viales la Avenida La Hortúa, y la Avenida Los Comuneros, los Parques Zonales Santa Isabel (No. 30) y Eduardo Santos (No. 50) y los Parques Vecinales.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 37, Santa Isabel, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección, según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE		NORMA
1. Parques urbanos	Parque zonal PZ-30 Santa Isabel Parque Zonal PZ-50 Eduardo Santos	Artículos 75, 78, 95, 96, 97, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004.
2. Corredores ecológicos viales (Nota)	Avenida Caracas Avenida Ciudad de Quito –Carrera 30 Avenida de Los Comuneros Avenida Montes Avenida Fucha Avenida General Santander Avenida Mariscal Sucre Avenida De La Hortúa	Artículos 16, 17, 72, 77, 98, 99, 100 del Decreto Distrital 190 de 2004. Artículos 98, 99 y 100 del Decreto Distrital 190 de 2004.
NOTA. Según lo establecido en el parágrafo del artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 <i>"Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad"</i> .		

4.1.1. ANÁLISIS DE PENDIENTES

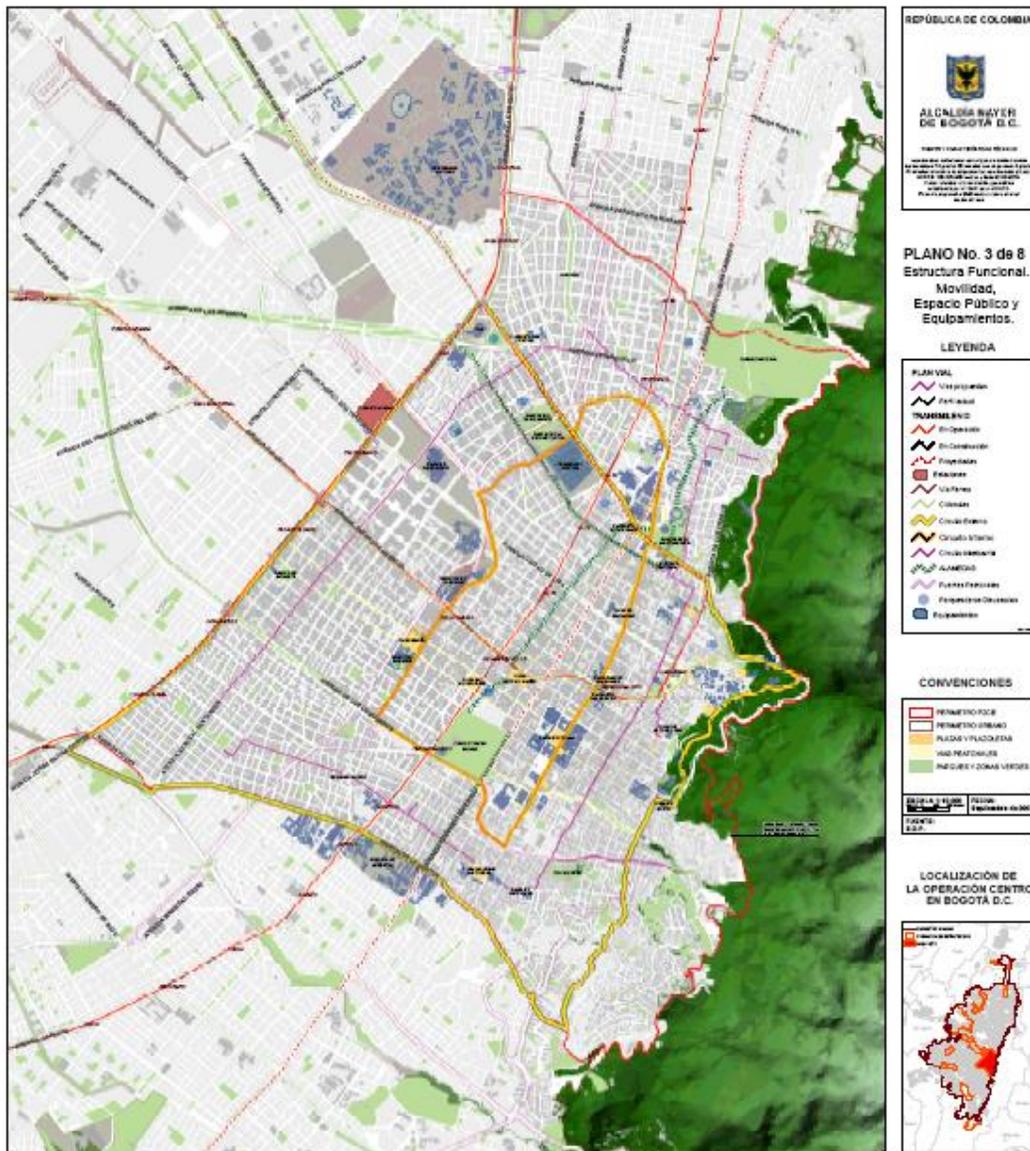
La UPZ No. 37 SANTA ISABEL, se caracteriza por tener un terreno plano.

4.1.2. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL se caracteriza por no presentar amenazas ni afectaciones por remoción en masa y por localizarse en un área sin riesgo geotécnico.

4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

4.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD



DECRETO No: ____ DE 2007

Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro,
el Plan Zonal del Centro-PTC, y las Fajas de Anchura
para las Unidades de Planeación Zonal-UPZ- 01 Sagrado Corazón,
02 La Macarena, 03 Los Nevados, 04 La Consuelita, 05 Las Cruces
y 06 Teusaquillo.

ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
SECRETARIO
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

LUIS SEBASTIÁN GARCÓN
ALCALDE MAJOR DE BOGOTÁ



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).

- **Sistema de movilidad, trazado de la malla vial y las alamedas.**

SISTEMA DE MOVILIDAD, TRAZADO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL		
NOMBRE	TIPO	ACTO ADMINISTRATIVO
Avenida Ciudad de Quito N.Q.S.	V-1 de 60 m.	Res. 199 02/05/2003
Avenida General Santander	V-3 de 28 m.	Decreto 317 de 1992
Avenida Mariscal Sucre	Par vial de 16,25m y 13,75m mín. y V-3 de 28 m.	Res. 1415 13/07/2009
Avenida Fucha	V-3 de 30 m. mín.	Decreto 190 de 2004
Avenida Caracas	V-2 de 40 m.	Contrato IDU
Avenida de Los Comuneros	V-2 de 40 m.	Acuerdo 2 de 1980
Avenida De La Hortúa	V-3 de 28 m.	Decreto 317 de 1992

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia y local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 37, Santa Isabel. Tales elementos serán precisados en la medida en que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) defina, mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y circuitos de movilidad, los cuales contienen vías de la malla vial intermedia, local y corredores de movilidad local (CML).

Del estudio de los circuitos de movilidad de la UPZ No. 37, Santa Isabel, hacen parte las vías incluidas por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), como corredores de movilidad local de la ciudad o vías por la cuales están aprobadas rutas de transporte público colectivo. Además, el estudio incluye vías de los circuitos de movilidad que permeabilizan la malla vial arterial. Se adoptan los circuitos de movilidad señalados en la plancha No. 1: estructura básica de la UPZ No. 37, Santa Isabel.

- **Sistema de espacio público construido.**

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
COMPONENTE		NORMA
1. Parques distritales	Parque zonal PZ-30 Santa Isabel Parque Zonal PZ-50 Eduardo Santos	Artículos 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004
	Parques de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ	Artículos 243, 258, 259 y 260 del Decreto Distrital 190 de 2004
2. Espacios peatonales	Red de andenes, alamedas y plazoletas localizadas en la UPZ	Artículos 250, 264, 265 y 267 del Decreto Distrital 190 de 2004

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

Los predios urbanizables no urbanizados se registrarán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y las demás disposiciones reglamentarias, así como por los lineamientos de la estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamientos.

4.2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

A continuación se presenta el inventario de equipamientos que se encuentran localizados en la UPZ 37, Santa Isabel, con base en la base de datos de la SDP 2012:

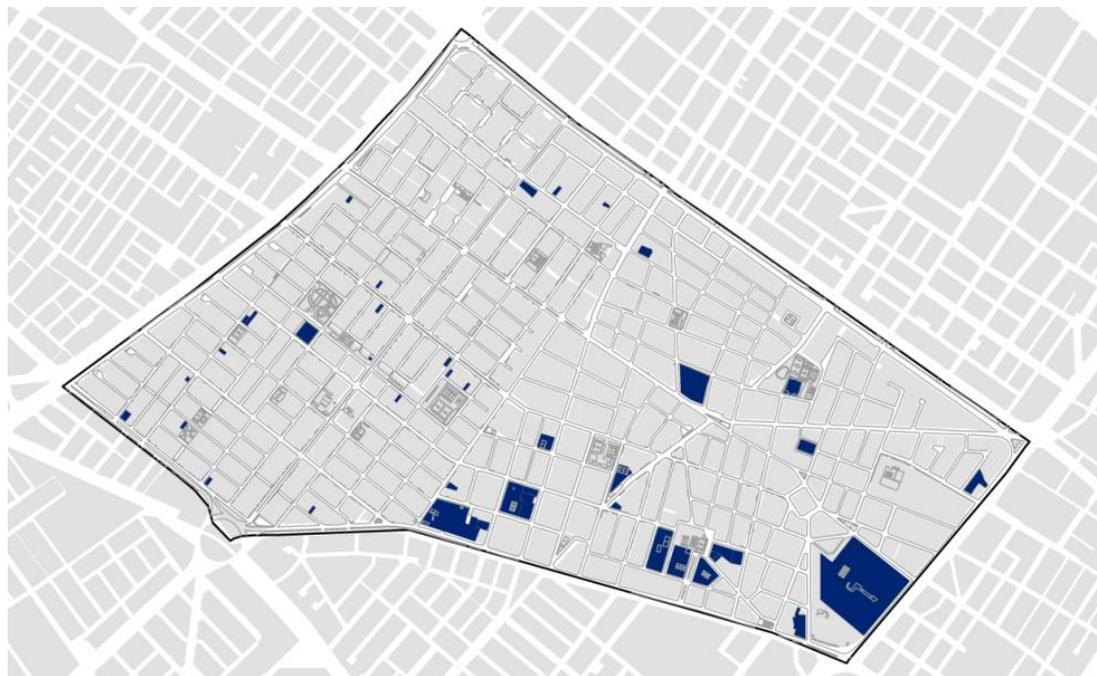


Figura No. 23: Dotacionales existentes

Inventario de dotacionales existentes:

Educación: 14

Culto: 13

Cultura: 2

Deportivo Recreativo: 1

Salud: 3

Sedes Administrativas: 1

Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia: 1

Bienestar Social: 8

5. ESTADO ACTUAL

5.1. 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 aquel uso. Por lo anterior, se encuentran UPZ con usos de la categoría industrial, residencial, comercial, entre 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.

La UPZ No. 37, SANTA ISABEL, se caracteriza por ser una UPZ que se ha venido reglamentando con el tratamiento de Consolidación Urbanística con Densificación Moderada y uso principal de vivienda. En terreno se realizó la verificación de los usos del suelo, y se identificó que han sido modificado con la implantación de usos de comercio y servicios de escala vecinal B hacia al interior de los barrios, principalmente en los barrios Santa Isabel, Santa Isabel Sur, Veraguas y Eduardo Santos. Sobre los ejes viales de la malla vial local el uso principal es de comercio y servicios de escala vecinal B y sobre los ejes viales de la malla vial arterial los usos continúan siendo de comercio y servicios pero de escala zonal y hasta urbana.

Por otra parte al interior del barrio El Progreso, en el terreno se identificó el uso de servicios de alto impacto (Servicios técnicos profesionales: talleres de ornamentación, cortadoras, dobladoras, torno, tipografía y litografía) el cual no es permitido en la actual reglamentación de la UPZ, identificado también por Catastro en el Plano de destinos catastrales, y que se encuentra localizado entre la carrera 27 y la carrera 24 y entre las calles 6 y 5ª. Dicha situación debe estudiarse muy bien para definir estrategias de autorización de este tipo de uso o de permisividad del mismo. Es igualmente importante resaltar que durante el Acuerdo 6 de 1990, esta zona se encontraba reglamentada por el polígono de uso AM02, permitiéndose el uso industrial clase I y clase II, de bajo impacto. Esto también se identifica desde la carrera 24 hasta la transversal 19 y entre la avenida calle 3 y la calle 6, adicionándose el uso industrial de bajo impacto (industrias de alimentos, de vidrios, de plásticos, grandes bodegas) mezcladas con uso residencial (conjuntos multifamiliares y vivienda unifamiliar consolidada). Se identifica una mezcla de usos residenciales, de comercio y servicios e industriales.

Los usos anteriormente identificados no se permitieron en la reglamentación de la UPZ No. 37 con el Decreto 349 de 2002, situación a tener en cuenta en la revisión de la UPZ.

Los barrios Eduardo Santos, El Progreso y El Vergel se caracterizan por ser zonas en las cuales el uso residencial se ha venido desarrollando junto con el uso comercial; principalmente frente al sector de los Hospitales. Por otra parte, al interior del barrio Eduardo Santos se encuentran talleres de mecánica y establecimientos de servicios al automóvil que generan conflictos por sus cercanía al área residencial.

Los barrios Santa Isabel y Santa Isabel Sur se caracterizan por tener dotacionales educativos, de culto, de bienestar social y de salud a escala vecinal en su gran mayoría, y en un menor porcentaje de escala zonal. El barrio Eduardo Santos se caracteriza por tener estos mismos dotacionales pero de escala zonal y urbana; estos usos se mezclan con los usos de comercio y servicios, servicios de alto impacto como servicios técnicos profesionales, servicios automotrices y venta de combustible, generando problemas de seguridad e invasión del espacio público.

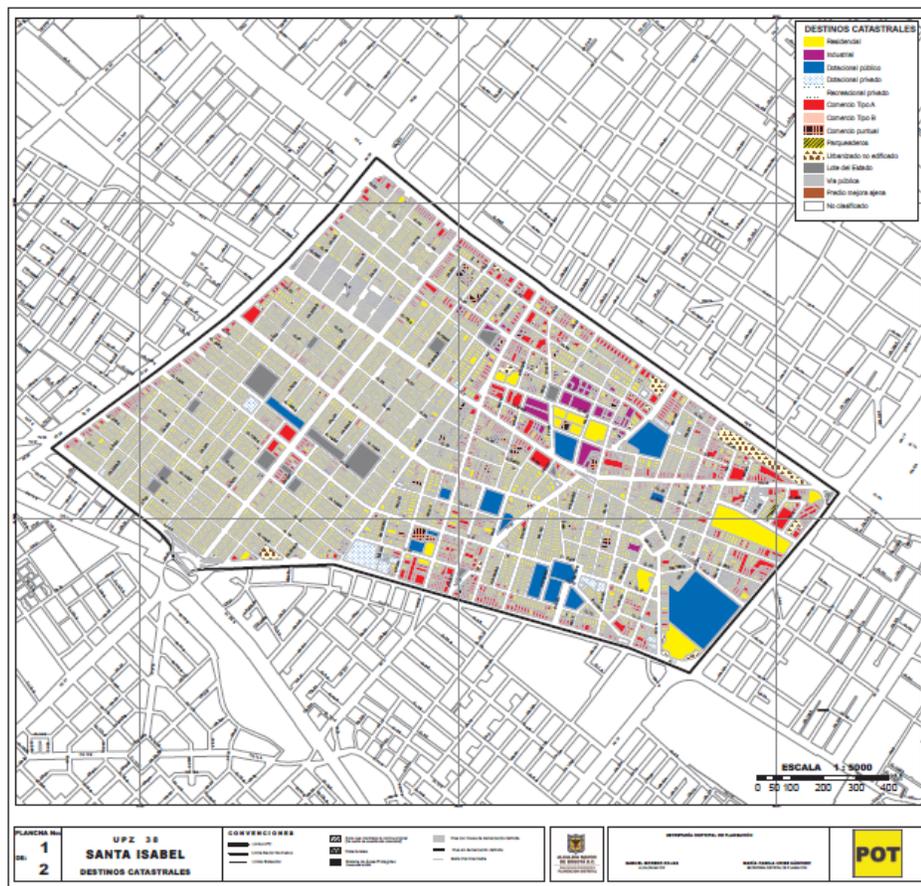


Figura No. 24: Usos terreno

En términos generales tal y como se aprecia en los planos, tanto como el de destinos catastrales y el del terreno realizado, el uso que predomina es el uso residencial, seguido del comercial. La Industria representa un porcentaje menor dentro de la UPZ, pero se está perneando a las áreas residenciales.

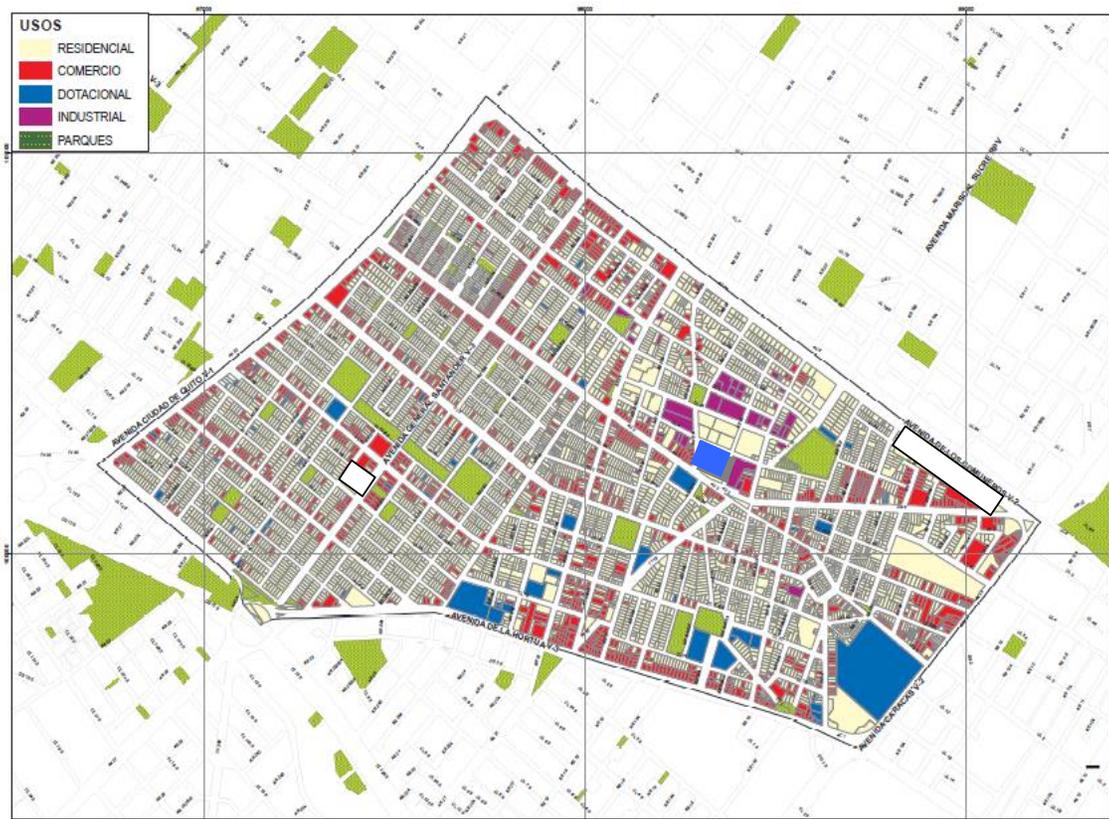


Figura No. 25: Usos catastrales

La Avenida Carrera 30, la Avenida calle 6, la calle 1 y la Avenida Caracas son ejes comerciales importantes en la UPZ y se caracterizan por el desarrollo de comercio de escala zonal, servicios empresariales de escala zonal, servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales técnico especializados de escalas zonal y vecinal, servicios técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal y servicios de alto impacto de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos de escala zonal.

5.2. EDIFICABILIDAD

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL presenta alturas que según sus desarrollos urbanísticos permiten una edificabilidad que fluctúa entre uno y tres pisos, debido a que son barrios residenciales de vivienda unifamiliar en su mayor porcentaje. Sobre los ejes viales se identifican alturas que fluctúan entre 1 y 5 pisos; alturas que responden a desarrollar

comercio en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores. Las bodegas y talleres localizados sobre los ejes viales y al interior de los barrios, a pesar de desarrollarse en edificaciones de dos o tres pisos, tienen alturas cercanas o mayores a los 9 metros (ya que el primer piso se caracteriza por tener una doble altura).

En el plano que se muestra a continuación, se evidencia que el promedio de altura de las edificaciones de la UPZ es de 2 pisos. Las edificaciones que alcanzan alturas mayores son escasas y se trata de conjuntos o agrupaciones que se encuentran al interior de los barrios, y cuyas alturas oscilan entre 4 y 5 pisos.

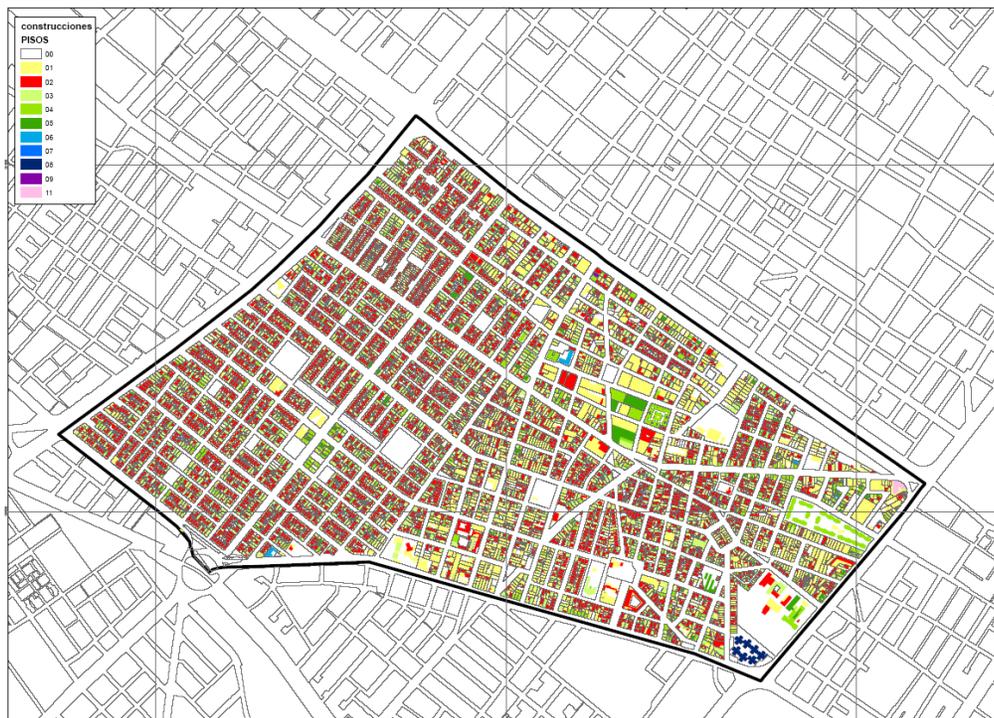


Figura No. 26: Alturas

6. PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

6.1. INTERNAS SDP

La Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, mediante memorando 3-2009-18534, envió las observaciones respecto del proyecto de Decreto en el ámbito de su competencia. La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, mediante memorando 3-2009-14577, envió las observaciones respecto del proyecto de Decreto en el ámbito de su competencia. La Dirección de Taller del Espacio Público, mediante memorando 3-2009-12632, envió las observaciones respecto del proyecto de Decreto en el ámbito de su competencia.

La comunidad del barrio Santa Isabel se hizo partícipe mediante la radicación del oficio 1-2010-47095 en el cual expresaron su preocupación por el funcionamiento de negocios que perturban la seguridad y tranquilidad de los habitantes de la zona. Por otra parte, la firma MAZDEL PLAZAS RODRIGUEZ S en C, se hizo partícipe del proceso mediante el radicado 1-2010-48209, en el cual solicitó la revisión de la norma en el sector de la Urbanización Industrial El Progreso, en el sentido de permitir la industria, considerando que históricamente el barrio se ha caracterizado y surgió como un barrio industrial.

7. CONCLUSIONES

La UPZ No. 37, SANTA ISABEL, se localiza en la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, por consiguiente las condiciones urbanísticas las determina el Plan Zonal del Centro, el cual establece como principal directriz para el desarrollo de la UPZ el potenciar y fortalecer los usos residenciales existentes en la zona. Por consiguiente, se determina que el principal uso de la UPZ es el residencial, aunque durante la visita a terreno se identificó que existe un fenómeno de expulsión de los residentes debido a los usos que se están desarrollando allí (talleres, servicios al automotor, industrias, servicios técnicos profesionales y otros); es importante identificar entonces los sectores que presentan estos usos, con el fin de delimitarlos para que no continúen propagándose en los sectores residenciales, y evitar así que se genere una mezcla que genera la gradual expulsión de los residentes.

La UPZ No. 37, SANTA ISABEL, se caracteriza por contener sectores residenciales de estratos medios con infraestructura de soporte consolidada y presencia de equipamientos colectivos, espacio público y actividades comerciales que se consolidan sobre los ejes viales principales.

La UPZ No. 37, SANTA ISABEL, se delimita por cinco (5) avenidas de gran importancia para la movilidad bogotana, las cuales son: Ciudad de Quito, de Los Comuneros, Caracas, de La Hortúa y Fucha, lo que determina la importancia de potenciar la conectividad a nivel de la escala zonal para garantizar la accesibilidad a la UPZ y movilidad en el interior. Así mismo aprovechar los ejes conformados por la malla vial arterial para articular los equipamientos de escala zonal y urbana presentes al interior de la UPZ y lograr una adecuada localización de las actividades no compatibles con estos y con la vivienda.

El Plan Zonal del Centro busca recualificar los centros de barrio como núcleos donde se encuentran la mayoría de servicios y de equipamientos dotacionales necesarios para el desarrollo de la vida en comunidad, que ofrezcan comodidad, buena oferta, y cortos desplazamientos. Por lo anterior, es necesario proponer sectores normativos localizados en los centros de barrio de Santa Isabel y Eduardo Santos que permita estos usos y los consolide, y restringir los usos no compatibles con el usos dotacional, además de crear la necesaria conexión interbarrial no sólo de la UPZ sino con las otras UPZ.

La UPZ No. 37, SANTA ISABEL, cuenta con una ventaja y es la facilidad de acceso a la UPZ que se tiene por la Carrera 30 y la Avenida Caracas, con el transporte público masivo de Transmilenio, y por la Calle 6 con la otra fase propuesta de Transmilenio. Se debe entonces potencializar las rutas de acceso a la UPZ, con el fin de buscar una mayor competitividad económica y el intercambio de bienes y servicios con el resto de la ciudad, aprovechando que es parte de la Operación Estratégica del Centro la cual la estableció como Área de Actividad Central. Además en la necesidad de incorporar al centro como espacio estratégico en la construcción de la red de ciudades.

Por lo anterior es necesario reevaluar la oferta de equipamientos colectivos con que cuenta la UPZ, identificando la oferta y el déficit, ya que actualmente cuenta con una buena oferta de dotacionales educativos privados y públicos, de dotacionales de salud, dotacionales de culto, dotacionales de bienestar social, un equipamiento deportivo, y una red de espacio público y parques importante; pero con un déficit de dotacionales de seguridad de escala vecinal, de salud y cultura entre otros, por lo anterior se deben buscar estrategias de mejor conectividad para que la oferta que ofrece la UPZ se consolide y el déficit se solucione a través de redes o nodos de equipamientos.

En cuanto a los tratamientos de la UPZ, es necesario reevaluar la calificación que tiene el barrio Veraguas, aunque el POT y Plan Zonal del Centro lo califican como Consolidación Urbanística, es un barrio que se ha modificado, principalmente en cuanto a su uso y a la edificabilidad sobre los ejes viales, y desde el Acuerdo 6 de 1990 ya se le ha dado norma.

Para conseguir el objetivo del Plan Zonal del Centro, en cuanto a que la UPZ ofrezca el uso residencial principalmente, se debe continuar y mantener el tratamiento de consolidación urbanística en la modalidad de densificación moderada en los barrios Santa Isabel, Santa Isabel Sur, El Vergel y Eduardo Santos; se deben delimitar los ejes de comercio y servicios sobre los ejes viales; e incorporar el sector del barrio de La Estanzuela al tratamiento de

renovación urbana con el fin de propiciar cambios de usos, potencializando los dotacionales de escala metropolitana y la vivienda en altura. Además sobre el barrio El Progreso es importante redefinirlo como un sector industrial y de servicios que ofrezca incrementos económicos a la UPZ, desde plusvalía hasta empleo a los residentes de la misma, fortaleciendo las actividades económicas.

Proteger, recuperar, restaurar y preservar los elementos de la Estructura Ecológica Principal, en particular el Corredor Ecológico de Ronda de los canales del Río Fucha y Comuneros, los Parques Urbanos Santa Isabel y Eduardo Santos, haciendo énfasis en el mejoramiento y preservación de sus condiciones ambientales, al igual que los parques urbanos de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ, y potencializando una red de espacio público que conecte los centros de barrio.

Es necesario mejorar la calidad del espacio público mediante el incremento de la oferta de espacios arborizados en la UPZ, fundamentalmente los espacios asociados a los Corredores Ecológicos Viales, los Parques Urbanos y los parques vecinales y de bolsillo, como transformación positiva del territorio y consolidación del espacio público local por medio de la integración de proyectos que se desarrollen en el espacio público de la UPZ de acuerdo con lo establecido en los Artículos 44 y 51 del Decreto 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público. En particular, consolidar urbanísticamente el espacio público de los subsistemas viales y de transporte a través de acciones integrales de diseño urbano, así, como promover el disfrute público y la defensa colectiva de los valores ambientales de los sectores y subsectores por parte de la ciudadanía. Es vital para medir las condiciones particulares de la oferta de espacios de recreación y esparcimiento para la UPZ No. 37, medir el área de zonas verdes con que cuenta cada habitante.

Con respecto al uso y ocupación del suelo la reglamentación de esta UPZ se debe propender por la implementación de los instrumentos de planeamiento previstos por el POT, como la posibilidad de Planes de Renovación Urbana para promover una transformación de usos que permitan cualificar las áreas con que cuenta la UPZ.

Se hace necesario, promover el ordenamiento de las actividades de la UPZ a fin de resolver los conflictos presentados en el área y cualificar las actividades económicas de comercio y servicios en zonas especializadas mediante la aplicación del tratamiento Renovación Urbana, con el propósito de conseguir que estas actividades se lleven a cabo en condiciones apropiadas.

Se debe promover la oferta de suelo para la localización de actividades y proyectos de mayor jerarquía.

Adicionalmente, se hace necesario complementar la dinámica generada por la implementación del sistema de transporte masivo “Transmilenio”, para generar suelo destinado a equipamientos, comercio, servicios y de vivienda.

CAPÍTULO III.

ANÁLISIS URBANO DE SECTORES

1. CARACTERIZACIÓN DE SECTORES

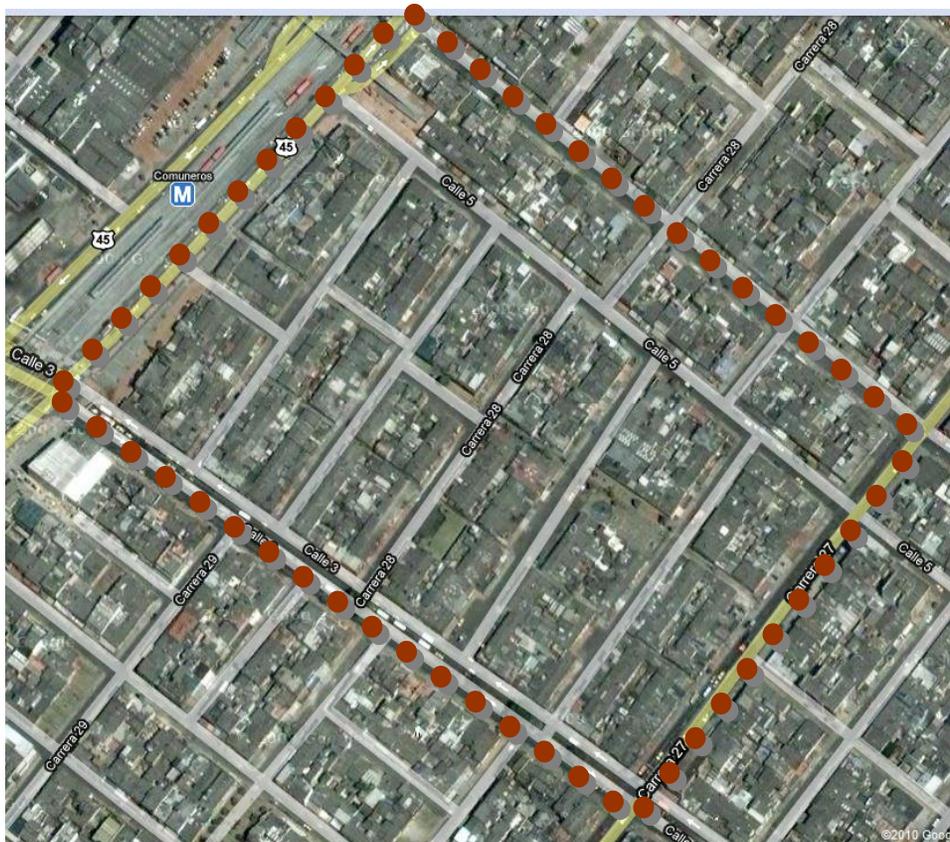
En el presente capítulo se realiza la caracterización de los sectores que son homogéneos, es decir, que cuentan con características similares que los diferencian de otros sectores, en cuanto a morfología, tipología, vías, usos y edificabilidad para establecer los conflictos y potencialidades que en ellos se presentan, y dar respuesta a los mismos en la propuesta normativa de la UPZ 37, Santa Isabel.

En la UPZ 37, Santa Isabel, se distinguen 4 sectores homogéneos, que se caracterizan a continuación:

1.1. SECTOR 1

1.1.1. LOCALIZACIÓN

El sector comprende las urbanizaciones Veraguas y Veraguas 1, hoy día se conoce como el barrio Veraguas, localizado en un área comprendida entre la carrera 30 y la carrera 27, y entre la calle 3 y calle 5A.



1.1.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El sector 1, presenta dos (2) tipologías de vivienda y morfologías distintas debido a que se desarrolló bajo dos licencias de construcción que corresponden a dos (2) urbanizaciones diferentes (Veraguas Plano urbanístico 193/4-2 y Veraguas 1 plano urbanístico 193/4).

La primer tipología se presenta en la Urbanización de Veraguas 1 la cual se localiza al sur del sector 1, de la calle 3 a la calle 4A y de la carrera 30 a la carrera 27; su tipología es continua y responde a una edificación de 2 pisos compuesta por viviendas bifamiliares sin antejardín (modificación que e realizó posteriormente).



En el trabajo de terreno se identificó que los antejardines ya han sido cubiertos o construidos anulándose en algunas manzanas, esto producto de la modificación posterior que se otorgó a la Urbanización Veraguas I, a pesar de que inicialmente la norma aprobada vivienda unifamiliar y se le exigía antejardín de 3.5 m.

La modificación al interior de la urbanización ha sido muy leve en cuanto a altura, solo el 10% ha sido modificado a 3 pisos, lográndose una lectura homogénea de la tipología de la urbanización.



Las fachadas son acabadas en ladrillo a la vista y cubierta a dos aguas. En términos generales la morfología de la urbanización no ha sido modificada y la tipología ha sido modificada levemente por los usos destinados.



La segunda tipología se presenta en la Urbanización de Veraguas localizada al norte del sector 1, de la calle 4A a la calle 5A y de la carrera 30 a la carrera 27, su tipología es continua y responde a una edificación de 2 pisos compuesta por vivienda unifamiliar con antejardín de 3.5m con una variación en los antejardines reglamentarios para los predios con frente a la carrera 30 cuya dimensión exigida es de 5 m.



La modificación al interior de la urbanización se concentra en los usos de bienestar social, más específicamente en lo referente a los jardines infantiles y el comercio vecinal B; así como en algunas modificaciones de altura ya que se pasa de 2 a 3 pisos. Por lo anterior, la lectura de tipología homogénea continúa sólo al interior, al exterior de la urbanización, especialmente sobre los ejes viales la tipología ha sido modificada por los usos instaurados allí entre los que se encuentran los usos de comercio y los servicios de escala vecinal y zonal. En cuanto a la altura y las fachadas puede decirse que la morfología general de la urbanización no ha sido modificada, manteniéndose manzanas ortogonales de longitud aproximada de 50m por 100m, con calles peatonales con zonas verdes.

1.1.3. MOVILIDAD

De acuerdo a los lineamientos entregados por parte de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y lo definido en el artículo 177 del POT: la Avenida Ciudad de Quito N.Q.S. (Carrera 30) es de tipo V-1 de 60 m, la Avenida General Santander (Carrera 27) es de tipo V-3 de 28m, la Avenida Calle 3 es de tipo V-4 de 24m, al interior las carreras 29A, 29, 28A, 28, 27A, son vías tipo V-8 (pública, peatonal).

La Avenida calle 3 y la Carrera 27 presentan ocupación intermitente de vehículos (compradores o descargue de mercancías en camiones), limitando la circulación vehicular y algunas veces la circulación peatonal.

Los andenes en general son adecuados para la libre movilización y acceso adecuado de los habitantes; sin embargo, sobre la Carrera 27 se presenta invasión del espacio público por mercancías o vehículos que no permiten el adecuado flujo peatonal.

1.1.4. USOS

Los usos se identificaron a partir de un análisis realizado del plano de destinos catastrales, planos de los planes maestros e información obtenida en terreno.

En el sector el uso principal es el de vivienda uni y bifamiliar, al interior del barrio se encuentran usos de bienestar social como jardines infantiles y comercio vecinal B (tiendas



de barrio, misceláneas y papelerías). Los corredores viales se caracterizan por el desarrollo primordialmente de comercio de escala vecinal (fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, rancho, licores, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas, etc), en general artículos de primera necesidad, servicios alimentarios de escala zonal (restaurante, comidas rápidas), servicios profesionales técnicos especializados de escalas zonal y vecinal (gimnasios, consultorios médicos, centros estéticos, peluquerías, salas de belleza, vidrierías, cafeterías, etc), servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal (servicios de telefonía, servicios de Internet, etc). Finalmente, sobre la carrera 30 se destaca la presencia de servicios empresariales de escala zonal y urbana (cajeros automáticos y sucursales bancarias), los servicios profesionales técnicos especializados y los dotacionales de salud (hospital 1er nivel).

1.1.5. EDIFICABILIDAD



El trazado urbanístico es reticular ortogonal con manzanas rectangulares de 50m por 100m aproximadamente, y se encuentran algunas manzanas divididas por pasos peatonales que interconectan la urbanización o el barrio creándose una red de zonas verdes y calles peatonales. La altura promedio del sector es de 2 pisos, pero, hay un porcentaje del 30% aproximadamente desarrollado en 3 pisos.

1.1.6. CONFLICTOS

El sector no presenta conflictos urbanos de relevancia al interior del barrio, es posible que existan problemas de seguridad y de basuras en las calles peatonales, ya que no se identifica un adecuado tratamiento del espacio público; lo que sí se identifica es la propagación de comercio y servicios de escala vecinal hacia el interior del barrio (tiendas de barrio, misceláneas y servicios de Internet).



Sobre la carrera 27 y la calle 3 se identifica una mezcla de usos de comercio y servicios de escala zonal y urbana que presentan conflicto en el momento de carga y descarga de mercancías, y los clientes que invaden el espacio público con los vehículos y las basuras que dejan sobre el mismo. Por lo tanto, se hace necesario restringir los usos de escala zonal al interior del barrio, para evitar conflictos con las áreas residenciales.



1.2. SECTOR 2

1.2.1. LOCALIZACIÓN

El Sector 2 comprende las Urbanizaciones Santa Isabel, Veraguas 2, Ricaurte, El Progreso y mitad de la Urbanización el Vergel, los cuales hoy en día se conocen como los barrios



Santa Isabel Sur, Santa Isabel, El Progreso, parte de Veraguas y parte del Vergel. El área comprende los predios ubicados entre la avenida NQS (carrera 30) hasta la carrera 24 y entre la avenida La Hortúa (calle 1 sur) y la avenida de Los Comuneros (Calle 6), exceptuando el área comprendida entre la carrera 30 y la carrera 27 y entre la calle 3 y la calle 5A (sector 1).

1.2.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El sector 2, presenta varias tipologías de vivienda debido a que se desarrolló bajo varias licencias de construcción, en las distintas urbanizaciones: Santa Isabel (PL.U. 219/2-1A, 219/Y, 219/4-8A), Santa Isabel – Veraguas Estanzuela 3 (PL.U. 219/4-13), La Estanzuela segundo sector (PL.U. 100/4-4), Veraguas 2 (PL. U. 193/2-2), Ricaurte (PL.U. 166/4-1), El Progreso (PL.U. 178/2-4), El Vergel (PL.U.106/4, 106/4-1), La Estanzuelita (451/2).

Los barrios Santa Isabel Sur y Santa Isabel presentan una morfología ortogonal homogénea con manzanas rectangulares de 50m por 100m aproximadamente, la tipología edificatoria es continua con antejardín de 3.5m y de 5m los predios con frente a la carrera 30, son viviendas unifamiliares y bifamiliares, con alturas de 2 a 4 pisos, las fachadas se encuentran terminadas y con cubierta adecuada. La tipología se ha modificado en los predios donde se localizan los dotacionales de culto y de educación de escala vecinal y los usos de comercio y servicios sobre los ejes viales.

Las manzanas localizadas en el barrio El Vergel desde la carrera 25 hasta la carrera 24, presentan modificaciones en la tipología especialmente porque no tienen antejardines y la altura varía de 1 a 4 pisos, esto debido a los usos desarrollados.

Los predios localizados en el barrio Veraguas, entre la calle 5A y la calle 6 y entre la carrera 30 y la carrera 27, presentan una morfología homogénea, ortogonal, las manzanas tienen una forma de H o de I, ya que en la mitad de la manzana previeron unas bahías de parqueo. La tipología de las viviendas es homogénea con antejardín de 3.5m y de 5m frente a la carrera 30, con altura entre 2 y 4 pisos, la tipología ha sido modificada en los predios localizados sobre la carrera 30 y especialmente sobre la calle 6, debido a los usos

desarrollados allí (talleres, depósitos, ferreterías, almacenes de repuestos para vehículos y otros).

El principal deterioro y modificación de la tipología de las edificaciones se identificó en el barrio El Progreso, debido a los usos desarrollados en estos predios, servicios técnicos profesionales especializados (dobladoras, tipografías, litografías, cortadoras de papel, talleres, etc), bodegas, comercio. Aunque la morfología de las manzanas no ha sido modificada, continúan siendo manzanas ortogonales rectangulares como se definió en el plano urbanístico, la tipología sí fue modificada.



Las fachadas se encuentran cubiertas y terminadas, lo que refleja que las condiciones económicas, en especial las que tienen que ver con el tipo de ingreso de las familias de la zona es estable, al igual que el tipo de desarrollo predominante en la zona.

1.2.3. MOVILIDAD

De acuerdo a los lineamientos entregados por parte de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y lo definido en el artículo 177 del POT: la Avenida Ciudad de Quito N.Q.S. (Carrera 30) es de tipo V-1 de 60 m, la Avenida General Santander (Carrera 27) es de tipo V-3 de 28m, la Avenida Calle 3 es de tipo V-4



de 24m, avenida Fucha es de tipo V-3 de 30m mín, la avenida Caracas es de tipo V-2 de 40m, la Avenida de Los Comuneros es de tipo V-1 de 60m, la Avenida de La Hortúa es de tipo V-3 de 28m, al interior las calles de la malla vial local son vías con perfiles de 8m, 12m, 15m y 24m.

La Avenida calle 3, la calle 2,1C, 5A, 2sur presentan ocupación intermitente de vehículos de los compradores o de camiones de carga para el descargue de mercancías, limitando la



circulación vehicular y algunas veces peatonal de estos ejes viales de movilidad local. Sobre las carreras 27 y 24 también se presentan problemas de circulación por el parqueo de vehículos particulares de los compradores sobre la vía o sobre el andén, generando bloqueo del flujo vehicular y peatonal. Al interior de los barrios Santa Isabel Sur, Santa Isabel y Veraguas la movilidad vehicular y peatonal es adecuada con los usos y la edificabilidad actual. Pero los barrios El Progreso y El

Vergel son los barrios con mayores inconvenientes de movilidad debido a los usos desarrollados allí, los cuales generan afluencia constante de vehículos de carga sobre las vías y los andenes, como camiones y hasta tracto-mulas generando deterioro constante al interior de estos barrios inicialmente residenciales, además de generar la expulsión de los residentes, actualmente no se identificaron viviendas residenciales en el sector.

Los andenes son adecuados de libre movilización y de acceso adecuado de los habitantes, excepto los localizados sobre los ejes de movilidad local y zonal, las vías anteriormente mencionadas, donde se presenta invasión del espacio público por mercancías o vehículos que no permiten el adecuado flujo peatonal.

1.2.4. USOS

Los usos se identificaron a partir de un análisis realizado del plano de destinos catastrales, los planos de los planes maestros y del plano de terreno.

En los barrios Santa Isabel Sur y Santa Isabel, se identificaron los siguientes usos: al interior de los barrios el uso principal continúa siendo el de vivienda unifamiliar y bifamiliar, algunas viviendas han sido modificadas para la construcción de viviendas multifamiliares en edificaciones de 4 pisos en el lote de una sola vivienda. También se entremezcla este uso con el de comercio y servicios de escala vecinal, como tiendas de barrio, misceláneas, servicios de comunicación telefonía e internet, lichiguerías, peluquerías y otros. También es importante la presencia de dotacionales de educación de escala vecinal (colegios privados), de culto (iglesias), de bienestar familiar (jardines infantiles, ancianatos), de salud (UBAS, consultorios, hospitales de nivel 1), y sobre los ejes viales de la malla local y arterial se identifica una línea de usos de comercio y servicios escala vecinal B y zonal (supermercados, ferreterías, de comunicación telefonía e internet), profesionales técnicos especializados (oficinas de profesionales y consultorios), dotacionales de salud escala zonal y urbana (consultorios médicos, ARPs, EPS de animales, veterinarias), el parque urbano Santa Isabel, varios parques vecinales y de bolsillo que generan unas redes internas de espacio público importantes para los barrios, ya que además de conectar el uso residencial conecta este con los otros usos, especialmente con los dotacionales. Pero, además se identifican usos camuflados de empresas, de comercio y de servicios técnicos profesionales no permitidos.



Es importante proponer en esta revisión de la UPZ, una estrategia de consolidación de estas redes vecinales de espacio público. También es importante resaltar el centro de barrio que se desarrolla en el entorno del parque urbano Santa Isabel, el problema es que no hay usos que fortalezcan el centro de barrio, que proporcione todos los servicios necesarios para la población residente, y evite su expulsión por los usos actuales que se están introduciendo al interior de estos barrios de forma ilegal, como usos técnicos profesionales e industria (manufactura, producción de telas y de alimentos).

Los predios con frente a la avenida de La Hortúa se desarrollan usos como servicios al automotor, venta de vehículos automotores, y una bomba de gasolina, los predios con frente a la calle 6, también se identifican servicios al automotor, venta de repuestos y talleres; estos usos se han introducido de forma ilegal hacia el interior de los barrios a través de

talleres mecánicos, uso que no está permitido. Y los predios con frente a la carrera 30 desarrollan un uso netamente comercial y de servicios.

En los predios localizados en el barrio Veraguas se identificaron principalmente usos residenciales consolidados, con una mezcla de dotacionales de educación (colegios privados), de culto y de bienestar social (jardines infantiles). Sobre la calle 3, los usos desarrollados son de comercio y servicios como tiendas de barrio, panaderías, peluquerías, ferreterías, restaurantes, comidas rápidas, y de alto impacto (se identificó un bar), talleres mecánicos.

El barrio el Vergel, el cual queda al oriente de los dos barrios anteriormente señalados, ha sufrido modificaciones por el uso de forma notoria, porque en los años 90, bajo el régimen normativo del Acuerdo 6 de 1990, permitió los usos industriales Clase IA y Clase IB de bajo impacto, por consiguiente se radicaron industrias de alimentos, de plásticos, de telas, y otros procesos, los cuales no han sido identificados específicamente por la dificultad de acceder a los predios. También se han consolidado usos comerciales de escala zonal y hasta urbana como talleres mecánicos, ventas de repuestos, cambiaderos de aceite, lavaderos de carros y otros, usos que se iniciaron sobre la Avenida La Hortúa y que se han ido introduciendo al interior del barrio. Los conflictos se identifican principalmente porque en este barrio también existen equipamientos dotacionales de escala zonal y urbana de bienestar familiar (nodo de asistencia de discapacidad, actual CURN – Centro Crecer del ICBF, punto de integración social, el nodo de asistencia básica de la infancia, Centro Crecer), educativo, y de culto y su uso principal es el residencial, aunque se identificó durante el terreno que hacia la 1ª y hacia la carrera 24, sí se identifica la expulsión de los residentes por los usos ya descritos.

Para el barrio El Vergel es necesario proponer una estrategia para que el tratamiento propuesto se logre, el cual es de consolidación con densificación moderada, es necesario proponer barreras que no permitan la propagación de estos al interior, que además atraiga a los residentes para que se queden en este barrio y además atraiga otros residentes de otros lugares de la ciudad.

En cuanto a los usos industriales y de servicios técnicos profesionales existe un problema y es la consolidación y permanencia de estos usos, por consiguiente la posición puede ser que se acepten los usos que demuestren un tiempo anterior a 20 o 15 años de permanencia y con licencias de funcionamiento, o no permitirlos y buscar la forma de expulsar estos usos de este barrio.

El caso es similar en el barrio El Progreso, aunque el problema es de mayor magnitud, ya que se identificó durante el terreno que el uso residencial ya no existe, los usos actuales expulsaron a los residentes de este sector. Los usos identificados en un 80% es el de servicios técnicos profesionales e industria, servicios al automotor, como troqueladoras, cortadoras de papel, litografías, tipografías, talleres mecánicos, bodegas, ferreterías, pinturas, metalurgia, y otros que no se lograron identificar por estar cerrados. El otro 20% es de comercio vecinal A (tiendas, panaderías, etc), dotacionales de escala vecinal de culto (iglesia), de bienestar social (jardines infantiles). Para este caso la estrategia sería de consolidar y reconocer los usos actuales que demuestren permanencia y licencias de funcionamiento, con el fin de luego cobrarles plusvalías; dinero que se recaudaría con el fin de lograr proyectos urbanos que potencialicen la UPZ. Es necesario buscar estrategias urbanísticas que consoliden este subsector con estos usos, potencialicen la oferta de empleos (mano de obra calificada y no calificada de la UPZ) y desarrollo económico, pero, con una perspectiva de menor escala, ya que la infraestructura vial y de espacio público no es la adecuada para permitir la movilidad de vehículos de carga de más de un eje o máximo de un eje.

1.2.5. EDIFICABILIDAD

El trazado urbanístico es reticular ortogonal con manzanas rectangulares de 50m por 100m aproximadamente, la morfología de las manzanas se modifican en el barrio el vergel y las manzanas localizadas sobre la carrera 24, ya que pertenecen a otros desarrollos urbanísticos posteriores y con criterios distintos a los localizados desde la carrera 25 hacia el occidente (carrera 30). La altura promedio del sector es de 3 pisos, pero, se identifican alturas que varían de 2 pisos a 5 pisos; al interior de los barrios existen proyectos de apartamentos multifamiliares de 5 pisos, las viviendas de 2 a 4 pisos, sobre los ejes comerciales desde 1 piso hasta 5 pisos, algunos dotacionales educativos alcanzan los 4 pisos.



1.2.6. CONFLICTOS



Los conflictos identificados sobre los barrios Santa Isabel Sur y Santa Isabel son la mezcla de usos, de residencial con usos no permitidos como técnicos profesionales y empresas, los cuales están camuflados en las viviendas, lo que está produciendo un desplazamiento de la población residente. Otro aspecto de relevancia que se identificó es la necesidad de generar una apropiación de barrio consolidando el centro de barrio

de Santa Isabel, permitiendo usos de escala zonal y con actividades de barrio, con el fin de que la población residente no se desplace. También se identificó que los ejes viales de las avenidas Fucha, La Hortúa y de Los Comuneros, la carrera 27 y la carrera 24 presentan ciertas características de usos y edificabilidad similar que deben tratarse urbanísticamente de forma homogénea.

Para el barrio El Vergel es necesario proponer una estrategia para que el tratamiento de consolidación con densificación moderada se logre, por esto es necesario proponer barreras urbanas que no permitan la propagación de los usos desarrollados en los predios (servicios al automotor, servicios técnicos profesionales, servicios profesionales) al interior, usos que se desarrollen homogéneamente sólo sobre la avenida La



Hortúa; y hacia el interior se desarrollen otros usos que atraigan a los residentes para que se queden en este barrio. En cuanto a los usos industriales y de servicios técnicos profesionales existe un problema y es la consolidación y permanencia de estos usos, por consiguiente la posición puede ser que se acepten los usos que demuestren un tiempo anterior a 20 o 15 años de permanencia y con licencias de funcionamiento, o no permitirlos y buscar la forma de expulsar estos usos de este barrio.

Para el caso del barrio El Progreso la estrategia sería consolidar y reconocer un subsector de usos que contenga los usos de industria y de comercio y de servicios profesionales técnicos especializados y de servicios técnicos especializados por su permanencia, con el fin de cobrarles plusvalías; dinero que se recaudaría con el fin de lograr proyectos urbanos que potencialicen la UPZ. Para buscar estrategias urbanísticas que consoliden este subsector con estos usos, potencialicen la UPZ con la oferta de empleos (mano de obra calificada y no calificada de la UPZ) y desarrollo económico, pero, con una perspectiva de menor escala, ya que la infraestructura vial y de espacio público no es la adecuada para permitir la movilidad de vehículos de carga de más de un eje o máximo de un eje. Por lo anterior se identificó una malla vial local deteriorada.

En general, sobre los ejes viales se presentan conflictos de movilidad vehicular con la peatonal, por el parqueo de vehículos sobre el espacio público, ya que no existen parqueaderos públicos; además el cargue y descargue de mercancía produce también invasión del espacio público y problemas contaminación visual; también se identificaron



problemas con las basuras o escombros que los depósitos o ferreterías colocan sobre el espacio público peatonal.

Por la mezcla de usos y el fenómeno de desplazamiento de los residentes de los barrios por los usos no compatibles con la vivienda, se presenta inseguridad por la presencia de población flotante de la calle y de ladrones, de recicladores y de presencia de prostitución en horas nocturnas.

tipología edificatoria es continua y heterogénea, se identifican edificaciones con alturas que oscilan entre 2 y 4 pisos, aunque son construcciones terminadas las fachadas son heterogéneas.



El barrio Eduardo Santos presenta una morfología heterogénea porque se desarrolla con proyectos urbanísticos distintos, con una delimitación irregular y con criterios distintos. La Urbanización El Tivoli, está dividida en dos sectores, el primer sector se desarrolló como lo describe el plano urbanístico 118/4-4, el cual define los criterios de

urbanización así: el antejardín de 3.5m, el asilamiento posterior de 4m, división predial similar, tipología continua y altura de 2 pisos. El segundo sector se desarrolló como lo describe el plano urbanístico 118/4-3 el cual define otros criterios urbanísticos, sin antejardín y una morfológica predial heterogénea. Y al hacer el terreno se identificó que el primer sector continúa el 80% con las mismas características morfológicas y tipológicas, mientras que el segundo sector es muy heterogéneo.

La Urbanización La Carmelita desarrollada con el plano urbanístico 122/4-6A define el antejardín de 3.5m y en algunas manzanas con aislamiento posterior de 4m y otras sin aislamiento, la morfología es radial por las diagonales trazadas, lo que definió unas manzanas heterogéneas y división predial también heterogénea. Por lo mismo la tipología es heterogénea y continua, en la visita a terreno se identificó una heterogeneidad notable, tipologías edificatorias distintas con alturas entre 1 y 4 pisos, fachadas modificadas.

La Urbanización Santa Helena también presenta una morfología radial por las diagonales trazadas, lo que definió unas manzanas irregulares con predios irregulares, con alturas entre 1 y 4 pisos. Y en la manzana principal se desarrolló el Hospital La Misericordia. Dentro de esta urbanización se desarrollaron otras urbanizaciones con tipologías diferentes. La Urbanización Diana Carolina se desarrolló como un conjunto multifamiliar de 8 pisos de altura y la otra parte se desarrolló con el nombre de manzana No. 9 (PL.U. 23/3-1) con

características morfológicas totalmente diferentes, son viviendas unifamiliares de 2 pisos conectadas por una vía interna de 6m.

La Urbanización La Estanzuela Sur También presenta una morfología radial, ya que continúa el trazado de diagonales, lo que generó un desarrollo de manzanas irregulares con tipología heterogénea.

El barrio El Progreso presenta una morfología heterogénea porque se desarrolla con una delimitación irregular a través del plano urbanístico 197/4-1, el cual define a partir de un parque central y con la diagonal de la transversal el desarrollo del barrio, no es claro por qué todas las manzanas tienen medidas y formas distintas, basado en este plano aprobado se desarrolló el barrio, con una tipología edificatoria heterogénea y con alturas que oscilan entre 1 y 5 pisos. No tiene antejardines.

1.3.3. MOVILIDAD

De acuerdo a los lineamientos entregados por parte de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y lo definido en el artículo 177 del POT: la Avenida Calle 3 es de tipo V-4 de 24m, la avenida Caracas es de tipo V-2 de 40m, la Avenida de Los Comuneros es de tipo V-1 de 60m, la Avenida de La Hortúa es de tipo V-3 de 28m, la carrera 24 tiene un perfil vial de 15m (según plano urbanístico); al interior las calles de la malla vial local son vías con perfiles de 8m, 10m, 12m y 15m.

Sobre la avenida de La Hortúa, la diagonal 6 y la transversal 17 presentan ocupación permanente de vehículos de los compradores o de camiones de carga para el descargue de mercancías, limitando la circulación vehicular y algunas veces peatonal sobre estos ejes viales de movilidad local. Sobre la carrera 24 también se presentan problemas de circulación por el parqueo de vehículos particulares de los compradores sobre la vía o sobre el andén, generando bloqueo del flujo vehicular y peatonal. El sector localizado entre el hospital de La Misericordia y la carrera 19 y entre la Hortúa y la diagonal 6 se identificaron muchos conflictos de movilidad porque los usos desarrollados allí son de comercio y servicios al automotor, lo que genera una continua ocupación del espacio público, interfiriendo con la libre circular, tanto vehicular como peatonal.

Al interior de los barrios residenciales la movilidad vehicular y peatonal es adecuada con los usos y la edificabilidad actual. Pero los barrios El Progreso es el barrio con mayor

inconveniente de movilidad debido a los usos desarrollados allí, los cuales generan afluencia constante de vehículos de carga sobre las vías y los andenes, como camiones y hasta tractomulas generando deterioro del espacio público constante al interior de estos barrios, inicialmente residenciales, generando como consecuencia la expulsión de los residentes.

Los andenes son adecuados de libre movilización y de acceso adecuado de los habitantes, excepto los localizados sobre los ejes de movilidad local y zonal, las vías anteriormente mencionadas, donde se presenta invasión del espacio público por mercancías o vehículos que no permiten el adecuado flujo peatonal.

1.3.4. USOS

Los usos se identificaron a partir de un análisis realizado del plano de destinos catastrales, los planos de los planes maestros y del plano de terreno.

En el barrio El Vergel se identificó: como principal uso el residencial, el cual se ha ido deteriorando porque en el momento en que el Acuerdo 6 le da el polígono ARG02 le permite industria clase IA y clase IB, la cual existe camuflada en la vivienda, algunas con licencia otras no (fábrica de bocadillos, fábrica de cocinas, de plásticos, y otras sin identificar). Se identificó en las dos manzanas hacia la Avenida de La Hortúa bastantes talleres mecánicos vehiculares, lavaderos de carros. Por estos usos la tipología edificatoria ha sido modificada. También, la presencia de dotacionales es importante en este barrio, se encuentra el nodo urbano de colegios oficiales, la existencia de 3 colegios de escala zonal y urbana. De culto.



Se identifica una mezcla de usos, el residencial, el de comercio y servicios, el industrial, el de servicios técnicos profesionales con el comercio vecinal B, como tiendas de barrio, misceláneas, servicios de comunicación telefonía e internet, lichiguerías, peluquerías y otros. Sobre los ejes viales de la malla arterial se identifica una línea de usos de comercio y servicios escala

vecinal B y zonal (supermercados, ferreterías, de comunicación telefonía e Internet), presenta un notable déficit de espacio público, especialmente zonas verdes y parques.

Es importante proponer en esta revisión de la UPZ, una estrategia urbanística que potencialice el desarrollo de proyectos arquitectónicos residenciales de mayor densidad, que logre expulsar los usos que generan conflicto ambiental y que proporcione atracción a la población residencial.

Los predios con frente a la avenida de La Hortúa se desarrollan usos como servicios al automotor, una estación de gasolina, venta de repuestos vehiculares y talleres mecánicos; estos usos se han introducido de forma indiscriminada hacia el interior del barrio, generando un notable deterioro.

El barrio Eduardo Santos se identifica porque el uso principal es el residencial con zonas delimitadas de comercio, y cuenta con un buen nodo de dotacionales de salud, de educación, de culto, de bienestar social y deportivo y recreativo de escala metropolitana, urbana y zonal como son: el Hospital La Misericordia y otras clínicas de nivel 1 y de servicios básicos, colegios privados y públicos, iglesias católica, protestantes, cristianas y otras, y parques vecinales y de bolsillo.

El problema que presenta es la mezcla de otros usos no compatibles con los mencionados anteriormente, como son los de servicios de alto impacto (estaciones de llenado de combustible, servicios de mantenimiento, reparación e insumos de vehículos como talleres de mecánica y electromecánica, cambiaderos de aceite, montallantas, venta de autopartes y repuestos); una que otra industria, servicios técnicos especializados como talleres de ornamentación, dobladoras, cortadoras, tipografías y carpinterías metálicas; estos usos ha generado un deterioro notable en el barrio, de inseguridad, de abandono, de expulsión de los residentes y contaminación ambiental.

El barrio El Progreso el cual queda al noroccidente de los dos barrios anteriormente señalados, ha sufrido modificaciones del uso inicial, residencial, por el uso actual, industrial, de forma notoria; esto se debió porque en los años 90, bajo el régimen normativo del Acuerdo 6 de 1990, permitió los usos industriales Clase IA y Clase IB de bajo impacto, por consiguiente se radicaron industrias de alimentos, de plásticos, de telas, y otros procesos, bodegas, etc, usos que cuales no han sido identificados específicamente por la dificultad de acceder a los predios. También se han consolidado usos comerciales de escala zonal y hasta urbana como talleres mecánicos, ventas de repuestos, cambiaderos de aceite, lavaderos de carros y otros. La diferencia que existe de este barrio con los otros barrios, es

que durante el terreno, se identificó una mezcla de usos consolidados, que aparentemente, no presentan conflictos, como es el uso residencial con el uso industrial; coexisten entremezclados varios conjuntos residenciales multifamiliares con industrias y viviendas unifamiliares y equipamientos de servicios urbanos básicos (estación de policía zonal). Presentan otros usos de comercio y servicios sobre los ejes de malla vial local y arterial que sí están presentando conflictos con el uso principal residencial, como casinos, bares, talleres mecánicos y otros. Se podría afirmar que es un barrio que genera desde el punto de vista económico oportunidad de empleo y por qué no de divisas a la localidad.

1.3.5. EDIFICABILIDAD

El trazado urbanístico es reticular con diagonales, lo que en algunos subsectores aparenta una morfología radial; como consecuencia se conformaron manzanas con forma irregular, con medidas diferentes, hasta se podría afirmar que no hay una manzana igual a otra; lo que produce una división predial de igual forma, totalmente diferente, y a su vez una tipología edificatoria diferente. Adicionalmente a esto se podría afirmar que la introducción de otros usos no compatibles ha modificado la tipología edificatoria, también.

La altura oscila entre 1 y 5 pisos, donde predomina el uso residencial la altura promedio es de 2 pisos, los conjuntos multifamiliares oscilan entre 4 y 8 pisos; donde predomina el uso de servicios al automotor sobre ejes viales la altura promedio es de 3 pisos, al interior la altura es de 2 pisos. Donde predomina el uso industrial la altura es de 3 pisos. Hacia la avenida La Hortúa la altura promedio es de 4 pisos y hacia la avenida de Los Comuneros la altura promedio es de 3 aunque oscila entre 1 y 8 pisos.

La tipología general no presenta antejardín, sólo en el barrio Eduardo Santos algunas manzanas lo tienen, se puede identificar en los planos urbanísticos (Urb. El Tivoli).

1.3.6. CONFLICTOS

El principal conflicto identificado en el sector en la mezcla de usos no compatibles, como son el uso principal, el residencial, con usos como el industrial, el de servicios técnicos profesionales y el de servicios de alto impacto, aunque en algunos partes del sector se entremezclan de forma mimetizada, existe un riesgo no identificado y no controlado, como son los impactos ambientales que producen los anteriores usos descritos a la población residente.

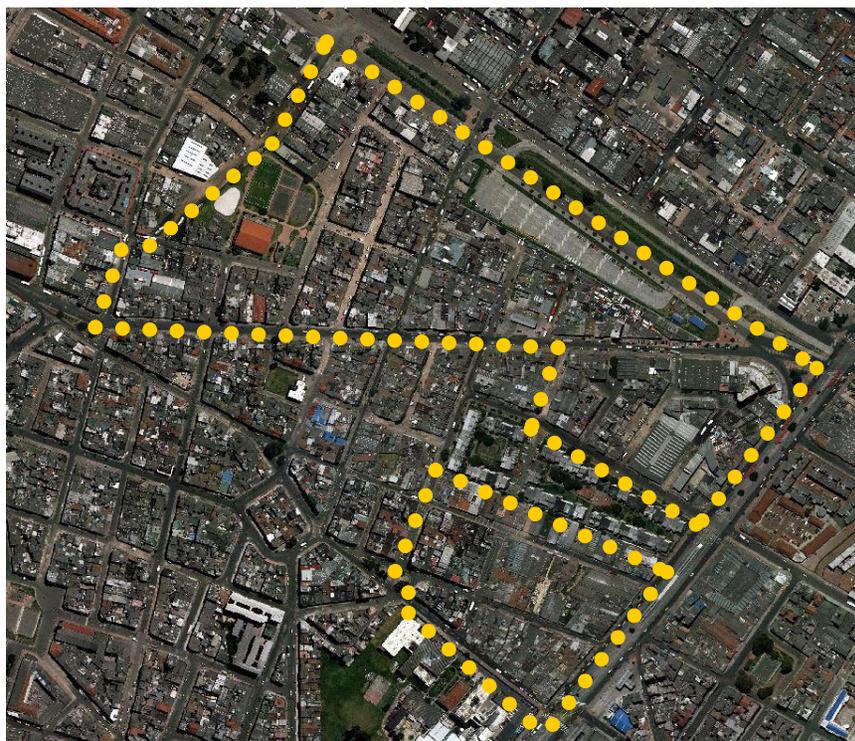
Además del conflicto de estos con los residentes, el problema también repercute en los usuarios de los grandes nodos de dotacionales que tiene el sector, nodos muy importantes de la UPZ, de bienestar social, de salud, de educación, y de seguridad y defensa y justicia.

Lo anterior también genera como consecuencia la expulsión de la población residente, inseguridad, aumento de población flotante de la calle, y otros usos de impacto social como prostitución, drogadicción y alcoholismo.

Los usos identificados como no compatibles generan problemas de movilidad vehicular y peatonal sobre los ejes viales donde se desarrollan, especialmente sobre el espacio público, ya que no existen parqueaderos públicos; además el cargue y descargue de mercancía produce también invasión del espacio público y problemas contaminación visual; también se identificaron problemas con las basuras o escombros que los depósitos colocan sobre el espacio público peatonal.

1.4. SECTOR 4

1.4.1. LOCALIZACIÓN



El Sector 4 integra parte de la Urbanización La Estanzuela, la Urbanización La Estanzuela 2do sector, la Urbanización La Estanzuela Sur, La Urbanización La Rioja, y parte de la Urbanización Santa Helena; conocidas hoy en día como el barrio Eduardo Santos. El sector 4 comprende 2 áreas: una integra los predios localizados entre la carrera 17 y la Avenida Caracas y entre la diagonal 2 y el conjunto de vivienda Hans Drews Arango; y la otra área comprende los predios localizados entre la calle 4 carrera 16 diagonal 6 y la Avenida de Los Comuneros (calle 6), y entre la transversal 19 y la Avenida Caracas.

1.4.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El sector 4, presenta una morfología atípica e irregular con varias tipologías de edificaciones debido a que se desarrolló bajo varias licencias de construcción, según la Urbanización La Estanzuela (PL.U. 100/4-19A), la Urbanización La Estanzuela 2do sector (PL.U. 100/4-4), la Urbanización La Estanzuela Sur (PL.U. 100/4-10, 100/4-1). La Urbanización La Rioja (PL.U. 88/4-4, 88/3-2), y parte de la Urbanización Santa Helena (PL.U. 23/4-3).

Este Sector del barrio Eduardo Santos presenta una morfología atípica porque se desarrolla con proyectos urbanísticos distintos, con una delimitación irregular y con criterios distintos.



Las Urbanizaciones Estanzuela, 2do sector y sur presentan un desarrollo urbanístico discontinuo, poco homogéneo, con criterios y delimitaciones diferentes, lo que arroja como consecuencia un desarrollo urbanístico fraccionado, o con parches.

Es una tipología de edificaciones entre 1 y 5 pisos, sin criterios arquitectónicos o urbanísticos, lo que da como resultado

un sector deteriorado y sin caracterización, aunque cuenta con el parque urbano Eduardo Santos.

1.4.3. MOVILIDAD

De acuerdo a los lineamientos entregados por parte de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y lo definido en el artículo 177 del POT: la Avenida Calle 3 es de tipo V-4 de 24m, la avenida Caracas es de tipo V-2 de 40m, la Avenida de Los Comuneros es de tipo V-1 de 60m, la Avenida Mariscal Sucre es de tipo parcial de 16,25 y 13,75m y V-3 de 28 m; al interior las calles de la malla vial local son vías con perfiles de 10m, 12m y 15m.

Es un sector bastante deteriorado, desde el punto de vista de movilidad, ya que un 70% de las vías locales se encuentran en mal estado, con huecos y/o sin pavimentar, esto se ha debido a los usos desarrollados allí, que afectan directamente las vías. También presentan una ocupación permanente de vehículos que van por los servicios que prestan allí, o por vehículos de carga que suministran la mercancía. Existen muchos conflictos de movilidad porque los usos desarrollados allí son de comercio y servicios al automotor, lo que genera una continua ocupación del espacio público, interfiriendo con la libre circular, tanto vehicular como peatonal.

Los andenes son adecuados de libre movilización y de acceso adecuado de los habitantes, excepto los localizados sobre los ejes de movilidad local y zonal, las vías anteriormente mencionadas, donde se presenta invasión del espacio público por mercancías o vehículos que no permiten el adecuado flujo peatonal.

1.4.4. USOS



Los usos se identificaron a partir de un análisis realizado del plano de destinos catastrales, los planos de los planes maestros y del plano de terreno.

Se identificó como principal uso el residencial, el cual se ha ido deteriorando porque el uso predominante actual es de servicios de alto impacto como lavaderos de carros, estaciones de llenado de combustible, servicios de mantenimiento, reparación e insumos de vehículos como talleres de mecánica y electromecánica, cambiaderos de aceite, montallantas, venta de autopartes y repuestos; una que otra industria, servicios técnicos especializados como talleres de ornamentación, dobladoras, cortadoras, tipografías y carpinterías metálicas; estos usos ha generado un deterioro notable en el barrio, de inseguridad, de abandono, de expulsión de los residentes y contaminación ambiental.

A pesar de lo anterior cuenta con equipamientos dotacionales educativos (colegios privados), de culto, de salud (UBA, hospital de primer nivel), de bienestar social (jardines infantiles) y deportivo y recreativo (parque urbano Eduardo Santos).



1.4.5. EDIFICABILIDAD

El trazado urbanístico irregular atípico como consecuencia se conformaron manzanas con forma irregular, con medidas diferentes, hasta se podría afirmar que no hay una manzana igual a otra; lo que produce una división predial de igual forma, totalmente diferente, y a su vez una tipología edificatoria distinta. Adicionalmente a esto, se podría afirmar que la introducción de otros usos no compatibles ha modificado la tipología edificatoria, también.

La altura oscila entre 1 y 5 pisos, donde predomina el uso de servicios de alto impacto mezclado con vivienda y comercio vecinal B.

1.4.6. CONFLICTOS

El principal conflicto identificado en el sector es la mezcla de usos no compatibles, como el uso residencial, con usos de servicios de alto impacto, existe un riesgo no identificado y no controlado, como son los impactos ambientales que producen.

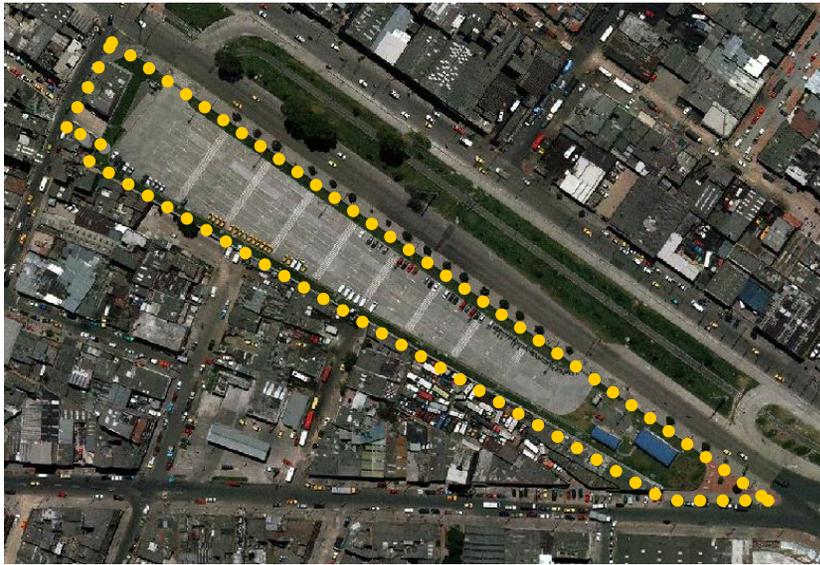
Además del conflicto de estos con los residentes, el problema también repercute en los usuarios de los grandes nodos de dotacionales que tiene el sector de bienestar social, de salud, de educación, deportivo y recreativo.

Lo anterior también genera como consecuencia la expulsión de la población residente, inseguridad, aumento de población flotante de la calle, y otros usos de impacto social como prostitución, drogadicción y alcoholismo.

Los usos identificados como no compatibles generan problemas de movilidad vehicular y peatonal sobre los ejes viales donde se desarrollan, especialmente sobre el espacio público, ya que no existen parqueaderos públicos; además el cargue y descargue de mercancía produce también invasión del espacio público y problemas contaminación visual; también se identificaron problemas con las basuras o escombros que los depósitos colocan sobre el espacio público peatonal.

1.5. SECTOR 5

1.5.1. LOCALIZACIÓN



El Sector 5 es un predio identificado como urbanizable no urbanizado, pero al realizar archivo y terreno se identificó que el predio ya está urbanizado y construido como un proyecto de parqueadero transitorio de Transmilenio, además el predio es propiedad del Instituto de Desarrollo Urbano, y actualmente funciona como parqueadero privado de la Policía Metropolitana.

1.5.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El sector 5 hace parte de una manzana desarrollada con un plano urbanístico, diferente, en archivo de planeación distrital se encontró que este sector cuenta con un plano urbanístico denominado Conjunto Urbanístico Cundinamarca No. 601/3 con fecha de mayo de 1969, pero, nunca fue desarrollado, por consiguiente tiene carácter de predio urbanizable sin urbanizar.

1.5.3. MOVILIDAD

De acuerdo a los lineamientos entregados por parte de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y lo definido en el artículo 177 del POT: el frente principal y total es la Avenida de Los Comuneros, la cual es de tipo V-1 de 60m, al interior se conecta a través de la diagonal 6 la carrera 18, vías con perfiles de 20m y de 10m.

1.5.4. USOS

El uso y tratamiento actual es de desarrollo, se rige bajo el Decreto 327 de 2004.

1.5.5. EDIFICABILIDAD

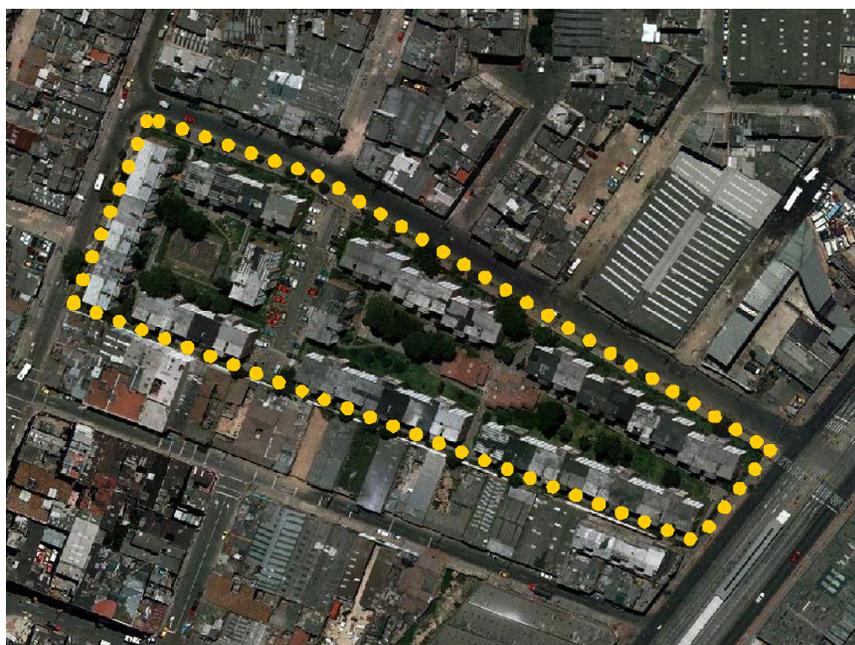
La altura se rige bajo el Decreto 327 de 2004.

1.5.6. CONFLICTOS

El principal conflicto identificado son la mezcla de usos no compatibles que bordean el predio urbanizable no urbanizado. Además se está desarrollando un uso sin licencia.

1.6. SECTOR 6

1.6.1. LOCALIZACIÓN



Este sector por ser catalogado por el POT con el Tratamiento de Conservación modalidad Sector de Interés Cultural con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos se identifica como un solo sector (tema desarrollado en el capítulo de los antecedentes normativos no se procederá a desarrollarlo sólo a complementarlo.

Se localiza entre la avenida Caracas y la carrera 17 y entre la calle 4 y los predios colindantes localizados con frente a la avenida calle 3.

1.6.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

Se caracteriza por ser una unidad de edificios singulares de vivienda, construidos por una misma gestión, que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales y son representativos de determinada época del desarrollo de la ciudad, específicamente de los años 60's, diseñado por el arq. Hans Drews Arango. El cual ha conservado su característica aruitectónica y urbanística.



1.6.3. MOVILIDAD:

De acuerdo a los lineamientos entregados por parte de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y lo definido en el artículo 177 del POT: este sector tiene frente a la Avenida Caracas es de tipo V-2 de 40m, al interior se conecta a través de la calle 4 y la carrera 17, vías con perfiles de 18m y 15.5m según plano urbanístico.

1.6.4. USOS

La actividad principal es a la vivienda multifamiliar, con usos complementarios de equipamiento dotacional vecinal (salón comunal y jardín infantil) y comercio vecinal A y B.

1.6.5. EDIFICABILIDAD

El proyecto es de una altura de 4 pisos (12m. máx.), con antejardines sobre la Caracas de 5m y sobre la calle y la carrera de 3.5m, sin patios y con un asilamiento posterior de 5.50m. El proyecto le define un índice de ocupación de 0.50 y un índice de construcción de 1.90.

1.6.6. CONFLICTOS



En la revisión de los planos de Tratamientos del Plan Zonal del Centro se identificó una imprecisión cartográfica, ya que se le está dando el tratamiento de Conservación a toda la manzana y realmente como se identifica en el Plano Urbanístico No. 88/4-5 así como en la delimitación del POT el conjunto residencial no se desarrolla en toda la manzana.

1.7. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS

En la UPZ Santa Isabel, como la dividió el Plan Zonal del Centro, se identifican dos grandes sectores; el sector de Santa Isabel, el cual tiene un carácter general de uso residencial con usos complementarios de equipamientos dotacionales de escala urbana, zonal y vecinal. A excepción de un subsector localizado entre la carrera 24 y la carrera 27 y entre la calle 5 y la calle 6, ya que desarrolla una actividad de servicios de alto impacto. El otro sector importante es el sector Eduardo Santos, el cual presenta como caracterización general una mezcla de usos de vivienda con usos no compatibles como son los usos de industria y de servicios de alto impacto. Por lo mismo se deben determinar estrategias que detengan esta propagación de usos no compatibles en algunos subsectores, mientras que en otros, como el localizado en el barrio el Progreso, el cual la estrategia es la de buscar su desarrollo económico que fortalezca desde éste ámbito la UPZ. Y en el sector más deteriorado como lo plantea el Plan Zonal del Centro incorporarlo dentro del tratamiento de renovación urbana.

Es importante definir el papel de la vivienda en las zonas industriales, teniendo en cuenta que muchos de estos sectores generan impactos negativos en la población residente y en el marco de la productividad de la ciudad y la necesidad de conservar estas áreas vitales para la economía de la ciudad.

Es evidente el déficit de zonas verdes en algunos sectores de la UPZ, principalmente los de las áreas industriales, por lo que es necesario generar programas de renovación que permitan recalificar estos sectores y generar así más espacio público en la UPZ.

Por lo anterior es necesario buscar estrategias que reactiven el desarrollo de proyectos de vivienda en altura que ayuden a redensificar la UPZ, ya que cuenta con nodos de equipamientos dotacionales importantes; y por lo mismo también, deben buscarse estrategias que consoliden y fortalezcan estos dotacionales para ofrecer mejores servicios a los residentes potenciales y los actuales.

CAPÍTULO IV.

CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA

CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

5. INTRODUCCIÓN

El documento presenta un diagnóstico para aportar líneas de orientación con fines de planeación del territorio urbano. Para esto se brinda un diagnóstico respecto a la estructura actual de ese territorio y a partir de esto se sugiere el escenario deseado al cual debería apostarle la administración central y local. La estructura mencionada se refiere a los usos del suelo y a sus características, a la población y la forma como se apropia del territorio.

En consecuencia, la Dirección de Economía Urbana (DEU) presenta información orientada a dar soporte a las cuestiones planteadas arriba para un territorio específico. Esta información 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 y en cuarto lugar a los efectos sobre el territorio del mercado distrital de la 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 implica ventajas y desventajas para su desarrollo.

El 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” dan cuenta sobre cuánto espacio libre existe para eventuales desarrollos “horizontales”, este espacio se subdivide como espacio libre “urbanizado no construido” (al interior de las manzanas) y espacio libre “urbanizable no urbanizado” y de “expansión”, separación que responde a las diferentes posibilidades de desarrollo. Del mismo modo, da cuenta sobre el tipo y composición del “espacio público” compuesto por la EEP, vías, parques y áreas verdes, y andenes.

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 el 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, de informalidad (establecimientos vinculados a vivienda, establecimientos con un trabajador) y de productividad desde el territorio.

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)

6. FUENTES Y CONSTRUCCIÓN DE INFORMACIÓN E INDICADORES

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 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 No. 37, Santa Isabel, el análisis de la información se hará con referencia a la localidad (Los Mártires) y al total ciudad.

En este capítulo se busca dar respuesta a dos preguntas centrales primero ¿Cuál es la dinámica urbana actual tendencial de la UPZ Santa Isabel? y, a partir de esta situación, ¿Cuál es el escenario deseado al cual deben apuntarle las administraciones central y local?

Para acercarnos a estas respuestas, se caracteriza el territorio en los siguientes aspectos:

- 1) Localización, usos y áreas básicas
- 2) Población
- 3) Producción
- 4) Indicadores de desarrollo:
 - Congestión (por aglomeración, por densidades)
 - Aglomeraciones (caracterización de la actividad económica)
 - Productividad (informalidad empresarial, precio del suelo, tributación)
 - Bienes públicos urbanos (oferta y demanda)

5) A partir de la caracterización, se presentan breves conclusiones en términos del escenario-propuesta de desarrollo.

El análisis de la UPZ se hace con referencia a la Localidad y a la Ciudad.

La estructura física del territorio se refiere al año 2007 y se analiza de acuerdo con las siguientes categorías:

- Área total = área de expansión + área urbana
- Área urbana = suelo urbano + Estructura Ecológica Principal.
- Usos básicos netos del Área Total = Expansión neta + área amanzanada + EEP neta + Urbanizable no urbanizado + vías + áreas no clasificadas:
- Área amanzanada = Uso Predial + Andenes + Parques
- Uso Predial = según terreno y según construcción
- Uso Predial = residencial + comercio + industria + dotacional + urbanizado no construido + otros
- Áreas libres = urbanizable no urbanizado + urbanizado no construido
- Espacio público = EEP + vías + andenes + parques y áreas verdes + otros espacios públicos.

En cuanto a la institucionalidad, se mide por la invasión de EEP, la relación de edificaciones nuevas con licencia y el grado de invasión del espacio público.

4. LOCALIZACION Y ÁREAS BÁSICAS

El plano muestra que la UPZ goza de buenas comunicaciones viales y de una ubicación

central con relación a la ciudad.

La UPZ No. 37 SANTA ISABEL hace parte del ámbito Plan Zonal del Centro - PZCB, el cual complementa las decisiones de ordenamiento territorial de escala urbana y metropolitana y aporta directrices para su planificación, además actúa como un instrumento de planeación de escala intermedia. Para lo cual a través de los análisis sociales, urbanísticos y económicos desarrollados en la caracterización del PZCB contribuye a orientar las decisiones del ámbito territorial de planificación de la UPZ.¹⁰

Tabla 4. Clasificación de áreas urbanas. (ha)

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	0,00	1538,9
EEP	1,19	2,22	4397,5
Urbano	199,28	649,18	35.467,30
Total	200,46	651,40	41.403,70

Fuente SDP-DEU

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Tabla 5. Clasificación de áreas urbanas netas. (ha)

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	0,00	1538,9
EEP Neta	0,01	0,01	2831,3
Urbano Neto	200,45	651,39	37033,50
Total	200,46	651,40	41.403,70

Fuente SDP-DEU

El área de la UPZ está por debajo del promedio del total de UPZ (200 has.) y no cuenta con área de expansión. La EEP en la UPZ corresponde al 0.6% del área total, superior a la localidad (0.3%) e inferior a la proporción en el total ciudad (10.6%).

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.

Tabla 6. Usos Básicos Netos del Área Total 2007

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0,00	0,00	1.538,90
EEP neta	0,01	0,01	2.831,30
Vías	48,97	147,35	5.959,80
Urbanizable no Urbanizado	0,00	0,00	2.321,80
Amanzanado	150,54	499,34	28.040,40
Áreas no Clasificadas	0,94	4,70	711,5

¹⁰ DTS PZCB

Total	200,46	651,40	41.403,70
-------	--------	--------	-----------

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

El suelo destinado a vías representa el 24.4% del área de la UPZ, similar a la localidad (22.6%) y superior al total de la ciudad (14.4%). Las vías disponibles son suficientes para atender la carga vehicular propia y aquella que transita de sur a norte de la ciudad o viceversa. Las proporciones de área amanzanada en la UPZ (75.1%) son relativamente superiores al total ciudad (67.7%) y muy similares a la localidad (76.6%). El área amanzanada comprende “andenes”, “parques”, y “uso predial” como se muestra en las tablas siguientes.

3.1. Usos del Área Amanzanada

1.1. Por Hectáreas

Tabla 7. Usos área amanzanada (ha)

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	24,23	66,58	2.302,10
Parques	6,82	17,08	2.287,20
Metropolitanos	0,00	2,71	654,8
Zonales	3,28	3,28	243,6
Vecinales	3,53	11,09	1.388,80
En EEP	0,00	0,00	914,6
Uso Predial	119,50	415,68	23.451,10
Total	150,54	499,34	28.040,40

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

1.2. Porcentaje de Usos sobre el total de área amanzanada

Tabla 8. Porcentaje total área amanzanada

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	16%	13%	8%
Parques	5%	3%	8%
Uso Predial	79%	83%	84%
Total	100%	100%	100%

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

La información de las tablas presenta evidencias de una situación en andenes superior para la UPZ, la localidad y la ciudad. Lo anterior contrasta con las menores áreas en la UPZ de parques 5% respecto al 8% de la ciudad y superiores respecto al 3% de la localidad. El uso predial es inferior (79%) respecto del total ciudad (84%).

Otro elemento significativo de esta UPZ lo define que está totalmente consolidada y desarrollada.

4. Espacio Público.

En la UPZ se observa que el total de espacio público representa el 26% del área total. En la localidad este porcentaje es de 28% y el total de la ciudad, de 32%. El que la UPZ se encuentre por debajo de la localidad y la ciudad lo explica el hecho de ausencia de elementos de la EEP.

4. Población

Respecto a la ciudad, Santa Isabel registra una baja densidad, aunque superior a la localidad. Se espera que entre 2005 y 2015 la población en la UPZ haya aumentado un 3%, muy inferior al crecimiento del 15% que se espera para la ciudad.

Tabla 9. Proyecciones de población a partir del censo DANE 2005

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
2005	44.596	95.866	6.840.116
2006	44.697	96.210	6.945.216
2007	44.825	96.568	7.050.228
2008	44.957	96.930	7.155.052
2009	45.086	97.283	7.259.597
2010	45.210	97.611	7.363.782
2011	45.317	97.926	7.467.804
2012	45.419	98.209	7.571.345
2013	45.501	98.450	7.674.366
2014	45.559	98.637	7.776.845
2015	45.583	98.758	7.878.783

Fuente: Proyecciones DANE-SDP y Anexo 15.

*estimado

Tabla 10. Densidades Área Total Según Proyecciones de Población

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
2005	222,47	147,17	165,21
2006	222,97	147,70	167,74
2007	223,61	148,25	170,28
2008	224,27	148,80	172,81
2009	224,91	149,34	175,34
2010	225,53	149,85	177,85
2011	226,06	150,33	180,37
2012	226,57	150,76	182,87
2013	226,98	151,13	185,35
2014	227,27	151,42	187,83
2015	227,39	151,61	190,29

Fuente: Anexo 15 y Proyecciones DANE-SDP

Tabla 11. Distribución por grupos de edad

Rango de Edad	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
0 A 9 AÑOS	14,52%	15,12%	17,50%
10 A 19 AÑOS	15,70%	15,93%	17,57%
20 A 29 AÑOS	18,98%	19,32%	18,63%
30 A 39 AÑOS	14,30%	14,34%	15,68%
40 A 49 AÑOS	14,66%	14,04%	13,66%
50 A 59 AÑOS	10,27%	10,27%	8,64%
60 A 69 AÑOS	5,86%	5,96%	4,77%
70 A 79 AÑOS	3,76%	3,40%	2,57%
MAYOR A 80 AÑOS	1,96%	1,61%	0,99%

Fuente: DANE - SDP

De acuerdo con las estimaciones del DANE, para el período 2005-2015 se espera que el crecimiento sea mínimo ya que es una UPZ densificada, igualmente respecto a la localidad. El rango de edad con mayor población es el de 20 a 29 años, comportándose igual que en la localidad y en la ciudad. El plano siguiente muestra el patrón de asentamiento poblacional en la UPZ.

UPZ 37 SANTA ISABEL - DENSIDAD POBLACIÓN POR MANZANA
(Habitantes / Manzana)

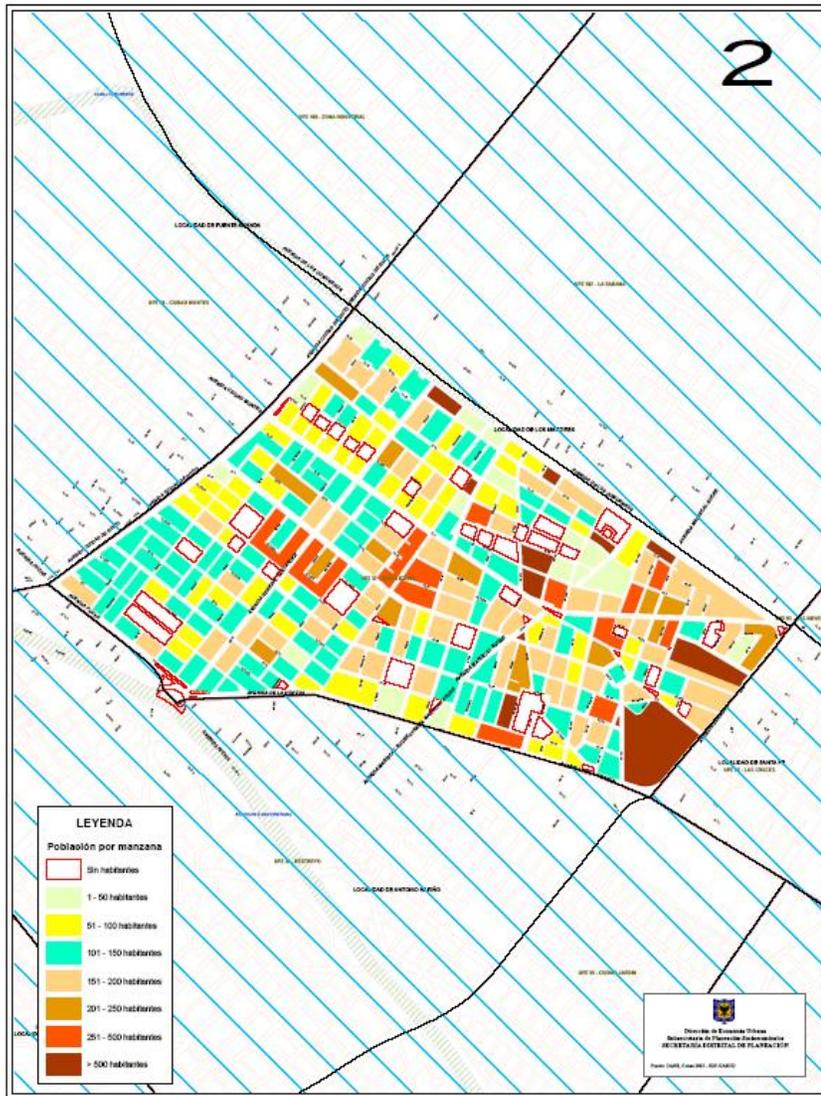


Figura No. 27. Densidad Población por manzana

Las viviendas unifamiliares continúan siendo el mayor porcentaje de habitación poblacional de la UPZ. La participación de conjuntos multifamiliares no es muy significativa, cuando en la ciudad dicha participación es del 50%.

Tabla 12. Concentración de la Población en la UPZ. Rango de Personas por Manzana

Rango personas	Sin población	<100	100-200	201-300	>300	Totales
Manzanas	2	83	163	22	18	288
%	1%	29%	57%	8%	6%	100%
Personas		5.556	22.998	5.200	10.532	44.286
%		13%	52%	12%	24%	100%

Fuente: Anexo 15, DANE-Censo 2005, SDP-DEU

4. Precios

Valores Promedio Terreno. \$M2

En la tabla siguiente se presentan los valores catastrales unitarios (\$/M2) de terreno para los años 2004 y 2010 para las tres unidades, UPZ, localidad y ciudad y la tasa de crecimiento simple en el período. Las cifras muestran que los valores unitarios promedio de terreno son inferiores a los de la localidad y superiores a los de la ciudad.

Tabla 13. Promedio \$M2 Terreno. \$2010

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
2004	236.609	247.379	172.273
2010	374.714	421.067	326.845
Δ 04/10	60%	69%	87%

Fuente: UAECD - Cálculos DEU

A pesar de estos niveles de precios, el incremento real de precio promedio de terreno para el período 2004/2010 estuvo por debajo del de la localidad, de hecho el crecimiento simple indica que mientras los avalúos de la ciudad crecieron en un 87 por ciento y los de la localidad en un 69 por ciento, los de la UPZ solo lo hicieron en 60 por ciento.

4. Empleo y establecimientos

Las condiciones productivas se analizan ahora desde las variables empleo y establecimientos. Como se mencionó, Santa Isabel es una UPZ primordialmente residencial, y por tal motivo la UPZ apenas tiene 16% de los establecimientos de la localidad, concentrados en comercio y servicios que representan el 46% del total de establecimientos de la UPZ y generan 40% del empleo, los servicios también representan un gran porcentaje de generación de empleo.

Tabla 14. Distribución establecimientos

Variable	UPZ	Localidad	Ciudad
Establecimientos			
Total	3156	19630	360513
Comercio	1452	11453	151975
Industria	387	1939	36706
Servicios	1024	4197	130707
Empleados			
Total	10393	67401	1500227
Comercio	4114	35835	446215
Industria	2322	13996	268490
Servicios	3957	17570	785522

Fuente: DANE - SDP

Tabla 15. Participación establecimientos y empleo

Variable	UPZ	Localidad	Ciudad
Establecimientos			
Total	100,00%	100,00%	100,00%
Comercio	46,01%	58,34%	42,16%
Industria	12,26%	9,88%	10,18%
Servicios	32,45%	21,38%	36,26%
Empleados			
Total	100,00%	100,00%	100,00%
Comercio	39,58%	53,17%	29,74%
Industria	22,34%	20,77%	17,90%
Servicios	38,07%	26,07%	52,36%

Fuente: DANE - SDP

Del mismo modo, de los 1939 establecimientos industriales de la localidad, el 20 por ciento se encuentran en la UPZ Santa Isabel. Si se compara la UPZ con la ciudad, en ella se localiza el 0.8 por ciento de los establecimientos y del empleo total.

Tabla 16. Establecimientos según rangos de empleados (%)

	UPZ	Localidad	Ciudad
1 Empleado	30,67%	34,75%	38,98%
2-10.	61,79%	58,91%	51,75%
11-50.	4,16%	4,17%	4,32%
51-200.	0,24%	0,54%	0,74%
>200.	0,03%	0,06%	0,20%
No informa	3,11%	1,57%	4,01%

Fuente: DANE - SDP

Fuente: DANE, Censo 2005 – SDP-DICE

Al igual que la ciudad y la localidad, la UPZ Santa Isabel está compuesta por pequeños establecimientos de menos de 10 empleados.

Con la información disponible se construyeron dos indicadores de informalidad: establecimientos con un trabajador y establecimientos vinculados a hogares. En cuanto a lo primero, la tabla anterior muestra porcentajes elevados y similares para UPZ, localidad y total ciudad. En cuanto a lo segundo, los datos son:

UPZ	Localidad	Ciudad
24,08%	7,54%	22,64%

Fuente: DANE - SDP

El indicador muestra que la UPZ cuenta con una mayor informalidad empresarial que la localidad y que la ciudad.

4. Déficit de Equipamientos

Las tablas siguientes presentan el número de equipamientos en la UPZ. Claramente respecto a la ciudad se encuentra que la UPZ tiene participación media en el total de equipamientos de la ciudad e incluso de la localidad. Esto particularmente es cierto en bienestar social, salud, educación y culto; una participación muy baja en recreación y deporte. Adicionalmente, la UPZ no tiene equipamientos de abastecimiento de alimentos, administración, recintos feriales y cementerios y servicios funerarios.

Tabla 17. Equipamientos

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
BIENESTAR SOCIAL	43	130	6.797
SALUD	10	24	393
EDUCACIÓN	31	64	3.517
CULTURA	2	10	888
CULTO	12	25	1.254
RECREACIÓN Y DEPORTE	1	1	108
ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	-	3	71
ADMINISTRACIÓN	-	4	248
SEGURIDAD, DEFENSA Y JUSTICIA	2	16	262
RECINTOS FERIALES	-	-	3
CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	-	4	85

Fuente: SDP

Se destaca la alta participación de colegios privados, así como de centros privados de atención en salud, y cuenta con una representación de 2 inmuebles de conservación integral.

Tabla 18. Establecimientos educativos

	UPZ	Localidad	Ciudad
Colegios Oficiales	4	11	644
Colegios Privados	26	50	2484
Universidades	0	1	230
Otros Ed. Superior	1	2	159

Fuente: SDP

Tabla 19. Establecimientos de salud

	UPZ	Localidad	Ciudad
Centro Públicos	10	24	393
Centro Privados	280	513	12896

Fuente: SDP

Tabla 20. Bienes de interés cultural

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
CONSERVACIÓN INTEGRAL	2	56	620
CONSERVACIÓN MONUMENTAL	0	6	43
CONSERVACIÓN TIPOLOGICA	0	212	4159
RESTITUCIÓN PARCIAL	0	1	45
RESTITUCIÓN TOTAL	0	8	31
CATEGORÍA MONUMENTAL	0	0	66
CATEGORÍA CONSERVACIÓN	0	0	1417
CATEGORÍA REEDIFICABLE	0	0	607

Fuente SDP

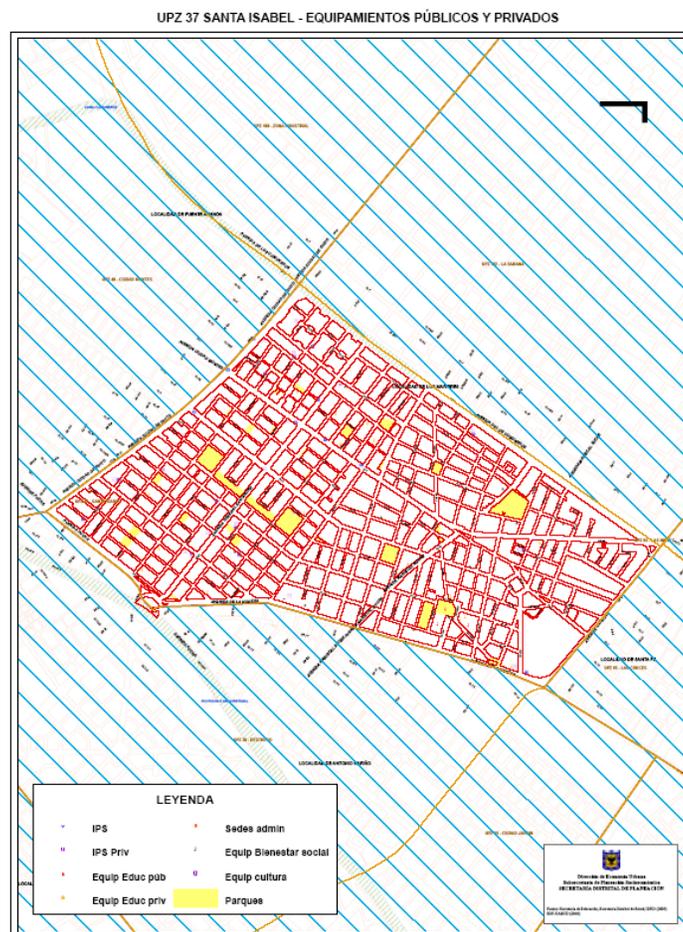


Figura 28. UPZ 37 Santa Isabel. Distribución de Equipamientos

4. La construcción: Licencias aprobadas

Durante el periodo 2004-2009 la localidad de Suba ha tenido un amplio crecimiento en licencias de construcción como se puede apreciar en la Tabla 20. Se aprecia un interés en desarrollo de nuevas obras de construcción; de hecho, las obras nuevas representan 27.4% dentro del total de licencias otorgadas. Una modalidad para destacar es la demolición total, cuya participación asciende al 25.1% y las modificaciones 12.3% del total.

Tabla 21. UPZ 37. Licencias período 2003- 2009

Modalidad	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	%
Obra Nueva	5	2	2	12	25	39	85	27,42%
Demolición Total	0	0	2	8	29	39	78	25,16%
Ampliación	5	0	0	5	9	6	25	8,06%
Modificación	4	0	0	5	20	9	38	12,26%
Aprobación Planos Alindamiento	0	2	0	2	14	5	23	7,42%
Demolición Parcial	0	0	0	3	13	8	24	7,74%
Adecuación	0	0	0	0	10	4	14	4,52%
Cerramiento	0	0	0	1	0	8	9	2,90%
Reforzamiento Estructuras	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Reloteo	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Otras Modalidades	0	2	0	1	9	2	14	4,52%
Total Anual	14	6	4	37	129	120	310	100,00%

Fuente: Curadurías Urbanas, cálculos propios

Para el período 2003-2008 la obra nueva registra 85 desarrollos, de ellos la vivienda alcanza la mayor participación con el 44.7% del número total de licencias. El 23.5% se dedicó a comercio. El 80.3% de la aprobación de licencias para la construcción sucedió entre 2007 y 2008.

Tabla 22. UPZ 37. Distribución obra nueva período 2003-2008

Uso	Total	Participación %
Vivienda Multifamiliar	13	15,29%
Vivienda Unifamiliar	10	11,76%
Vivienda Bifamiliar	12	14,12%
Vivienda Trifamiliar	3	3,53%
Comercio	20	23,53%
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	4	4,71%
Industria	0	0,00%
Servicios Urbanos Básicos	4	4,71%
Servicios a Empresas e Inmobiliarios	0	0,00%
Oficinas	0	0,00%
Otros	19	22,35%
Total	85	100,00%

Fuente: Curadurías Urbanas, cálculos propios

Un factor que debe alertar es la escasa inversión en obras de desarrollo comunitario. Para este fin, dentro del periodo de tiempo analizado sólo se generaron 4 licencias las cuales estaban enfocadas en servicios urbanos básicos.

4. 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 26 se presenta la trayectoria del número de nuevas edificaciones por tipo de uso, para la UPZ, la localidad y la ciudad.

Tabla 23. Censo de Edificaciones

Tipo	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	T_UPZ	T_Localidad	T_Ciudad
Apartamentos	1	1	2	2	2	-	8	14	2.625
Oficinas	1	-	-	-	-	-	1	4	362
Comercio	1	6	2	7	2	-	18	87	1.420
Casas	1	1	3	4	1	6	16	34	6.301
Bodegas	1	1	2	-	-	1	5	64	1.323
Educación	1	1	1	-	-	1	4	9	519
Hoteles	-	-	-	-	-	-	-	5	79
Hospitales	-	-	-	-	-	-	-	-	58
Adm. Públ	-	-	-	-	-	-	-	1	47
Otros	-	1	-	-	-	-	1	1	576
Total	6	11	10	13	5	8	53	219	13.310

Fuente: DANE - SDP

Los datos muestran una participación alta de la localidad frente al total de la ciudad. Es decir, la localidad registra una alta dinámica de construcción y allí los agentes urbanos ven un área de oportunidad. Se destacan para la UPZ la construcción de apartamentos con el 42.7% y la construcción de comercio representó el 16.4%. En el año 2007 se construyó el máximo número de edificaciones.

Respecto del área construida, la Tabla 23 muestra que las participaciones de la localidad y la UPZ en el total de la ciudad son aún menores que en Licencias. En la localidad la construcción importante en área, respecto de la ciudad, corresponde a apartamentos (27%).

Tabla 24. Metros cuadrados licenciados por usos

Tipo	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	T_UPZ	T_Localidad	T_Ciudad
Apartamentos	353	1.300	962	6.532	2.157	-	11.304	20.317	15.031.169
Oficinas	126	-	-	-	-	-	126	602	1.740.485
Comercio	176	1.286	320	2.365	206	-	4.353	203.104	2.101.607
Casas	341	72	620	1.090	80	1.346	3.549	7.407	4.180.789
Bodegas	1.136	432	538	-	-	180	2.286	28.489	1.149.739
Educación	1.805	774	800	-	-	583	3.962	13.875	1.045.364
Hoteles	-	-	-	-	-	-	-	4.304	318.126
Hospitales	-	-	-	-	-	-	-	-	144.593
Adm. Públ	-	-	-	-	-	-	-	1.200	261.645
Otros	-	900	-	-	-	-	900	900	460.603
Total	3.937	4.764	3.240	9.987	2.443	2.109	26.480	280.198	26.434.120

Fuente: DANE - SDP

* Tercer trimestre

Del total de metros licenciados para apartamentos durante el período 2004-2009, la UPZ explicó el 42.6%. Esto apoya el escenario de aumento de población que presentan las proyecciones.

4. RESUMEN Y CONCLUSIONES

Recordemos que la información de diagnóstico de la UPZ se agrupó en cuatro temas principales:

- a). Localización, extensión, clasificación y usos básicos del territorio
- b). Composición y distribución de la población
- c). Estructura productiva y del empleo
- d). Efectos sobre el territorio del mercado distrital de la construcción, y precios.

Del conjunto de información presentado y analizado pueden derivarse a su vez cinco tipos de indicadores: desarrollo territorial, población, producción y empleo, construcción y precios e institucionalidad.

- La UPZ cuenta con accesibilidad global debido a que articula el centro con la ciudad y la región. Por esto se requieren vías internas de mayores perfiles.

- La dinámica de densificación de la zona hace imperativo realizar inversiones en los equipamientos que no existen o que son deficiente en número, tal es el caso de los servicios de la administración.
- La UPZ se constituye en una oportunidad para ordenar el espacio comercial y promover la productividad mediante la aglomeración comercial y desplegar la estrategia de ordenamiento territorial.
- Los bajos precios del suelo son un indicador de la necesidad de alcanzar un ordenamiento innovador en esta UPZ.

CAPITULO V.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN

1. GENERALIDADES

El proceso de participación ciudadana es permanente, y se encuentra orientado a la protección y la garantía de los derechos ciudadanos establecidos por la Constitución Artículo 2 y la Ley 388 de 1997 en su Artículo 4, son el derrotero de esta Secretaría; todo ciudadano que solicite, proponga o pregunte por el desarrollo en la formulación del Decreto de UPZ encuentra en los mecanismos de Ley, los instrumentos que son de obligatorio trámite por las instituciones.

En este sentido conviene señalar textualmente lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 388 que a la letra dice "Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la presente Ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos"¹¹

2. METODOLOGÍA

Con base en el “Manual de Participación Ciudadana en los procesos de definición de la Estructura Urbana y la Reglamentación de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ) en la Ciudad de Bogotá”, se elaboró la metodología para el proceso de revisión y ajustes de UPZ. Este consta, al igual que la metodología para la reglamentación, de tres fases:

1. Aprestamiento: Identificación de actores sociales y construcción de bases de datos.
2. Discusión de la propuesta normativa: convocatoria a reunión de participación (correo certificado organizaciones e instituciones, publicación en prensa y página

¹¹ Ley 388 de 1997

web, distribución de volantes y comunicación telefónica), reunión de participación, recepción de aportes ciudadanos (durante un plazo de 1 mes), sistematización y valoración de aporte ciudadanos con base en los principios del POT.

3. Promulgación de la norma: Respuesta a comunidad (asistentes a reunión de participación, ciudadanos que presentan propuestas, organizaciones sociales y autoridades locales).

3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación inició el proceso de participación ciudadana en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997.

El proceso de participación para la complementación de la norma urbana de la UPZ 37, Santa Isabel, se llevó a cabo mediante la realización de un taller ciudadano el día 25 de septiembre de 2008; durante el mismo, se contabilizaron 67 participantes y se recibieron 9 aportes ciudadanos.

4. SOLICITUDES CIUDADANAS

La Secretaría Distrital de Planeación recibió propuestas ciudadanas mediante tres mecanismos: formato de aportes ciudadanos distribuidos en los talleres de participación, oficios de solicitud radicados en la SDP, y la continua atención a los ciudadanos interesados en la UPZ durante los días dispuestos por la entidad.

Dichas propuestas recibidas durante el proceso fueron objeto de evaluación en el marco de las disposiciones del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), específicamente aquellas que determinaron las directrices normativas mediante definiciones sobre los usos del suelo y los tratamientos para cada sector de la ciudad según los correspondientes planos oficiales. De igual forma, en el proceso de reglamentación, se siguen las pautas metodológicas para producir la norma específica en el ámbito de cada UPZ, establecidas en el artículo 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

4.1. CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS

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

La valoración técnica se fundamenta en los siguientes criterios:

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

Clasificación por tema de las propuestas ciudadanas

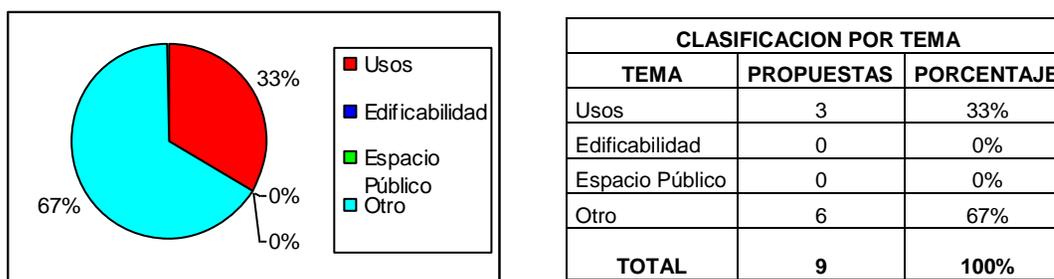
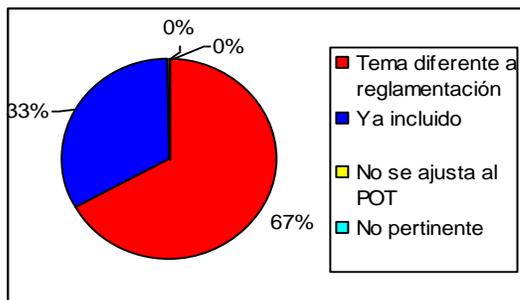


Gráfico 1. Porcentaje de Propuestas Ciudadanas

De un total de 67 asistentes en el proceso de participación, sólo se recibieron un total de 9 aportes, que temáticamente se referían a usos el 33%, es decir 3 propuestas y, a otros temas, el 67% que equivale a 6 propuestas.

Valoración técnica de los aportes



VALORACION TECNICA DE LOS APORTES		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	6	67%
Ya incluido	3	33%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
TOTAL	9	100%

Gráfico No. 2 Porcentaje de aportes

El 67 %, es decir seis (6) propuestas ciudadanas, se valoraron como “*tema diferente a reglamentación*”, puesto que en éstas se solicitaba una reunión con el alcalde local para que éste respondiera por el incumplimiento de la norma y, la realización del mismo taller en el barrio Eduardo Santos; el otro 33%, es decir (3) propuestas ciudadanas fueron valorado como “*ya incluido*”, pues se referían a que primara el uso residencial en los barrios Santa Isabel y Eduardo Santos.

4.2. VALORACION DE PROPUESTAS SOBRE USOS

Para la UPZ No.37, Santa Isabel, se tomaron como base los criterios de ordenamiento establecidos por el Decreto 492 de 2007 “*Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- ...*” en su artículo 33, el cual define para esta UPZ lo siguiente:

- a. Potenciar y fortalecer los usos residenciales existentes en la zona manteniendo en la reglamentación específica estos usos como principales.
- b. Implementar procesos de mejoramiento y aprovechamiento de la vivienda, para detener el proceso de desplazamiento de ésta por otros usos no compatibles.
- c. Aprovechar los ejes conformados por la malla vial arterial de forma tal que articulen los equipamientos de tipo zonal, urbano y metropolitano presentes en la zona, y propiciar la localización de las actividades no compatibles con la vivienda, pero que generan dinámica urbana.
- d. Propiciar procesos de requalificación de espacio público, asociados a los ejes de conexión interbarrial, y a los equipamientos tanto vecinales como zonales existentes.

Las propuestas fueron evaluadas dentro del marco del principio del ordenamiento territorial señalado en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997 a saber:

- 1° *Prevalencia del interés general sobre el particular*
- 2° *Función Social de la propiedad*

3° La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

4.3. PROPUESTAS SOBRE USO COMERCIAL

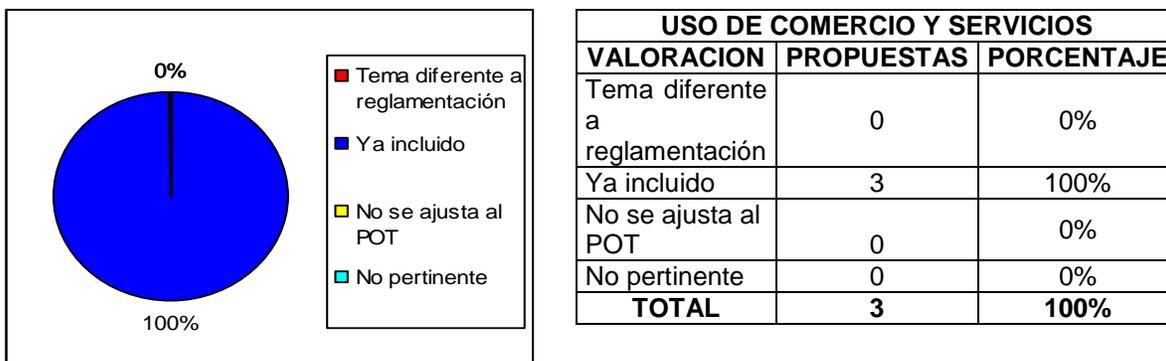


Gráfico No. 3 Porcentaje de Propuestas sobre Uso Comercial

De las 3 propuestas allegadas sobre este tema, el 100%, es decir tres (3) propuestas, se valoraron como “ya incluido”, puesto que en éstas se solicitaba que primara el uso residencial en los barrios Santa Isabel y Eduardo Santos.

4.4. OTROS TEMAS

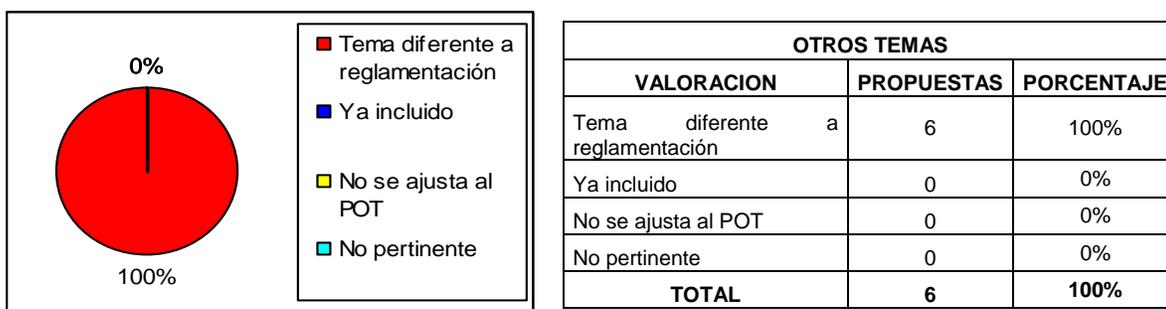


Gráfico No. 4 Porcentaje otros temas

De las 6 propuestas allegadas sobre este tema, el 100%, es decir seis (6) propuestas, se valoraron como “tema diferente a reglamentación”, puesto que en éstas se solicitaba la presencia del alcalde en la reunión para que éste respondiera por el incumplimiento de la norma y, la realización del mismo taller en el barrio Eduardo Santos.

CAPÍTULO VI.

PROPUESTA NORMATIVA

1. DESCRIPCION

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 se definen las directrices urbanísticas y de gestión, para 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, artículo 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. 37, Santa Isabel, 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.

La formulación, reglamentación y puesta en marcha de la Operación Estratégica Centro y el Plan Zonal del Centro, se adoptó el Decreto 492 de 2007 en donde se definen las políticas, objetivos estratégicos, programas y proyectos y se precisan las normas específicas, los lineamientos de armonización de usos y tratamientos y los criterios de ordenamiento para cada una de las UPZ que lo integran.

Los criterios de ordenamiento para la UPZ 37 Santa Isabel definidos en el Decreto 492 de 2007 son:

- a. Potenciar y fortalecer los usos residenciales existentes en la zona manteniendo en la reglamentación específica estos usos como principales.
- b. Implementar procesos de mejoramiento y aprovechamiento de la vivienda, para detener el proceso de desplazamiento de ésta por otros usos no compatibles.
- c. Aprovechar los ejes conformados por la malla vial arterial de forma tal que articulen los equipamientos de tipo zonal, urbano y metropolitano presentes en la zona, y propiciar la localización de las actividades no compatibles con la vivienda, pero que generan dinámica urbana.

- d. Propiciar procesos de recualificación de espacio público, asociados a los ejes de conexión interbarrial, y a los equipamientos tanto vecinales como zonales existentes.

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 el Decreto modificadorio 333 de 2010, y por cada uno de los planes maestros de equipamientos y servicios públicos vigentes.

Los siguientes son los aspectos más importantes en la toma de decisiones del presente proyecto de decreto:

- Zona de parques urbanos.

En el marco del artículo 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), el cual establece la identificación de los parques que conforman el sistema, el parque zonal Pz 30 Santa Isabel y el parque zonal Pz 50 Eduardo Santos.

- Zona de Conservación

La Urbanización Unidad de Vivienda Hans Drews Arango se incorpora al tratamiento de Conservación en la modalidad de Sector de Interés Cultural dentro del área de aplicación de sector con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos, según artículo 126 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT); el Plan Zonal del Centro en el plano de tratamientos, da continuidad al tratamiento de la Urbanización. Para una mayor claridad en la interpretación y lectura de la norma urbana, para el sector 6 donde se localiza la Unidad de Vivienda, el cual se desarrolló con normas anteriores al Acuerdo Distrital 6 de 1990, se define una ficha normativa tanto de usos como de edificabilidad, para mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona, homologando la reglamentación original de esta urbanización al marco de la norma POT.

- Zonas de Consolidación Urbanística.

El sector 1 está categorizado en el tratamiento de Consolidación Urbanística, en el marco del artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), el cual incorpora las Urbanizaciones Veraguas y Veraguas 1, urbanizaciones que se desarrollaron con normas anteriores al Acuerdo Distrital 6 de 1990, por consiguiente para una mayor claridad en la interpretación y lectura de la norma urbana, se define una ficha normativa tanto de usos como de edificabilidad, que busca mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona, homologando la reglamentación original de cada una de estas urbanizaciones al marco de la norma POT.

- Consolidación con Densificación Moderada

Los sectores 2 y 3 están incorporados en el Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, con área de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

El sector 2 tiene una vocación residencial, los predios localizados sobre la malla vial arterial construida presentan características de zonas delimitadas de comercio y servicios, además los predios localizados sobre los circuitos de movilidad también presentan las características de zonas delimitadas de comercio y servicios pero a una escala vecinal y zonal. Por lo anterior se definirán subsectores que según los usos anteriores los regulen, los promuevan y los mantengan, al interior continuar con el uso residencial consolidándolo, y buscando promover un subsector como centro de barrio que ofrezca todos los usos dotacionales y otros usos complementarios que preste los servicios necesarios a la población residente.

Siendo importante destacar que los predios localizados en el barrio El Progreso desarrollan usos que actualmente no están permitidos, pero que se permitieron durante el Acuerdo 6 de 1990, como son los usos técnicos profesionales y la Industria de bajo impacto. Para este barrio se tomó como medida normativa para su regulación definirlo como un subsector que permita estos usos con condiciones adecuadas en cuanto a la seguridad y al manejo ambiental.

El sector 3 es un área residencial con actividad económica en la vivienda, su vocación ha sido residencial desde inicios de las urbanizaciones que lo componen, los predios localizados sobre los circuitos de movilidad se han desarrollado con usos de comercio y servicios a escala zonal y urbana, al interior los predios localizados sobre los circuitos de movilidad también son de comercio y servicios pero de escala vecinal y zonal.

Los usos desarrollados sobre los ejes viales como son servicios al automóvil, los servicios técnicos profesionales y la industria de bajo y medio impacto, han logrado expulsar a los residentes fundadores de los barrios, y adicionalmente han logrado un deterioro mayor hacia el suroriente del sector. Este sector se destaca por contar con un nodo de equipamientos dotacionales educativos y de salud de escala urbana y metropolitana importantes para la ciudad.

Por lo anterior se determina que hacia el interior de los barrios continúe el uso residencial con actividad económica en la vivienda y el uso dotacional de escala vecinal, también se determina reconocer algunos usos permitidos durante la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 y que se hayan licenciado durante esta época. Potencializar un centro de barrio en este sector donde los usos de comercio y servicios prioritarios para los residentes se ofrezcan en él.

Potencializar y fortalecer el nodo de equipamientos dotacionales educativos y el de salud. Como uno de los usos potenciales del sector que ofrece empleo y producción económica de baja escala es el uso de servicios al automóvil, este se potencializa determinando un subsector donde puedan desarrollar el uso de alto impacto de servicios al automóvil, pero con una regulación normativa.

En el barrio el Progreso localizado en este sector presenta un fenómeno urbano no identificado en los otros sectores, es la mezcla de usos no compatibles del residencial con el industrial, pero, que aparentemente, conviven y se entremezclan sin ningún problema. Por esto se determinó un subsector que permite los usos ya consolidados: el residencial y el industrial, con unas determinantes que regulen el buen desempeño y desarrollo de estos.

- Consolidación Con Sectores Urbanos Especiales

En los artículos 344, 367, 368 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004, define las características para determinar un sector urbano especial. En la UPZ 37, existe un predio identificado como sector No 5, el cual lo compró el Instituto de Desarrollo Urbano para localizar un paradero transitorio de Transmilenio, actualmente ya cuenta con las obras urbanísticas y la infraestructura para este fin, aunque actualmente el uso al cual se le está destinando es de parqueadero privado de la policía distrital.

- Zona de Renovación Urbana

El artículo 27 del Decreto 492 de 2007 incorpora un sector de la UPZ 37 Santa Isabel al tratamiento de renovación urbana, el cual se caracteriza por el uso de servicios de alto impacto de venta de repuestos y autopartes para automóviles y servicios al automóvil, los cuales han deteriorado el barrio y además genera una presión sobre los otros sectores. Por consiguiente se adopta el área definida en el Plan Zonal Centro y se adiciona otro sector del barrio Eduardo Santos, el cual también se encuentra muy deteriorado por el uso comercial de alto impacto desarrollado. Determinado como sector No. 4, con dos subsectores de uso I y II, el primero para potencializar el uso dotacional y el segundo para potencializar el uso de alto impacto servicio al automóvil.

El proyecto de Decreto modifica el Decreto Distrital 349 de 2002, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 37, Santa Isabel, ubicada en la Localidad de Los Mártires, con el fin de dar cumplimiento a 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 revisar y actualizar la normativa urbanística vigente con base en un análisis técnico y jurídico, y atendiendo la propuestas viables de la comunidad que se hizo presente para este fin, y especialmente dar cumplimiento al artículo 41 del Decreto 492 de 2007, el cual determina la revisión y ajuste de la UPZ 37.

3. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ

ÁREAS RESIDENCIALES

Esta UPZ es predominantemente residencial (75%) y es propósito de esta reglamentación mantener ese carácter. Para ello la reglamentación desarrolla una norma urbana a partir de la estructura general, la cual se refuerza con la delimitación de ejes especializados de comercio y servicios, áreas de pequeña y mediana industria y zonas de renovación urbana con carácter industrial y dotacional, que restringen actividades de mayor impacto a sectores específicos, mejorando la calidad de las áreas residenciales.

Áreas Residenciales con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios Actividad Económica en la vivienda: Aunque la UPZ es residencial, esta actividad está mezclada con actividades comerciales y de servicios de escala vecinal, que conforman la denominada vivienda productiva. La ficha normativa especifica los que sean complementarios a la vivienda como tal y los contempla dentro de los permitidos en los sectores sujetos a esta área de actividad.

El proceso de reglamentación acoge las disposiciones del POT sobre las actividades de manufactura y servicios técnicos especializados, las cuales se aceptan como microempresa

de bajo impacto bajo las condiciones de manejo ambiental que para el efecto determine la Secretaría del Medio Ambiente (antes DAMA) o la autoridad ambiental correspondiente, adicionalmente, complementando la norma con la exigencia de cupos de estacionamiento acordes con las actividades que se desarrollan en la UPZ.

Así mismo, se definen áreas residenciales los cuales deben conservar sus características originales, que garanticen unas homogeneidades urbanísticas con las calidades arquitectónicas y de espacio público establecidas al momento del desarrollo.

1.1. ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

Sobre los ejes de la malla vial arterial, avenida Ciudad de Quito (AK 30), avenida de La Hortúa (Cl 1), avenida de los Comuneros (Av. 6ª), avenida Caracas (AK 14), avenida Montes (AC 3ª), Avenida General Santander (K 27) y carrera 24, se concentra un núcleo de actividad económica y una oferta laboral importante dentro de la UPZ, por lo que el proyecto normativo de la UPZ busca promover el desarrollo de usos comerciales y de servicios de gran magnitud sobre las vías de la malla vial que se complementen con las centralidades cercanas.

Adicionalmente se definen los ejes de movilidad local, como importantes corredores de actividad y empleo dentro del sector, ya que de su actividad productiva se deriva empleo una buena parte de la población residente.

1.2. DOTACIONALES

Algunos establecimientos educativos, de bienestar, de salud y de seguridad ciudadana defensa y justicia 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 y otras afectaciones. 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 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.

3. SECTORES NORMATIVOS

La propuesta normativa de la UPZ, divide en 6 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 potencializar 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:

Tabla 25. Sectores Normativos Propuestos UPZ 37

SECTOR NORMATIVO	SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	SANTA ISABEL	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	SANTA ISABEL	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
3	EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
4	EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN
5	EDUARDO SANTOS	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BASICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
6	EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	NETA	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL

El Plan Zonal del Centro determina que la UPZ 37 Santa Isabel se divide en dos (2) sectores: Santa Isabel (sector que comprende los barrios Santa Isabel Sur, Santa Isabel, Veraguas, parte del Vergel y parte del Progreso) y Eduardo Santos (sector que comprende los barrios Eduardo Santos, parte del Vergel, parte del Progreso). Sectores divididos por la Carrera 24. También, el POZC determina que la UPZ se encuentra en el área de actividad Central. En cuanto a los tratamientos, en el sector Santa Isabel como de Consolidación Urbanística (barrio Veraguas) y de Densificación Moderada el resto; en el sector Eduardo Santos la mayoría del territorio le da tratamiento de Consolidación Urbanística con Densificación Moderada, excepto el área de incorporación a Renovación Urbana y el sector de Conservación, la Urbanización Hans Drews Arango.

En comparación del Decreto 349 de 2002, ahora se propone incorporar los sectores urbanos especiales dentro de los sectores normativos de consolidación y renovación. Se adopta el área propuesta en el POZC de renovación urbana con otra área adicional; un sector adicional definido como sector urbano especial, ya que era un predio urbanizable no urbanizado, y luego se consolidó como parqueadero transitorio de Transmilenio. Continúa el sector de Conservación; continúa el sector de consolidación urbanística y los dos sectores de consolidación urbanística con densificación moderada. Por consiguiente ya no son 7 sectores normativos sino 6.

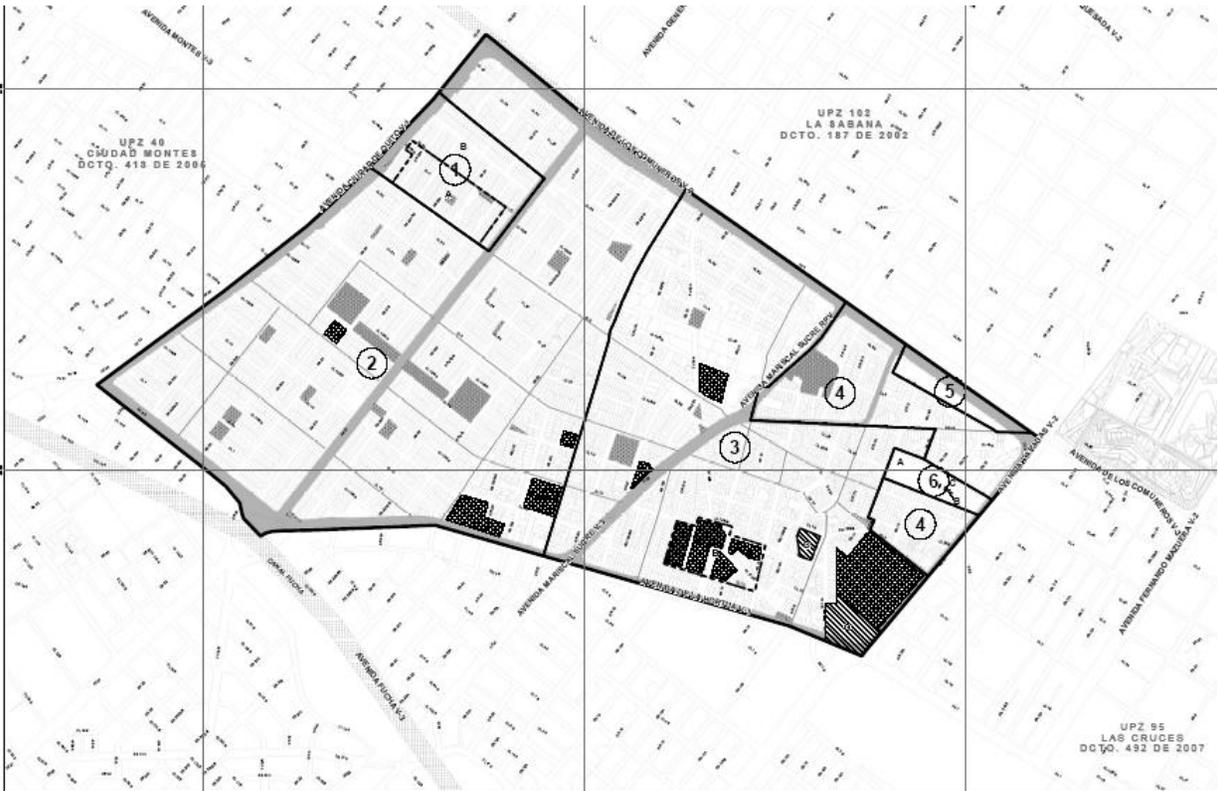


Figura 29. Sectores Normativos propuestos

La revisión de la UPZ, se centró en la armonización de los usos dotacionales y de comercio y servicios, con los planes maestros y con el POZC. Respecto de la edificabilidad se mantuvo la norma asignada en las fichas del Decreto Distrital 349 de 2002, sin embargo, con el fin de simplificar los subsectores de edificabilidad, se unieron subsectores normativos con normas iguales. Lo anterior, en respuesta a la revisión general del POT en el cual las condiciones de edificabilidad se están replanteando en aras de generar una redensificación de zonas como la de la UPZ que nos ocupa.

3.1. SECTOR NORMATIVO 1

El sector comprende las urbanizaciones Veraguas y Veraguas 1, hoy día se conoce como el barrio Veraguas, localizado en un área comprendida entre la carrera 30 y la carrera 27, y entre la calle 3 y calle 5A.

El sector 1, presenta dos (2) tipologías de vivienda debido a que se desarrolló bajo dos licencias de construcción de dos (2) urbanizaciones, Veraguas (Plano urbanístico 193/4-2) y Veraguas 1 (plano urbanístico 193/4), lo mismo la morfología del sector responde a lo anterior. Por las características definidas en las urbanizaciones y que en el Acuerdo 6 de 1990 le da norma a los ejes de la carrera 30 y la carrera 27, con otros usos.

El sector 1, presenta dos (2) tipologías de vivienda debido a que se desarrolló bajo dos licencias de construcción de dos (2) urbanizaciones, Veraguas 1 (plano urbanístico 193/4) y Veraguas (Plano urbanístico 193/4-2), lo mismo la morfología del sector responde a lo anterior.

La primer tipología se presenta en la Urbanización de Veraguas 1 se localiza al sur del sector 1, de la calle 3 a la calle 4A y de la carrera 30 a la carrera 27, su tipología es continua, responde a una edificación de 2 pisos compuesta por una vivienda bifamiliar sin antejardín (modificación posterior).

La segunda tipología se presenta en la Urbanización de Veraguas localizada al norte del sector 1, de la calle 4A a la calle 5A y de la carrera 30 a la carrera 27, su tipología es continua, responde a una edificación de 2 pisos compuesta por una vivienda unifamiliar con antejardín de 3.5m. Frente a la carrera 30 el antejardín es de 5 m.

USOS:

En el sector el principal uso es de vivienda uni y bifamiliar, al interior del barrio se encuentran usos de bienestar social como jardines infantiles y comercio vecinal B. Los corredores viales se caracterizan por el desarrollo primordialmente de comercio de escala vecinal (fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, rancho, licores, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas, etc), en general artículos de primera necesidad. Servicios alimentarios de escala zonal (restaurante, comidas rápidas), servicios profesionales técnico especializados de escalas zonal y vecinal (gimnasios, consultorios médicos, centros estéticos, peluquerías, salas de belleza, vidrierías, cafeterías, etc), servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal (servicios de telefonía, servicios de Internet, etc), sobre la carrera 30 se destacan servicios empresariales de escala zonal y urbana (cajeros automáticos y sucursales bancarias), servicios profesionales técnicos especializados y dotacionales de salud (hospital 1er nivel).

Teniendo en cuenta la complejidad para la aplicación de las normas originales que estipula en el capítulo IV del Decreto 159, sobretodo aquellas expedidas con anterioridad al Acuerdo 6 de 1990, se advirtió la necesidad de actualizar la norma al marco del POT; tanto

en usos como en edificabilidad, considerando que desde el momento de su aprobación han existido muchas modificaciones y complementaciones a la norma original de cada una de ellas, las cuales ya se habían especificado en las planchas reglamentarias de la UPZ.

Por lo anterior se definen 3 subsectores de usos, el subsector I es hacia el interior de las urbanizaciones continuando como uso principal el residencial y los usos complementarios son los dotacionales a escala vecinal (jardines infantiles, canchas deportivas y salones comunales) y los usos de comercio y servicios sobre los ejes viales. Los subsectores II y III con frente a la malla vial arterial se permiten los usos dotacionales y de comercio y servicios de escala zonal y urbana.

3.2. SECTOR NORMATIVO 2

Este sector normativo, se enmarca con el tratamiento de Consolidación Urbanística con Densificación Moderada; comprende las Urbanizaciones Santa Isabel, Veraguas 2, Ricaurte, El Progreso y mitad de la Urbanización el Vergel, hoy en día se conocen como los barrios Santa Isabel Sur, Santa Isabel, El Progreso, parte de Veraguas y parte del Vergel. El área comprende los predios ubicados entre la avenida NQS (carrera 30) hasta la carrera 24 y entre la avenida La Hortúa (calle 1 sur) y la avenida de Los Comuneros (Calle 6), exceptuando el área comprendida entre la carrera 30 y la carrera 27 y entre la calle 3 y la calle 5A (sector 1).

El sector 2, presenta varias tipologías de vivienda debido a que se desarrolló bajo varias licencias de construcción, según las urbanizaciones, Santa Isabel (PL.U. 219/2-1A, 219/Y, 219/4-8A), Santa Isabel – Veraguas Estanzuela 3 (PL.U. 219/4-13), La Estanzuela segundo sector (PL.U. 100/4-4), Veraguas 2 (PL. U. 193/2-2), Ricaurte (PL.U. 166/4-1), El Progreso (PL.U. 178/2-4), El Vergel (PL.U.106/4, 106/4-1), La Estanzuelita (451/2).

USOS:

El sector 2 se subdivide en VII subsectores de usos, por las características encontradas en el análisis y diagnóstico expuesto en los capítulos anteriores, y a continuación se presenta un resumen:

En los barrios Santa Isabel Sur y Santa Isabel, se identificaron los siguientes usos: al interior de los barrios el uso principal continúa siendo el de vivienda unifamiliar y bifamiliar, algunas viviendas han sido modificadas para la construcción de viviendas multifamiliares en edificaciones de 4 pisos en el lote de una sola vivienda. También se entremezcla este uso con el de comercio y servicios de escala vecinal, como tiendas de barrio, misceláneas, servicios de comunicación telefonía e internet, peluquerías y otros.

También es importante la presencia de dotacionales de educación de escala vecinal (colegios privados), de culto (iglesias), de bienestar familiar (jardines infantiles,

ancianatos), de salud (UBAS, consultorios, hospitales de nivel 1), y sobre los ejes viales de la malla local y arterial se identifica una línea de usos de comercio y servicios de escala vecinal B y zonal (supermercados, ferreterías, de comunicación telefonía e internet), profesionales técnicos especializados (oficinas de profesionales y consultorios), dotacionales de salud escala zonal y urbana (consultorios médicos, ARPs, EPS de animales, veterinarias), el parque urbano Santa Isabel, varios parques vecinales y de bolsillo que generan unas redes internas de espacio público importantes para los barrios, ya que además de conectar el uso residencial conecta este con los otros usos, especialmente con los dotacionales. Adicionalmente se identifican usos camuflados de empresas, de comercio y de servicios técnicos profesionales no permitidos.

El subsector I: Localizado hacia el interior de los barrios, el uso principal continúa siendo el residencial uni, bi y multifamiliar y los usos complementarios son los dotacionales de escala vecinal (jardines infantiles, canchas deportivas y salones comunales) y los usos de comercio y servicios de escala vecinal se permite sobre los ejes viales de los circuitos de movilidad.

El subsector II: Se localiza en el centro del sector normativo, junto al parque zonal Santa Isabel, identificado en el POZC, como centro de barrio. En él se permiten los usos principales de vivienda uni, bi y multifamiliar, y como complementarios los dotacionales de escala zonal y vecinal y los usos de comercio y servicios que prestan un servicio a la comunidad directamente para que la población residente no tenga que desplazarse a otras UPZ.

El Subsector III: Corresponde al barrio El Progreso, donde se identificó durante el terreno que el uso residencial ya no existe, los usos actuales desplazaron los usos residenciales de este sector. Los usos identificados en un 80% son de servicios técnicos profesionales e industria, servicios al automotor, troqueladoras, cortadoras de papel, litografías, tipografías, talleres mecánicos, bodegas, ferreterías, pinturas, metalurgia, y otros, usos que se promulgaron con el Acuerdo 6 de 1990. El otro 20% es de comercio vecinal A (tiendas, panaderías, etc), dotacionales de escala vecinal de culto (iglesia), de bienestar social (jardines infantiles). Para este caso la estrategia consiste en consolidar y reconocer los usos actuales que demuestren permanencia. Los usos principales son el industrial y el de servicios de alto impacto (Servicios Técnicos Especializados de escala zonal). Usos complementarios los de comercio y servicios y de comercio, los dotacionales existentes con restricciones, y como uso restringido el de vivienda.

El Subsector IV: Se caracteriza por ser predios en los que se han desarrollado usos de servicios de alto impacto específicamente servicios automotrices y de venta de combustible, por consiguiente se propone consolidar estos usos regulándolos, es decir estableciendo unas condiciones mínimas requeridas para el desarrollo adecuado del uso. Además, se define como el nodo principal de usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, especialmente a nivel educativo y de bienestar social. Se permiten entonces como usos complementarios el residencial los usos de comercio y de servicios, así como algunos

servicios automotrices, con el fin de fortalecer también desde este ámbito el nodo que ofrece los servicios necesarios a la UPZ.

El Subsector V: Se identifica por ser la delimitación de las manzanas comerciales de la Urbanización Santa Isabel, donde se han desarrollado los usos de comercio y servicios de escala zonal y urbana, por lo mismo se continúa permitiendo todos los usos de comercio y servicios de escala zonal y vecinal, exceptuando los servicios de alto impacto de consumo y venta de bebidas alcohólicas y/o en horario nocturno y el comercio pesado, con el fin de consolidar las manzanas con comercios con menores impactos para el área residencial, en búsqueda de lograr consolidar los barrios residenciales y evitar la expulsión de la misma por otros usos que actualmente se están incorporando sin control.

Los Subsectores VI y VII: Predios con frente a la malla vial arterial y a la Carrera 24, los cuales presentan características similares, por lo cual se permiten los dotacionales y los servicios de administración pública y los usos de comercio y servicios se diferencian por la escala ya que los usos de escala vecinal y zonal se desarrolla sobre la Carrera 24 y los usos de escalas urbana y metropolitana sobre la AK 30, promoviendo la conformación de ejes comerciales importantes para el desarrollo de la UPZ.

3.3. SECTOR NORMATIVO 3

El Sector 3 comprende mitad de la Urbanización el Vergel, la Urbanización El Progreso Samper y Compañía, la Urbanización Industrial El Progreso, parte de la Urbanización La Estanzuela, la Urbanización La Carmelita, la Urbanización El Tivoli, la Urbanización Santa Helena y la Urbanización La Estanzuela Sur que hoy en día se conocen como los barrios El Vergel, Eduardo Santos y El Progreso. Comprende los predios localizados en el área entre la carrera 24 y la Avenida Caracas y entre la Avenida de La Hortúa (calle 1) y la Avenida de Los Comuneros (calle 6), de este sector se exceptúan los predios localizados entre el par vial Avenida Mariscal Sucre y la Avenida Caracas y entre la calle 2y la calle 6.

El sector 3, presenta varias tipologías de vivienda debido a que se desarrolló bajo varias licencias de construcción, según las urbanizaciones el Vergel (106/4, 106/4-1), la Urbanización El Progreso Samper y Compañía (178/2-3), la Urbanización Industrial El Progreso (197/4-1, 197/4-3), parte de la Urbanización La Estanzuela (100/4-9A), la Urbanización La Carmelita (122/4-6A, 122/4-3, 122/2-4), la Urbanización El Tivoli (118/4-4, 118/4-3), la Urbanización Santa Helena (23/4) y la Urbanización La Estanzuela Sur (100/4-10).

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación Urbanística con Densificación Moderada, área de actividad central residencial.

USOS: El sector 3 se subdivide en VI subsectores de usos, por las características encontradas en el análisis y diagnóstico expuesto en los capítulos anteriores, y a continuación se presenta un resumen:

Se identifica una mezcla de usos, el residencial, el de comercio y servicios, el industrial, el de servicios técnicos profesionales con el comercio vecinal B, como tiendas de barrio, misceláneas, servicios de comunicación telefonía e internet, lichiguerías, peluquerías y otros. Sobre los ejes viales de la malla arterial se identifica una línea de usos de comercio y servicios escala vecinal B y zonal (supermercados, ferreterías, de comunicación telefonía e Internet), presenta un notable déficit de espacio público, especialmente zonas verdes y parques.

El subsector I es el localizado hacia el interior de los barrios, el uso principal continúa siendo el residencial uni, bi y multifamiliar y los usos complementarios son los dotacionales a escala vecinal (jardines infantiles, canchas deportivas y salones comunales) y los usos de comercio y servicios de escala vecinal se permite sobre los ejes viales de los circuitos de movilidad.

El Subsector II, es el que corresponde al barrio El Progreso, donde se identificó durante el terreno la diferencia que existe de este barrio con los otros barrios, se identificó una mezcla de usos consolidados, que aparentemente, no presentan conflictos, como es el uso residencial con el uso industrial; coexisten entremezclados varios conjuntos residenciales multifamiliares y viviendas unifamiliares con industrias, y equipamientos de servicios urbanos básicos (estación de policía zonal). Presentan otros usos de comercio y servicios sobre los ejes de malla vial local y arterial que sí están presentando conflictos con el uso principal residencial, como casinos, bares, talleres mecánicos y otros. Por consiguiente los usos principales son el industrial y el de servicios de alto impacto Servicios Técnicos Especializados de escala zonal. Usos complementarios los de comercio y servicios y de comercio, los dotacionales existentes con restricciones, y como uso restringido el de vivienda.

En el subsector III se encuentran predios en los que se desarrollan usos de servicios de alto impacto específicamente servicios al automotor y de venta de combustible, por consiguiente se propone consolidar estos usos regulándolos al establecer condiciones para el adecuado funcionamiento del uso.

El Subsector IV se caracterizan por estar conformado por predios con frente a la malla vial arterial y a la Carrera 24, los cuales presentan características similares, por lo mismo se permiten los dotacionales y los de servicios de administración pública, se diferencian por la escala; los usos de comercio y servicios de escala zonal y urbana se promueven con el fin de generar ejes comerciales importantes para el desarrollo de la UPZ.

En los subsectores V y VI se identifican dos Urbanizaciones que surgieron en el año 2000 y a las cuales se les mantienen las normas con las cuales se aprobaron.

3.4. SECTOR NORMATIVO 4

El Sector 4 integra parte de la Urbanización La Estanzuela, la Urbanización La Estanzuela 2do sector, la Urbanización La Estanzuela Sur. La Urbanización La Rioja, y parte de la Urbanización Santa Helena; hoy en día se conocen como el barrio Eduardo Santos. El sector 4 comprende 2 áreas: una integra los predios localizados entre la carrera 17 y la Avenida Caracas y entre la diagonal 2 y el conjunto de vivienda Hans Drews Arango; y la otra área comprende los predios localizados entre la calle 4 carrera 16 diagonal 6 y la Avenida de Los Comuneros (calle 6), y entre la transversal 19 y la Avenida Caracas.

El sector 4, presenta una morfología atípica e irregular con varias tipologías de edificaciones debido a que se desarrolló bajo varias licencias de construcción, según la Urbanización La Estanzuela (PL.U. 100/4-19A), la Urbanización La Estanzuela 2do sector (PL.U. 100/4-4), la Urbanización La Estanzuela Sur (PL.U. 100/4-10, 100/4-1). La Urbanización La Rioja (PL.U. 88/4-4, 88/3-2), y parte de la Urbanización Santa Helena (PL.U. 23/4-3).

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Renovación Urbana con modalidad de Reactivación, área de actividad central residencial.

USOS: El sector 4 se subdivide en II subsectores de usos, por las características encontradas en el análisis y diagnóstico expuesto en los capítulos anteriores, y a continuación se presenta un resumen:

Se identificó como principal uso el residencial, el cual se ha ido deteriorando porque el uso predominante actual es de servicios de alto impacto (lavaderos de carros, estaciones de llenado de combustible, servicios de mantenimiento, reparación e insumos de vehículos como talleres de mecánica y electromecánica, cambiaderos de aceite, montallantas, venta de autopartes y repuestos; una que otra industria, servicios técnicos especializados como talleres de ornamentación, dobladoras, cortadoras, tipografías, carpinterías metálicas, etc); estos usos han generado un deterioro notable en el barrio, de inseguridad, abandono y expulsión de los residentes así como un aumento de la contaminación ambiental.

A pesar de lo anterior cuenta con equipamientos dotacionales educativos (colegios privados), de culto, de salud (UBA, hospital de primer nivel), de bienestar social (jardines infantiles) y deportivo y recreativo (parque urbano Eduardo Santos).

Subsector I: Comprende el área localizada entre el Hospital La Misericordia y la agrupación de vivienda Hans Drews Arango, sector que por su localización se busca potencializar los usos dotacionales de escala metropolitana y urbana y el uso residencial, usos que soportarán la estructura general de los barrios residenciales.

Subsector II: Comprende el área localizada desde la Avenida 6 hasta la Diagonal 6 y el conjunto residencial Hans Drews Arango, sector en el cual se busca regular el desarrollo de los comercios relacionados con la venta de bocería, lujos, autopartes, etc, y los servicios de alto impacto; para lo cual se establecen condiciones como un área mínima para desarrollar los usos de servicios al automóvil así como la exigencia de no invadir el espacio público mediante la condición de que los trabajos se ejecuten al interior del predio.

3.5. SECTOR NORMATIVO 5

El Sector 5 es un predio identificado como urbanizable no urbanizado, pero al realizar archivo y terreno se identificó que el predio ya está urbanizado y construido como un proyecto de parqueadero transitorio de Transmilenio, además el predio es propiedad del Instituto de Desarrollo Urbano, y actualmente funciona como parqueadero privado de la Policía Metropolitana.

Por lo anterior se toma la decisión de determinarlo con el Tratamiento de Consolidación en la modalidad de Sector Urbano Especial. Uso principal y único Dotacional zona de servicios urbanos básicos.

3.6. SECTOR NORMATIVO 6

Este sector por ser catalogado por el POT con el Tratamiento de Conservación modalidad Sector de Interés Cultural con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos se identifica como un solo sector. Se localiza entre la avenida Caracas y la carrera 17 y entre la calle 4 y los predios colindantes localizados con frente a la avenida calle 3.

Se caracteriza por ser una unidad de edificios singulares de vivienda, construidos por una misma gestión, que posee valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que son representativos de determinada época del desarrollo de la ciudad, específicamente de los años 60's, diseñado por el arq. Hans Drews Arango. El cual ha conservado sus características arquitectónicas y urbanísticas.

USOS: La actividad principal es a la vivienda multifamiliar, con usos complementarios de equipamiento dotacional vecinal (salón comunal y jardín infantil) y comercio vecinal A y B.

EDIFICABILIDAD: El proyecto es de una altura de 4 pisos (12m. máx.), con antejardines sobre la Caracas de 5m y sobre la calle y la carrera de 3.5m, sin patios y con un asilamiento posterior de 5.50m. El proyecto le define un índice de ocupación de 0.50 y un índice de construcción de 1.90. La propuesta normativa mantienen las normas originales de la Urbanización.

CAPITULO VII.

ARMONIZACIÓN CON PLANES MAESTROS DE EQUIPAMIENTOS

1. METODOLOGIA ARMONIZACION

Mediante radicación 3-2011-14570 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios formalizó la entrega de un documento el cual recoge los temas discutidos en las reuniones adelantadas entre las Direcciones de Norma Urbana y Planes Maestros y Complementarios; reuniones que permitieron hacer acuerdos sobre el manejo de los usos dotacionales, según determinantes de localización y escala de los Planes Maestros de Equipamientos Colectivos y Servicios Urbanos Básicos, para la llevar a cabo la armonización de los mismos con las UPZ.

De las directrices principales del documento, se extrajo la siguiente información que es relevante para la comprensión de la armonización de los dos instrumentos de planeamiento:

1.2. CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE LAS FICHAS DE UPZ.

En las reuniones adelantadas entre la DPMYC y la DNU, se revisó de manera detallada la matriz del Cuadro de Usos permitidos que se incluirá en las fichas normativas de cada UPZ. Esta revisión se orientó principalmente a establecer concordancia o armonización entre la clasificación de usos de los Cuadros del POT y lo desarrollado por los Planes Maestros de Equipamientos Colectivos y de Servicios Urbanos Básicos.

La síntesis de la revisión para cada uno de los tipos de equipamiento es la siguiente:

1.2.1. CONTENIDO DEL CUADRO OBJETO DE REVISIÓN

El cuadro revisado contiene los siguientes dotacionales y áreas de actividad:

Cinco equipamientos colectivos: educativo, cultural, salud, bienestar social y culto; siete servicios urbanos básicos: seguridad ciudadana defensa y justicia, abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública y manejo integral de residuos sólidos. Adicionalmente, equipamientos deportivos y recreativos.

En cuanto a localización, se revisaron cuatro áreas de actividad: residencial, industrial, de servicios y comercio, con las siguientes zonas:

Residencial	{	Residencial Neta Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios Residencial con actividad económica en la vivienda.
Servicios:	{	Servicios Empresariales Servicios Empresariales e Industriales Servicios al automóvil

Industrial	Industrial		
Comercio	<table> <tr> <td>Comercio Cualificado</td> </tr> <tr> <td>Comercio Aglomerado</td> </tr> </table>	Comercio Cualificado	Comercio Aglomerado
Comercio Cualificado			
Comercio Aglomerado			

El Área de Actividad Dotacional, Área de Actividad Central y el Área Urbana Integral, por tratarse áreas sometidas a normas y régimen especial (normas específicas para los Dotacionales, normas de Conservación, en el caso de bienes y sectores con valores patrimoniales y el Área Urbana Integral que están sometidas a las normas del tratamiento de Desarrollo) no fueron incluidas..

1.2.2. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN

Los criterios establecidos para precisar la localización de los dotacionales según las áreas de actividad del POT, tuvieron en cuenta el alcance de las definiciones adoptadas en los planes maestros, tal como se describe a continuación:

La localización de los equipamientos, en los planes maestros presenta los siguientes escenarios: i) Los planes que localizaron equipamientos en áreas de actividad, ii) Los planes maestros que definieron criterios generales de localización (no referida a un área de actividad) y iii) Los planes que no localizaron sus equipamientos en el territorio.

Por lo anterior, el trabajo adelantado consistió en articular las determinaciones de los planes maestros en conjunto con el contenido del Cuadro Anexo No.2 del POT, ejercicio que permitió definir la localización general de los equipamientos en el Cuadro General de Usos Permitidos por Área de Actividad. En la armonización de las Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), se ajustará la localización de los equipamientos dispuesta en el referido cuadro.

Descripción de las Unidades de Servicio

En los usos no incluidos, no clasificados o no regulados por los Planes Maestros permanece lo establecido por el POT.

Para los Dotacionales de Equipamientos Colectivos se definió:

Equipamientos Educativos

En el Decreto Distrital 449 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos Educativos, la localización esta definida por criterios de áreas de actividad y de estructura urbana, señalados en sus artículos 36 y 37.

La Ficha de usos permitidos, contiene las decisiones de armonización de los criterios señalados para o cual, se revisó la descripción de las unidades de servicios contenidas en el

Cuadro Anexo No. 2 del POT, con los nuevos usos y clasificación establecida por el Plan Maestro, precisando lo siguiente:

1. Usar la denominar *Equipamiento Educativo* en lugar de Institución Educativa. Es un término genérico que recoge tres tipos de usos (institución de educación, NAP, Colegio en Red) tal como se define en el artículo 15 del Decreto 449 de 2006.
2. Para educativo en área de actividad comercio y servicios e Industrial según restricciones establecidas en el artículo 41 del Decreto Distrital 449 de 2006.
3. Los Núcleos de Apoyo Pedagógico (NAP) son complemento a las instituciones educativas, por lo tanto asumen la escala del equipamiento educativo al cual apoyan.
4. La escala del equipamiento educativo se definirá a partir de los criterios establecidos en el artículo 34 del Decreto Distrital 449 de 2006.
5. La educación no formal, se denominará: *Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano*, según Ley 1064 de 2006 (no obstante, es un uso aún no reglamentado por el Plan Maestro de Educación)..
6. Las escuelas de formación artística hasta 50 alumnos se mantienen en la escala vecinal según cuadro Anexo 2 del POT.

Equipamientos Culturales

El desarrollo de normas de localización y escala así como los parámetros normativos del Decreto Distrital 465 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos Culturales, descritos en su Artículo 29, mantuvo los criterios de clasificación y escala del POT.

Equipamientos de Salud

Para establecer las condiciones de localización en los equipamientos de salud, se analizaron los equipamientos existentes. El decreto Distrital 318 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos de Salud, definió en los artículos 13 hasta el 16, el tipo de equipamiento, escala y estableció claramente sus condiciones de localización en las centralidades y áreas de actividad del POT.

En relación con los equipamientos de salud existentes, se presenta dificultad cuando la localización definida por el Plan maestro y las UPZ no da cuenta de que muchos de estos equipamientos se han ubicado en zonas donde el uso no es permitido, lo que limita su proceso de crecimiento o mitigación de impactos en lotes colindantes dejando como única alternativa de regularización las condiciones de permanencia para los que puedan cumplirla.

Igualmente, se reconocen las dificultades presentes en las normas establecidas en el plan maestro, no obstante, éstas son de obligatorio cumplimiento.

Por tanto, para los equipamientos de salud, la descripción de las Unidades de Servicios del Cuadro de Usos Permitidos quedó definida de la siguiente manera.

- **Escala metropolitana**

Hospitales, Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: Hospital, CAMI), E.P.S. (Entidad Promotora de Salud), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de alta y mediana complejidad, en predios mayores de 5.000 m2. y área construida mayor o igual a 5.000 m2.

- **Escala Urbana**

Hospitales, Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: Hospital, CAMI), E.P.S. (Entidad Promotora de Salud), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de alta, mediana y baja complejidad, en predios mayores o iguales a 5000 m2. y área construida mayor a 5.000 m2.

- **Escala zonal**

Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: CAMI), U.P.A., U.B.A., C.C.A.), E.P.S. (Entidad Promotora de Salud), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que prestan servicios de mediana y baja complejidad, en predios de 1.500 hasta 5.000 m2 y área construida mayor a 1.200 y 5.000 m2.

- **Escala Vecinal**

Clínicas, E.S.E. (Empresa Social del Estado: U.P.A., U.B.A), E.P.S. (Entidad Promotora de Salud), I.P.S. (Institución Prestadora de Servicios de Salud) que presten servicios de baja complejidad, en predios de 300 m2 a 1.500 m2. y área construida entre 400 m2 y 1.200 m2.

- **Vecinales menores**

Puestos de Salud, en predios menores a 300 m2, y Área construida menor a 400 m2.

Equipamientos de Bienestar Social

Este Plan Maestro presenta dificultades al no definir la localización para los nuevos tipos de equipamientos, por tal razón se asume la localización establecida por el POT. Sin embargo el Decreto Distrital 316 de 2006, en su artículo 20, clasifica los diferentes tipos de equipamiento y define sus respectivas escalas.

Las Unidades de Protección Integral, UPI, definidas por el Plan en la escala urbana, se han incluido también en la escala metropolitana, de conformidad con la Tipificación Equipamientos del Artículo 19 del Plan Maestro y según lo establecido para este uso en el cuadro Anexo No. 2 del POT. Se deciden mantener la escala metropolitana, presente en el POT, así no haya usos clasificados por el Plan Maestro en esta escala, con el fin de

posibilitar la inclusión posterior de nuevas actividades. Por ahora solo se incluye en esta escala el uso de Unidades de Protección Integral (UPI).

Tipo	Descripción Unidades de Servicio	Escala	Localización Equipamientos	Condiciones
Bienestar social	Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos vulnerables, centros de adopción.	Metropolitana y Urbana	Zonas de comercio cualificado, zonas de comercio aglomerado, zonas empresariales, zonas de equipamientos colectivos. Área Urbana Integral.	(2) Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante plan parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.

Los Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) aparecen en las escalas urbana y zonal, los Centros de Desarrollo Infantil (CDI) en las escalas urbana, zonal y vecinal y los Centros de Servicios de Bienestar en la escala vecinal, según cuadro de clasificación de equipamientos del artículo 20 del Plan Maestro.

Equipamientos de Culto

La clasificación para el uso de Culto se define según lo establecido por el Decreto Distrital 311 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos de Culto de Bogotá. Este Decreto, en sus artículos 12, 13 y 14, especifica las escalas de los equipamientos de rito, de formación y residencia a partir del tamaño en metros cuadrado del área neta de celebración.

Equipamientos Deportivos y Recreativos

La clasificación de los Equipamientos Deportivos y Recreativos, que realizó el Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos para Bogotá, Decreto Distrital 308 de 2006, corresponde a la clasificación dada por el POT en el Cuadro Anexo No. 2.

Equipamientos de Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia

La clasificación para el uso de Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia, se definió según lo establecido en el Decreto Distrital 563 de 2007, que subroga al citado Decreto 503 de 2003.

- Casas de justicia y centros de convivencia:

Las presentes decisiones se enmarcan dentro de los conceptos emitidos por parte de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios y la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la SDP, según memorando 3-2011-01659 del 11 de febrero de 2011.

Teniendo en cuenta lo definido en el artículo 21, del decreto Distrital 563 de 2007, Plan Maestro de seguridad Ciudadana Defensa y Justicia, en el cuadro de lineamientos

urbanísticos y condiciones específicas de localización para equipamientos de convivencia nuevos, establece lo siguiente:

Tipología	Escala	Criterio de Localización General	Índice Ocupación y Altura	Estacionamiento	Condiciones
CASA DE JUSTICIA	ZONAL	Centralidades Zonales, zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales, zonas de comercio cualificado, zonas de comercio aglomerado, zona de servicios urbanos básicos, zonas empresariales, en el área de actividad central de acuerdo con lo definido en el Plan Zonal del Centro núcleos fundacionales, área urbana integral.	I.O. Primer piso: 0.62 incluido 8% cesión a espacio público. Tres a cuatro pisos	Mínimo de un cupo para el servicio por cada 60 m ² de área administrativa y un cupo para usuarios por cada 100 m ² de área no administrativa	Sobre ejes de comercio y servicios, con acceso a 200 m vías de la malla Vial arterial principal, complementaria o intermedia, o sobre los corredores de movilidad local en las UPZ de Mejoramiento Integral. Se podrán ubicar equipamientos de convivencia en edificaciones adecuadas para tal fin, preferiblemente en inmuebles de Interés Cultural que soporten adecuadamente este uso, bajo disposiciones y aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural
CENTRO DE CONVIVENCIA					Para establecer la cobertura y localización general de los Equipamientos de Convivencia en suelo rural se tendrán en cuenta los Sistemas de Movilidad Rural y el Sistema de Asentamientos Humanos. Se ubicarán en la Vereda Hoya del Teusacá Localidad Santa Fe - Chapinero, Vereda Tuna Rural, Vereda Conejera o Vereda Las Mercedes de la Localidad de Suba, Vereda La Regadera Localidad de Usme y Vereda Pasquilla Localidad de Ciudad Bolívar

- Subestaciones y estaciones de policía:

Igualmente, al comparar las normas definidas para los equipamientos de Coerción, Estaciones de Policía, del Plan Maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia, Decreto Distrital 563 de 2007, en su artículo 53, en donde se definen los criterios de localización para Subestaciones de Policía y Estaciones de Policía en las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda, estas se vinculan con las decisiones en cada una de las normas de la UPZ y su localización solo se permite en la áreas definidas en el plan maestro y el POT.

El uso de Inspecciones de Policía, definida en el POT como Servicios de la Administración Pública, se clasificó en el Plan Maestro de Seguridad Defensa y Justicia en la escala urbana.

Las cárceles y los reclusorios se clasificaron en la escala metropolitana en atención al POT.

Equipamientos de Abastecimiento de Alimentos y Seguridad Alimentaria

Este plan maestro no definió condiciones de localización según áreas de actividad, por lo tanto estos nuevos usos se clasificaron dentro de las escalas previstas en el cuadro anexo No. 2. del POT.

- **Escala Urbana**

Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m² y hasta 10.000 m².

- **Escala zonal**

Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios hasta 2.000 m².

Las actividades de este uso en la escala metropolitana quedan supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.

Recintos FERIALES

Las condiciones de localización del plan maestro, incluidas en el artículo 22 del Decreto Distrital 456 de 2006, se incluyeron sin modificación debido a la precisión del mismo, tal como se aprecia a continuación:

Escala del recinto ferial	Uso específico (según clasificación artículo 12)	Condiciones localización		
		Malla vial	Compatibilidad usos del suelo (según áreas actividad y zonas)	
METROPOLITANA Área de Exhibición mayor a 6000 m ² .	Todos los Grupos	Arterial: V-O á V-3	Dotacional (1)	Serv. Urbanos Básicos.
			-Comercio y Servicios	Comercio Cualificado.
				Comercio Aglomerado.
				Zonas de Serv. Empresariales.
			-Industrial	
-Área Urbana Integral	Industrial y de Servicios.			
URBANA Área de Exhibición entre 2.000 m ² y 6.000 m ² .	Grupos 5 a 10	Arterial: V-O á V-3	Dotacional (2)	Servicios Urbanos Básicos.
			-Comercio y Servicios	Comercio Cualificado.
				Zonas de Serv. Empresariales.
				Comercio Aglomerado..
			-Industrial	
-Área Urbana Integral	Zonas de Serv. Empresariales.			

“Artículo 22.- Usos complementarios. Los usos complementarios a desarrollar se determinan en el siguiente cuadro, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan

en los planes de implantación, de regularización y manejo u otros instrumentos de planeación.

Cuadro general de Usos Complementarios (C) y restringidos (R) en predios destinados como recintos feriales especializados”

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS O RESTRINGIDOS SEGÚN GRUPOS Y ESCALAS DEFINIDOS EN EL DECRETO 190 DE 2004															
	Residencial	DOTACIONAL.				COMERCIO.				SERV. EMPRESARIAL-ES.			SERV. PERSONALES.			
Metropolitano		Urbano	Zonal	Vecinal	Metropolitano	Urbano	Zonal	Vecinal	Metropolitano	Urbano	Zonal	Metropolitano	Urbano	Zonal	Vecinal	
Recintos Feriales Especializados (Dotacional - Servicios Urbanos Básicos)																
Escala Metropolitana ó Urbana.	R (1)	R	C (4)					C	C	C	C	C	C	C	C	

Por lo anterior, se adoptaron las condiciones de localización del Decreto 456 de 2006, Plan Maestro de Recintos Feriales para Bogotá. El POT solo contempló la escala Metropolitana.

- **Escala Metropolitana**

Área de Exhibición mayor a 6000 m2.

- **Escala urbana**

Área de Exhibición entre 2.000 m2 y 6.000 m2.

Equipamientos de Cementerios y Servicios Funerarios

Los usos definidos en el Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios se regulan por lo establecido en el Decreto 313 de 2006 y las normas que los modifiquen y/o complementen. La delimitación de nodos prevista en el Plan Maestro, no implica la obligatoriedad de desarrollar exclusivamente los usos establecidos en el mismo; en estos nodos se podrán desarrollar adicionalmente los usos previstos en la respectiva ficha normativa. Las áreas de expansión definidas en el Plan Maestro no generan afectaciones al

uso del suelo, exceptuando las áreas de expansión destinadas para el Distrito. Los estándares definidos por el Plan Maestro se complementarán con las normas urbanísticas contempladas en la presente reglamentación.

La localización de los equipamientos definidos en el Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios, responde a lo adoptado en las fichas de nodos incluidas en este plan, tal como se describe en el artículo 5 del Decreto Distrital 313 de 2006. Por lo tanto, en la ficha de usos permitidos por área de actividad no se establece: Descripción, Escala ni Localización; pero aparece una nota que señala:

“Los usos definidos en el Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios se regulan por lo establecido en el Decreto Distrital 313 de 2006 y su modificadorio el Decreto Distrital 521 de 2007 y las normas que los modifiquen y/o complementen.”

Equipamientos de Servicios de Administración Pública

Hasta el momento no ha sido expedido el decreto mediante el cual se adopte el plan maestro correspondiente a los equipamientos de Servicios de la Administración Pública, por lo cual, hasta tanto no se expida dicho plan maestro, el desarrollo del uso estará regulado por lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004, Compilación del POT y demás normas vigentes sobre la materia.

Manejo Integral de Residuos Sólidos

De acuerdo a lo establecido en el capítulo 1 del decreto 456 de 2010, Plan Maestro de Residuos sólidos, normas urbanísticas y arquitectónicas para las instalaciones privadas de reciclaje y aprovechamiento, se incluyó dentro de cuadro de armonización: la descripción de los equipamientos y las escalas y condiciones de localización por áreas de actividad.

1.3. CRITERIOS PARA SEÑALAR LOS EQUIPAMIENTOS

La Dirección de Planes Maestros y complementarios definió unos criterios para señalar en las planchas los equipamientos a los cuales se les dará la condición de permanencia; estos criterios son los siguientes:

1. Los inmuebles con uso dotacional señalados en la cartografía oficial del POT, mapa 25, Usos del Suelo Urbano y de expansión (zonas de equipamientos colectivos, de servicios urbanos básicos, de equipamientos deportivos y recreativos) y su tratamiento correspondiente, Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.
2. Los dotacionales identificados en terreno.
3. Los Dotacionales que adelantaron Plan de Regularización y Manejo o Plan de Implantación.
4. Todos los equipamientos de carácter público.

5. Los inmuebles o edificaciones señalados con usos institucionales por normas anteriores.

1.4. APLICACIÓN DE CRITERIOS PARA SEÑALAR LOS EQUIPAMIENTOS EN LA UPZ

Luego de aplicar estos criterios para señalar los equipamientos de las diferentes escalas, la Dirección de Norma Urbana definió señalar los siguientes equipamientos en la Plancha de Usos Permitidos, para la UPZ 37, Santa Isabel:

Tabla 26. Listado de Dotacionales señalados en la UPZ

NOMBRE	ESCALA	TIPO DE EQUIPAMIENTO	CARÁCTER	LOCALIZACIÓN
COLEGIO DISTRITAL INSTITUTO TECNICO MENORAH	ZONAL	EDUCACIÓN	PÚBLICO	Sector normativo 3
FUNDACION HOSPITAL DE LA MISERICORDIA - HOMI	METROPOLITANA	SALUD	PRIVADO	Sector normativo 3
COLEGIO DISTRITAL SAN FRANCISCO DE ASIS - SEDE A INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL FEMENINO	ZONAL	EDUCACIÓN	PÚBLICO	Sector normativo 3
COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ	ZONAL	EDUCACIÓN	PRIVADO	Sector normativo 3
UNIDAD DE TRANSPORTE GRUPO DE APOYO	ZONAL	SEDES ADMINISTRATIVAS	PÚBLICO	Sector normativo 3
CENTRO UNICO DE RECEPCION DE NIÑOS - CURN	URBANA	BIENESTAR SOCIAL	PRIVADO	Sector normativo 2
COLEGIO DISTRITAL SAN FRANCISCO DE ASIS - SEDE B EMMA VILLEGAS DE GAITAN	ZONAL	EDUCACIÓN	PÚBLICO	Sector normativo 3
COLEGIO DISTRITAL EDUARDO SANTOS	ZONAL	EDUCACIÓN	PÚBLICO	Sector normativo 3
COLEGIO DISTRITAL EDUARDO SANTOS - SEDE B	ZONAL	EDUCACIÓN	PÚBLICO	Sector normativo 2
PARROQUIA SANTA HELENA	ZONAL	CULTO	PRIVADO	Sector normativo 3
PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LA CONSOLATA	ZONAL	CULTO	PRIVADO	Sector normativo 2
HERMANAS MISIONERAS DE LA CONSOLATA	VECINAL	CULTO	PRIVADO	Sector normativo 2
HERMANAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ	VECINAL	CULTO	PRIVADO	Sector normativo 3
PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LAS LAJAS	ZONAL	CULTO	PRIVADO	Sector normativo 2
HERMANAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ	VECINAL	CULTO	PRIVADO	Sector normativo 3
COLEGIO HERMANAS MISIONERAS DE LA CONSOLATA	ZONAL	EDUCACION	PRIVADO	Sector normativo 2

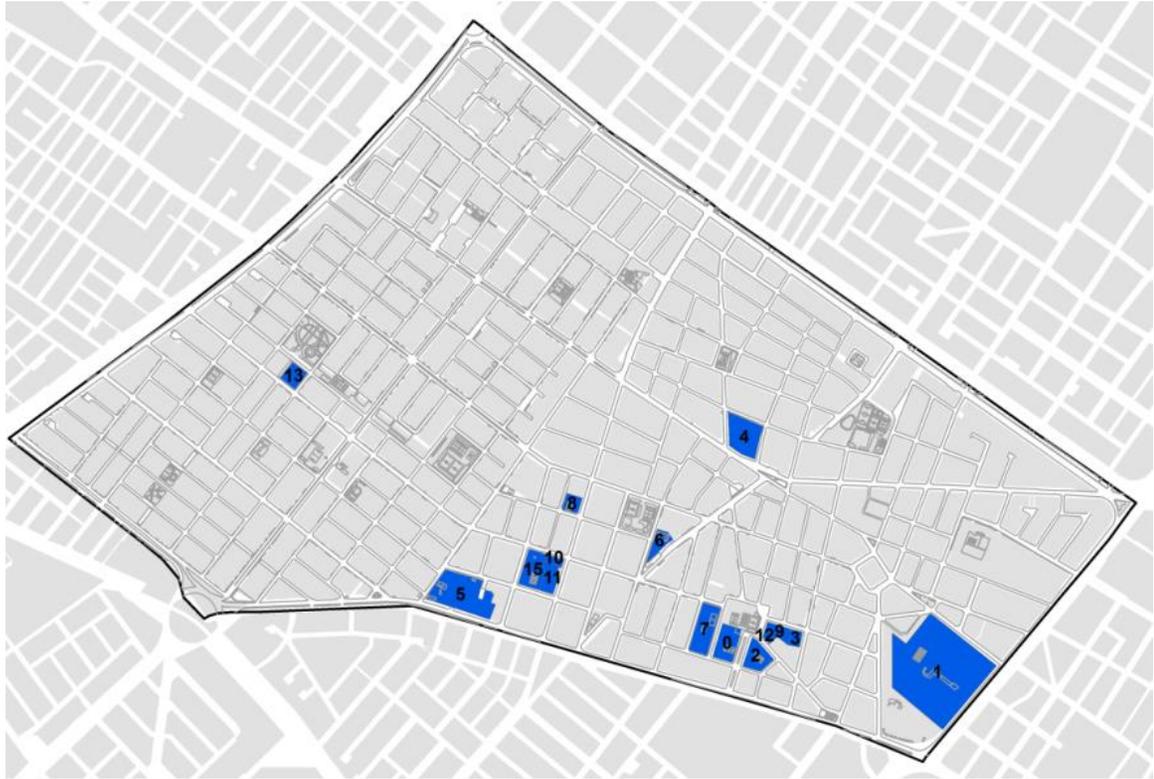


Figura 30. Dotacionales señalados en las Planchas de la UPZ.

CAPITULO VIII.

PLUSVALIA

Tabla 27. Cuadro comparativo de norma para determinar cambios a usos más rentables

DECRETO 349 DE 2002					DECRETO PROPUESTA REVISIÓN UPZ					HECHO GENERADOR POR COMPARACIÓN DE USOS Y CONDICIONES	OBSERVACIONES								
SECTORES NORMATIVOS		POT			SECTORES NORMATIVOS		POT												
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO										
5	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	1	I	SANTA ISABEL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	NO	-								
	II									SI	Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana								
5	II									SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana								
	II									SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios turísticos escala urbana; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal								
4	I									RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	2	I	SANTA ISABEL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SI	Servicios financieros escala zonal; Servicios alimentarios escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala vecinal; Comercio escala vecinal A.
	III																	SI	-
4	I																	SI	profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala vecinal; Comercio escala vecinal A
	III																	NO	-
	V																	NO	dotacional - otros instrumentos
6	UNICO	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No 30 SANTA ISABEL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES ESPECIALES		II			NO									Zona verde	
4	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	2	III	SANTA ISABEL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA									SI	Industria; Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios alimentarios escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala vecinal; Servicios técnicos especializados escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A
	II																	SI	Servicios de logística escala urbana; Industria; Servicios técnicos especializados escala zonal; Comercio escala urbana
	III																	SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios técnicos especializados escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal

4	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	2	SANTA ISABEL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios alimentarios escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala vecinal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A
	III								SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A
4	IV								SI	Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A
4	I								SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios alimentarios escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala vecinal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A
	III								SI	Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A
	V								NO	dotacional - otros instrumentos
4	I								SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios turísticos escala urbana; Servicios alimentarios escala zonal; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A
	II								SI	Servicios de logística escala urbana; Servicios turísticos escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A; Comercio pesado escala urbana

2	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	3	I	EDUARDO SANTOS	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SI	Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Comercio escala vecinal A
	NO									—	
	SI									Industria; Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios técnicos especializados escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A	
	SI									Industria; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de parqueadero escala urbana; ; Comercio escala urbana	
	NO									—	
	SI									Servicios financieros escala urbana; Servicios financieros escala zonal; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; Servicios técnicos especializados escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A; Comercio pesado escala urbana	
	SI									Servicios de logística escala metropolitana; ; Servicios de parqueadero escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio pesado escala urbana	
	SI									Servicios financieros escala urbana; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana	
	NO									dotacional - otros instrumentos	
	NO									se mantienen las normas originales de la urbanización	
	NO									se mantienen las normas originales de la urbanización	
NO	dotacional - otros instrumentos										
3	UNICO					III				NO	dotacional - otros instrumentos

2	III	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	4	EDUARDO SANTOS	CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA- REACTIVACIÓN	SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala urbana; Servicios de parqueadero escala urbana	
	I								SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de parqueadero escala urbana; ; Servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal; Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala vecinal; Servicios técnicos especializados escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana; Comercio escala zonal; Comercio escala vecinal A	
	II								SI	Servicios de logística escala metropolitana; Servicios técnicos especializados escala zonal; Servicios automotrices y de venta de combustible escala urbana; Servicios automotrices y de venta de combustible escala zonal; Comercio escala urbana	
	III								SI	Servicios financieros escala urbana; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; ; Servicios de logística escala metropolitana; Servicios de parqueadero escala urbana	
7	UNICO	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 50 EDUARDO SANTOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES ESPECIALES	4	II		NO	dotacional - otros instrumentos (parque)		
2	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	5	ÚNICO	EDUARDO SANTOS	CONSOLIDACIÓN	DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	NO	desarrollo - otros instrumentos
1	ÚNICO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSERVACIÓN: SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS.	6	ÚNICO	EDUARDO SANTOS	CONSOLIDACIÓN	SECTOR DE INTERÉS CULTURAL	NO	se mantienen las normas originales de la urbanización

No se tuvo 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