

# Bot



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría  
DISTRITAL PLANEACIÓN

## UPZ No. 44 AMÉRICAS REVISIÓN



Google imágenes 2010

# DOCUMENTO DE SOPORTE

PRESENTACIÓN .....	14
<b>CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ.....</b>	<b>16</b>
1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN .....	17
1.1. LA UPZ EN LA CIUDAD .....	17
1.2. GENERALIDADES DE LA UPZ.....	19
2. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO MARCO POT .....	21
2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL .....	21
2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL.....	22
2.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD.....	22
2.2.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO .....	24
2.2.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	24
2.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS.....	25
2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL.....	25
2.3.1. CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS .....	25
<b>CAPITULO II. DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>27</b>
1. MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	28
1.1. TRATAMIENTOS.....	28
1.2. ÁREAS DE ACTIVIDAD .....	29
1.3. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN .....	29
1.3.1. PLANES MAESTROS .....	29
2. ANTECEDENTES NORMATIVOS.....	30
2.1. ACUERDO 6 DE 1990 .....	30
2.1.1. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN:.....	30
2.1.2. TRATAMIENTO DE CONSERVACION .....	36
2.1.3. TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....	38
2.2. NORMA UPZ VIGENTE .....	38
3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	40
3.1. BARRIOS LEGALIZADOS .....	40
3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS.....	41
3.2.1. CONSOLIDACIONES POR ACUERDO 6 .....	41
3.2.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS POR NORMA UPZ .....	42
3.2.3. NUEVAS CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS ENCONTRADAS .....	43
3.2.4. ANÁLISIS DE CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS.....	44
4. ESTRUCTURA GENERAL DE LA UPZ .....	77
4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL .....	77
4.1.1. ANÁLISIS DE PENDIENTES.....	78
4.1.2. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS .....	78
4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS .....	78
4.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD .....	78
4.2.1.1. PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD.....	80
4.2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	81
4.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS.....	86
4.2.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO .....	87
4.3. ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA .....	89
4.3.1. CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATEGICAS .....	89
4.3.2. OPERACIONES ESTRATEGICAS.....	89
5. ESTADO ACTUAL .....	90
5.1. USOS.....	90

5.2.	EDIFICABILIDAD.....	91
6.	PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.....	92
6.1.	CONSULTAS CIUDADANAS.....	92
6.2.	ALCALDÍA LOCAL.....	93
6.3.	INTERNAS SDP.....	94
7.	CONCLUSIONES.....	97
CAPÍTULO III.ANÁLISIS URBANO DE SECTORES.....		99
1.	SECTOR NORMATIVO 1.....	101
1.1	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	101
1.2	USO ACTUAL.....	101
1.3	NORMA VIGENTE EN USOS.....	101
1.4	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	101
1.5	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD.....	101
1.6	CONFLICTOS.....	102
1.7	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES.....	102
1.8	CONCLUSIONES.....	102
2.	SECTOR NORMATIVO 2.....	102
2.1	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	102
2.2	USO ACTUAL.....	102
2.3	NORMA VIGENTE EN USOS.....	102
2.4	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	103
2.5	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD.....	103
2.6	CONFLICTOS.....	103
2.7	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES.....	103
2.8	CONCLUSION.....	103
3.	SECTOR NORMATIVO 3.....	104
3.1	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	104
3.2	USO ACTUAL.....	104
3.3	NORMA VIGENTE EN USOS.....	104
3.4	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	104
3.5	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD.....	104
3.6	CONFLICTOS.....	105
3.7	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES.....	105
3.8	CONCLUSION.....	105
4.	SECTOR NORMATIVO 4.....	105
4.1	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	105
4.2	USO ACTUAL.....	106
4.3	NORMA VIGENTE EN USOS.....	106
4.4	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	106
4.5	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD.....	106
4.6	CONFLICTOS.....	106
4.7	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES.....	106
4.8	CONCLUSION.....	106
5.	SECTOR NORMATIVO 5.....	106
5.1	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	106
5.2	USO ACTUAL.....	106
5.3	NORMA VIGENTE EN USOS.....	106
5.4	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	107

5.5	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD .....	107
5.6	CONFLICTOS .....	107
5.7	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	107
5.8	CONCLUSION .....	107
6.	SECTOR NORMATIVO 6.....	107
6.1	SUBSECTOR I.....	108
6.1.1.	USO ACTUAL .....	108
6.1.2.	NORMA VIGENTE EN USOS.....	1081
6.1.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	1086
6.1.4.	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD .....	108
6.1.5.	CONFLICTOS.....	108
6.1.6.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	108
6.1.7.	CONCLUSION.....	109
6.2	SUBSECTOR II. ....	109
6.2.1.	USO ACTUAL .....	109
6.2.2.	NORMA VIGENTE EN USOS.....	109
6.2.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	109
6.2.4.	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD .....	110
6.2.5.	CONFLICTOS.....	110
6.2.6.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	110
6.2.7.	CONCLUSION.....	110
6.3	SUBSECTOR III. ....	110
6.3.1.	USO ACTUAL .....	110
6.3.2.	NORMA VIGENTE EN USOS.....	111
6.3.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	111
6.3.4.	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD .....	111
6.3.5.	CONFLICTOS.....	111
6.3.6.	CONCLUSION.....	111
6.4	SUBSECTOR VIII. ....	112
6.4.1.	USO ACTUAL .....	112
6.4.2.	NORMA VIGENTE EN USOS.....	112
6.4.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	112
6.2.4.	NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD .....	112
6.2.5.	CONFLICTOS.....	112
6.2.6.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	112
6.2.7.	CONCLUSION.....	112
7.	SECTOR NORMATIVO 7.....	112
7.1	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	112
7.2	USO ACTUAL.....	113
7.3	NORMA VIGENTE USOS.....	113
7.4	SITUACIÓN ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	114
7.5	NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD.....	114
7.6	CONFLICTOS: .....	114
7.7	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	114
7.8	CONCLUSIÓN .....	114
8.	SECTOR NORMATIVO 8.....	115
8.1	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	115
8.2.	USOS ACTUALES.....	115
8.3.	NORMA VIGENTE USOS.....	115
8.4.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	115
8.5.	NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD .....	115
8.6.	CONFLICTOS .....	115

8.7.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	115
8.8.	CONCLUSION .....	116
9.	SECTOR NORMATIVO 9.....	116
9.1.	SUBSECTOR I: Urbanización Carvajal.....	116
9.1.1.	USOS ACTUALES: .....	116
9.1.2.	NORMA VIGENTE DE USOS.....	116
9.1.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	116
9.1.4.	NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD .....	117
9.1.5.	CONFLICTOS.....	117
9.1.6.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	117
9.1.7.	CONCLUSION.....	117
9.2	SUBSECTOR II .....	117
9.2.1.	USOS ACTUALES: .....	117
9.2.2.	NORMA VIGENTE DE USOS .....	117
9.2.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	117
9.2.4.	NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD .....	117
9.2.5.	CONFLICTOS.....	117
9.2.6.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	118
9.2.7.	CONCLUSION.....	118
9.3.	SUBSECTOR III, IV, V, VI, VII, VIII Y X.....	118
10.	SECTOR NORMATIVO 10.....	118
10.1.	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL .....	118
10.2.	USOS ACTUALES .....	118
10.3.	NORMA VIGENTE DE USOS .....	118
10.4.	SITUACION ACTUAL DE EDIFICABILIDAD .....	118
10.5.	NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD .....	118
10.6.	CONFLICTOS .....	119
10.7.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	119
10.8.	CONCLUSIONES.....	119
11.	SECTOR NORMATIVO 11.....	119
11.1.	USOS ACTUALES.....	119
11.2.	NORMA VIGENTE USOS.....	119
11.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	119
11.4.	CONSIDERACIONES.....	119
11.5.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	120
11.6.	CONCLUSIONES.....	120
12.	SECTOR NORMATIVO 12 Urbanización Carvajal.....	120
12.1.	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL .....	120
12.2.	USOS ACTUALES.....	121
12.3.	NORMA VIGENTE DE USOS .....	121
12.4.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	121
12.5.	NORMA VIGENTE DE LA EDIFICABILIDAD .....	121
12.6.	CONFLICTOS .....	121
12.7.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	122
12.8.	CONCLUSION .....	122
13.	SECTOR NORMATIVO 13.....	122
13.1.	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL .....	122
13.2.	USOS ACTUALES.....	122
13.3.	NORMA VIGENTE DE USOS .....	122
13.4.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	123
13.5.	NORMA VIGENTE DE LA EDIFICABILIDAD .....	123

13.6.	CONFLICTO.....	123
13.7.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	123
13.8.	CONCLUSION .....	123
14.	SECTOR NORMATIVO 14.....	123
14.1.	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	123
14.2.	USOS ACTUALES.....	124
14.3.	NORMA VIGENTE DE USOS .....	124
14.4.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	124
14.5.	NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD.....	124
14.6.	CONFLICTOS .....	124
14.7.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	124
14.8.	CONCLUSION .....	124
15.	SECTOR NORMATIVO 15.....	125
15.1.	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	125
15.2.	USOS ACTUALES.....	125
15.3.	NORMA VIGENTE DE USOS .....	125
15.4.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	126
15.5.	NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD .....	126
15.6.	CONFLICTOS .....	126
15.8.	CONCLUSION .....	126
16.	SECTOR NORMATIVO 16.....	126
16.1.	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	126
16.2.	SUBSECTORES I, II Y III DE LA URBANIZACION MANDALAY .....	127
16.2.1.	USOS ACTUALES .....	127
16.2.2.	NORMA VIGENTE DE USOS.....	127
16.2.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	128
16.2.4.	NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD .....	128
16.2.5.	CONFLICTOS.....	128
16.2.6.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES.....	128
16.2.7.	CONCLUSION.....	128
16.3	SUBSECTORES II, V, VII, VIII de la Urbanización Américas Occidental:.....	128
16.3.1.	USOS ACTUALES .....	128
16.3.2.	NORMA VIGENTE DE USOS.....	129
16.3.3.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD .....	129
16.3.4.	NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD .....	129
16.3.5.	CONFLICTOS.....	129
16.3.6.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES.....	129
16.3.7.	CONCLUSION.....	130
17.	SECTOR NORMATIVO 17.....	130
17.1.	LOCALIZACION Y NORMA GENERAL.....	130
17.2.	USOS ACTUALES.....	130
17.3.	NORMA VIGENTE DE USOS .....	130
17.4.	SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	131
17.5.	NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD.....	131
17.6.	CONFLICTOS .....	131
17.7.	TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES .....	131
17.8.	CONCLUSIONES.....	132
CAPÍTULO IV. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA .....		133
1.	LOCALIZACION Y ÁREAS BÁSICAS.....	135
2.	POBLACIÓN .....	137

3.	PRODUCCIÓN .....	139
4.	INDICADORES DE DESARROLLO .....	142
5.	OFERTA DE EQUIPAMIENTOS .....	147
6.	DIAGNÓSTICO FÍSICO ESPACIAL .....	149
7.	CONCLUSIONES .....	152
CAPITULO V. FORMULACIÓN PROPUESTA NORMATIVA .....		155
1.	ESTRUCTURA BÁSICA .....	155
1.1.	ÁREAS RESIDENCIALES .....	155
1.2.	ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS .....	155
1.3.	DOTACIONALES .....	155
1.4.	INDUSTRIA .....	156
2.	ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 44 .....	156
2.1.	DELIMITACIÓN SECTORES NORMATIVOS .....	156
2.2.	JUSTIFICACIÓN DE REDELIMITACIÓN DE SECTORES NORMATIVOS.....	159
2.2.1.	SECTORES QUE MANTIENE DELIMITACIÓN DEFINIDA EN Dcto 381 DE 2002...	159
2.2.2.	ÁREA PARQUE ZONAL LA IGUALDAD (PZ 7).....	159
2.2.3.	SECTOR NORMATIVO 4.....	160
2.2.4.	ÁREA PARQUE METROPOLITANO MUNDO AVENTURA (PM 12).....	160
2.2.5.	SECTOR NORMATIVO 5.....	161
2.2.6.	SECTOR NORMATIVO 8.....	161
2.2.7.	SECTOR NORMATIVO 9.....	162
2.3.	PROPUESTA NORMATIVA POR SECTORES .....	163
2.3.1.	SECTORES NORMATIVOS QUE CONTINUAN CON LA MISMA NORMA .....	163
2.3.2.	SECTOR NORMATIVO 3.....	164
2.3.3.	SECTOR NORMATIVO 4.....	164
2.3.4.	SECTOR NORMATIVO 6.....	166
2.3.4.1.	SUBSECTORES DE USOS .....	166
2.3.4.2.	SUBSECTORES DE EDIFICABILIDAD .....	169
2.3.5.	SECTOR NORMATIVO 8.....	173
2.3.6.	SECTOR NORMATIVO 9.....	173
CAPITULO VI. PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....		175
1.	GENERALIDADES .....	176
2.	METODOLOGÍA.....	176
3.	DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN .....	177
4.	SOLICITUDES CIUDADANAS .....	178
4.1.	CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS.....	178
4.2.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE USOS .....	180
4.2.1.	PROPUESTAS SOBRE USO COMERCIAL .....	181
4.2.2.	PROPUESTAS SOBRE USO RESIDENCIAL.....	182
4.2.3.	PROPUESTAS SOBRE USO DOTACIONAL.....	182
4.3.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.....	183
4.3.1.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE VÍAS.....	183
4.4.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE EDIFICABILIDAD .....	183
4.4.1.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE ALTURAS.....	183
4.5.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS OTROS TEMAS.....	183
CAPITULO VII. PLUSVALIA.....		185
1.	INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ.....	186

1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE.....	186
1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD.....	188
2. INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ.....	189

## INDICE DE FIGURAS Y GRÁFICOS

Figura 1. Localización Localidad Kennedy.....	17
Figura 2. Localización UPZ AMERICAS.....	19
Figura 3. Barrios Catastrales .....	19
Figura 4. Estratificación .....	20
Figura 5. UPZ Colindantes .....	20
Figura 6. Proyectos de Movilidad y Espacio Público POT .....	23
Figura 7. Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos POT .....	23
Figura 8. Plano Tratamientos .....	28
Figura 9. Plano Áreas de Actividad.....	29
Figura 10. Polígonos Acuerdo 6.....	30
Figura 11. Sectores Normativos, Decreto Distrital 381 de 2002.....	39
Figura 12. Barrios Legalizados.....	40
Figura 13. Consolidaciones por Acuerdo 6. ....	41
Figura 14. Plano Consolidaciones incluidas y excluidas por la UPZ.....	43
Figura 15. Plano Localización Nuevas Consolidaciones.....	44
Figura 16. Localización y plano urbanístico Mandalay Etapa C.....	45
Figura 17. Localización y plano urbanístico Mandalay 1 sector.....	48
Figura 18. Localización y plano urbanístico Mandalay 2 Sector .....	48
Figura 19. Plano CU 4 K 111/4-17.....	50
Figura 20. Localización y Plano urbanístico Rincón de Mandalay.....	51
Figura 21. Localización y Plano Urbanístico Laureles Sector II.....	53
Figura 22. Localización y Plano urbanístico Laureles Sector I.....	55
Figura 23. Localización urbanización Américas Occidental Etapa IV .....	56
Figura 24. Localización urbanización Américas Occidental Etapa II.....	57
Figura 25. Localización y Plano Urbanístico Conjunto Residencial El Carmen .....	58
Figura 26. Localización y plano urbanístico Nueva Marsella.....	60
Figura 27. Localización y plano urbanístico Nueva Marsella Sector II.....	61
Figura 28. Localización y Plano Urbanístico Villa Claudia - Antiguo Nuevo Hipódromo .	64
Figura 29. Localización y Plano urbanístico Villa Claudia.....	66
Figura 30. Localización y Plano Urbanístico Alférez Real .....	67
Figura 31. Localización y Plano urbanístico Villa Adriana .....	68
Figura 32. Localización y Plano Urbanístico El Pensil.....	70
Figura 33. Localización y Plano Urbanístico Villa Emilia.....	72
Figura 34. Localización y Plano urbanístico El triunfo de las Américas .....	73
Figura 35. Localización y Plano Urbanístico Pio X.....	75

Figura 36. Estructura Ecológica Principal.....	77
Figura 37. Sistema de Movilidad.....	78
Figura 38. Malla Vial Intermedia. ....	79
Figura 39. Plan Maestro de Movilidad.....	80
Figura 40. Equipamientos de Educación por escala y tipo de entidad.....	81
Figura 41. Provisión de suelo educativo.....	81
Figura 42. Equipamientos Deportivos.....	84
Figura 43. Equipamientos Culturales.....	85
Figura 44. Equipamientos de Bienestar Social.....	85
Figura 45. Redes de servicios públicos.....	86
Figura 46. Sistema de Espacio Público.....	87
Figura 47. Centralidades.....	89
Figura 48. Operaciones Estratégicas.....	89
Figura 49. Usos Actuales.....	90
Figura 50. Alturas Actuales.....	91
Figura 51. Sistema de Acueducto y Alcantarillado.....	90
Figura 52. sistema de Energía.....	91
Figura 53. Delimitación Sectores Normativos.....	100
Figura 54. Sector normativo 1.....	101
Figura 55. Sector normativo 2.....	102
Figura 56. Sector normativo 3.....	104
Figura 57. Plan Director PZ.....	105
Figura 58. Sector normativo 5.....	107
Figura 59. Sector normativo 6.....	107
Figura 60. Sector 6, subsector I.....	108
Figura 61. Sector 6, subsector II.....	109
Figura 62. Sector 6, Subsector III.....	110
Figura 63. Sector Normativo 7.....	113
Figura 64. Sector Normativo 7, Subsectores de edificabilidad.....	114
Figura 65. Sector normativo 8.....	115
Figura 66. Sector normativo 9.....	116
Figura 67. Sector normativo 11.....	119
Figura 68. Consideraciones sector normativo 11.....	120
Figura 69. Sector normativo 12.....	121
Figura 70. Sector normativo 13.....	122
Figura 71. Sector normativo 14.....	123
Figura 72. Sector normativo 15.....	125
Figura 73. Sector normativo 16.....	127
Figura 74. Usos catastrales por manzana.....	137
Figura 75. Población por manzana.....	139
Figura 76. Empleo por manzana.....	141
Figura 77. Actividad por Manzana.....	143
Figura 78. Distribución establecimientos industriales.....	144
Figura 79. Distribución establecimientos de comercio y servicios.....	145
Figura 80. Localización de los equipamientos públicos y privados.....	148

Figura 81. Licencias de construcción a nivel de manzanas.....	151
Figura 82. Sectores normativos Decreto Distrital 381 de 2002.....	156
Figura 83. Redelimitación sectores normativos .....	157
Figura 84. Área Parque Zonal La Igualdad .....	159
Figura 85. Sector normativo 4 .....	160
Figura 86. Área Parque Metropolitano Mundo Aventura.....	160
Figura 87. Sector normativo 6 .....	161
Figura 88. Sector normativo 8 .....	162
Figura 89. Sector normativo 9 .....	162
Figura 90. Sector normativo 9, subsectores III y IV. ....	163
Figura 91. Sectores normativos que continúan con la misma norma .....	163
Figura 92. Sector normativo 4 .....	164
Figura 93. Sector normativo 4, subsectores de usos.....	164
Figura 94. Sector normativo 4, subsectores de edificabilidad.....	165
Figura 95. Sector normativo 6 .....	166
Figura 96. Sector 6 subsector de usos I .....	166
Figura 97. Sector 6 subsector de usos II.....	167
Figura 98. Sector 6 subsector de usos III .....	167
Figura 99. Sector 6 subsector de usos IV .....	168
Figura 100. Sector 6 subsector de usos V.....	168
Figura 101. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad A .....	169
Figura 102. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad B.....	169
Figura 103. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad C.....	170
Figura 104. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad D .....	170
Figura 105. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad E.....	171
Figura 106. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad F.....	171
Figura 107. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad G .....	172
Figura 108. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad L.....	172
Figura 109. Sector normativo 8.....	173
Figura 110. Sector normativo 9 subsectores de usos I y II.....	173
Figura 111. Sector normativo 9 subsectores de usos III y IV.....	174
Figura 112. Sector normativo 9 subsectores de edificabilidad A y B .....	174

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Desarrollos Legalizados UPZ 44 Américas .....	40
Tabla 2. Consolidaciones Urbanísticas por Acuerdo 6 .....	41
Tabla 3. Consolidaciones urbanísticas incluidas por la UPZ (Dcto Distrital 381 de 2002). 42	
Tabla 4. Consolidaciones urbanísticas excluidas por el Decreto Distrital 381 de 2002.....	43
Tabla 5. Consolidaciones urbanísticas encontradas en trabajo de campo. ....	43
Tabla 6. Antecedentes Normativos Urbanización Mandalay Etapa C .....	46
Tabla 7. Antecedentes Normativos Urbanización Mandalay Sector 1 y 2 Etapa 3.....	49
Tabla 8. Antecedentes Normativos Urbanización Rincón de Mandalay.....	52
Tabla 9. Antecedentes Normativos Urbanización Los Laureles II Sector .....	54
Tabla 10. Antecedentes Normativos Urbanización Los Laureles I Sector.....	55
Tabla 11. Antecedentes Normativos Conjunto residencial El Carmen .....	58
Tabla 12. Antecedentes Normativos Urbanización Nueva Marsella Sector I .....	60
Tabla 13. Antecedentes Normativos Urbanización Nueva Marsella II Sector.....	62
Tabla 14. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Claudia – Antiguo Hipódromo ...	64
Tabla 15. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Claudia.....	66
Tabla 16. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Adriana. ....	69
Tabla 17. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Emilia .....	72
Tabla 18. Antecedentes Normativos Urbanización El Triunfo de las Américas.....	74
Tabla 19. Antecedentes Normativos Urbanización Pío X.....	76
Tabla 20. Metros Cuadrados de parques y zonas verdes por habitante.....	78
Tabla 21. Tabla equipamientos educativos, UPZ 44 Américas.....	82
Tabla 22. Tabla equipamientos culturales, UPZ 44 Américas .....	85
Tabla 23. Tabla Equipamientos de Bienestar Social, UPZ 44 Américas .....	86
Tabla 24. Inventario de Parques UPZ 44, Américas .....	88
Tabla 25. Clasificación de áreas urbanas 2007 (has).....	135
Tabla 26. Usos Básicos Netos (has) .....	135
Tabla 27. Usos Área amanzanada (has).....	135
Tabla 28. Porcentaje de Usos sobre el total del Área amanzanada .....	136
Tabla 29. Usos Prediales Terreno y Construcción (has) .....	136
Tabla 30. Usos Prediales Terreno y Construcción (porcentaje) .....	136
Tabla 31. Proyecciones de población a partir del censo DANE 2005.....	137
Tabla 32. Distribución por grupos de edad - DANE 2005 .....	138
Tabla 33. Densidades Área Total Según Proyecciones de Población .....	138
Tabla 34. Distribución de Actividades Económicas Según DANE, Censo 2005.....	139
Tabla 35. Distribución Porcentual de Actividad Económica. ....	140
Tabla 36. Distribución Establecimientos y Empleo .....	140
Tabla 37. Porcentaje Distribución Establecimientos y Empleo .....	141
Tabla 38. Censo de Edificaciones. (Obra nueva. En proceso) .....	142
Tabla 39. Distribución Porcentual de Edificaciones Según Uso .....	143
Tabla 40. Concentración de usos empresariales por manzana .....	144
Tabla 41. Concentración de la industria en la UPZ. Establecimientos por manzana.....	144
Tabla 42. Concentración del comercio en la UPZ. Establecimientos por manzana.....	145
Tabla 43. Concentración de los servicios en la UPZ. Establecimientos por manzana.....	145

Tabla 44. Unidades empresariales. Total y asociadas a vivienda, por sectores. ....	146
Tabla 45. Unidades asociadas a vivienda. Distribución porcentual: .....	146
Tabla 46. Tributación. Vigencia 2008 (\$mill y %). ....	146
Tabla 47. Porcentaje del total de la ciudad .....	146
Tabla 48. Valor Promedio M2 Terreno y Construcción (\$). Año 2007. ....	147
Tabla 49. Oferta Equipamientos en la UPZ Américas. ....	147
Tabla 50. Educación. % de matrícula pública del total PEE .....	148
Tabla 51. Salud. Cobertura IPS (habitantes/total IPS). ....	148
Tabla 52. Bienestar Social. Cobertura total (habitantes/total equipamientos). ....	149
Tabla 53. Cobertura Jardines infantiles (población <5años/total jardines). ....	149
Tabla 54. Cobertura población>60 años (>60/establecimientos). ....	149
Tabla 55. Bienes de Interés Cultural .....	149
Tabla 56. Áreas Libres. UPZ 44. Has. ....	149
Tabla 57. Número de Pisos Área Predial Residencial (promedio). ....	150
Tabla 58. Espacio Público. Áreas y M2/hab. 2007 .....	150
Tabla 59. Indicador de Parques y andenes. M2/hab. ....	150
Tabla 60. Porcentaje de Edificaciones con Licencia por año .....	150
Tabla 61. Invasión de Ronda. 2007 .....	151
Tabla 62. Cuadro de sectores normativos Decreto Distrital 381 de 2002 .....	157
Tabla 63. Cuadro Sectores Normativos – Ajuste y Revisión UPZ.....	158
Tabla 64. Clasificación por tema de las propuestas ciudadanas.....	178
Tabla 65. Valoración Técnica de los aportes.....	179
Tabla 66. Clasificación de las propuestas ciudadanas .....	180
Tabla 67. Propuestas sobre uso comercial.....	181
Tabla 68. Propuestas sobre uso residencial. ....	182
Tabla 69. Propuestas sobre uso dotacional .....	182
Tabla 70. Valoración de propuestas sobre vías .....	183
Tabla 71. Valoración de propuestas sobre alturas .....	183
Tabla 72. Valoración de propuestas sobre otros Temas .....	184
Tabla 73. Hechos Generadores de Plusvalía .....	184

## 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 Distrital 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.

Dentro del Plan de Desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C., 2008 – 2012, “BOGOTÁ POSITIVA: PARA VIVIR MEJOR”, está incluido el proyecto “Instrumentos de Planeamiento y financiación de la gestión urbana, donde una de sus metas es actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de equipamientos”.

Por tal motivo, y como parte de las acciones adelantadas para dar cumplimiento a dicha meta, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó durante el primer semestre del 2010 el diagnóstico de las UPZ 44 Américas, 45 Carvajal, 46 Castilla y 100 Galerías, como primera parte del proceso de revisión y ajuste de la norma urbanística, teniendo en cuenta que éstas fueron adoptadas antes del año 2006, se requiere de una correcta coordinación entre los distintos instrumentos de planeamiento.

El presente documento recopila todo el desarrollo de las actividades realizadas, desde la contextualización de la UPZ en la ciudad en el marco del modelo de ordenamiento propuesto por el POT, los antecedentes normativos incluso desde Acuerdo 7 de 1979, antecedentes urbanísticos, solicitudes de la comunidad y la descripción del estado actual del territorio. Para finalmente realizar un análisis comparativo de las diferentes variables estudiadas para cada uno de los sectores, vislumbrando los posibles conflictos existentes y las dinámicas y potencialidades, reuniendo la información necesaria para realizar la propuesta de ajuste normativo dando como resultado la formulación del proyecto de Decreto, compuesto por el articulado y las planchas que lo complementan.

Paralelamente al proceso de estudios técnicos adelantado y la elaboración de la propuesta de ajuste, se llevó a cabo el proceso de participación ciudadana, en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997. Para la UPZ 44 Américas, el proceso de participación se inició con una reunión realizada el día 19 de octubre de 2010 en el auditorio del Colegio Superior Americano (5 p.m) en la cual se presentó la propuesta inicial de ajuste normativo y se señaló el plazo y los mecanismos a través de los cuales se recibieron los aportes y observaciones de la comunidad. Luego se publicaron los planos de la propuesta presentada en la página web de la entidad ([www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)), para la consulta del público en general. Adicionalmente se realizó una reunión en el auditorio de la Cámara de Comercio sede Carvajal, el día 20 de octubre para presentar la propuesta normativa al gremio de los industriales.

Este documento recoge toda la información necesaria para la toma de decisiones, recopilada en la fase de diagnóstico, los análisis realizados y la descripción de los cambios y ajustes efectuados a los diferentes sectores normativos que conforman la UPZ 44, Américas, desarrollados en la fase de formulación. Además de la descripción del proceso de participación y la evaluación de los aportes de la comunidad de acuerdo al 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.

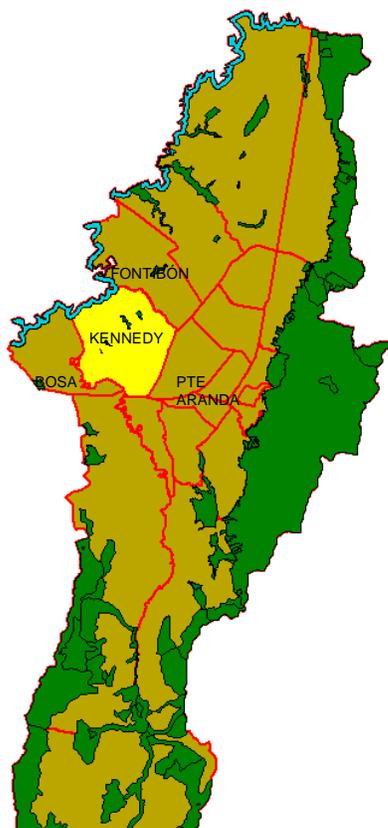
Bogotá D.C., abril de 2011

# CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ

# 1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

## 1.1. LA UPZ EN LA CIUDAD

La UPZ 44Américas, se encuentra ubicada en la unidad político – administrativa de la Localidad No. 8, Kennedy, la cual se localiza en la zona sur - occidental de la ciudad y está conformada por 12 UPZ: UPZ 44 Américas, UPZ 45 Carvajal, UPZ 46 Castilla, UPZ 47 Kennedy Central, UPZ 48 Timiza, UPZ 78 Tintal Norte, UPZ 79 Calandaima, UPZ 80 Corabastos, UPZ 81 Gran Britalia, UPZ 82 Patio Bonito, UPZ 83 Las Margaritas y UPZ 113 Bavaria. Cuenta con un área de 3.856.55 hectáreas, y una población aproximada de 823.722 habitantes, es una localidad con una población joven, en donde el 27.54% de ésta es menor de 15 años y un 4.8% es mayor de 64 años; la fuerza de trabajo de la localidad está representada por 735,038 personas que corresponden al 42.95%.<sup>1</sup>



Sus límites geográficos son: Kennedy limita al norte con el río Fucha y la localidad de Fontibón; al sur con la Autopista Sur y el río Tunjuelito, las localidades de Bosa, Ciudad Bolívar y Tunjuelito; al este con la Avenida 68 y la localidad de Puente Aranda; y al oeste con el río Bogotá y el municipio de Mosquera.

Esta Localidad se caracteriza por tener numerosos elementos de la Estructura Ecológica Principal en su mayoría del Sistema Hídrico. En efecto, además de los ríos Fucha, Tunjuelito y Bogotá, que marcan sus límites, en Kennedy se encuentran algunos humedales como El Tintal, La Vaca y El Burro. La mayoría de estas cuencas hídricas se encuentran muy contaminadas. Así mismo, la localidad hace parte del sistema de parques de la ciudad, en ella se localizan parques de escala metropolitana como: el Parque Distrital Timiza, el Parque Mundo Aventura y el Parque Cayetano Cañizales y parques de escala urbana como: el parque la Amistad y el parque la Igualdad.

Figura 1. Localización Localidad Kennedy

Es una localidad caracterizada por tener un terreno plano y se encuentra ubicada en área con amenaza de inundación media y alta entre el río Bogotá y a la altura de la Av. Ciudad de Cali.

La Localidad inició su historia en la década de los 30 cuando se construyó el Aeropuerto de Techo, obra que impulsaría numerosas infraestructuras empresariales y residenciales. Pero sería en la década de los 60 cuando Kennedy tomaría características de “Ciudad dentro de la Ciudad”, mediante la alianza para el progreso auspiciado por el gobierno del presidente norteamericano John F Kennedy, para ofrecer techo a 38 mil familias, entre desplazadas por la violencia y empleados del estado.

Kennedy no tiene una historia unificada, más bien corresponde a procesos de diversa índole que se han desarrollado en la dinámica social y política del país. De tal suerte, que se puede hablar de cuatro momentos en la urbanización de la localidad:

- Barrios populares obreros: Caso del barrio Carvajal, que corresponde a la iniciativa del Padre Estanislao Carvajal, quien compró unos terrenos y los donó a un grupo de familias de obreros para la auto-construcción, en los años cincuenta.
- Barrios de invasión o urbanizaciones piratas: Caso de Patio Bonito y en general la UPZ (Unidad de Planeación Zonal) 82. Se trata de asentamientos humanos hechos sobre terrenos poco estables o zonas inundables, sin licencias ni autorizaciones. En general son barrios mal diseñados, entre estos se encuentran barrios de hace veinte años y otros más recientes, que han albergado poblaciones desplazadas por la violencia.
- Supermanzanas: Involucra casas hechas por autoconstrucción y bloques de apartamentos hechos por el Estado. Las casas fueron hechas por y para los obreros, y los apartamentos fueron entregados para empleados estatales. Este proceso se consolidó en las décadas de los sesenta y setenta.
- Conjuntos residenciales: Se han consolidado particularmente en sectores como Timiza, Casablanca, Techo, Avenida de Las Américas, Avenida 68. En general son obras de constructoras privadas, que se ajustan a requisitos de planeación. Este proceso ha proliferado desde los años 80.<sup>2</sup>

La localidad presenta un alto índice de densidad urbana con 213 personas por hectárea, cuando en promedio Bogotá tiene 175 habitantes por hectárea. Kennedy figura con 673 equipamientos (a 2006), ocupando el tercer lugar en cuanto a las localidades con mayor número de equipamientos.

En Kennedy se localizan cuatro de las 21 centralidades de integración de la ciudad, dos de las cuales son de integración urbana (Centralidad Corabastos y Centralidad Américas), una de integración internacional y nacional (parte de área de la Centralidad Salitre-Zona Industrial) y una de integración con la región (parte de área de la Centralidad Delicias-Ensueño).

La actividad empresarial de la localidad Kennedy se concentró en el sector de los servicios (76%), en la industria el 19% y en la construcción el 3%. La mayor participación del sector servicios es el resultado de la alta concentración del comercio (44% de las empresas) que,

---

<sup>2</sup> <http://www.kennedy.gov.co/content/view/198/399/> (recuperado 4 de julio de 2010)

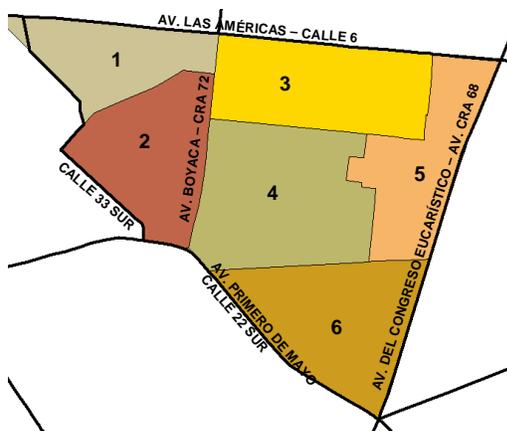
además, representó el eje de la economía local, y en menor medida los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler (8,1%), la actividad de transporte, almacenamiento y comunicaciones (8%), los hoteles y restaurantes (7%), y otras actividades de servicios comunitarios, sociales (5,2%).<sup>3</sup>

## 1.2. GENERALIDADES DE LA UPZ

Figura 2. Localización UPZ AMERICAS



La UPZ 44, Américas, goza de una localización estratégica por cuanto se encuentra rodeada por corredores troncales especializados de la malla vial arterial tales como la Calle 6 (Avenida de las Américas), Avenida 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y la Avenida calle 26 Sur (Avenida Primero de Mayo), las cuales sirven de soporte al sistema de transporte masivo Transmilenio propuesto para la ciudad, lo que permite una articulación directa con las centralidades de Salitre-Zona Industrial y Américas; y una conexión expedita con el resto de la ciudad.



Cuenta con un área total de 381 ha y una población actual aproximada de 84.543 habitantes. Está dividida en 6 barrios catastrales: 1 Mandalay, 2 Ciudad Kennedy, 3 Hipotecho, 4 Hipotecho Occidental, 5 Hipotecho Sur y 6 Pro vivienda Oriental, estos se dividen en mas de 50 entre urbanizaciones, conjuntos residenciales y urbanizaciones.

Figura 3. Barrios Catastrales

**Estratificación:** Es una UPZ que presenta tres estratos.

El estrato 4 se presenta en la urbanización Mandalay y en una manzana de la urbanización antiguo hipódromo de techo (Conjunto Residencial Américas Club Residencial). El estrato 3 cubre el 80% de las urbanizaciones entre ellas Américas occidental, nueva Marsella, las Américas, hipódromo de techo entre otras. Las urbanizaciones: Hipotecho occidental, Centroamérica, los desarrollos por autoconstrucción son: la igualdad, la floresta sur, rivierra real y nueva Marsella III Sector son estrato 2.

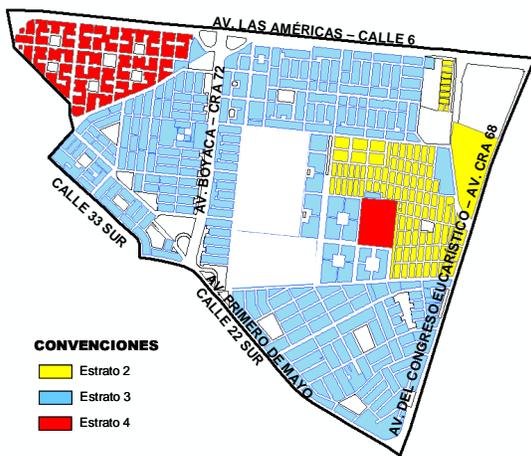
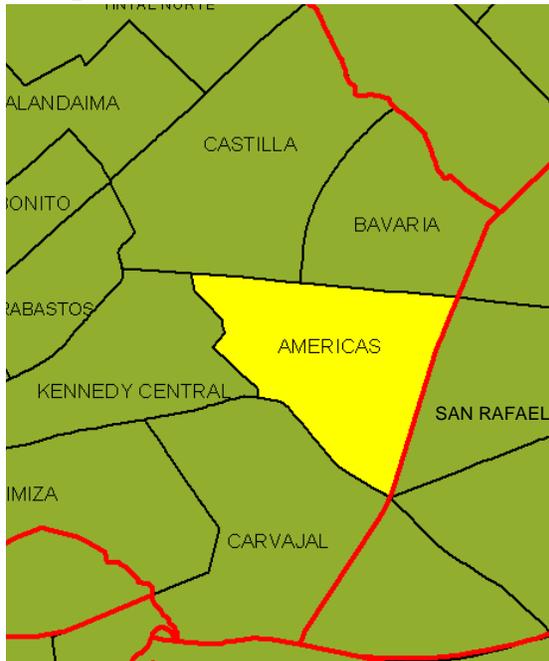


Figura 4. Estratificación

### Compatibilidad con UPZ colindantes:



Esta UPZ limita con 5 UPZ, pertenecientes a dos localidades distintas: Kennedy y Puente Aranda.

De estas UPZ colindantes, todas se encuentran reglamentadas y las UPZ Castilla, Carvajal y San Rafael, están en proceso de revisión y ajuste.

Con la UPZ Carvajal presentan problemáticas en el límite común (Av. Primero de Mayo) y comparten el conflicto de los servicios de alto impacto (moteles, tabernas y por ende toda la problemática social que por estos usos se presenta como prostitución, inseguridad y drogadicción)

Figura 5. UPZ Colindantes

Con la UPZ Castilla limita con la Av. Américas y no presenta ningún conflicto pues son zonas residenciales con tratamiento de consolidación urbanística.

Con la UPZ Bavaria limita por la Av. Américas, aun cuando esta UPZ presenta problemas de bares sobre esta avenida, no existe el efecto rebote pues el eje vial es lo suficientemente amplio para no permitir este efecto.

Con La UPZ Kennedy Central Limita con la urbanización Techo, con las supermanzanas 7, 5 y 2 de Kennedy que son agrupaciones de vivienda.

Con la UPZ San Rafael limita por la Av. Del Congreso eucarístico, que es un eje de comercio y servicios, en el costado de San Rafael se presenta un comercio más cualificado que es la comercialización de colchones.

## **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, etc, que serán expuestos a continuación y que sirven de marco teórico de los elementos contenidos en la presente caracterización.

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

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

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

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

La distribución espacial y el manejo de la EEP, deben propender por la mitigación de los riesgos, la amortiguación de los espacios ambientales y la prevención y corrección de la degradación ambiental acumulativa, como condiciones fundamentales para la equidad social y la competitividad económica de Bogotá y de la Región.<sup>4</sup>

## **2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL**

### **2.2.1 SISTEMAS DE MOVILIDAD**

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

El Subsistema Vial a su vez está constituido por la Malla Vial Arterial Principal (red de vías de mayor jerarquía que actúa como soporte de a movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país); la Malla Arterial Complementaria (red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a 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.

En el ámbito de esta UPZ, el Plan de Ordenamiento Territorial señala en el plano No. 33 los escenarios de ejecución de obras de movilidad y espacio público, y en la plancha No. 34, los escenarios de ejecución de obras de de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico previstas para el desarrollo urbanístico de la Ciudad.

Las siguientes figuras señalan los proyectos considerados por el POT en los aspectos de movilidad, Espacio público y servicios previstos en el ámbito territorial de la UPZ 44

---

<sup>4</sup> Artículo 73 POT. Principios aplicables al manejo de la Estructura Ecológica Principal.

Figura 6. Proyectos de Movilidad y Espacio Público POT

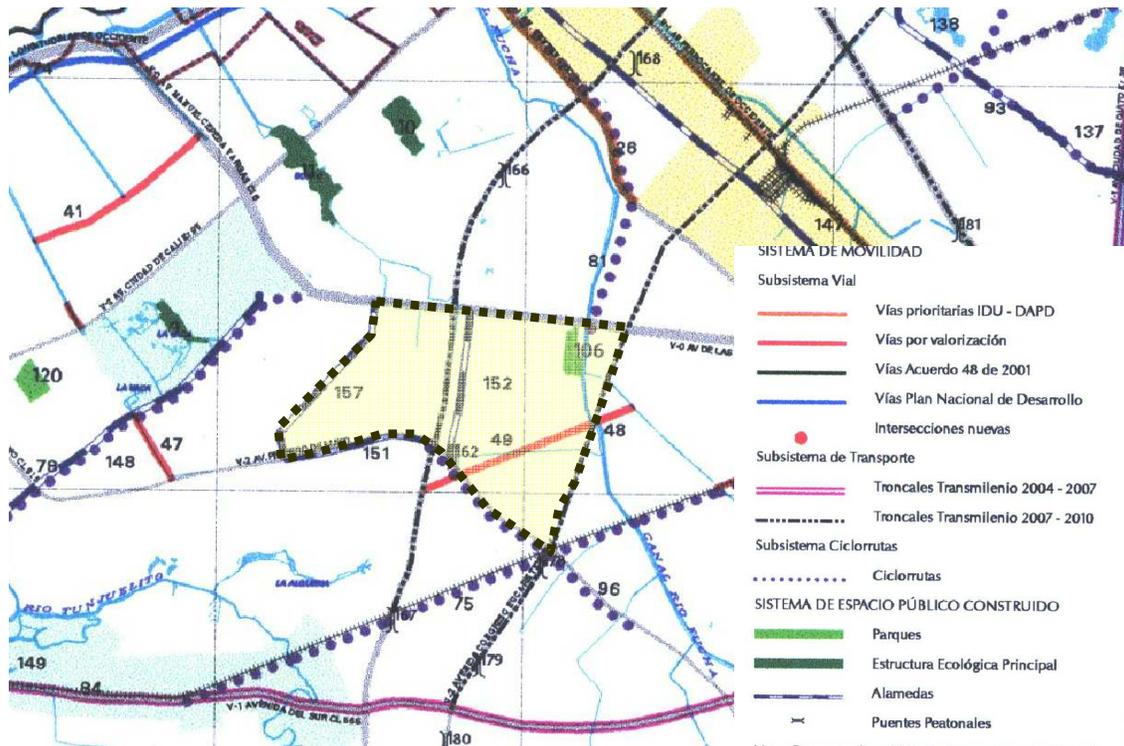
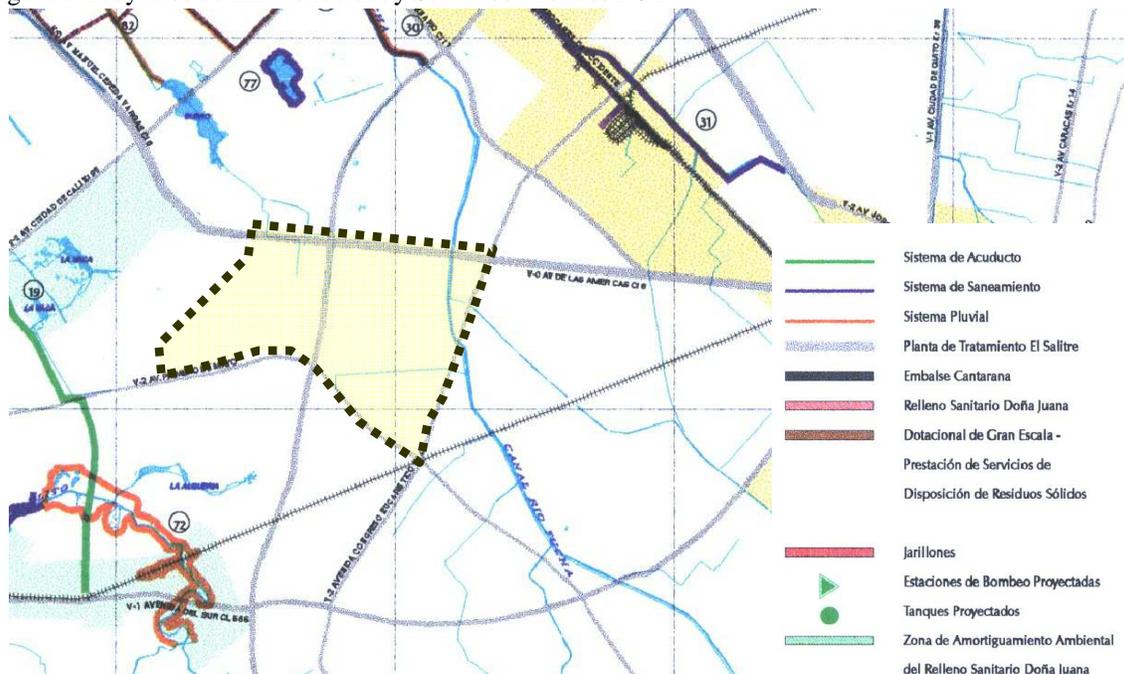


Figura 7. Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos POT



## 2.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

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

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

Los Parques Distritales, elemento primordial del Sistema de Espacio Público Construido, se clasifican en: Parques de escala Regional (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades regionales), Parques de escala Metropolitana (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades urbanas), Parques de escala Zonal (áreas libres con una dimensión entre 1 y 10 hectáreas, destinadas a la satisfacción de necesidades de recreación activa de un grupo de barrios), Parques de escala Vecinal (áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les domina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques), Parques de Bolsillo (áreas libres con una modalidad de parque de escala vecinal, que tienen un área inferior a 1000 m<sup>2</sup>, 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.<sup>5</sup>

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,

---

<sup>5</sup> Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), Artículo 230.

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 transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos y patógenos; la recolección, transporte y disposición final de material vegetal provenientes para poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad. El Sistema de Energía Eléctrica integrado por los sistemas de transmisión que la conducen la energía a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión. Por otra parte se encuentra el servicio de telecomunicaciones consistente en el conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos) a distancia. Y por último el sistema de prestación del servicio de gas domiciliario, conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.

### **2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL**

#### **2.3.1. CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS**

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

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

La red de centralidades incluye las ya existentes, que cuentan con una alta concentración de actividades económicas, y las nuevas, cuyo nivel actual de desarrollo es bajo pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento del objetivo de equilibrio e integración de las diferentes escalas<sup>6</sup>.

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 complementen 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 Distrital 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.

---

<sup>6</sup> Artículo 23 POT. La Estructura socioeconómica y espacial.. Componentes

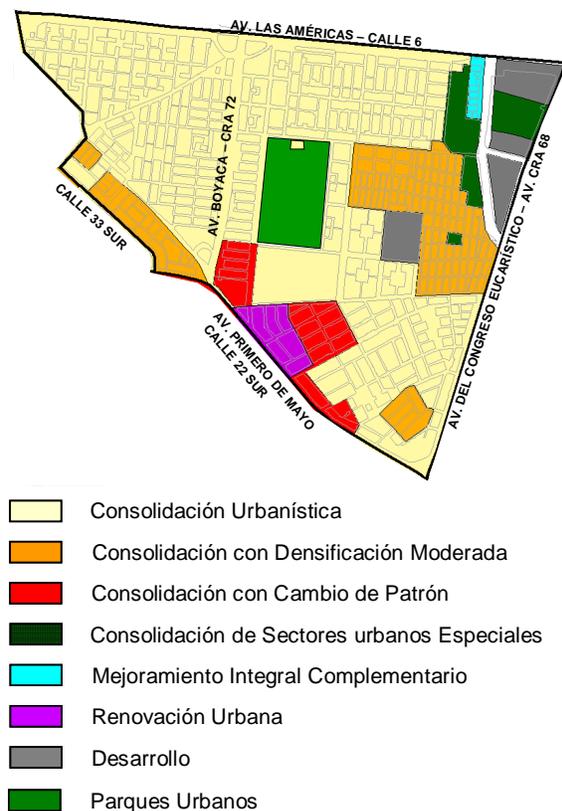
## CAPITULO II. DIAGNÓSTICO

# 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 par 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 8. Plano Tratamientos



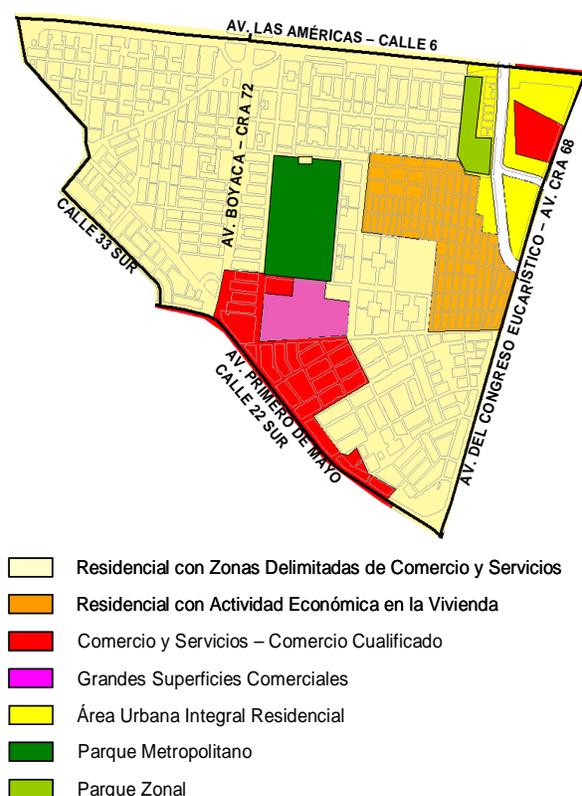
En la UPZ No.44 Américas, de acuerdo con lo definido en el POT, en su mayoría tiene el tratamiento de consolidación urbanística en los barrios Mandalay, Américas occidental, Nueva Marsella, Hipódromo de Techo, la urbanización Carvajal pues en su mayoría mantienen sus características urbanas, ambientales originales. Los legalizados La Floresta, Centro Américas, y la floresta sur se les dio tratamiento de consolidación con densificación moderada, pues sus predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanas existentes. Existen unas zonas a los alrededores del Centro comercial Plaza de las Américas, que han modificado irreversiblemente las condiciones del modelo original en los cuales se hace necesario ajustar los patrones normativos de construcción, por lo cual tienen tratamiento de consolidación con cambio de patrón. Se señala una zona de renovación urbana en la modalidad de Reactivación sobre el eje de la Av. Primero

de Mayo. Algunos predios que se identificaron como urbanizables no urbanizados, se les asigna el tratamiento de Desarrollo.

## 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 9. Plano Áreas de Actividad



En la UPZ 44, Américas, el POT definió siete áreas de actividad. Una gran zona residencial con ejes de comercio y servicios en los barrios Mandalay, Américas occidental, Nueva Marsella, Hipódromo de Techo, y parte de la urbanización Carvajal que coincide con la zona con tratamiento de consolidación urbanística: Los legalizados La Floresta, Centro Américas, y La Floresta sur se les asignó área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda, que coincide con la zona con tratamiento de consolidación con densificación moderada. Hay una gran superficie comercial que es el Centro comercial Plaza de las Américas, un Parque Metropolitano, El Parque Mundo Aventura, el Parque Zonal La Igualdad, una zona de comercio cualificado, que coincide en parte con la zona de consolidación con cambio de patrón y con la zona demarcada con tratamiento de renovación urbana.

## 1.3. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

### 1.3.1. PLANES MAESTROS

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

## 2. ANTECEDENTES NORMATIVOS

### 2.1. ACUERDO 6 DE 1990

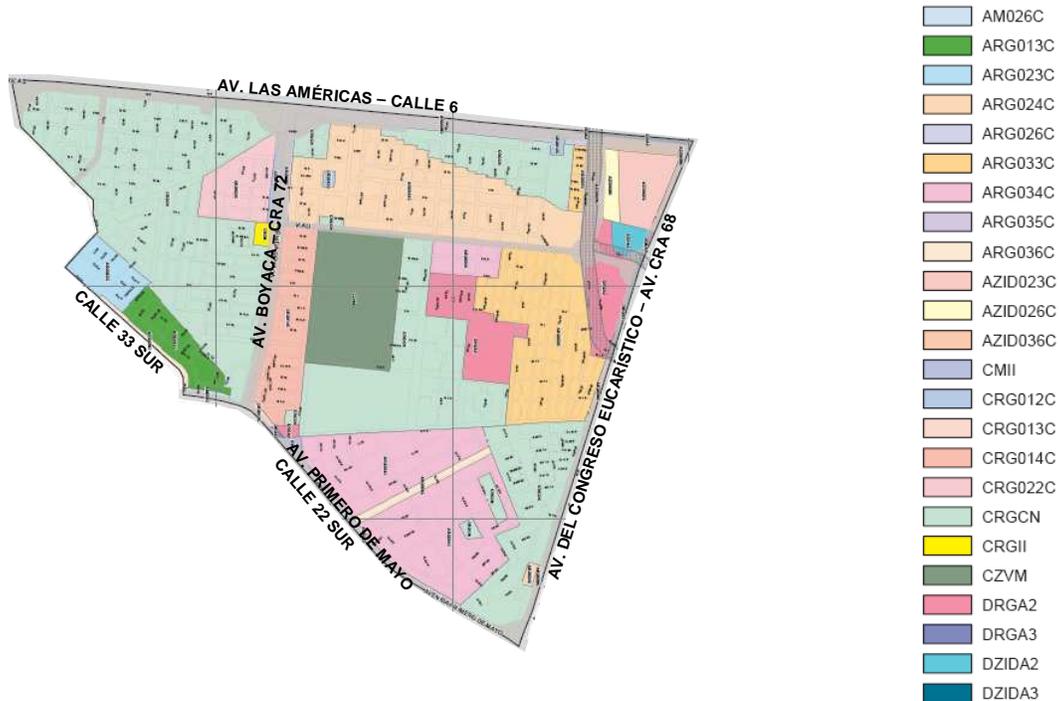


Figura 10. Polígonos Acuerdo 6

La UPZ 44, Américas, de acuerdo con la norma urbanística del Acuerdo 6 de 1990, se encontraba reglamentada por los siguientes polígonos:

#### 2.1.1 TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN:

Reglamentado con el Decreto Distrital 735 de 1993, el cual le asigna el tratamiento general de actualización a los predios localizados en los polígonos de reglamentación señalados con la letra "A" en el encabezamiento de los códigos que aparecen en los planos oficiales de zonificación y tratamientos a escala 1:5.000 que hacen parte de éste Decreto. Estos polígonos de reglamentación se clasifican e identifican con los siguientes códigos:

Zona Residencial General, la cual se subdivide en:

Residencial General 01 Código ARG-01

Residencial General 03 Código ARG-03

Residencial General 04 Código ARG-04 (esta zona no la tiene la UPZ Américas)

Zona Industrial, la cual se subdivide en:  
Industrial 02 Código AZID-02  
Industrial 03 Código AZID-03 Zona verde

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

### **SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 01 (ARG-01)**

#### **PRINCIPAL:**

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

Edificaciones:

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

#### **COMPLEMENTARIOS:**

##### **a) Uso comercial**

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

Edificaciones o establecimientos:

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

Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos

Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permite comercio en segundo piso cuando este funcione como parte del local del primer piso

##### **b) Uso de Oficinas**

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

Edificaciones o establecimientos:

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

Locales en el primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permiten oficinas en el segundo piso cuando éstas funcionan como complemento del local del primer piso.

Edificaciones especializadas con altura máxima de hasta 2 pisos.

c) Uso Institucional

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

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos, En nuevas edificaciones especializadas

d) Uso de Estacionamientos en Altura

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

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos

### **SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 03 (ARG-03)**

#### **PRINCIPAL:**

Uso de Vivienda

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

Edificaciones:

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

Vivienda compartida.

#### **COMPLEMENTARIOS**

a) Uso Comercial

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

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas (Edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

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

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A

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

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de estacionamientos en altura.

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

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

## **SUBZONA O EJE INDUSTRIAL 02 (AZID-02)**

### **PRINCIPALES**

a) Uso Industrial Clase I-A y I-B y Clase II-A

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo treinta (30) metros de los desarrollados residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones modificaciones o ampliaciones.

Nuevas edificaciones especializadas

b) Vivienda

Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

### **COMPLEMENTARIOS**

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B y zonal II-A y II-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

b) Uso de oficinas

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

Edificaciones o Establecimientos

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En edificaciones destinadas a uso industrial.

Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

c) Uso Institucional

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

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso de estacionamientos en altura.

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

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

**COMPATIBLES**

a) Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto favorable del D.A.P.D.

El uso de vivienda de aislarse mínimo veinte (20) metros contra los usos industriales clase II existentes en la subzona o eje de tratamiento y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.

Edificaciones o Establecimientos

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

b) Industria Clase III

Se permite únicamente la existente en la subzona o eje de tratamiento.

**SUBZONA O EJE INDUSTRIAL 03 (AZID-03)**

**PRINCIPALES**

a) Uso Industrial clase I-A y I-B y clase II-A

Desarrolla en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo 30 metros de los desarrollos residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones

Nuevas edificaciones especializadas

b) Vivienda

Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

## COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

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

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

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

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En edificaciones destinadas a uso industrial.

Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

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

Edificaciones

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones:

En nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

## COMPATIBLES

a) Uso de vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento previo concepto favorable del D.A.P.D. El uso de vivienda debe aislarse mínimo veinte (20) metros

contra los usos industriales clase II existentes en la subzona y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.

Edificaciones o Establecimientos

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

b) Uso comercial:

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

Edificaciones o Establecimientos:

En nuevas edificaciones especializadas.

c) Uso Industrial Clase III

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

### **2.1.2 TRATAMIENTO DE CONSERVACION**

Conservación Residencial General (Continuidad de Norma) reglamentado a través del Decreto Distrital 736 de 1993.

### **SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 0L (CRG-01)**

#### **PRINCIPAL**

Uso de Vivienda.

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

Edificaciones:

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

#### **COMPLEMENTARIOS**

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura Local I-A y I-B y zonal II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El Comercio zonal II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial, previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura de hasta dos (2) pisos.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos.
- Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos.

b) Uso de oficinas.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura máxima de hasta dos (2) pisos.
- Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos.

c) Uso Institucional.

De influencia local (Clase I), desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

De influencia zonal (Clase II), desarrollable únicamente en manzanas comerciales, centros cívicos o predios institucionales vendibles  
Edificaciones o establecimientos

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

d) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones:

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

## **SUBÁREA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 02 (CRG-02)**

### **PRINCIPAL**

Uso de Vivienda.

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

Edificaciones

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

### **COMPLEMENTARIOS**

a) Uso Comercial.

Comercio de cobertura local 1-A y I-B y Zonal II-A. Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio zonal II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial, previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

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) Uso de oficinas.

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

Edificaciones o estacionamientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas (Edificios de Oficinas)

c) Uso institucional.

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II) desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de influencia zonal 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

Edificaciones o establecimientos

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Edificaciones destinadas a otros usos
- 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.

### **2.1.3 TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

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

De densidad autorregulable o resultante.

DRG-A2

DRG-A3

## **2.2. NORMA UPZ VIGENTE**

La UPZ 44, Américas, fue reglamentada mediante Decreto Distrital 381 de 2002, y definió 17 sectores normativos,

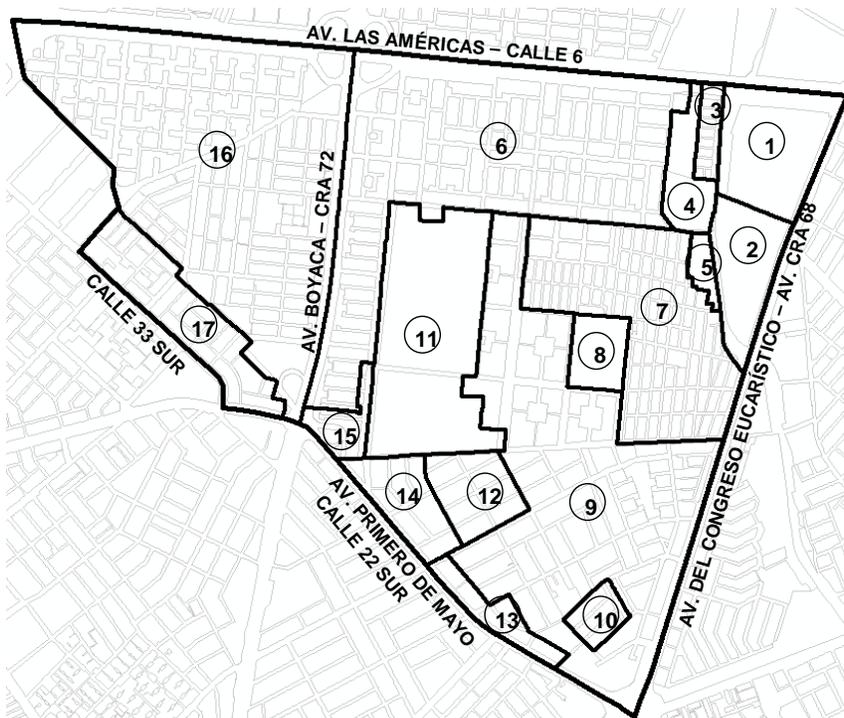


Figura 11. Sectores Normativos, Decreto Distrital 381 de 2002

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION URBANISTICA
2	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL COMPLEMENTARIO
4	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 7 PARQUE LA IGUALDAD	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
5	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION URBANISTICA
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
8	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	CONSOLIDACION URBANISTICA
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
11	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION URBANISTICA
12	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
13	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
14	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACION REACTIVACION
15	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
16	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	CONSOLIDACION URBANISTICA
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA

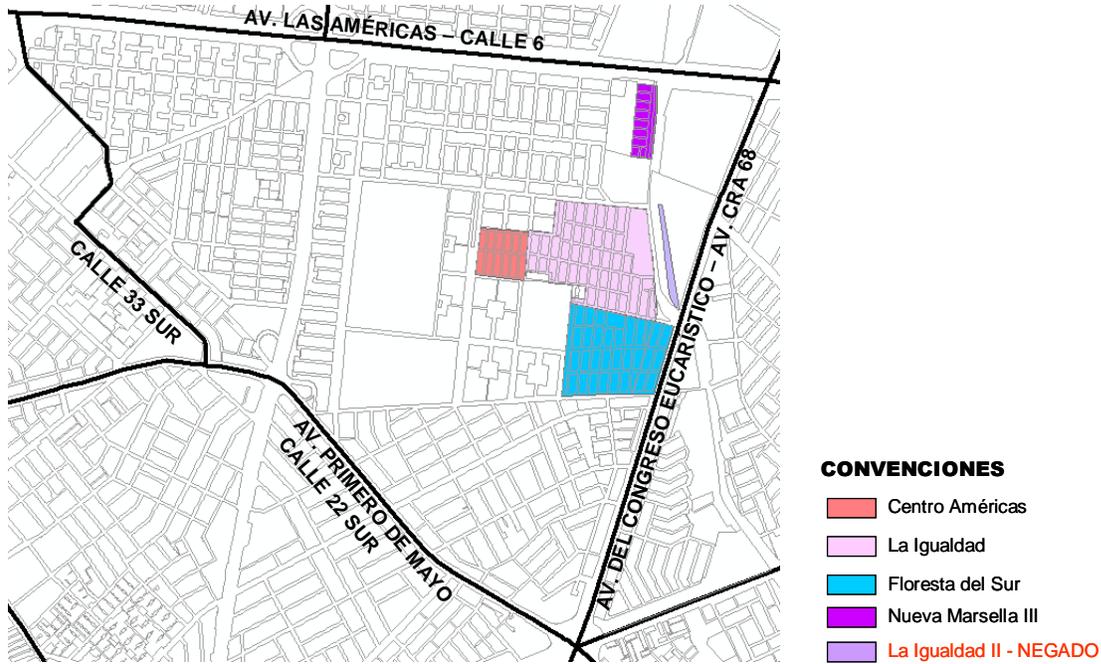
En términos generales, el Decreto Distrital 381 de 2002, definió siete sectores normativos con área de actividad Residencial de los cuales 5 son con zonas delimitadas de comercio y servicios coincide con las zonas consolidadas de vivienda de la UPZ como Mandalay, Américas Occidental, Nueva Marsella, Américas, Nuevo Hipódromo, entre otras; con actividad económica en la vivienda a los

legalizados. Definió 6 sectores comerciales de los cuales a 5 les dio zona de comercio cualificado sobre el eje de la Avenida Primero de Mayo, la zona comercial de las bodegas de Colsubsidio, y un sector de Gran Superficie Comercial que corresponde la Centro Comercial Plaza de las Américas, al Parque Mundo Aventura y al Antiguo Hipódromo de Techo. Identifico un rotacional (Parque zonal la Igualdad) y un área urbana integral residencial para una manzana de la Urbanización Antiguo Hipódromo de Techo.

### 3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

#### 3.1. BARRIOS LEGALIZADOS

Figura 12. Barrios Legalizados



Al interior de la UPZ 44Américas se localizan 4 desarrollos de origen informal, los cuales fueron legalizados por la Secretaría Distrital de Planeación (antes DAPD), y se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 1. Desarrollos Legalizados UPZ 44Américas

NOMBRE LEGALIZADO	ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA	PLANO	AREA (HA)
Centro Américas	Res. 331	36444	K26/4-06	3,6
La Igualdad	Res. 263	20/08/1986	F361/4	17,16
Floresta del Sur	Res. 1899	31/12/1993	F361/4-1	11,93
Nueva Marsella III	Res. 2020	27/21/1994	F104/4-22	2,21

Fuente: Secretaría Distrital del Planeación. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 2009

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

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

El desarrollo La Igualdad II, según información de los mismos residentes, la SDP les negó el proceso de legalización mediante Resolución 1126 de 1996, pues según este comunicado se encuentra en zona de riesgo por inundación.

### 3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS

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

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

#### 3.2.1 CONSOLIDACIONES POR ACUERDO 6

Figura 13. Consolidaciones por Acuerdo 6.

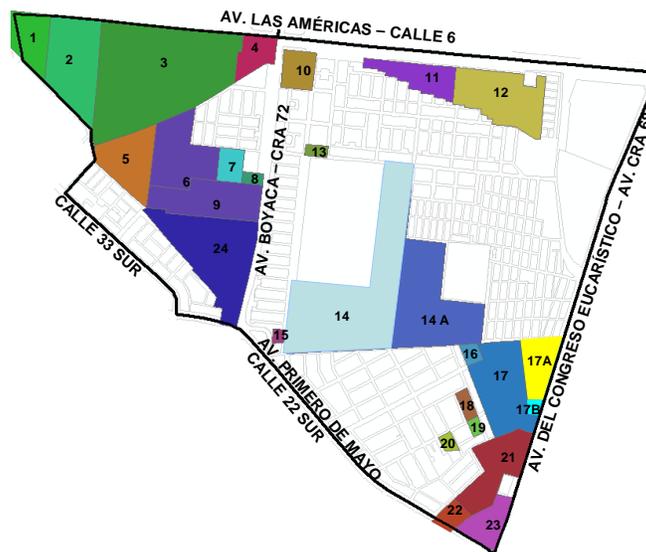


Tabla 2. Consolidaciones Urbanísticas por Acuerdo 6

URBANIZACIÓN		ACTO ADMINISTRATIVO		PLANO
		NUMERO	FECHA	
1	MANDALAY ETAPA C	MEM 475	ENERO 21 DE 1975	F111/4-15
2	MANDALAY PRIMER SECTOR			F111/4-3
3	MANDALAY ETAPA A SECTOR 2			F111/4-16
4	MANDALAY ETAPA B	MEM	MAYO 23 DE 1982	F111/4/17
5	LOS LAURELES	MEM 1174	FEBRE10 19 DE 1971	F140/4-1
6	AMERICAS OCCIDENTAL ETAPA 2	MEM 11765	DICIEMBRE 23 DE 1982	F1/4-29
7	URBANIZACION PIO X	MEM 8973	DICIEMBRE 11 DE 1980	F217/4
8	CONJUNTO RESIDENCIAL EL CARMEN	RES 448	OCTUBRE 31 DE 1988	F223/3-1
9	AMERICAS OCCIDENTAL ETAPA 3	RES 145	ABRIL 25 DE 1986	F1/4-31
10	URB. EL TRIUNFO DE LAS AMERICAS	RES 199	ABRIL 6 DE 1991	F1/3-03
11	URB. NUEVA MARSELLA SECTOR 2			F104/4-18 Y 14
12	URB. NUEVA MARSELLA SECTOR 1	RES 0260	OCTUBRE 5 DE 1976	F104/4-11
13	CONJUNTO RESIDENCIAL LA TRIGUERA	RES 100	JULIO 28 DE 1975	F 1/4 17 A
14	ANTIGUO HIPODROMO DE TECHO	RES 285	JUNIO 22 DE 2005	F1/4-32
14 A	ANTIGUO HIPODROMO DE TECHO ETAPA 3	RES 030004	ENERO 6 DE 2002	CU3F1/4-9
15	LAS AMERICAS SECTOR AV. GALAN 2	RES 308	OCTUBRE 8 DE 1985	F1/4-30
16	AGRUPACION MULTIFAMILIAR VILLA EMILIA	RES 453	OCTIBRE 30 DE 1988	F167/4-05
17	URBANIZACION VILLA CLAUDIA	RES 246	AGOSTO 11 DE 1986	F108/4-2
17A	URBANIZACION VILLA CLAUDIA	RES 300	JULIO 19 DE 1989	F108/4-6
17B	URBANIZACION VILLA CLAUDIA	RES 0378	MARZO 17 DE 1994	F108/4-7
18	MULTIFAMILIAR CARVAJAL MANZANA 11			
19	MULTIFAMILIAR CARVAJAL MANZANA 3			
20	CONJUNTO ALFEREZ REAL	RES 193	JUNIO 6 DE 1986	B16/4-31
21	URBANIZACION VILLA ADRIANA	MEM 4118	JUNIO 28 DE 1974	F141/4-3
22	URBANIZACION EL PENSIL	RES 20	ABRIL 2 DE 1979	B189/4
23	URBANIZACION MILENTA SEGUNDO SECTOR	RES 448	OCTUBRE 24 DE 1990	600/3-00

### 3.2.2 CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS POR NORMA UPZ - DECRETO DISTRITAL 381 DE 2002

Con relación a las Consolidaciones que el Acuerdo 6 determinó, la UPZ incluyó y excluyó otras:

**Tabla 3. Consolidaciones urbanísticas incluidas por la UPZ (Decreto Distrital 381 de 2002)**

CU INCLUIDAS POR LA UPZ	ACTO ADMINISTRATIVO
1. Agrupación de vivienda Catay	MEM. 178 DE 1971
2. Conjunto Residencial Aventura Plaza	RES. 991-0192 DE 1999
3. Conjunto Residencial Torres de las Américas	RES. 314 DE 1991
4. Estacion de servicio ESSO - Manzana 59 Urb. Villa Claudia	RES. 378 DE 1994

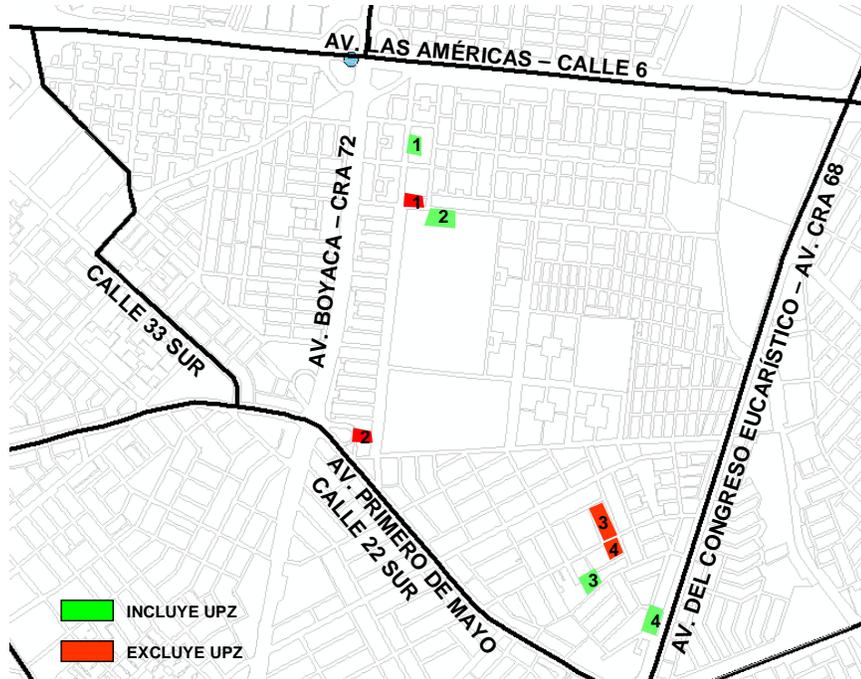


Figura 14. Plano Consolidaciones incluidas y excluidas por la UPZ

**Tabla 4. Consolidaciones urbanísticas excluidas por el Decreto Distrital 381 de 2002**

CU EXCLUIDAS POR LA UPZ	NORMA UPZ	AREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO
1. Agrupación la Triguera	Sector 6	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación urbanística
2. Las Américas - Sector Av. Galán	Sector 15	comercio cualificado	Consolidación con cambio de patrón
3. Multifamiliar carvajal manzana 11 - CR. Altamira	Sector 9	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación con densificación moderada
4. Multifamiliar carvajal manzana 3 - CR. Los Fundadores	Sector 9	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación con densificación moderada

### 3.2.3 NUEVAS CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS ENCONTRADAS EN TRABAJO DE CAMPO.

Después de realizar el trabajo de campo se encontraron estos cuatro conjuntos residenciales que se consideran deben incluirse dentro del cuadro de consolidación urbanística.

**Tabla 5. Consolidaciones urbanísticas encontradas en trabajo de campo.**

CU TRABAJO DE CAMPO
1 y 2. Conjunto Residencial Santa Cruz de Mandalay
3. Conjunto Residencial Américas Club Residencial
4. Conjunto Residencial Plazuela de las Américas II Etapa

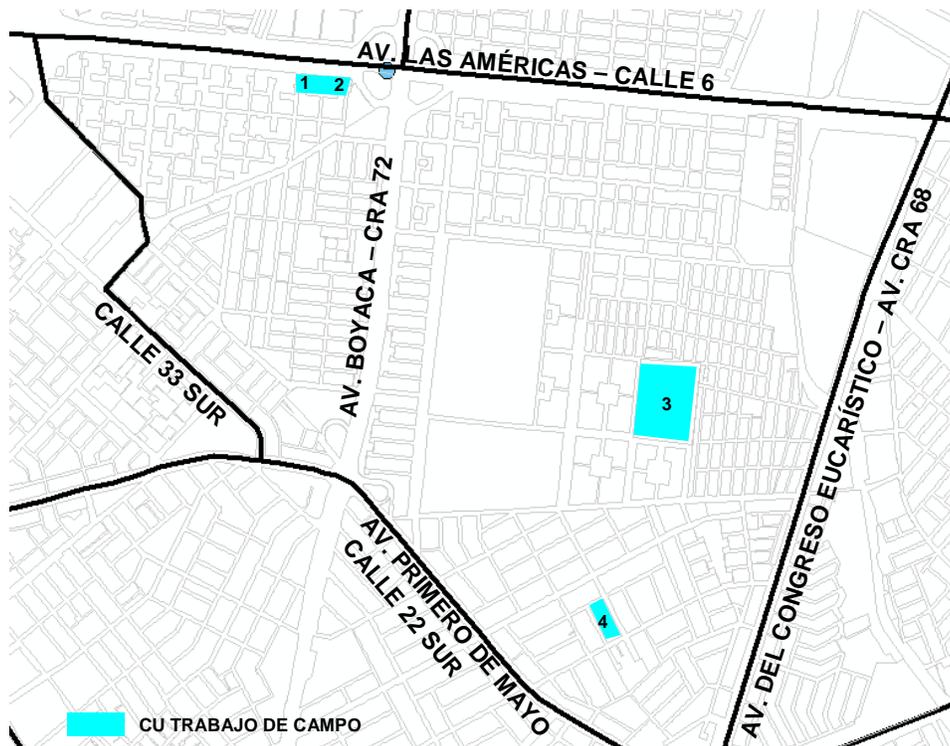


Figura 15. Plano Localización Nuevas Consolidaciones

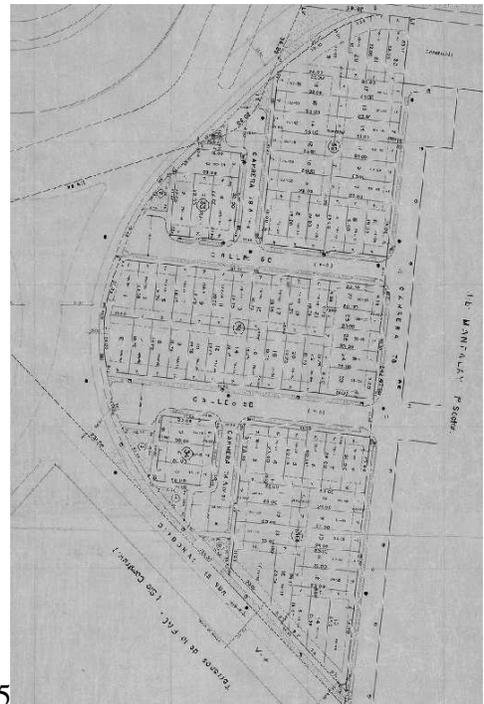
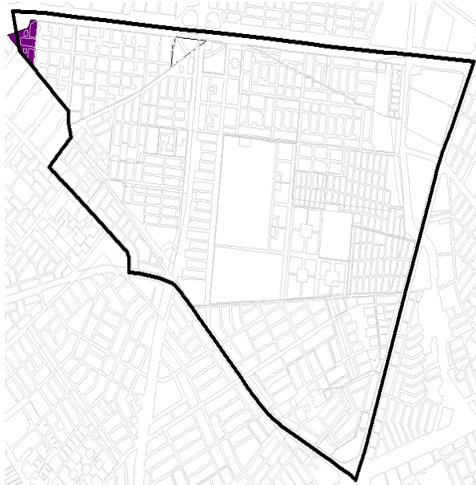
### 3.2.4. ANALISIS DE CONSOLIDACIONES URBANISTICAS

#### URBANIZACION MANDALAY ETAPA C

Resolución:	19 de 1976
Uso Principal:	vivienda unifamiliar y bifamiliar Conjunto residencial o agrupación de vivienda multifamiliar siempre y cuando se prevea la integración de lotes de 1 manzana completa.
Anexos:	oficinas y labores domésticas
Especiales con licencia:	Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.
Subdivisiones:	no se permiten
Altura:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 1 a 2 pisos Vivienda multifamiliar: 4 pisos + penthouse
IO:	unifamiliares: 0.70

	Bifamiliares: 0.75
	Multifamiliares: 0.50 desarrollo por lotes y 0.40 por manzana completa.
IC:	Unifamiliares: 1.40
	Bifamiliares: 1.50
	Multifamiliar: Máximo 2.00 con índices
Antejardín:	3.50 mt
Aislamiento posterior:	unifamiliar y bifamiliar: 3.50 a partir del 2 piso
	Multifamiliar: 5.00 m cuando el englobe se haga por los costados laterales y se suprime cuando el englobe se hace posterior.
Aislamiento lateral:	3.50m a partir del 3 piso
Retroceso:	penthouse 2.50 por fachadas principales
Cerramiento antejardín:	0.60
Garajes:	Unifamiliar: 1 x vivienda (opcional)
	Bifamiliar y multifamiliar: 1 x 2 viviendas

Figura 16. Localización y plano urbanístico Mandalay Etapa C



Plano urbanístico: F111/4-15

**Tabla 6. Antecedentes Normativos Urbanización Mandalay Etapa C**

URBANIZACIÓN MANDALAY ETAPA C			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979:	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: C RE CN
	REGLAMENTACIÓN ORIGEN: 19 de 1976	ACUERDO 7 DE 1979, DECRETO 753 DE 1980, 1853 de 1983, 1025 de 1987 y 067 de 1988	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997
<b>USOS PERMITIDOS</b>	Uso Principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar Conjunto residencial o agrupación de vivienda multifamiliar siempre y cuando se prevea la integración de lotes de 1 manzana completa. Anexos: oficinas y labores domésticas Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie	Uso Principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar Conjunto residencial o agrupación de vivienda multifamiliar siempre y cuando se prevea la integración de lotes de 1 manzana completa. Uso Complementario: Comercio local clases I A y I B. El institucional local se permite si así lo establece la norma específica de cada urbanización
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	unifamiliares: 0.70 Bifamiliares: 0.75 Multifamiliares: 0.50 desarrollo por lotes y 0.40 por manzana completa.	unifamiliares: 0.70 Bifamiliares: 0.75 Multifamiliares: 0.50 desarrollo por lotes y 0.40 por manzana completa.	N/A
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN</b>	Unifamiliares: 1.40 Bifamiliares: 1.50 Multifamiliar: Máximo 2.00 con índices	Unifamiliares: 1.40 Bifamiliares: 1.50 Multifamiliar: Máximo 2.00 con índices	N/A
<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA</b>	Altura: Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 1 a 2 pisos Vivienda multifamiliar: 4 pisos + penthouse	Altura: Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 1 a 2 pisos Vivienda multifamiliar: 4 pisos + penthouse (Permite altillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta. Y el Penthouse es otro piso) = 5 pisos + altillo	Altura: Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 1 a 2 pisos Vivienda multifamiliar: 4 pisos + penthouse (Permite altillo no supere el 25% del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta. Y el Penthouse es otro piso) = 5 pisos + altillo
<b>VOLADIZOS</b>	0.60 para la demás vías y 1 m. sobre diagonal 15 sur	0.60 para la demás vías y 1 m. sobre diagonal 15 sur	0.60 para la demás vías y 1 m. sobre diagonal 15 sur
<b>DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)</b>	3.50 m	3.50 m	3.50 m
<b>SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA</b>	Subdivisiones: no se permiten	Subdivisiones: no se permiten	Subdivisiones: no se permiten
<b>AISLAMIENTOS</b>	Posterior: unifamiliar y bifamiliar: 3.50 a partir del 2 piso Multifamiliar: 5.00 m cuando el englobe se haga por los costados laterales y se suprime cuando el englobe se hace posterior. Aislamiento lateral: 3.50m a partir del 3 piso Retroceso: penthouse 2.50 por fachadas principales	Posterior: unifamiliar y bifamiliar: 3.50 a partir del 2 piso Multifamiliar: 5.00 m cuando el englobe se haga por los costados laterales y se suprime cuando el englobe se hace posterior. Aislamiento lateral: 3.50m a partir del 3 piso Retroceso: penthouse 2.50 por fachadas principales	Posterior: unifamiliar y bifamiliar: 3.50 a partir del 2 piso Multifamiliar: 5.00 m cuando el englobe se haga por los costados laterales y se suprime cuando el englobe se hace posterior. Aislamiento lateral: 3.50m a partir del 3 piso Retroceso: penthouse 2.50 por fachadas principales
<b>PATIOS</b>	3.00 m	3.00 m	3.00 m
<b>SEMISOTANO</b>	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA

**Situación en terreno:**

**Usos Actuales:** Vivienda con unos ejes de comercio. Sobre la Calle 3 hay presencia de un comercio más pesado como un taller de mecánica, marquería, y el colegio Renato Descartes. Los predios con frente a la Av. Américas, presentan los siguientes usos: una sucursal de Humana Eps, Centro de Diagnostico Automotriz, Iglesia Cristiana, taller de Mecánica, jardín infantil, vivienda, restaurantes, escuela de idiomas. Al interior del barrio hay vivienda y algunos jardines infantiles.

**Edificabilidad:** sobre los ejes principales (Av. Américas, Calle 3) tiene hasta 5 pisos, no conservan antejardines ni las condiciones originales de la urbanización.



### Conclusión:

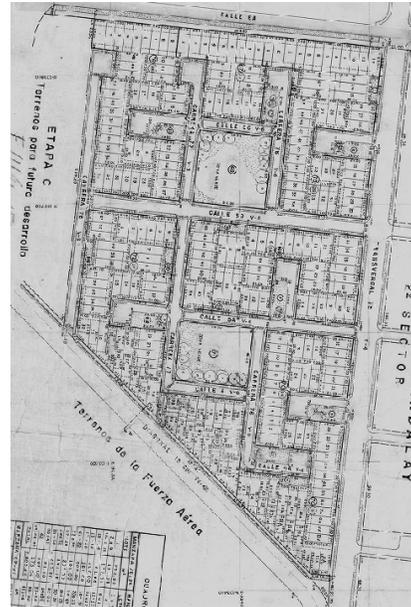
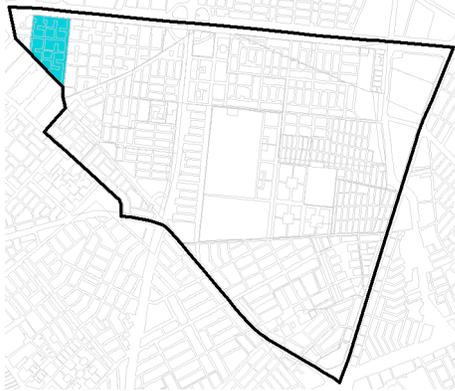
Se deben dar nuevos usos y aumentar la edificabilidad, debido al potencial de desarrollo que le da su localización estratégica dentro de la ciudad, además de estar con frente sobre la Av. Américas que es una V- 0 con sistema de transporte masivo

## URBANIZACIÓN MANDALAY SECTOR 1 Y 2 ETAPA 3

Decreto:	0577 de 1969
Uso principal:	vivienda unifamiliar y bifamiliar, multifamiliar sobre vías del plan vial en englobe de 2 o mas lotes.
Anexos:	oficinas y labores domésticas
Especiales con licencia:	Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianatos, orfanatos, casas de reposo.
Altura:	1 a 3 pisos
IO:	Unifamiliar y bifamiliar: 0.70 Multifamiliar: 0.50
IC:	Unifamiliar y Bifamiliar: 1.45 Multifamiliar: 1.80 incrementando 0.01 x C/5 M2 hasta llegar a un 2.70
Antejardín:	3.50 y sobre vías V-1: 5.00m
Patios:	3.00 m

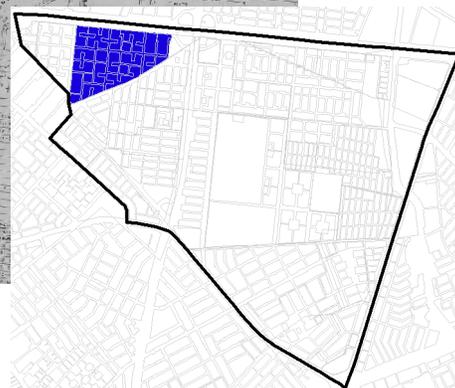
Voladizos: sobre antejardín y vías de mas de 25m: 1.00m, de menos de 25: 0.60m  
 Estacionamientos: 1 x vivienda.

Figura 17. Localización y plano urbanístico Mandalay 1 sector



Plano urbanístico: F111/4-3

Figura 18. Localización y plano urbanístico Mandalay 2 Sector



**Tabla 7. Antecedentes Normativos Urbanización Mandalay Sector 1 y 2 Etapa 3**

URBANIZACIÓN MANDALAY SECTOR 1 Y 2 ETAPA 3			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979:	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: C RE CN
	REGLAMENTACIÓN ORIGEN: Decreto 0577 de 1969	ACUERDO 7 DE 1979, DECRETO 753 DE 1980, 1853 de 1983, 1025 de 1987 y 067 de 1988	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997
USOS PERMITIDOS	Uso principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar, multifamiliar sobre vías del plan vial en englobes de 2 o más lotes. Anexos: oficinas y labores domésticas Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie	Uso Principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar Conjunto residencial o agrupación de vivienda multifamiliar siempre y cuando se prevea la integración de lotes de 1 manzana completa.  El art. 01 del 736, los usos especiales con licencia se excluyen de los permitidos de las urbanizaciones de conservación ambiental - CA.  Uso Complementario: Comercio local clases I A y I B
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	Unifamiliar y bifamiliar: 0.70 Multifamiliar: 0.50	Unifamiliar y bifamiliar: 0.70 Multifamiliar: 0.50	N/A
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Unifamiliar y Bifamiliar: 1.45 Multifamiliar: 1.80 incrementando 0.01 x C/5 M2 hasta llegar a un 2.70	Unifamiliar y Bifamiliar: 1.45 Multifamiliar: 1.80 incrementando 0.01 x C/5 M2 hasta llegar a un 2.70	N/A
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	1 a 3 pisos	1 a 3 pisos	1 a 3 pisos
VOLADIZOS	sobre antejardín y vías de mas de 25m : 1.00m, de menos de 25: 0.60m	sobre antejardín y vías de mas de 25m : 1.00m, de menos de 25: 0.60m	sobre antejardín y vías de mas de 25m : 1.00m, de menos de 25: 0.60m
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	3.50 y sobre vías V-1: 5.00m	3.50 y sobre vías V-1: 5.00m	3.50 y sobre vías V-1: 5.00m
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA			
AISLAMIENTOS			
PATIOS	3.00 m	3.00 m	3.00 m
SEMISOTANO	No lo establece	No lo establece	No lo establece

### Situación en terreno

**Usos Actuales:** Vivienda con unos ejes de comercio. Sobre la Cra 78: Comercio vecinal y la Clínica Mandalay, Cruz Blanca, Asadero, punto de integración social. Sobre la Calle 3 hay presencia de un comercio más pesado como un taller de mecánica, marquertería. Los predios con frente a la Av. Américas, presentan los siguientes usos:, Iglesia Cristiana, taller de Mecánica, jardín infantil, vivienda, restaurantes, escuela de idiomas. Al interior del barrio hay vivienda y algunos jardines infantiles.

**Edificabilidad:** la mayoría son de dos pisos algunos predios sobre los ejes alcanzan los 3 pisos; tienen antejardín en algunos casos con cerramiento.

## Al interior del barrio



## Eje Carrera 78



## Conclusión:

Vale la pena, al interior del barrio, mantener las características originales del barrio residencial, vivienda unifamiliar d hasta tres pisos, con antejardín. Y sobre el eje de la Carrera 78, definir muy bien el tipo de comercio que se va a permitir, pues existen usos que aun cuando se requieren como los dotacionales de salud, el impacto que se genera es muy grande.

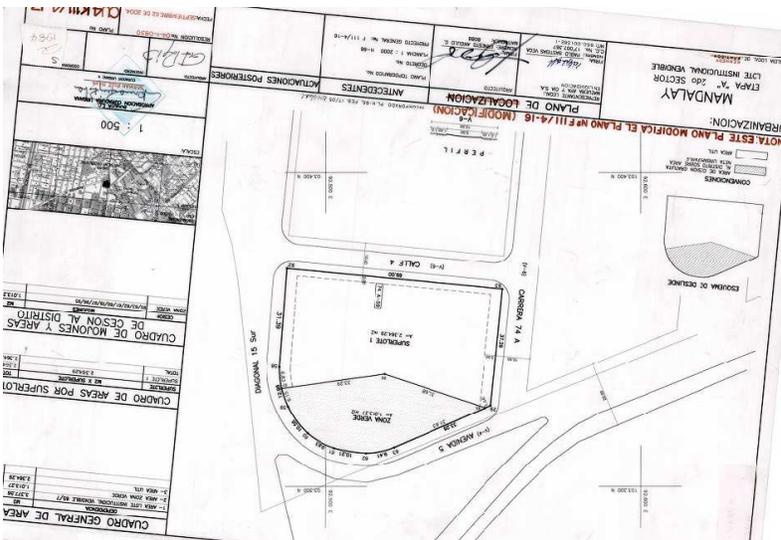


Figura 19. Plano CU4 K-111/4-17

**Institucional vendible:** mediante resolución 04-4-0830 del 2 de septiembre de 2004, se resuelve cambiar el uso de institucional a Vivienda a la manzana 65/7 de la Urbanización Mandalay, Etapa A, 2° sector.

## URBANIZACION RINCON DE MANDALAY (MANDALAY ETAPA B)

Resolución:	42 de 1981
Zonificación:	UDA – Conservación ambiental
Uso Principal:	Agrupación de vivienda multifamiliar con 120 unidades de vivienda en 6 bloques
Uso Complementario:	Comercio Tipo A Grupo 1
Anexos:	Oficinas y estudio, labores domésticas
Alturas:	5 pisos y semisótano
Antejardín:	4 metros sobre la Cra. 72 B Intersección Av. Boyacá con Av. Américas: de 12.15 mts
Aislamientos:	contra zonas verdes de la urbanización Américas occidental de 5.00mts y contra predios mínimo 3.50m
Patios:	5.00 área de 25m <sup>2</sup>
Cerramiento:	antejardín con altura de 2.20 donde 0.60 es zócalo y el resto en reja
Voladizos:	sobre antejardín y zonas verdes. Sobre intersección Av. Boyacá y Américas de 2.00. Sobre Cra 72 B de 0.80 m

Figura 20. Localización y Plano urbanístico Rincón de Mandalay



Plano Urbanístico: F111/4-17

**Tabla 8. Antecedentes Normativos Urbanización Rincón de Mandalay**

URBANIZACIÓN EL RINCÓN DE MANDALAY		
	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA RESOLUCIÓN 42 DE 1981	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: C RG CN
	ACUERDO 7 DE 1979, DECRETO 753 DE 1980, 1853 de 1983, 1025 de 1987 y 067 de 1988	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997
USOS PERMITIDOS	Agrupación de vivienda multifamiliar con 120 unidades de vivienda en 6 bloques Uso Complementario: Comercio Tipo A Grupo 1 Anexos: Oficinas y estudio, labores domésticas	Agrupación de vivienda multifamiliar con 120 unidades de vivienda en 6 bloques Uso Complementario: Comercio Tipo A Grupo 1
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	aplicación correcta de la norma	N/A
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	aplicación correcta de la norma	N/A
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 pisos y semisótano (Permite altillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 5 pisos + altillo	5 pisos y semisótano (Permite altillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 5 pisos + altillo
VOLADIZOS	sobre antejardín y zonas verdes. Sobre intersección Av. Boyacá y Américas de 2.00. Sobre Cra 72 B de 0.80 m	sobre antejardín y zonas verdes. Sobre intersección Av. Boyacá y Américas de 2.00. Sobre Cra 72 B de 0.80 m
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	4 metros sobre la Cra. 72 B Intersección Av. Boyacá con Av. Américas: de 12.15 mts	4 metros sobre la Cra. 72 B Intersección Av. Boyacá con Av. Américas: de 12.15 mts
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA		
AISLAMIENTOS	contra zonas verdes de la urbanización Américas occidental de 5.00mts y contra predios mínimo 3.50m	contra zonas verdes de la urbanización Américas occidental de 5.00mts y contra predios mínimo 3.50m
PATIOS	5.00 y área de 25m2	5.00 y área de 25m2
SEMISOTANO	se permite	se permite

**Situación en terreno:**

**Usos Actuales:** Vivienda Multifamiliar

**Edificabilidad:** 5 pisos, semisótano.



**Conclusión:** Mantener las normas originales de la urbanización.  
**URBANIZACION LOS LAURELES SECTOR II**

Decreto	10551 de 1971
Residencial demanda alta - RDA	
Uso principal:	unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en englobe de dos lotes o más
Usos Anexos:	Comercio, lotes 1, 12, 13 y 24 manzana 1, lotes 1, 14, 15 y 2 manzana 2, lotes 1,7,88 y k en manzana 3, lotes 1,13,32 manzana 4, lotes 1,9,10 y 18 manzana 5, lotes 19, 10 y 18 manzana 7, lotes 1, 9 , 10 y 11 manzana 8
Especiales con licencia:	Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.
IO:	Unifamiliar: 0.6 Multifamiliar: 0.5
IC:	Unifamiliar: 1.15 Multifamiliar 1.80
Alturas:	Unifamiliar y bifamiliar: 1 a 3 pisos Multifamiliar: 2 a 4 pisos
Voladizos:	Sobre antejardín y zonas verdes, sobre vías de 25m, 1.00, menor de 0,60m.

Figura 21. Localización y Plano Urbanístico Laureles Sector II



**Tabla 9. Antecedentes Normativos Urbanización Los Laureles II Sector**

URBANIZACION LOS LAURELES II SECTOR			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979: RDA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990:
	Decreto 10551 de 1971		DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997 Resolución: 1432 de 1995
USOS PERMITIDOS	Uso principal: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en englobe de dos lotes o más Usos Anexos: Comercio, lotes 1, 12, 13 y 24 manzana 1, lotes 1, 14, 15 y 2 manzana 2, lotes 1,7,8,8 y k en manzana 3, lotes 1,13,32 manzana 4, lotes 1,9,10 y 18 manzana 5, lotes 10, 10 y 18 manzana 7, lotes 1, 9, 10 y 11 manzana 8 Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, bibliotecas y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas geriátricas, orfanatos, casas de reposo.	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie	Uso principal: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en englobe de dos lotes o más. Uso Complementario: Comercio local clases I A y I B VER PLANO ESTACIONAMIENTOS LE0
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	Unifamiliar: 0.6 Multifamiliar: 0.5	Unifamiliar: 0.6 Multifamiliar: 0.5	N/A
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Unifamiliar: 1.15 Multifamiliar: 1.80	Unifamiliar: 1.15 Multifamiliar: 1.80	N/A
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	Unifamiliar y bifamiliar: 1 a 3 pisos Multifamiliar: 2 a 4 pisos	Unifamiliar y bifamiliar: 1 a 3 pisos Multifamiliar: 2 a 4 pisos (Permite atillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 4 pisos + atillo	Unifamiliar y bifamiliar: 1 a 3 pisos Multifamiliar: 2 a 4 pisos (Permite atillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 4 pisos + atillo
VOLADIZOS	Sobre antejardín y zonas verdes, sobre vías de 25m, 1.00, menor de 0,60m.	Sobre antejardín y zonas verdes, sobre vías de 25m, 1.00, menor de 0,60m.	Sobre antejardín y zonas verdes, sobre vías de 25m, 1.00, menor de 0,60m.
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	3,5	3,5	3,50
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA			
AISLMIENTOS	Posterior: 3 m a partir del 2 piso	Posterior: 3 m a partir del 2 piso	Posterior: 3 m a partir del 2 piso
PATIOS	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA
SEMISOTANO	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA

**Situación en terreno:**

**Usos Actuales:** Vivienda y Comercio vecinal sobre los ejes Diagonal 5 y Transversal 75 ya existe una fábrica de cocinas integrales.

**Edificabilidad:** Dos y tres pisos con antejardín.

**Conclusión:** se le debe dar norma para conservar la vivienda en dos y tres pisos, y potencializar ejes de comercio y servicios en la diagonal 5 y calle 1.

**URBANIZACIÓN LOS LAURELES SECTOR I**

Decreto 1061 de 1970  
 Área de actividad: Residencial densidad alta  
 Uso principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar  
 Englobes: mas de dos lotes  
 Alturas: unifamiliar y bifamiliar: 3 pisos  
 Multifamiliar: 4 pisos  
 IO: Unifamiliar: 0.6  
 Bifamiliar: 0.65  
 Multifamiliar: 0.5  
 IC: Unifamiliar: 1.15 a 1.20  
 Bifamiliar: 1.25 a 1.35  
 Multifamiliar 1.80

Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.

Figura 22. Localización y Plano urbanístico Laureles Sector I



Plano Urbanístico: F140/4-2

Tabla 10. Antecedentes Normativos Urbanización Los Laureles I Sector

	URBANIZACION LOS LAURELES I SECTOR		
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979: RDA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990:
	Decreto 1061 de 1970		DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997 Resolución: 1432 de 1995
USOS PERMITIDOS	Uso principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (englobe de más de 2 predios). Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, bibliotecas y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie	Uso principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (englobe de más de 2 predios) Uso Complementario: Comercio local clases I A y I B VER PLANO ESTACIONAMIENTOS LEO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	Unifamiliar: 0.6 Bifamiliar: 0.65 Multifamiliar: 0.5	Unifamiliar: 0.6 Bifamiliar: 0.65 Multifamiliar: 0.5	N/A
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Unifamiliar: 1.15 a 1.20 Bifamiliar: 1.25 a 1.35 Multifamiliar: 1.80	Unifamiliar: 1.15 a 1.20 Bifamiliar: 1.25 a 1.35 Multifamiliar: 1.80	N/A
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	unifamiliar y bifamiliar: 3 pisos Multifamiliar: 4 pisos	unifamiliar y bifamiliar: 3 pisos Multifamiliar: 4 pisos (Permite altillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 4 pisos + altillo	unifamiliar y bifamiliar: 3 pisos Multifamiliar: 4 pisos (Permite altillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 4 pisos + altillo
VOLADIZOS			
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	3.5	3,5	3,50
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA			
AISLAMIENTOS	posterior: 3 m a partir del 2 piso	posterior: 3 m a partir del 2 piso	posterior: 3 m a partir del 2 piso
PATIOS	NO especifica	NO especifica	NO especifica
SEMISOTANO	NO especifica	NO especifica	NO especifica

### Situación en terreno:

**Usos Actuales:** Vivienda y Comercio vecinal sobre Transversal 75.

**Edificabilidad:** Dos y tres pisos con antejardín.

**Conclusión:** Se le debe dar norma para conservar la vivienda unifamiliar.

### URBANIZACION AMÉRICAS OCCIDENTAL ETAPA IV



Resolución: 145 de 1986 y memorando:  
9341  
Altura: 2 pisos  
Antejardín: 3.50 sobre Cra 72 y diagonal 3  
a  
Aislamiento posterior: 3.50 a partir del 2 piso

Figura 23. Localización y plano urbanístico urbanización Américas Occidental Etapa IV

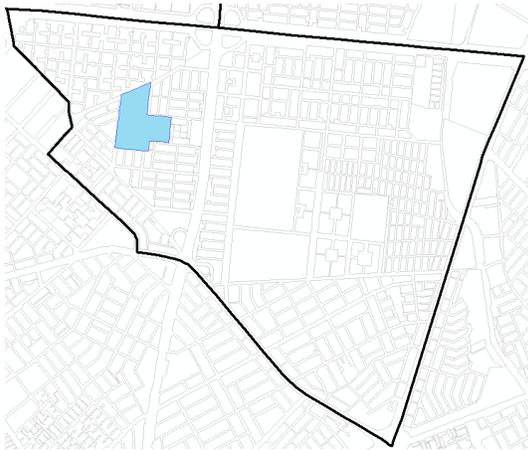


Plano urbanístico: F1/4-12

### URBANIZACION AMÉRICAS OCCIDENTAL ETAPA II

Resolución 68 de 1973 ETAPA II  
Uso principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar, comercio tipo A, grupo 1  
Aislamiento posterior: 3.50 a partir del 2 piso.

Figura 24. Localización urbanización Américas Occidental Etapa II



**Situación en terreno:**

**Usos Actuales:** Vivienda con unos ejes de comercio de escala vecinal, sobre la calle 3, la calle 1, y la Cra 72 b, que son las vías principales de la urbanización, al interior es solo vivienda.

**Edificabilidad:** casas con dos pisos y altillo, con antejardín los cuales en su mayoría tienen cerramiento y en muy pocos casos está construido.

**Conclusión:** se debe hacer ficha normativa, por dos razones: 1. la norma de la Resolución original no esta completa, la Resolución 145 del 86 a la etapa IV no le da usos, solo altura y antejardines y la Resolución 68 de 1973 de la Etapa II, no dice altura, índices, antejardines. Solo se permite vivienda, aun así hay comercio vecinal regado por todo el barrio, se debe mantener la vivienda unifamiliar al interior y generar ejes de comercio y servicios, sobre la Calle 3, Calle 1, Cra. 7B. Si bien en algunos casos los antejardines solo tienen cerramiento se utilizan como garaje pues la urbanización no dispuso zonas específicas para esto.

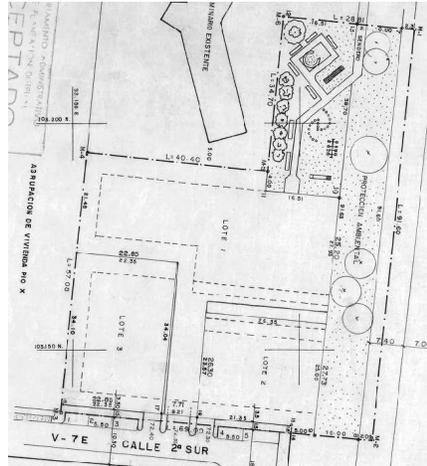
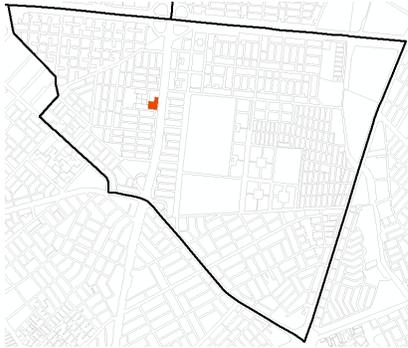


original no esta completa, la Resolución 145 del 86 a la etapa IV no le da usos, solo altura y antejardines y la Resolución 68 de 1973 de la Etapa II, no dice altura, índices, antejardines. Solo se permite vivienda, aun así hay comercio vecinal regado por todo el barrio, se debe mantener la vivienda unifamiliar al interior y generar ejes de comercio y servicios, sobre la Calle 3, Calle 1, Cra. 7B. Si bien en algunos casos los antejardines solo tienen cerramiento se utilizan como garaje pues la urbanización no dispuso zonas específicas para esto.

**CONJUNTO RESIDENCIAL EL CARMEN (AHORA LA PLAZUELA)**

- Resolución: 448 de 1988
- Zonificación: residencial
- Tratamiento: desarrollo
- Uso principal: vivienda
- Uso complementario: comercio tipo A, grupo 1
- Anexo: oficina y labores domésticas
- Altura: 12 pisos, R1: 1 a 3 pisos, R2: 4 a 5 pisos, R3: 6 a 12 pisos
- Antejardín: sobre calle 2 A: 3.50 M
- Voladizos: sobre antejardín: 0.80
- Estacionamientos: 1 x 3 viviendas, 1 x 15 para visitantes

Figura 25. Localización y Plano Urbanístico Conjunto Residencial El Carmen



Plano urbanístico: F223/3-1

Tabla 11. Antecedentes Normativos Conjunto residencial El Carmen

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CARMEN		
	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: RDN	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: CRGCN
	Resolución: 448 de 1988	DECRETO 1853/83 CLASIFICACIÓN DECRETO 736/93 ART.27 + RESOLUCIÓN ORIGINAL ART. 7 Y ART. 31 DECRETO 1131/86*1 + DECRETO 736/93 ART.88 EQUIVALENCIA DE USOS
USOS PERMITIDOS	Uso principal: vivienda Uso complementario: comercio tipo A, grupo 1 Anexo: oficina y labores domésticas	Uso principal: vivienda Uso complementario: comercio tipo A, grupo 1 Anexo: oficina y labores domésticas Decreto 1131 de 1986: Institucional: Grupos 1 y 2 Recreativo: Grupos 1 y 2 Compatibles: Comercio Tipo B Industria Tipo B: Grupo 1
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	NO ESPECIFICA	Densidad Autorregulable
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	NO ESPECIFICA	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	12 pisos. Posibilidades: R1: 1 a 3 pisos, R2: 4 a 5 pisos, R3: 6 a 12 pisos	12 pisos. Posibilidades: R1: 1 a 3 pisos, R2: 4 a 5 pisos, R3: 6 a 12 pisos
VOLADIZOS	sobre antejardín: 0.80	sobre antejardín: 0.80
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	sobre calle 2 A: 3.50 M	sobre calle 2 A: 3.50 M
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA
AISLMIENTOS	NO ESPECIFICA	Contra Predios Vecinos, Laterales o Posteriores: RANGO 3: De 6 a 12 pisos de 1/3 de altura de la edificación. Entre Edificaciones: RANGO 3: De 6 a 12 pisos de 1/3 de la altura de la edificación.
PATIOS	NO ESPECIFICA	RANGO 3 y 4 Mayores a 6 pisos 1/3 de la altura de la edificación
SEMISOTANO	NO ESPECIFICA	PARÁGRAFO 2. Para todos los Rangos de Alturas se permitirán sótanos y semisótanos para uso exclusivamente de estacionamientos, cuartos de máquinas y depósitos. El semisótano no podrá avanzar sobre las áreas de antejardines y no se permitirán contra el espacio público cuando se planteen uso comercial en primer piso

**Situación en terreno:**



**Usos Actuales:** Vivienda Multifamiliar y locales comerciales sobre la Av. Boyacá

**Edificabilidad:** 5 pisos y semisótano

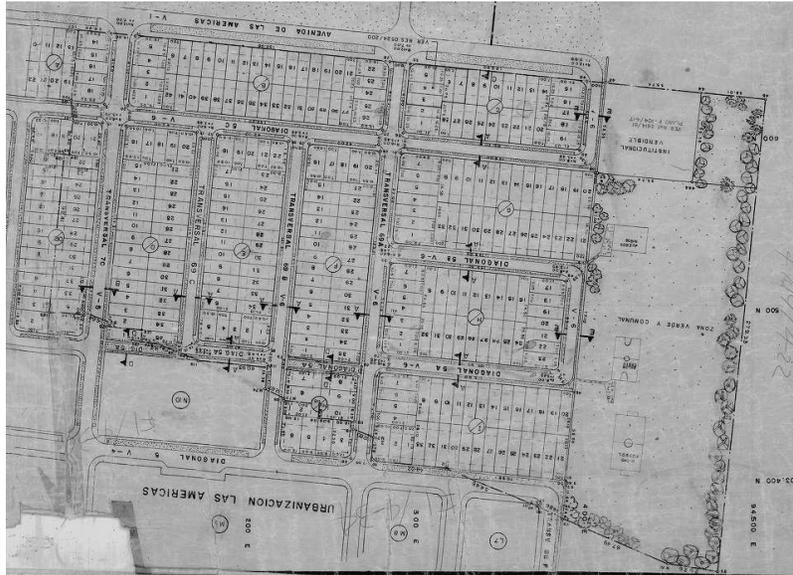
**Conclusión:** mantener las condiciones originales – Rango 2 – Resolución 448 de 1988  
**URBANIZACION GLORIETA DE LAS AMÉRICAS**

Resolución: 737 de 1967  
Zona densidad Alta  
Usos Principales: Vivienda unifamiliar en edificación continua manzanas de la 36 a la 44. Vivienda multifamiliar manzana 46. Comercio y teatro manzana 46, Educacional manzana 9.  
Uso complementario: Oficina o estudio.  
Labores domésticas.  
Comercio residencial para artículos de primera necesidad en lotes de esquina con área máxima de 40 m2.  
Altura: Para vivienda dos pisos.  
Para multifamiliar 4 pisos  
Índice de ocupación: para vivienda unifamiliar: 0.60  
Para vivienda multifamiliar: 1.368 m2.  
Índice de construcción: Para vivienda unifamiliar: 1.20  
Para vivienda multifamiliar: 4 veces el 1 piso.  
Aislamientos:  
Antejardín: 3.50 metros lotes de esquina podrán dejar 1.50 sobre el lado mayor.  
Aislamiento posterior: 3.00 a partir del 2 piso.  
Patios: área mínima de 15 m2 y dimensión mínima de 3.50.

**URBANIZACION NUEVA MARSELLA**

Resolución: 1251 de 1972  
Zona densidad media  
Uso principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar  
Anexos: oficinas y labores domésticas  
Uso complementario: en predio previsto: Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas anciano, orfanatos, casas de reposo.  
Alturas: de 1 a 3 pisos  
IO: Unifamiliar: 0.7  
Bifamiliar: 0,75  
IC: Unifamiliar: 1.45  
Bifamiliar: 1.55  
Antejardín: 5.00 sobre vía principal y 3,50 sobre vía local  
Aislamiento posterior: 3.50  
Voladizos: mas de 25.00 m: 1.00m, menor a 25.00m: 0.60  
Estacionamientos: 1 x vivienda

Figura 26. Localización y plano urbanístico Nueva Marsella



Plano urbanístico: F104/4-11

Tabla 12. Antecedentes Normativos Urbanización Nueva Marsella Sector I

URBANIZACION NUEVA MARSELLA SECTOR 1			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979: RDM	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: CRO-CN
	Resolución 1251 de 1972		DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997 Resolución: 1432 de 1995
USOS PERMITIDOS	Uso principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar Anexos: oficinas y labores domésticas Uso complementario: en predio previsto: Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, bibliotecas y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas geriátricas, orfanatos, casas de reposo.	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie	Uso principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar Uso Complementario: Comercio local clases I A y I B VER 'PLANO ESTACIONAMIENTOS LEO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	Unifamiliar: 0.7 Bifamiliar: 0.75	Unifamiliar: 0.7 Bifamiliar: 0.75	Unifamiliar: 0.7 Bifamiliar: 0.75
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Unifamiliar: 1.45 Bifamiliar: 1.55	Unifamiliar: 1.45 Bifamiliar: 1.55	Unifamiliar: 1.45 Bifamiliar: 1.55
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	de 1 a 3 pisos	de 1 a 3 pisos	de 1 a 3 pisos
VOLADIZOS	mas de 25.00 m: 1.00m, menor a 25.00m: 0.60	mas de 25.00 m: 1.00m, menor a 25.00m: 0.60	mas de 25.00 m: 1.00m, menor a 25.00m: 0.60
DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	5.00 sobre vía principal y 3.50 sobre vía local	5.00 sobre vía principal y 3.50 sobre vía local	5.00 sobre vía principal y 3.50 sobre vía local
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA			
ASLAMENTOS	Posterior: 3.50	Posterior: 3.50	Posterior: 3.50
PATIOS	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA
SEMISOTANO	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA

**Situación en terreno:**

**Usos Actuales:** Vivienda Unifamiliar, comercio vecinal, jardines infantiles, Clínica, empresas inmobiliarias, restaurantes.

**Edificabilidad:** originalmente eran casas de dos pisos con antejardín, ahora hay construcciones de hasta 4 pisos.

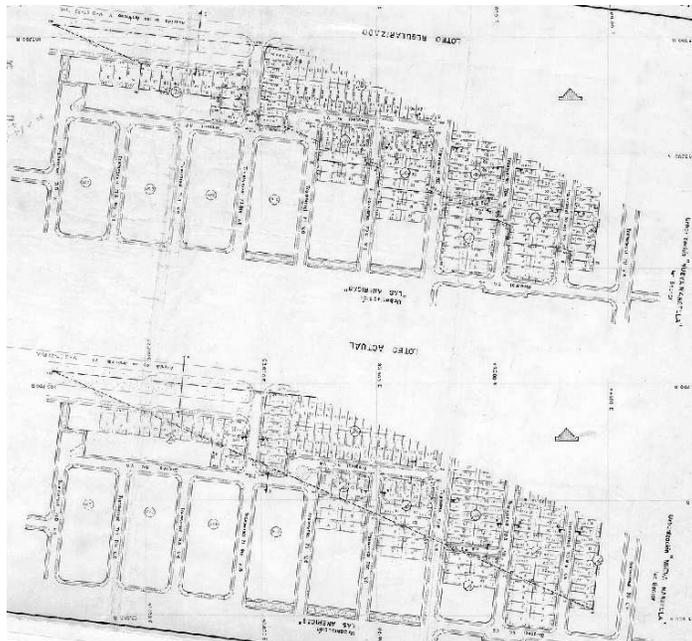


**Conclusión:** Los predio que tienen frente a la Av. Las Américas se deben aprovechar al máximo, proyectándolo como un eje de servicios de escala urbana.

## NUEVA MARSELLA SECTOR II

Resolución: 71 de 1974  
Zonificación: RR-1 A  
Uso Principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar  
Usos complementarios: Comercio Tipo A Grupo 1 en una proporción de 1.50 m<sup>2</sup> / Unidad de vivienda en multifamiliar cuando hayan mas de 10 unidades de vivienda y en lote mayor a 600 m<sup>2</sup>  
Institucional Grupo 1 y 2  
Recreativo grupo 1 y 2  
Altura: 5 pisos, semisótano y attillo  
Aislamiento lateral: 3.50  
Aislamiento posterior: 1 a 3 pisos: 3 metros a partir del 2 piso  
Para altura mayor 1/3 de la altura mínimo 5 metros  
Pacios: ¼ de la altura: mínimo de 3m con área de 12m<sup>2</sup>

Figura 27. Localización y plano urbanístico Nueva Marsella Sector II



Plano urbanístico: F104/4 -18

**Tabla 13. Antecedentes Normativos Urbanización Nueva Marsella II Sector**

URBANIZACION NUEVA MARSELLA SECTOR II			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979: RR-1 A	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: RR5	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: CRG-CN
	Resolución 71 DE 1974	Decreto 1853 de 1983	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997 Resolución: 1432 de 1995
USOS PERMITIDOS	Principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Complementarios: Comercio Tipo A Grupo 1 en una proporción de 1.50 m <sup>2</sup> / Unidad de vivienda en multifamiliar cuando hayan mas de 10 unidades de vivienda y en lote mayor a 60 m <sup>2</sup> . Institucional Grupo 1 y 2 Recreativo grupo 1 y 2	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie Principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Complementarios: Comercio Tipo A Grupo 1 y 2A Restringido: comercio Tipo B (el decreto 1853 de 1983 excluyó: Institucional Grupo 1 y 2 Recreativo grupo 1 y 2)	Uso principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar Uso Complementario: Comercio local clases I A y I B
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN			
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN			
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 pisos, semisótano y atilillo	5 pisos, semisótano y atilillo (Permite atilillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 5 pisos + atilillo)	5 pisos, semisótano y atilillo (Permite atilillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 5 pisos + atilillo)
VOLADIZOS			
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)			
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA			
AISLAMIENTOS	posterior: 1 a 3 pisos: 3 metros a partir del 2 piso Para altura mayor 1/3 de la altura minimo 5 metros	posterior: 1 a 3 pisos: 3 metros a partir del 2 piso Para altura mayor 1/3 de la altura minimo 5 metros	posterior: 1 a 3 pisos: 3 metros a partir del 2 piso Para altura mayor 1/3 de la altura minimo 5 metros
	LATERAL: 3.50	LATERAL: 3.50	LATERAL: 3.50
PATIOS	¼ de la altura: minimo de 3m con area de 12m <sup>2</sup>	¼ de la altura: minimo de 3m con area de 12m <sup>2</sup>	¼ de la altura: minimo de 3m con area de 12m <sup>2</sup>
SEMISOTANO	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE

**Usos Actuales:** Vivienda Unifamiliar, comercio vecinal, jardines infantiles, restaurantes.

**Edificabilidad:** En la norma original eran multifamiliares de 5 pisos y atilillo, en la actualidad hay casas de 2 y 3 pisos.



**Conclusión:** se debe hacer ficha normativa consolidando la vivienda al interior y definiendo ejes de comercio y servicios.

## URBANIZACIÓN VILLA CLAUDIA – ANTIGUO NUEVO HIPODROMO

Resolución 569 de 1968

Uso principal: vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, pareada.

Multifamiliares en altura sobre vías arterias y cuando se engloben dos o más lotes y se cumplan con los aislamientos y demás disposiciones vigentes.

Los lotes para multifamiliares tendrán por lo menos 300 m<sup>2</sup> de área y 10 metros de frente como mínimo.

Para multifamiliares:

IO: 0.50

IC: para lotes de 300 m<sup>2</sup> será de 1.80 incrementándose en 0.01 por cada 5 metros cuadrados de aumento del área hasta 2.70.

Conjunto residenciales y agrupaciones de vivienda, siempre y cuando se prevea integración de lotes y se cumplan las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Comercio manzana 58

Anexos:

Oficina y labores domésticas

Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianatos, orfanatos, casas de reposo.

Estacionamientos:

Colegio:

1 x 30 alumnos

Clubes:

1 x 100 m<sup>2</sup> construidos

Bibliotecas y C.C.:

1 x 30 asientos

Hoteles:

1 x 30 m<sup>2</sup> construidos

Centros de salud:

1 x 30 m<sup>2</sup> y 2 por cada consultorio

Normas Para unifamiliar y bifamiliar:

Altura máxima 3 pisos.

IO: 0.60 en lotes esquineros se puede aumentar hasta 0.05

IC: 1.50 en lotes esquineros se puede incrementar en 0.10

Antejardín: 3.50 m y sobre vías V – 1 5.00 m

Aislamiento posterior: 3.00 m

Cerramiento: solo zócalo de 0.40m

Voladizo: Sobre antejardín o zonas verdes: en vías mayores a 25 m: 1.00m para otras de 0.60m

Figura 28. Localización y Plano Urbanístico Villa Claudia - Antiguo Nuevo Hipódromo



Plano Urbanístico: F108/4-2

Tabla 14. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Claudia – Antiguo Hipódromo

URBANIZACIÓN VILLA CLAUDIA - ANTIGUO HIPÓDROMO			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979:	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: C RE CN
	REGLAMENTACIÓN ORIGEN: 569 DE 1968	ACUERDO 7 DE 1979, DECRETO 753 DE 1980, 1853 de 1983, 1025 de 1987 y 067 de 1988	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997
USOS PERMITIDOS	<p>Uso principal: vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, pasada. Multifamiliares en altura sobre vías arteriales y cuando se engloben dos o más lotes y se cumplan con los aislamientos y demás disposiciones vigentes.</p> <p>Los lotes para multifamiliares tendrán por lo menos 300 m<sup>2</sup> de área y 10 metros de frente como mínimo.</p> <p>Conjunto residenciales y agrupaciones de vivienda, siempre y cuando se prevea integración de lotes y se cumplan las demás disposiciones vigentes sobre la materia.</p> <p>Comercio manzana 58</p> <p>Anejos: Oficina y labores domésticas Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, bibliotecas y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas geriátricas, orfanatos, casas de reposo.</p>	<p>El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie</p>	<p>Uso principal: vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, pasada. Multifamiliares en altura sobre vías arteriales y cuando se engloben dos o más lotes y se cumplan con los aislamientos y demás disposiciones vigentes.</p> <p>Los lotes para multifamiliares tendrán por lo menos 300 m<sup>2</sup> de área y 10 metros de frente como mínimo.</p> <p>Conjunto residenciales y agrupaciones de vivienda, siempre y cuando se prevea integración de lotes y se cumplan las demás disposiciones vigentes sobre la materia.</p> <p>Comercio manzana 58</p> <p>Uso Complementario: Comercio local clases I A y I B. El institucional local se permite si así lo establece la norma específica de cada urbanización</p>
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	<p>Para multifamiliares: IO: 0.50 Para unifamiliar y bifamiliar: IO: 0.60 en lotes esquineros se puede aumentar hasta 0.05</p>	<p>Para multifamiliares: IO: 0.50 Para unifamiliar y bifamiliar: IO: 0.60 en lotes esquineros se puede aumentar hasta 0.05</p>	N/A
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	<p>Para multifamiliares: IC: para lotes de 300 m<sup>2</sup> será de 1.80 incrementándose en 0.01 por cada 5 metros cuadrados de aumento del área hasta 2.70. Para unifamiliar y bifamiliar: IC: 1.50 en lotes esquineros se puede incrementar en 0.10</p>	<p>Para multifamiliares: IC: para lotes de 300 m<sup>2</sup> será de 1.80 incrementándose en 0.01 por cada 5 metros cuadrados de aumento del área hasta 2.70. Para unifamiliar y bifamiliar: IC: 1.50 en lotes esquineros se puede incrementar en 0.10</p>	N/A
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos.	3 pisos.	Altura: Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 3 pisos
VOLADIZOS	Voladizo: Sobre antejardín o zonas verdes: en vías mayores a 25 m: 1.00m para otras de 0.60m	Voladizo: Sobre antejardín o zonas verdes: en vías mayores a 25 m: 1.00m para otras de 0.60m	Voladizo: Sobre antejardín o zonas verdes: en vías mayores a 25 m: 1.00m para otras de 0.60m
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	3.50 m y sobre vías V – 1 : 5.00 m	3.50 m y sobre vías V – 1 : 5.00 m	3.50 m y sobre vías V – 1 : 5.00 m
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA			
AISLAMIENTOS	posterior: 3.00 m	posterior: 3.00 m	posterior: 3.00 m
PATIOS	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA
SEMISOTANO	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA

## Situación en terreno

**Usos Actuales:** Vivienda unifamiliar y comercio vecinal.

**Edificabilidad:** 2 y 3 pisos con antejardín y muy pocas lo conservan.



**Conclusiones:** consolidar vivienda al interior y generar ejes de comercio y servicios sobre la Calle 18 sur y calle 9ª sur.

## VILLA CLAUDIA:

Resolución:	52 de 1975
Resolución:	300 de 1989 aprueba el plano definitivo F108/4-6.
Uso Principal:	Vivienda multifamiliar
Anexo:	Oficina y labores domésticas
Uso complementario:	Comercio local supermercado, 18 locales en 1 sola planta Oficinas en 2 pisos.
Alturas:	vivienda: 5 pisos Comercio: 2 pisos
IO:	0.40
IC	1.50
Antejardín:	sobre la Cra. 68: 5.00m, sobre otras vías de 3.50m a 5.00m.
Estacionamiento:	5.5 m2 por vivienda

Figura 29. Localización y Plano urbanístico Villa Claudia



Plano urbanístico: F108/4-6

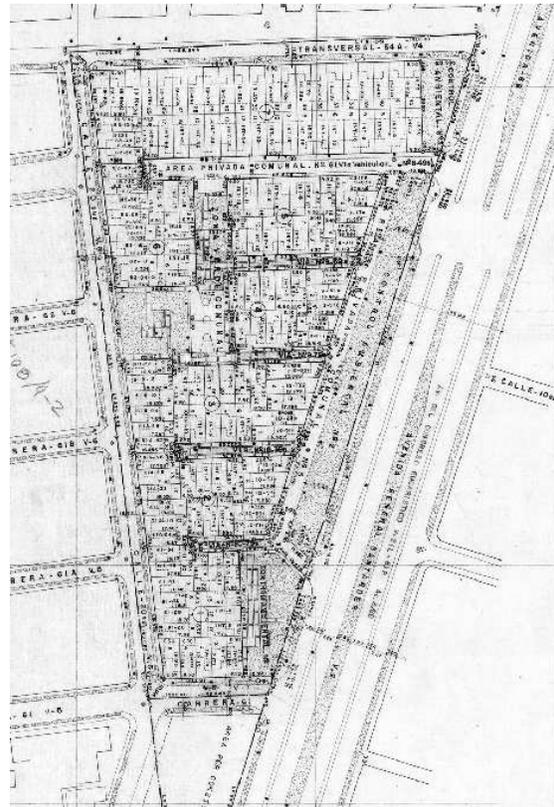


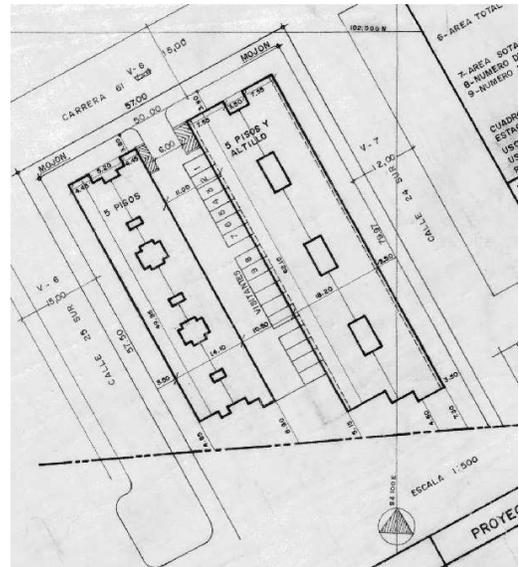
Tabla 15. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Claudia

	<b>URBANIZACION VILLA CLAUDIA</b>	
	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	
	REGLAMENTACIÓN ORIGEN: Resolución: 052 de 1975	Resolución: 39 de 1976
<b>USOS PERMITIDOS</b>	Uso Principal: Vivienda multifamiliar Anexo: Oficina y labores domésticas Uso complementario: Comercio local supermercado, 18 locales en 1 sola planta Oficinas en 2 piso.	
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,4	0,35
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN</b>	1,5	0,7
<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA</b>	vivienda: 5 pisos	2 pisos
<b>VOLADIZOS</b>		
<b>DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)</b>	Sobre la Cra 68: 5.00m, sobre otras vías de 3.50m a 5.00m.	
<b>SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA</b>		
<b>AISLAMIENTOS</b>		
<b>PATIOS</b>		
<b>SEMISOTANO</b>		

## ALFEREZ REAL

Resolución: 193 de 1986  
Zonificación: Área de actividad: residencial  
Tratamiento: Rehabilitación. Tipo 1C – RR1C  
Antejardín: 3.50  
Cerramiento: no se permite  
Estacionamientos: Unifamiliar: 1 x 10 viviendas  
Bifamiliar: 1 x 3 viviendas  
Multifamiliar: 1 x 5 unidades  
Comercio Tipo a: 1 x 120 m<sup>2</sup>

Figura 30. Localización y Plano Urbanístico Alferez Real



Plano Urbanístico: B16/4-31

### Situación en terreno

Usos Actuales: Vivienda Multifamiliar

Edificabilidad: cinco pisos y semisótano



**Conclusión:** Mantener las condiciones actuales

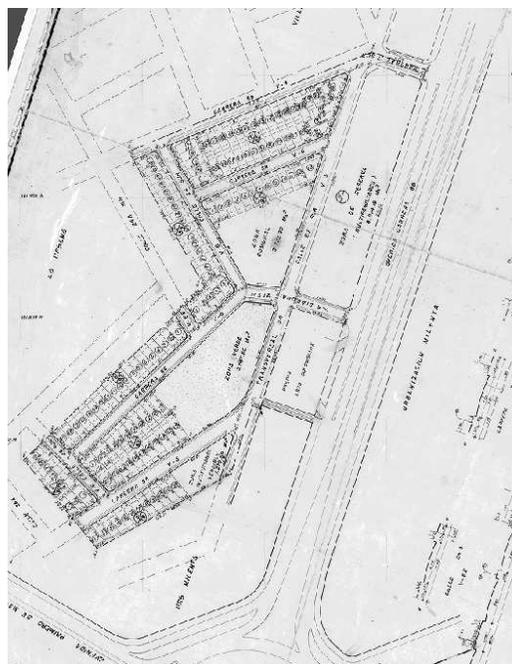
## URBANIZACION VILLA ADRIANA

Decreto:	271 de 1971
Uso Principal:	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Uso complementario:	Institucional, cultural, comercial C4, industria.
Uso compatible:	Clase 7 y bodegas
Especiales con licencia:	Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas anciano, orfanatos, casas de reposo.
Alturas:	unifamiliar: 1 y 2 pisos Bifamiliar: 2 a 3 pisos Multifamiliar: mínimo 2 pisos
IO:	Unifamiliar: 0.70 Bifamiliar: 0.75 Multifamiliar: 0.50
IC:	Unifamiliar: 1.45 Bifamiliar: 1.55 Multifamiliar: 2.7
Antejardín:	Unifamiliar: 3.50 sobre vías V1: 5.00 m
Aislamiento Posterior:	Unifamiliar y bifamiliar: 5 m a partir del 2 piso Multifamiliar 1/3 de la altura de 5.00 m a partir del 2 piso
Estacionamientos:	1 x 2 viviendas Comercio: 1 x 120 m <sup>2</sup>
Resolución:	189 de 1973
Uso Principal:	Vivienda multifamiliar
Altura:	5 pisos
IO:	0.42, IC: 2.07
Antejardín:	3.50 sobre v-4 y v-5 5.00 sobre Cra 68

Figura 31. Localización y Plano urbanístico Villa Adriana



Plano Urbanístico: F141/4-3



**Tabla 16. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Adriana.**

URBANIZACION VILLA ADRIANA			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979 U.D.M.	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	
	REGLAMENTACIÓN ORIGEN: Decreto 271 de 1971	Resolución 189 de 1973	ACUERDO 7 DE 1979, DECRETO 753 DE 1980, 1853 de 1983, 1025 de 1987 y 067 de 1988
USOS PERMITIDOS	Uso Principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar Uso complementario: Institucional, cultural, comercial C4, Industria. Uso compatible: Clase 7 y bodegas Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas anciano, orfanatos, casas de reposo.	Uso Principal: Vivienda multifamiliar	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie
INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	Unifamiliar: 0.70 Bifamiliar: 0.75 Multifamiliar: 0.50	IC: 0.42	
INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Unifamiliar: 1.45 Bifamiliar: 1.55 Multifamiliar: 2.7	IC: 2.07	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	unifamiliar: 1 y 2 pisos Bifamiliar: 2 a 3 pisos Multifamiliar: mínimo 2 pisos	Altura: 5 pisos	
VOLADIZOS			
DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	Unifamiliar: 3.50 sobre vías V1: 5.00 m	Antejardín: 3.50 sobre v-4 y v-5 5.00 sobre cra 68	
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA			
AISLAMIENTOS	Aislamiento Posterior: Unifamiliar y bifamiliar: 5 m a partir del 2 piso. Multifamiliar: 1/3 de la altura de 5.00 m a partir del 2 piso		
PATIOS			
SEMISOTANO			

**Situación en terreno**

**Usos Actuales:** Vivienda unifamiliar y comercio vecinal y tiene una manzana multifamiliar sobre la Av. 68.

**Edificabilidad:** Dos y tres pisos con antejardín. Los multifamiliares Villa Adriana tienen 5 pisos con parqueadero en superficie.

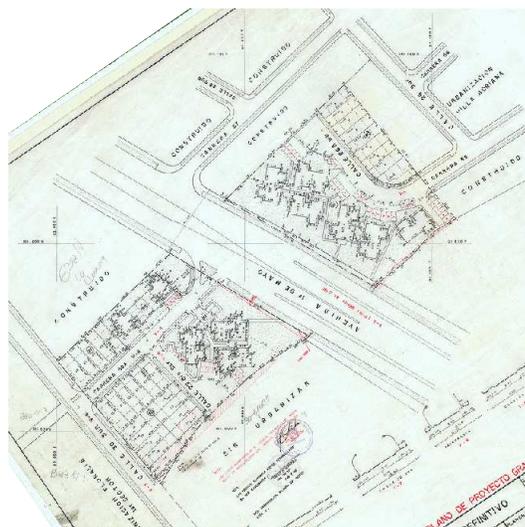
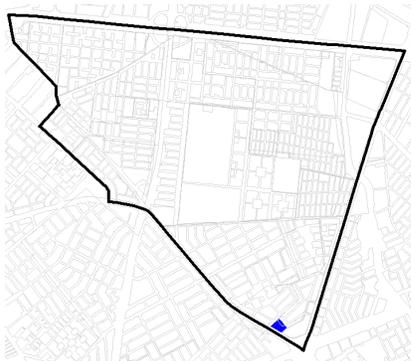


**Conclusiones:** La manzana multifamiliar debe mantener sus condiciones. Las manzanas de vivienda unifamiliar en la norma original se permite hasta industria y bodegas, pero el POT le dio el área de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

## URBANIZACION EL PENSIL

Resolución:	20 de 1979
Zonificación:	Urbanización densidad media
Uso Principal:	Vivienda Unifamiliar, bifamiliar manzanas 80, 87 y 90, agrupación de vivienda manzanas 81, 88 y 89
Usos complementarios:	Comercio en 1 pisos en multifamiliar
Anexos:	oficina y labores domésticas
Especiales con licencia:	Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.
Estacionamientos:	Colegio: 1 x 30 alumnos
Clubes:	1 x 100 m2 construidos
Bibliotecas y C.C.:	1 x 30 asientos
Hoteles:	1 x 30 m2 construidos
Centros de salud:	1 x 30 m2 y 2 por cada consultorio
Alturas:	2 pisos más attillo, multifamiliar 4 pisos, semisótano y penthouse.
IC:	Unifamiliar y bifamiliar manzana 81: 1.36 Manzana 88: 1.74 Manzana 89: 1.23
IO:	Unifamiliar y bifamiliar: manzana 81: 0.34 Manzana 88: 0.43 Manzana 89: 0.31
Antejardín:	sobre la 1 de mayo: 15m control ambiental 3.50 sobre vías locales
Cerramiento:	se permite de 2.20 de altura

Figura 32. Localización y Plano Urbanístico El Pensil



Plano urbanístico: B189/4-01

### **Situación en Terreno:**

**Usos Actuales:** Vivienda Multifamiliar

**Edificabilidad:** 4 pisos parqueadero en superficie



**Conclusión:** Se debe hacer ficha normativa que coincida con lo existente. La resolución actual tiene vivienda unifamiliar y bifamiliar pero la urbanización es multifamiliar.

### **URBANIZACIÓN VILLA EMILIA**

Resolución: 446 de 1988

Zonificación: UDM

Uso principal: Agrupación de vivienda multifamiliar. 90 unidades de vivienda por Ha.

Anexos: oficina y labores domésticas

Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas ancianato, orfanatos, casas de reposo.

Altura: 5 pisos con semisotano o sotano.

IC: 2.06

IO: 0.42

Antejardin: sobre la Cra 64<sup>a</sup>, Cll 21 a Sur y Cra 63, según plano F167/4-05

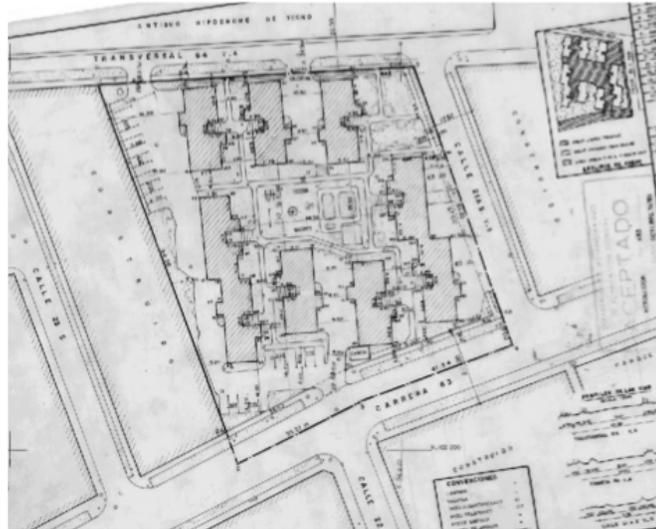
Aislamiento: Contra predios vecinos: 5.00 m a partir del 1 piso

Patios: 25 m<sup>2</sup>

Cerramiento: 2.20 con zocalo de 0.60

Voladizo: sobre antejardines y zonas verdes de 0,80

Figura 33. Localización y Plano Urbanístico Villa Emilia



Plano Urbanístico: F167/4-05

Tabla 17. Antecedentes Normativos Urbanización Villa Emilia

URBANIZACION VILLA EMILIA		
	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: UDM	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: C RE CN
	Resolución: 446 DE 1988	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997
USOS PERMITIDOS	Uso principal: Agrupación de vivienda multifamiliar. 90 unidades de vivienda por Ha. Anexos: oficina y labores domésticas Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas anciano, orfanatos, casas de reposo.	Uso principal: Agrupación de vivienda multifamiliar. 90 unidades de vivienda por Ha. Anexos: oficina y labores domésticas Especiales con licencia: Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, biblioteca y centros culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos, edificación de la administración pública, hoteles, centros de salud, clínicas anciano, orfanatos, casas de reposo.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	2.06	NA
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	0.42	NA
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 PISOS	5 pisos y semisótano (Permite altillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 5 pisos + altillo
VOLADIZOS	sobre antejardines y zonas verdes de 0,80	sobre antejardines y zonas verdes de 0,80
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	sobre la Cra 64ª, Cll 21 a Sur y Cra 63, según plano F167/4-05	sobre la Cra 64ª, Cll 21 a Sur y Cra 63, según plano F167/4-05
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA		
AISLAMIENTOS	Contra predios vecinos: 5.00 m a partir del 1 piso	Contra predios vecinos: 5.00 m a partir del 1 piso
PATIOS	25 M2	25 M2
SEMISOTANO	SE PERIMITE O SOTANO	SE PERIMITE O SOTANO

## Situación en terreno



Usos Actuales: Vivienda Multifamiliar  
Edificabilidad: 5 pisos mas parqueadero en superficie

**Conclusión:** Mantener sus condiciones originales

## URBANIZACIÓN EL TRIUNFO DE LAS AMÉRICAS

Resolución: 200 de 1991

Zonificación: RDN

Densidad Rango 2

Uso Principal: Vivienda

Complementario: Comercio Tipo A Grupo 1, Institucional Grupo 1 y 2, Recreativo Grupo 1 y 2, Comercio Tipo B Grupo 1

Anexos: Oficinas y estudio

Altura: a 5 pisos

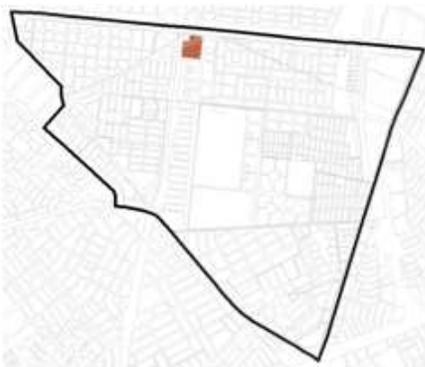
Antejardín: 5.00 m sobre vía vehicular y 3.50 sobre peatonal

Aislamiento: Contra predios vecinos: de 4m. Entre edificios: de 8 m

Patios: 16 m<sup>2</sup> con lado menor de 4.00 m

Voladizo: sobre antejardín y zona verde sobre vía de 36 m: 2.00 m, sobre vía de 22 a 35,99: 1.50m, sobre vía 15 a 21,99: 1.00 m.

Figura 34. Localización y Plano urbanístico El triunfo de las Américas



Plano urbanístico: F1/3-03

**Tabla 18. Antecedentes Normativos Urbanización El Triunfo de las Américas**

<b>URBANIZACION EL TRIUNFO DE LAS AMERICAS</b>	
	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: RDN
	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997 RESOLUCION 200 DE 1991
USOS PERMITIDOS	Uso Principal: Vivienda Complementario: Comercio Tipo A Grupo 1 Institucional Grupo 1 y 2 Recreativo Grupo 1 y 2 Comercio Tipo B Grupo 1 Anexos: Oficinas y estudio
INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	NA
INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	NA
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 A 5 pisos y semisótano (Permite altillo no supere el 25% del área del piso anterior y este incluido dentro de la cubierta) = 5 pisos + altillo
VOLADIZOS	sobre antejardin y zona verde sobre via de 36 m: 2.00 m, sobre via de 22 a 35,99: 1.50m, sobre via 15 a 21,99: 1.00 m.
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDIN (mts)	5.00 m sobre via vehicular 3.50 sobre peatonal
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	
AISLAMIENTOS	Contra predios vecinos: de 4m Entre edificios: de 8 m
PATIOS	16 m2 con lado menor de 4.00 m
SEMISOTANO	

**Usos Actuales:** Vivienda Multifamiliar

**Edificabilidad:** 8 pisos



**Conclusión:** La norma original daba una altura de 4 a 5 pisos, pero en la realidad construyeron 8 pisos. Por tal razón se debe dar una norma que coincida con lo existente.

## URBANIZACION PIO X

Resolución: 132 de 1975

Zonificación: ZDM

Uso Principal: Agrupación de vivienda unifamiliar

Anexo: oficinas o estudio y labores domésticas

Altura: 2 pisos

IO: 0.40

IC: 0.80

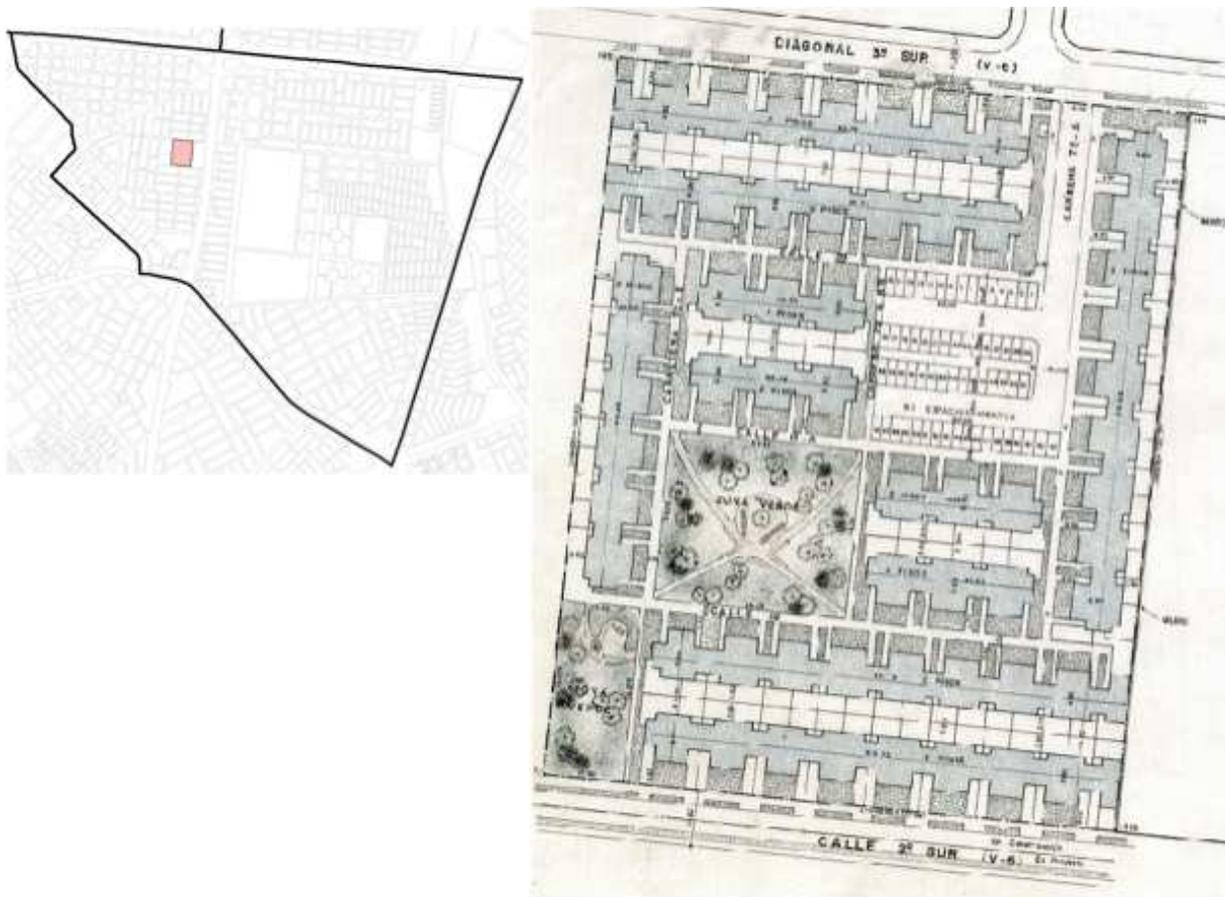
Antejardín: 5.00 sobre la calle 2ª sur y diagonal 3.

Aislamiento posterior: 3.50 m a partir del 1 piso

Patios: 9.00 m<sup>2</sup> y el lado menor de 3.00 m

Voladizo: 0,60 sobre antejardín y zonas verdes.

Figura 35. Localización y Plano Urbanístico Pio X



Plano urbanístico: F217/4

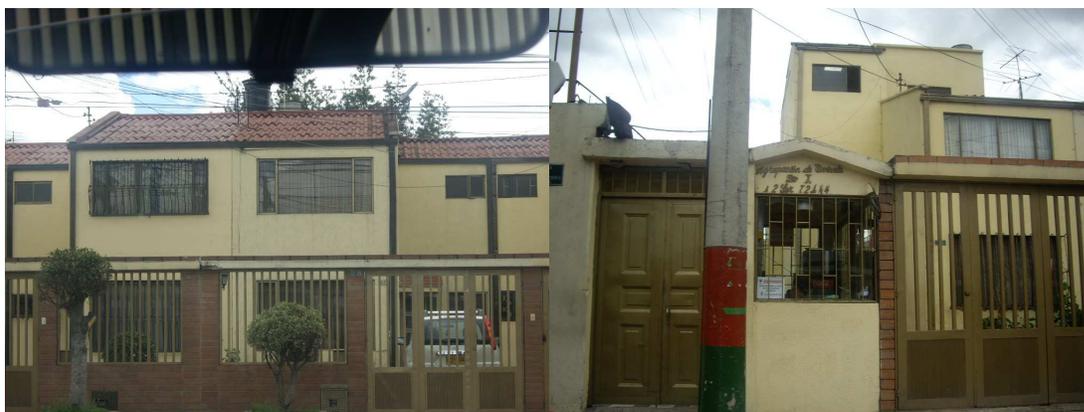
**Tabla 19. Antecedentes Normativos Urbanización Pío X**

URBANIZACIÓN PÍO X			
	ZONIFICACIÓN ANTERIOR AL ACUERDO 7 DE 1979:	ZONIFICACIÓN ACUERDO 7 DE 1979: CA	ZONIFICACIÓN ACUERDO 6 DE 1990: C RE CN
	REGLAMENTACIÓN ORIGEN: RES. 132 DE 1975	ACUERDO 7 DE 1979, DECRETO 753 DE 1980, 1853 de 1983, 1025 de 1987 y 067 de 1988	DECRETO 736 DE 1993 Y 1210 DE 1997
USOS PERMITIDOS	Uso Principal: Agrupación de vivienda unifamiliar Anexo: oficinas o estudio y labores domésticas	El decreto 067 de 1988, lo catalogó como vivienda en serie	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,40	0,4	N/A
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	0,80	0,80	N/A
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 PISOS	2 PISOS	2 PISOS
VOLADIZOS	0,60 sobre antejardín y zonas verdes.	0,60 sobre antejardín y zonas verdes.	0,60 sobre antejardín y zonas verdes.
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (mts)	5.00 sobre la calle 2ª sur y diagonal 3.	5.00 sobre la calle 2ª sur y diagonal 3.	5.00 sobre la calle 2ª sur y diagonal 3.
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	Subdivisiones: no se permiten posterior: 3.50 m a partir del 1 piso	Subdivisiones: no se permiten posterior: 3.50 m a partir del 1 piso	Subdivisiones: no se permiten posterior: 3.50 m a partir del 1 piso
AISLAMIENTOS			
PATIOS	9.00 m2 y el lado menor de 3.00 m	9.00 m2 y el lado menor de 3.00 m	9.00 m2 y el lado menor de 3.00 m
SEMISOTANO	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA

**Situación en terreno:**

**Usos Actuales:** vivienda Unifamiliar

**Edificabilidad:** 2 pisos y altillo



**Conclusión:** Se deben mantener las condiciones originales.

## 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 SAR en el suelo urbano.

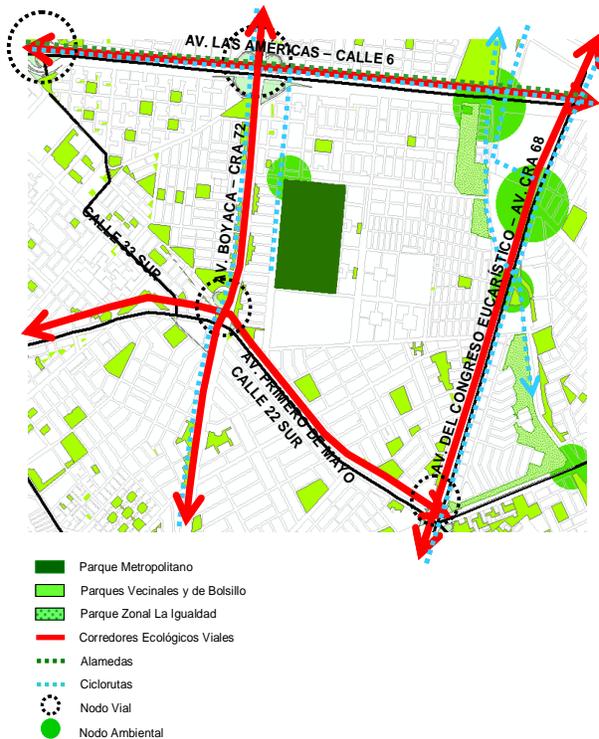


Figura 36. Estructura Ecológica Principal

La estructura ecológica principal de la UPZ Américas está compuesta por: los siguientes Corredores Ecológicos Viales y de Ronda y el Sistema de Espacio Público.

Corredor Ecológico de Ronda:  
Canal del Río Fucha

Corredores Ecológicos Viales:

Av. Américas – Calle 6

Av. Boyacá – Carrera 72

Av. Del Congreso Eucarístico – Carrera 68

Av. Primero de Mayo – Calle 26 Sur.

Adicionalmente, el Plan Maestro De Espacio Público en el decreto Reglamentario, Decreto Distrital 215 de 2006, identificó nuevos elementos que hacen parte del Espacio Público como: Nodos Viales, Alamedas, Ciclorutas, Nodos Ambientales.

En cuanto a metros cuadrados de zonas verdes y parque por habitante:

5.9 m<sup>2</sup> de parques y zonas verdes por habitante

0.8 m<sup>2</sup> de EEP por habitante

7.7 m<sup>2</sup> de parques, zonas verdes y EEP por habitante en la UPZ.

De conformidad con la información suministrada por el IDU, en el año 2009, los separadores en las vías de la UPZ suman un total de 281 registros y tienen un área de 13.9 Has, los andenes registran un total de 1958 que suman un total de 43.9 Has, las bahías de parqueo para la UPZ suman un total de 74 registros con un área de 0.8 Has y puentes peatonales sobre la Avenida de las Américas con el cruce de las carreras 78 G, 78 B, 73, 69

B y 68 D, Troncal de Transmilenio construida por la Avenida de las Américas con 4 estaciones y troncales proyectas por las Avenida Boyacá y Avenida del Congreso Eucarístico.

**Tabla 20. Metros Cuadrados de parques y zonas verdes por habitante.**

Parques y Zonas verdes	501.564 m <sup>2</sup>
Estructura Ecológica Principal	61.710 m <sup>2</sup>
Total	567.274 m <sup>2</sup>
Población	84.534 hab

#### 4.1.1. ANÁLISIS DE PENDIENTES

La UPZ Américas, se caracteriza por tener un terreno plano.

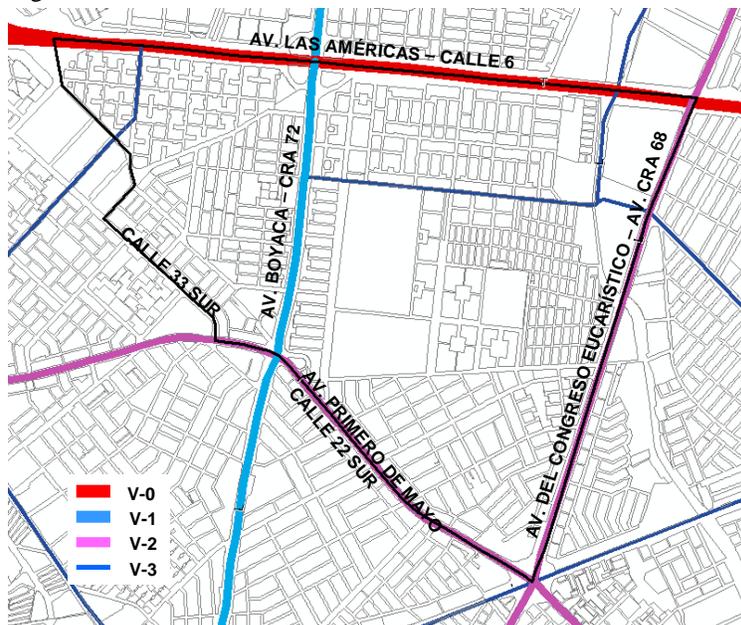
#### 4.1.2. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS

No existen amenazas ni afectaciones por remoción en masa por no encontrarse ubicada en áreas sin riesgo geotécnico.

### 4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

#### 4.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

Figura 37. Sistema de Movilidad



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).

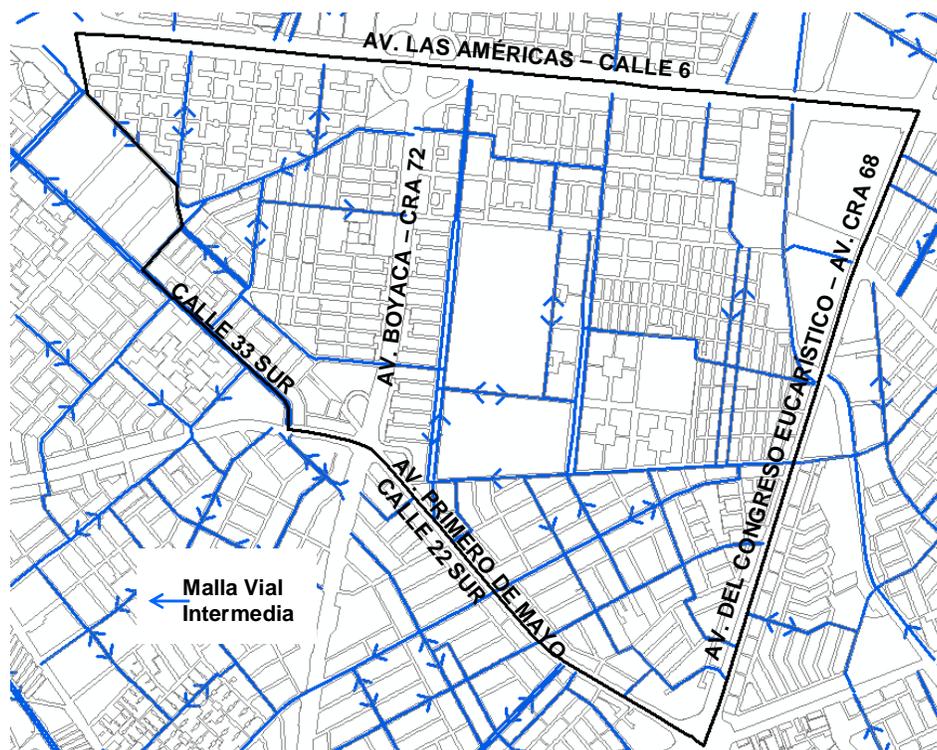
El subsistema vial está constituido por la Malla Vial Arterial Principal y la Malla Arterial Complementaria, dentro de la cual en la UPZ se reconocen las siguientes vías construidas: Calle 6 o Avenida de la Américas, con un perfil V- 0, la cual se integra al sistema Transmilenio en el punto conocido como Puente Aranda en la Calle 13, para continuar

hacia el occidente hasta la localidad de Kennedy y culminar en la Avenida Agoberto Mejía, que tiene relación con el sur-oriente de la ciudad y la salida hacia los Llanos Orientales , la Avenida 68 o Avenida Congreso Eucarístico, con perfil V-2, conecta la autopista norte con la del sur en un tramo durante la parte occidental de la ciudad y recorre la ciudad desde el sur hasta el norte, como una vía arteria de las mas grandes de Bogota, La Avenida Primero de mayo, con perfil V-2, inicia su recorrido en la Av. Fucha, hasta la Avenida Longitudinal de Occidente; conecta la UPZ con la ciudad en sentido oriente occidente, la Av. Boyacá, con perfil V-1, inicia su recorrido en el sur en la Av. Al Llano, termina en la AV. Troncal Juan Rey conecta la ciudad de norte a sur, es una vía de integración Ciudad Región.

Adicionalmente en la UPZ se encuentran proyectadas la Avenida Poporo Quimbaya, que conectará la Avenida Primero de Mayo con la Avenida de las Américas, la Avenida montes, que conectará la Avenida del Congreso Eucarístico con la Avenida Boyacá y finalmente la avenida de la Constitución, que conectará la futura avenida montes con la Avenida de Las Américas.

La Malla Vial Intermedia y la Malla Vial Local incluyen los Circuitos de Movilidad, los cuales sirven para la circulación de vehículos particulares y de transporte público y que tienen como función dar conectividad y continuidad a la movilidad vehicular de la zona.

Figura 38. Malla Vial Intermedia.



Dentro de esta categoría se encuentran la Cra. 78, Dg. 5ª, Cra. 73, Dg. 5ª, Cl 3, Cra 71 A, Cra. 71D, Cra 70B bis, CRA 71, Cra 69 B, CRA 68F, Tv 68 D BIS, Cra. 68 D bis, Cl 1

SUR, CI 1, Tv. 68 A, CI 2 S, CI 8 SUR Y CI3 SUR como se indica en la imagen anterior. Estas vías se encuentran en regular estado, en la mayoría de casos por el paso de transporte público o el tráfico de camiones o transporte pesado al interior de la UPZ.

#### 4.2.1.1 PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD

Figura 39. Plan Maestro de Movilidad



- Troncal Transmilenio Existente
- - - Troncal Transmilenio Proyectada
- Malla Vial Principal y Complementaria
- Malla Vial Intermedia
- Alamedas
- Ciclorutas

El Plan Maestro en su decreto Reglamentario Decreto Distrital 316 de 2006, “tiene por objeto concretar las políticas, estrategias, programas, proyectos y metas relacionados con la movilidad del Distrito Capital, y establecer las normas generales que permitan alcanzar una movilidad segura, equitativa, inteligente, articulada, respetuosa del medio ambiente”<sup>7</sup>. EL Plan Maestro incluyó las Alamedas y Ciclorutas al sistema de movilidad de la ciudad.

## 4.2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Los Planes maestros de equipamientos adelantaron un inventario de equipamientos los cuales se tienen en consideración en este diagnóstico.

### Plan Maestro de Equipamientos de Educación

Discriminó los equipamientos por escala, por tipo de entidad y se adelantó un análisis de provisión de suelo educativo.

Figura 40. Equipamientos de Educación por escala y tipo de entidad

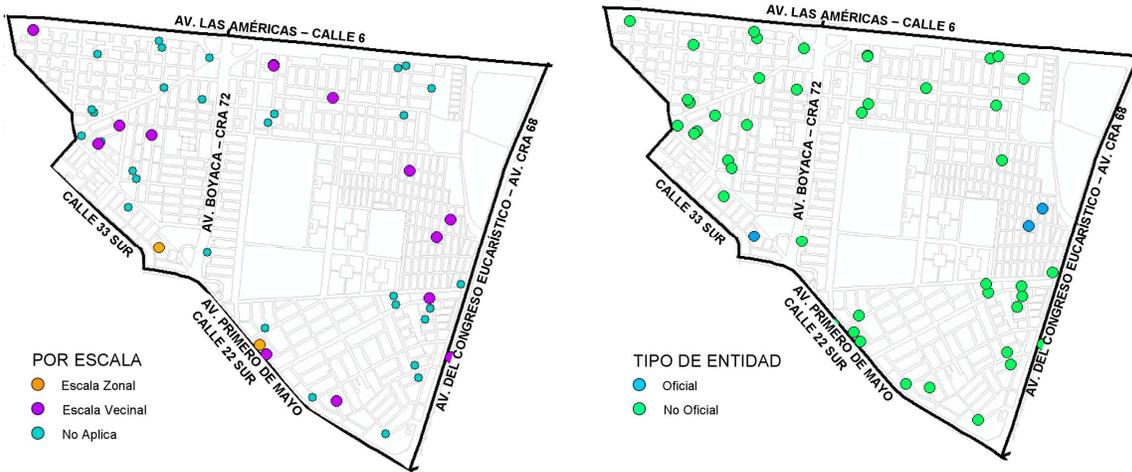
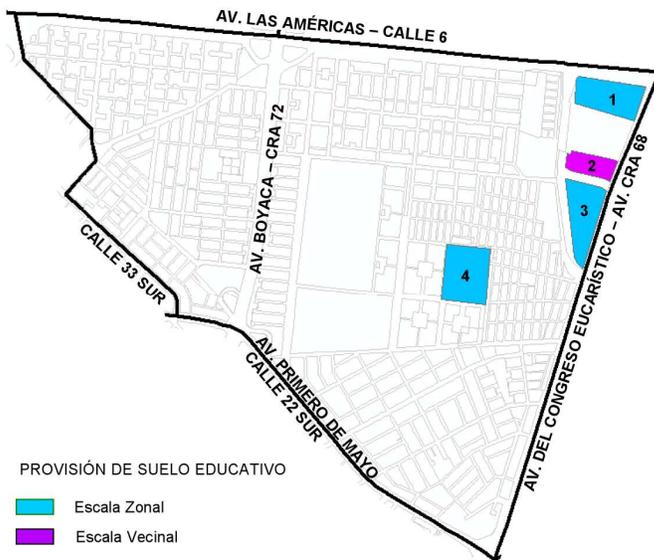


Figura 41. Provisión de suelo educativo



El plan maestro hace una provisión de suelo educativo sobre unas áreas que nunca han sido destinadas para este uso, inclusive de estos cuatro, dos ya están construidos. 1. Bodegas de Colsubsidio, 2. No urbanizado, 3. No urbanizado y 4. Conjunto residencial Américas Club Residencial, con torres de 20 pisos.

**Tabla 21. Tabla equipamientos educativos, UPZ 44 Américas**

NOMBRE	DIRECCION	TIPO_ENTID	ESCALA	PROPIEDAD
LICEO FERNANDO SOTO APARICIO	Cil. 24 Sur No.72-04	NOOF	NOAP	PENA
COL SUPERIOR AMERICANO	Tr. 71C No.3A-21	NOOF	NOAP	PENA
COL COLOMBO ITALIANO MICHELANGELO	Av. 1 de Mayo No.64A-26 Sur	NOOF	ZONA	PENA
INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL LA FLORESTA SUR	Cil. 2 No.68B-08	OFIC	VECI	PUBL
COL MI PATRIA	Cil. 26 Sur No.55-27	NOOF	NOAP	PENA
COL PARROQ SAN PIO X	Dg. 4 No.72-52	NOOF	NOAP	PENA
NUEVO LICEO ACADEMICO	Tr. 64A No.21-16 Sur	NOOF	NOAP	PENA
LICEO CASTILLA DE ORO	Cil. 20 Sur No.63-15	NOOF	VECI	PENA
INST PSICOPEDAG EMMANUEL MOUNIER	Cr. 73 No.1-51	NOOF	VECI	PENA
JARDIN INFANTIL LOS OSITOS JUGUETONES	Cr. 58 No.22-21 Sur	NOOF	NOAP	PENA
COL HISPANO INGLES TIERRA NUEVA	Cr. 73B Bis No.4-48 Sur	NOOF	NOAP	PENA
COL CHAMBERS	Cil. 23 S No.71D-78	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN INFANTIL RISITAS	Av. 68 No.9-51 Sur	NOOF	NOAP	PENA
INSTITUTO BITWAY INTERNACIONAL	Cr. 80 No. 38B-28 Sur	NOOF	VECI	PENA
JARDIN INFANTIL LOS PICCOLINOS	Cr. 75 No.6-22 Sur	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN INFANTIL EL REFUGIO DE HEDY	Av. 5A No.74-22	NOOF	NOAP	PENA
LICEO INFANTIL JUEGOS, LETRAS Y COLORES	Cil. 20 Sur No.62-07	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN INFANTIL PSICOPEDAG ESTIMULACION TEMPRANA EDUCACION PERSONALIZADA	Av. Americas No.73-61	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN PSICOPEDAG BEBES DISNEY	Tr. 71C No.3A-74	NOOF	NOAP	PENA
LICEO PSICOPEDAG INFANTIL CELESTIN FREINET	Cil. 22 Sur No.59-46	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN INFANTIL NUESTRO HONGUITO	Dg. 5B No.68F-23	NOOF	NOAP	PENA
LICEO INFANTIL LOS FUNDADORES	Av. 1 de Mayo No.64-38	NOOF	VECI	PENA
CENT DE ESTIMULACION INTEGRAL LA PEQUEDA LILY	Cr. 73 No.5-44	NOOF	NOAP	PENA
COL MANDALAY	Cr. 74A No.4-34	NOOF	NOAP	PENA
INST RENATO DESCARTES	Dg. 4 No.78-50	NOOF	VECI	PENA
INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL KENNEDY	Cil. 27 Sur No.70-76	OFIC	ZONA	PUBL
LICEO PARROQUIAL MADRE Y REINA DEL CARMELO ( ANT. LICEO NUEVA MARSELLA)	Dg. 5C No.69B-32	NOOF	NOAP	OTRO
JARDIN INFANTIL EL EDEN	Cr. 63 No.21-27 Sur	NOOF	NOAP	PENA
GIMN LAS ALEGRÍAS DE CRECER	Dg. 3 No.73-35	NOOF	VECI	PENA
LICEO ACAD BOYACA	Cr. 61B No.20-53 Sur	NOOF	NOAP	PENA
GIMN LAS AMERICAS	Tr. 71C No.5B-15	NOOF	VECI	PENA
JARDIN INFANTIL EL MUNDO DE MIS FANTASIAS	Dg. 3 No.72B-13	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN INFANTIL LA CASITA DE CHENANO	Av. Americas No.69A-47	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN INFANTIL TRAVESURAS PARA RECORDAR	Tr. 69A No.4-37	NOOF	NOAP	PENA
COL CREAR COOPERATIVO (COL COOP ALFONSO LOPEZ PUMAREJO)	Cr. 65 No.27A-35 Sur	NOOF	NOAP	COAP
JARDIN PSICOPEDAG EL TESORO DEL SABER	Cr. 74A No.5B-26	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN INFANTIL DE APRESTAMIENTO ESCOLAR ABC DE LA ALEGRIA	Cil. 8 Sur No.73A-24	NOOF	NOAP	PENA
LICEO PSICOPEDAG LUZ DEL SABER	Tr. 71C No.5B-09	NOOF	VECI	PENA
LICEO NORDAN	Cr. 74 No.5A-65 Sur	NOOF	VECI	PENA
JARDIN INFANTIL TIMOTEO S	Cil. 28 Sur No.61-17	NOOF	NOAP	PENA
JARDIN ESCENAS INFANTILES	Cr. 73 No.5C-27	NOOF	NOAP	PENA
UNIDAD EDUC JEAN PIAGET	Cil. 2B No.70A-57	NOOF	VECI	PENA
GIMN PSICOPEDAG MARIA ISABEL	Dg. 5 No.70C-12	NOOF	VECI	PENA
INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL LA FLORESTA SUR	Cr. 68B Bis No.1-09 Sur	OFIC	VECI	PUBL

Fuente: Cobertura SDP - Equipamientos de Educación

## Plan Maestro de Equipamientos de Salud

El plan maestro solo identifico a la Clínica del occidente, pero al interior de la UPZ existen otros equipamientos de salud como son: la clínica Mandalay, la Fundación Médica Mira tu salud, otra clínica de ortopedia y cirugía Plástica sobre la Av. Américas y oficinas de EPS. La Clínica del Occidente ha adelantado trámite para hacer el PRM, pero de acuerdo a la información suministrada por la Dirección de Planes maestros y complementarios no se ha podido aprobar, pues en la UPZ no se permite el equipamiento de salud de ninguna escala y por lo tanto no se puede permitir que aumente su área construida conforme lo establecido en el Decreto Distrital 430 de 2005. La conclusión es que se debe permitir el uso de equipamiento de Salud de escala Urbana, generando un subsector normativo en la manzana donde se encuentra la Clínica, esto no con el fin de tener mas área para ampliar sus instalaciones sino tener el espacio suficiente para mitigar los impactos que causan como por ejemplo hacer parqueaderos.



Fundación de Medicina Mira tu salud.



Clínica Mandalay



Clínica de ortopedia y cirugía plástica



Sede EPS

En la reglamentación actual de la UPZ, solo se permiten equipamientos de salud de escala metropolitana: en el sector normativo 14, de escala urbana en el sector normativo 12, Estos

equipamientos (Clínica Mandalay: sector 16, Clínica de ortopedia y cirugía plástica, sector normativo 6, las oficinas de EPS, en el sector 16) identificados en el trabajo de campo se encuentran en sectores donde no se permiten este tipo de equipamiento de ninguna escala. En el sector normativo 7 subsectores II y III, sector 16 subsectores II y III se permiten equipamiento de escala zonal, sector normativo 17 subsector II.

## Plan Maestro de Equipamientos Deportivos

Figura 42. Equipamientos Deportivos



El estadio de Techo es el único equipamiento de tipo deportivo y recreativo identificado por el Plan maestro que se localiza en el ámbito de la UPZ, el cual está clasificado como Inmueble de Interés Cultural (IIC), en el cual se permiten los siguientes usos:

INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL	USOS	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES
Estadio Metropolitano Ciudad Techo	Dotacionales, Equipamientos Deportivo y recreativo de escala metropolitana	Instalaciones olímpicas, Escenarios deportivos: Centros de espectáculo deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plaza de toros, con capacidad superior a 15000 espectadores, Clubes campestres deportivos y recreativos mayores a 5 hectáreas, Pistas de karts a cielo abierto,	La edificación declarada inmueble de interés cultural, corresponde a la gradería, la cual debe conservar su uso original.
Modalidad: IIC Categoría: CI	Dotacionales, Equipamientos Deportivo y recreativo de escala urbana	Complejo deportivo especial (CDE). Centros deportivos especializados. Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento. Escenarios deportivos: Coliseos y Polideportivos con capacidad de 3.000 hasta 15000 espectadores. Clubes campestres deportivos y recreativos mayores a 5 hectáreas. Pistas de karts bajo techo.	

Sin embargo, en la UPZ también existe un club privado llamado “Club Deportivo Poseidón” en el barrio Carvajal, el cual presta servicios relacionados con actividades deportivas a sus socios.

## Plan Maestro de Equipamientos Culturales

Figura 43. Equipamientos Culturales



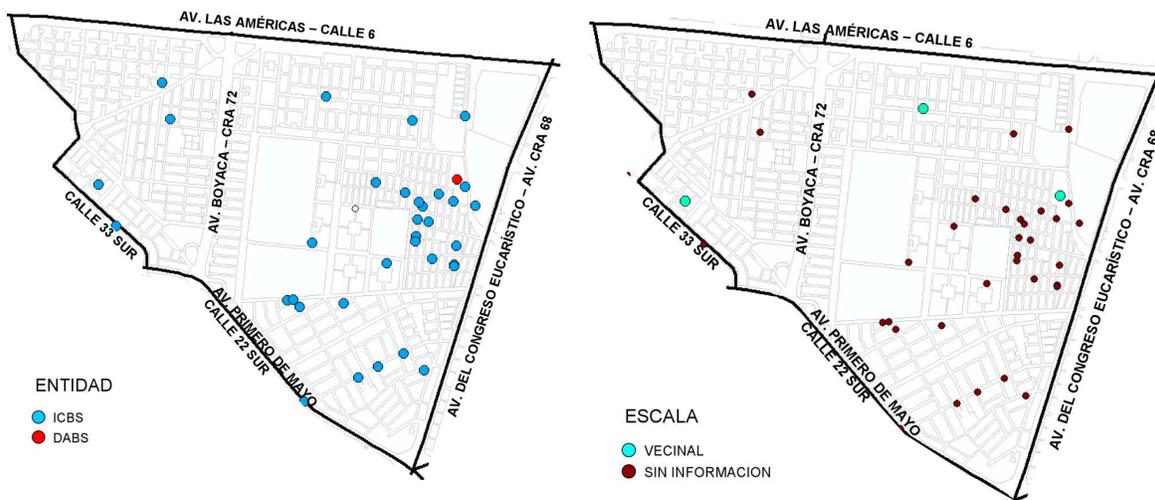
Aun cuando el Plan Maestro no los identificó, cada uno de los conjunto y agrupaciones de vivienda cuentan con salones comunales.

Tabla 22. Tabla equipamientos culturales, UPZ 44 Américas

NOMBRE	CATEGORIA	DIRECCION	SECTOR_INS	TIPO_INSTI
FLORESTA DEL SUR	SACO			
CARVAJAL II SECTOR	SACO			
SUPERMANZANA 1 CERVANTES	SACO			
PROCINAL PLAZA DE LAS AMERICAS	SACI	TV 71D 26-94 SUR	PRIVADO	CORPORACION
FUNDACION BATUTA SEDE KENNEDY	CEAR	KR 72D 27-08 SUR	MIXTO	FUNDACION
MULTIPLEX DE LAS AMERICAS CINE COLOMBIA	SACI	KR 71D 4-40 SUR	PRIVADO	OTRO

## Plan maestro de Equipamientos de Bienestar social

Figura 44. Equipamientos de Bienestar Social



El Plan maestro identificó los equipamientos por entidad y por escala. Existen jardines infantiles al interior de los barrios. En especial en Mandalay y Nueva Marsella.

Tabla 23. Tabla Equipamientos de Bienestar Social, UPZ 44 Américas

NOMBRE	ENTIDAD	DIRECCION	ESCALA	ESCALA POT
MIS GENIOS	ICBF	TRNS. 68 BIS N. 6 - 00	SINF	SINF
PILITO	ICBF	CRA 68B # 1-59 SUR	SINF	SINF
EL BURRO FLAUTISTA	ICBF	CALLE 54 A No 31-16	SINF	SINF
EL PROGRESO DEL NIÑO	ICBF	TV 72 # 01 71 SUR MODULO 19 E	SINF	SINF
AMIGUITOS	ICBF	CRA 74 A #21-42 SUR	SINF	SINF
AMPARO DEL NIÑO	ICBF	CRA 68 B #26-10 SUR	SINF	SINF
MUNDO MAGICO	ICBF	CRA 68D # 2-43	SINF	SINF
ANTONIO NARIÑO	ICBF	Carrera 59 # 16-60 Sur	SINF	SINF
MIS PRIMEROS SUEÑOS	ICBF	CRA. 68B BIS N. 4 - 35	SINF	SINF
LAS PEQUEÑAS ESTRELLAS	ICBF	CR 67 A BIS No. 18-59 S.	SINF	SINF
CAMILITO	ICBF	CRA 68 F # 01-62	SINF	SINF
PEQUEÑOS SALTARINES	ICBF	CLL 27 #73-27 SUR	SINF	SINF
MAMI	ICBF	CLL 8 SUR # 72C-19	SINF	SINF
MIKEY	ICBF	CRA 68D # 3-19 SUR	SINF	SINF
OSO MELOSO 2	ICBF	CRA 68 B # 3-59 SUR	SINF	SINF
MIS TRAVESURAS 2	ICBF	CRA 73 # 4-66	SINF	SINF
JULIANITA	ICBF	TRANV 68 A No 3-36	SINF	SINF
GERONA	ICBF	Trans 71 D # 4-06	VECI	SINF
MANDALAY	ICBF	Calle 5ª B # 73 B 26 Sur	VECI	VECI
LAS ARDILLAS	ICBF	TRANS.68A#1A-36	SINF	SINF
LOS ENANITOS	ICBF	CRA. 69 C N. 1 - 41 SUR	SINF	SINF
MI BELLA INFANCIA	ICBF	CRA 68 F No 00-36	SINF	SINF
TRAVESURAS NELCY	ICBF	CRA 68F # 1-35	SINF	SINF
PIOLIN	ICBF	CRA 68 B # 3-67 SUR	SINF	SINF
PILATUNAS	ICBF	KRA.69D # 2 - 34	SINF	SINF
CUNITA MAGICA	ICBF	CRA 68A # 22-63 S	SINF	SINF
MI SEGUNDA CASITA	ICBF	CLL 8 SUR # 72A-47	SINF	SINF
MIS ANGELITOS DORADOS	ICBF	CRA 68 D BIS # 00-35	SINF	SINF
TRIBILIN	ICBF	CALLE 4 #68B-69	SINF	SINF
PICARDIAS	ICBF	CRA 68F # 2-08 SUR	SINF	SINF
C.V. LA IGUALDAD	DABS	CL 2 68 A 80	VECI	VECI
MANITAS TRAVIESAS	ICBF	CRA. 71K#20-83 SUR	SINF	SINF
ESCUELA JUAN PABLO SEGUNDO JORNADA MAÑAN	ICBF	CRA 68 B BIS #2-15	SINF	SINF
MIS ANGELITOS	ICBF	CRA 69A ESTE # - 3A -08 SUR	SINF	SINF
OSO MELOSO	ICBF	CRA 68F#1-78S	SINF	SINF
MANITAS CREATIVAS	ICBF	CALL 24S # 70B-37	SINF	SINF

### 4.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS

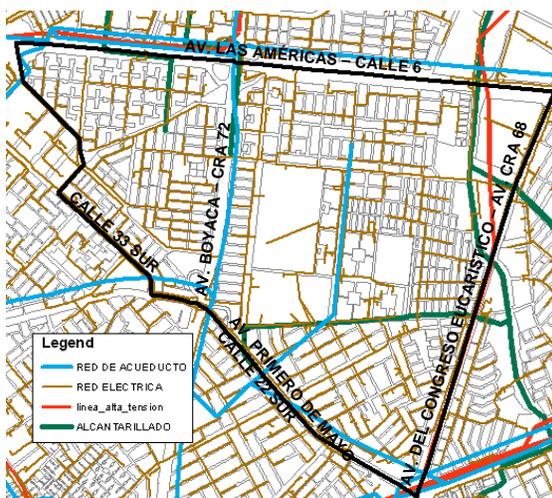


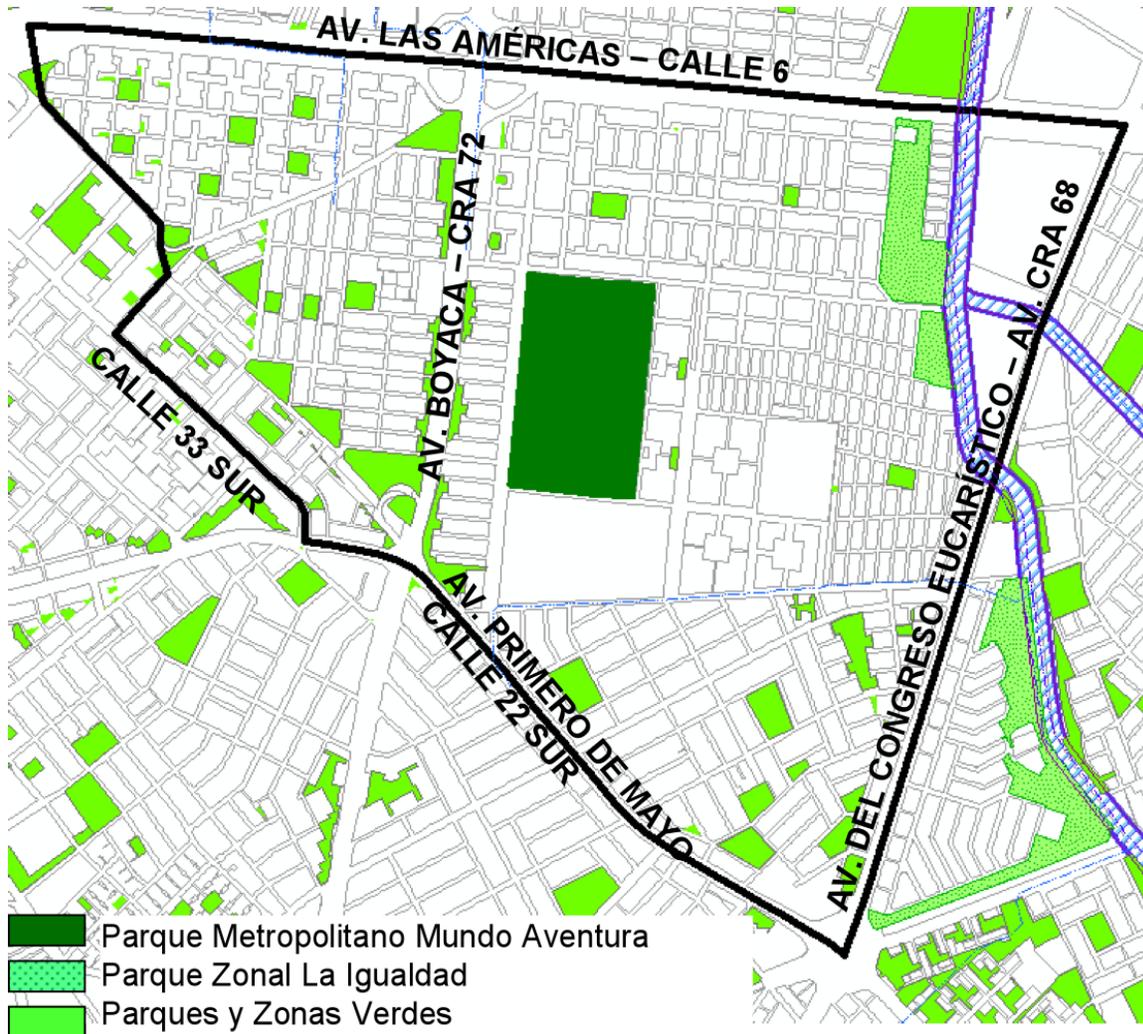
Figura 45. Redes de servicios públicos

La totalidad de la UPZ, dispone de redes de servicios públicos, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural.

#### 4.2.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

En la UPZ 44, Américas, cuenta con parques principalmente de escala vecinal, que forman parte de las cesiones establecidas para las urbanizaciones y barrios que conforman la UPZ. Tiene el parque Zonal La Igualdad y tiene el Parque Metropolitano Mundo Aventura, este es un parque de diversiones que exige pagar la entrada, no debería contarse como espacio público pues es privado.

Figura 46. Sistema de Espacio Público



**Tabla 24. Inventario de Parques UPZ 44, Américas**

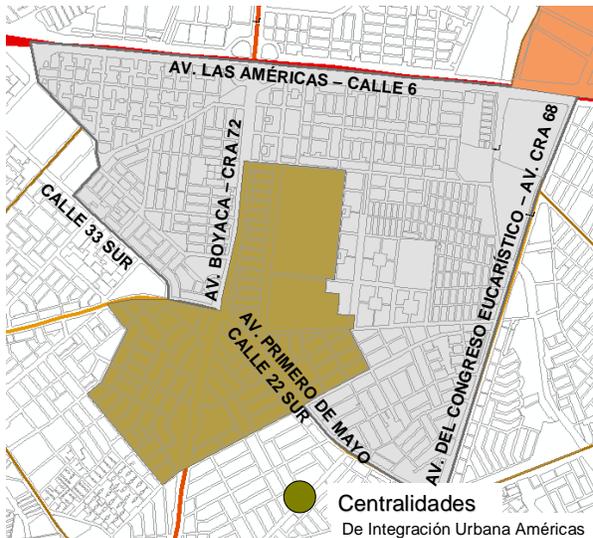
TIPO_PARQU	NOMBRE_PAR	TIPOPARQUE	CODIGOPOTP
12	MUNDO AVENTURA ( AMERICAS )	PARQUE METROPOLITANO	PM12
1	LAS AMERICAS	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACION LAS AMERICAS OCCIDENTAL SEGUNDA ETAPA	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS SECTOR AVENIDA GALAN	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS SECTOR AVENIDA GALAN	PARQUES VECINALES	
5	AVENIDA PRIMERO DE MAYO - LA LLANURA	PARQUE DE BOLSILLO	
1	AVENIDA PRIMERO DE MAYO - LA LLANURA	PARQUES VECINALES	
1	UNIDAD RESIDENCIAL VILLA CLAUDIA	PARQUES VECINALES	
1	VILLA CLAUDIA	PARQUES VECINALES	
1	AMERICA OCCIDENTAL	PARQUES VECINALES	
1	CARVAJAL	PARQUES VECINALES	
1	CARVAJAL	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACIÓN MANDALAY ETAPA A SECTOR II	PARQUES VECINALES	
1	UNIDAD RESIDENCIAL GLORIETA DE LAS AMERICAS	PARQUES VECINALES	
1	MANDALAY ETAPA A II SECTOR	PARQUES VECINALES	
1	MANDALAY I SECTOR	PARQUES VECINALES	
1	MANDALAY I SECTOR	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS OCCIDENTAL PRIMERA ETAPA	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS OCCIDENTAL PRIMERA ETAPA	PARQUES VECINALES	
5	MANDALAY	PARQUE DE BOLSILLO	
5	MANDALAY	PARQUE DE BOLSILLO	
1	KENNEDY SUPERMANZANA 1	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACIÓN MANDALAY ETAPA A SECTOR II	PARQUES VECINALES	
1	AVENIDA PRIMERO DE MAYO - LA LLANURA	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACION LAS AMERICAS OCCIDENTAL SEGUNDA ETAPA	PARQUES VECINALES	
1	TECHO (MANDALAY)	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACIÓN MANDALAY ETAPA A SECTOR II	PARQUES VECINALES	
1	CARVAJAL	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS (MODIFICACION Y LOTE MANZANA 10)	PARQUES VECINALES	
1	FLORESTA DEL SUR	PARQUES VECINALES	
5	VILLA CLAUDIA	PARQUE DE BOLSILLO	
1	URBANIZACION LAS AMERICAS OCCIDENTAL SEGUNDA ETAPA	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS OCCIDENTAL IV ETAPA	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS OCCIDENTAL IV ETAPA	PARQUES VECINALES	
5	AMERICA OCCIDENTAL	PARQUE DE BOLSILLO	
1	PLAZUELA DE HIPÉTECHO	PARQUES VECINALES	
1	PORTAL DE TECHO I Y II	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACIÓN VILLA ADRIANA	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACIÓN VILLA ADRIANA	PARQUES VECINALES	
5	MANDALAY I SECTOR	PARQUE DE BOLSILLO	
5	MANDALAY I SECTOR	PARQUE DE BOLSILLO	
5	MANDALAY I SECTOR	PARQUE DE BOLSILLO	
5	MANDALAY I SECTOR	PARQUE DE BOLSILLO	
5	MANDALAY I SECTOR	PARQUE DE BOLSILLO	
5	MANDALAY I SECTOR	PARQUE DE BOLSILLO	
1	LAS AMERICAS SECTOR AVENIDA GALAN	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS OCCIDENTAL IV ETAPA	PARQUES VECINALES	
1	LAS AMERICAS OCCIDENTAL III ETAPA	PARQUES VECINALES	
5	URBANIZACION MANDALAY ETAPA C	PARQUE DE BOLSILLO	
1	VILLA EMILIA	PARQUES VECINALES	
5	VILLA CLAUDIA	PARQUE DE BOLSILLO	
1	MILENTA II SECTOR	PARQUES VECINALES	
5	FLORESTA DEL SUR	PARQUE DE BOLSILLO	
1	LAS AMERICAS OCCIDENTAL IV ETAPA	PARQUES VECINALES	
1	CIUDAD KENNEDY SUPERMANZANA 1	PARQUES VECINALES	
1	URBANIZACION MANDALAY ETAPA A SEGUNDO SECTOR	PARQUES VECINALES	
10	LA IGUALDAD	PARQUE ZONAL	PZ1

De acuerdo con lo establecido en el Plan Maestro de Espacio Público, la meta de zonas verdes por habitante se establecen en 6 m<sup>2</sup>/hab, y la UPZ tiene 5.9 m<sup>2</sup>, lo que indica que cuenta con buenas condiciones urbanísticas de habitabilidad.

## 4.3. ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA

### 4.3.1 CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATEGICAS

Figura 47. Centralidades

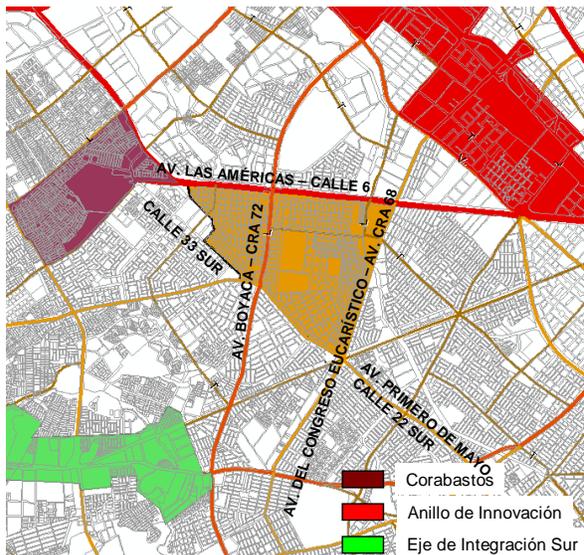


Dentro de la UPZ se encuentra la centralidad de integración urbana Américas, la cual tiene como directriz principal para su desarrollo: “definir nuevas áreas de actividad económica, y equilibrar los efectos sobre la vivienda existente.”

La centralidad cubre el Centro Comercial Plaza de las Américas y el Parque Mundo Aventura y la zona de bares de la primera de mayo y “cuadra Picha”.

### 4.3.2 OPERACIONES ESTRATÉGICAS

Figura 48. Operaciones Estratégicas



Si bien, la centralidad Américas no hace parte de ninguna operación estratégica, la UPZ está muy cerca de operaciones estratégicas muy importantes para la ciudad como Anillo de Innovación y Corabastos que se conectan por la Av. Américas.

## 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 aquél uso. Así encontramos UPZ con usos del suelo industrial, residencial, comercial, entre otros, lo que configura unas especificidades propias de las condiciones de hábitat, los espacios públicos, la 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 44, Américas, se caracteriza por ser una UPZ residencial con comercio vecinal y ejes de comercio y servicios sobre la Av. Américas, la Av. Primero de Mayo, la Cra. 76. Tiene desarrollos ya legalizados que son vivienda con actividad económica, una zona comercial muy fuerte iniciando por el Centro Comercial Plaza de las Américas hacia el costado occidental del centro comercial se encuentra “Cuadra picha” una zona de bares que ha deteriorado mucho ese sector, además de la zona de bares sobre la primero de Mayo. Existe una zona mixta con vivienda e industria en la Urbanización Carvajal.

Figura 49. Usos Actuales



## 5.2.EDIFICABILIDAD

La UPZ tiene zonas consolidadas con vivienda unifamiliar de 1 a 2 pisos, 2 pisos con altillo en las urbanizaciones Américas Occidental, Mandalay, Nueva Marsella, Américas. Av. Galán, entre otros. En los Legalizados como la Floresta Sur, La Igualdad, entre otros, la altura de las edificaciones esta entre 3 y 4 pisos. En la urbanización Hipódromo de Techo existen multifamiliares que están entre 5 y 20 pisos; en la zona de la urbanización Carvajal donde originalmente era vivienda con industria, las edificaciones tienen una altura entre 3 y 4 pisos. En general es una UPZ con densidad media.

Figura 50. Alturas Actuales



## 6. PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

### 6.1. CONSULTAS CIUDADANAS

**Jose Ignacio Pedraza Bello:** mediante oficio 1-2010-23570, solicita revisar el decreto de la UPZ, para el sector normativo 9, pues sobre la aplicacion a que hace alusion la ficha normativa se cita el Decreto Distrital 056 de 1968 y consultando los archivos la unica Resolución que existe es la 0569 de 1988 y corresponde a la urbanizacion nuevo hipodromo. Por tal motivo solicita establecer la edificabilidad para el predio ubicado en la calle 17 sur No. 69 B – 08, para atender un requerimiento solicitado por la curaduría No. 4

**Juan Arturo Méndez Muñoz Y Mónica Ospina Garzón - Lubriservicios Techo:** mediante oficio 1-2010-20769, solicita permitir usos de alto impacto – servicios automotrices en el sector normativo 17 subsector de usos II.

**John E. Hernández C.:** mediante oficio 1-2010-23570 cual requiere información acerca de la norma para el predio ubicado en la Calle 17 sur No. 69 b – 08 urbanización Villa Claudia (Antes Nuevo Hipódromo).

**Mayerly Hernandez:** mediante oficio 1-2010-36864, con respecto a la problemática del barrio Américas Central Hipotecho y solicita que la zona sea residencial y que el comercio nocturno sea desplazado a una zona netamente comercial.

**Arq. Luz Mery Valbuena:** mediante oficio 1-2009-19350, solicita se le informe con respecto a la revisión de la UPZ y se tenga en cuenta para invitarla a la reunión de participación ciudadana.

**William John Neufeld,** Los testigos de Jehová, mediante oficio 1-2009-49528, solicita permitir el uso de equipamientos de culto existentes a la fecha.

**Alberto Mario Solis,** mediante oficio 1-2010-34083, solicita se mantenga netamente residencial el sector comprendido entre las calles 3 sur y 3 entre la transversal 71 D y Av. Boyacá.

**Señores: María Virginia Manosalva, Jaime Pedraza y María Angélica Pedraza,** mediante oficio: 1-2010-34086, solicitan que la UPZ siga siendo exclusivamente residencial con negocios de bajo impacto.

**Gustavo Gómez Baracaldo,** mediante oficio 1-2010-43701, solicita tener en cuenta el uso de lavadero de automóviles en el predio ubicado en la Calle 8 sur No. 68 D – 28.

**Carlos Gil Rozo, y la comunidad de comerciantes del sector 6,** mediante oficio 1-2009-45389, solicitan ampliar la zona comercial.

**Jeisson Alexander Bermúdez:** mediante oficio 1-2010-36865, con respecto a la problemática del barrio Américas Central Hipotecho y solicita que la zona sea residencial y que el comercio nocturno sea desplazado a una zona netamente comercial.

**La Junta de Acción Comunal del Barrio la Llanura,** mediante oficio 1-2010-47192, solicitan replantear los usos permitidos sobre la avenida primero de mayo, permitiendo comercio formal y no establecimientos de bares y tabernas por los problemas de inseguridad y deterioro del sector

**Residentes del Barrio Américas Central,** mediante oficio 1-2010-47115, solicitan hacer valer la Sentencia del Consejo de Estado donde se prohíben los establecimientos de tabernas, discotecas y bares

**Eduardo León Blandón:** mediante oficio 1-2010-49857, solicita 1. Permitir comercio sobre la calle 3 A, la calle 2 A sur, avenida Boyacá y la carrera 71 D. 2. Definir perfectamente la diferencia entre las denominaciones comerciales de discotecas, restaurantes, cafés y bares.

**Carlos Gil Rozo y los Propietarios de inmuebles y comerciantes del barrio Américas Central,** mediante oficio: 1-2010-49840, solicitan 1. Que el área comercial se extienda hasta la calle 2 A sur. 2. Que se permitan discotecas, tabernas y bares para los predios sobre la Cra 71 D entre calles 6 sur y calle 2 A sur y sobre la calle 2 a sur entre la Transversal 71 D y la Av. Boyacá. 3. Que se incluyan usos como: hoteles y apartahoteles de escala urbana y metropolitana, servicios técnicos especializados: litografía, tipografías, servicios de impresión digital y publicidad en general. 4. Facilitar el englobe de predios de la siguiente forma: predios menores a 8 metros: 3 pisos, predios con frente de 8 a 14 metros: 5 pisos, predios con frente hasta 21 metros: 8 pisos y mayores a 21 metros: 10 pisos.

**Carlos Julio Martínez,** mediante oficio: 1-2010-49660, solicita: permitir el uso de karaokes, galerías y cafés sobre la Cra 71 D entre calles 2 norte y 3 sur y sobre la calle 2 sur entre la carrera 71 D y la Av. Boyacá.

## 6.2. ALCALDÍA LOCAL

Se envió oficio a la Alcaldía menor de Kennedy, solicitando información sobre proyectos de inversión y querellas interpuestas por la comunidad con respecto a usos y edificabilidad en las UPZ en estudio. Además se solicitó reunión con los funcionarios para tratar los temas referentes a la información solicitada y el proceso de revisión de las UPZ.

El día 15 de junio se realizó reunión con el Alcalde de Kennedy Jesús Antonio Mateus y junto a la Directora de Norma Urbana Natalia Hernández Hidalgo y la Arq. Gina Cruz encargada de la revisión de las UPZ 44 y 46. En esta reunión se informó al alcalde del proceso de revisión de las UPZ 44 Castilla, 45 Carvajal y 46 Américas y los problemas de norma identificados hasta el momento en el diagnóstico. Además se solicitó el Plan de

desarrollo local, y la información sobre querellas y solicitudes interpuestas por la comunidad, y referentes al tema de norma urbanística.

El Alcalde por su parte informó de manera general sobre los problemas existentes en las UPZ a revisar, las acciones llevadas a cabo por la administración para el cierre de establecimientos con usos no permitidos y la directriz a seguir de acuerdo a lo planteado por esta administración para el desarrollo de la localidad en conjunto.

Se coordinó una nueva reunión con diferentes funcionarios de la alcaldía para recibir la información solicitada, y precisar sobre los conflictos identificados en cada una de las UPZ.

En reunión con funcionarios de la Alcaldía Local de Kennedy el día 18 de junio, se recopiló la siguiente información:

Con el Ingeniero Milton Martínez, encargado de hacer los reconocimientos de los establecimientos y hechos físicos objeto de querellas por parte de la comunidad se indagó sobre los hechos problemáticos en las UPZ 44, 45 y 46. Con respecto a la UPZ Ámericas se comentó:

Se hizo énfasis sobre la problemática causada por “Cuadra Picha”, por la inconformidad de los vecinos por haber permitido este uso en una zona residencial y el actual deterioro del barrio.

Ese mismo día, en la Coordinación Jurídica se hizo entrega en archivo digital en formato excel las querellas interpuestas por la comunidad ante la alcaldía local (Ver documento anexo). Además el funcionario William Calderón entregó copia de un oficio por el cual se da informe a la Secretaría de Gobierno sobre los casos especiales de uso del suelo que se presentan en la localidad de Kennedy, como respuesta a una solicitud radicada por esa entidad.

En la Dirección administrativa, a cargo de la Dra Celmira Barrera se hizo entrega del Plan de Desarrollo Local en formato análogo.

Y en la Dirección Financiera se hizo entrega de copia del Plan de Inversión Local en formato análogo.

### **6.3. INTERNAS SDP**

La dirección de vías transporte y servicios públicos, mediante memorandos No. 3-2010-09056 de 2010, envió las observaciones respecto del proyecto de Decreto en el ámbito de su competencia, en donde se relaciona lo siguiente en referencia al tema de servicios públicos:

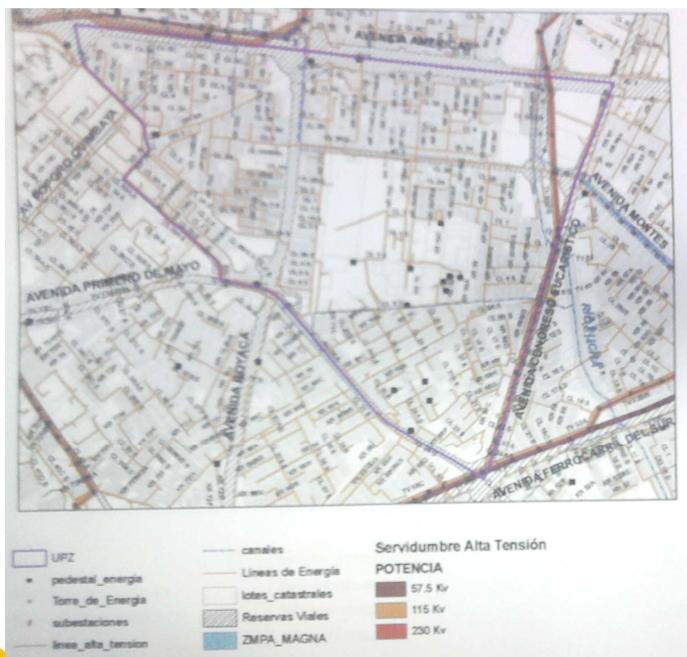
- a) Acueducto y Alcantarillado.

Las redes de acueducto y alcantarillado son subterráneas, por lo tanto no generan afectaciones. Se deben demarcar la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental – ZMPA, correspondiente al canal Comuneros y al canal del río Fucha, y ser avaladas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la Secretaría Distrital de Ambiente. Para la instalación de las infraestructuras y equipamientos del servicios público se debe dar cumplimiento a lo establecido en los Decretos Distritales 314 de 2006 y 573 de 2010.

Figura 51. Sistema de Acueducto y Alcantarillado



Figura 52. Sistema de energía



b) Energía.

La UPZ cuenta con una línea de alta tensión de 115 Kv, con un ancho de zona de servidumbre de 20 metros, de acuerdo con la Resolución No. 18-1294 de agosto 6 de 2008, la cual se encuentra señalada en la Plancha No. 1 “Estructura Básica”. Así mismo existen otras dos líneas de alta tensión de 115 Kv, que pasan tangencialmente a la UPZ, la primera recorre desde el occidente la Av. de las Américas hasta la Avenida Boyacá para luego seguir hacia el norte, y la segunda recorre el eje de la Avenida Ferrocarril del Sur.

Los urbanizadores y constructores

dentro de sus proyectos urbanísticos y/o de construcción deben respetar las condiciones urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 309 de 2006 “Plan Maestro de Energía” y de su decreto complementario, Decreto Distrital 087 de 2010. Igualmente, deben respetar las distancias de seguridad a las líneas de energía de media y alta tensión definidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE, mediante las Resoluciones 181294 de 2008 y 180195 de 2009 expedidas por el Ministerio de Minas y Energía, ó la norma que las modifique o sustituya.

c) Gas Natural.

Las estaciones de regulación de presión existentes en la UPZ se deben armonizar con lo establecido en el Decreto Distrital 310 de 2006 y lo contemplado en el Decreto Distrital 088 de 2010, por el cual se dan las normas urbanísticas y arquitectónicas para las infraestructuras y equipamientos del sistema de gas natural.

d) Telecomunicaciones.

- a. Para el tema de las telecomunicaciones conmutadas, en el sector se cuenta con armarios telefónicos y de concentradores, en donde dichos elementos, y los demás que pertenecen al servicio público de telecomunicaciones deben dar cumplimiento a lo establecido en los Decretos Distritales 317 de 2006 y 412 de 2010.
- b. El sector cuenta con estaciones de telecomunicaciones, cuya regularización e instalación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas (torres, monopolos y mástiles para el soporte de antenas de telecomunicaciones), deben dar cumplimiento al Decreto Distrital 061 de 1997, y se debe tener en cuenta lo establecido en el Acuerdo 339 de 2008, Artículo 3°, en donde se contempla que en zonas de uso residencial neto la instalación de estas infraestructuras deberán estar a no menos de 250 metros de otras estaciones de telecomunicaciones y a no menos de 200 metros de centros educativos, centros geriátricos y centros de servicios médicos.

e) Residuos sólidos.

Se permite la instalación de los diferentes equipamientos e infraestructuras del subsistema del servicio público de aseo y del subsistema de reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos ordinarios en la mayoría de los sectores normativos de la UPZ. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los Decretos Distritales 312 de 2006, 620 de 2007 y 261 de 2010, o normas que lo modifiquen o complementen. De igual manera se debe contemplar la normatividad urbanística y arquitectónica para la ubicación de bodegas privadas de reciclaje de residuos sólidos no peligrosos, no afectas al servicio público de aseo, según lo establece el Decreto Distrital 456 de 2010.

La Dirección del taller de Espacio Público, entregó el concepto de los componentes del Espacio Público construido y proyectado mediante oficios 3-2010-00960 y 3-2010-03508 de 2010. La Dirección de Economía Urbana mediante memorando 3-201-03798, informó en referencia a la caracterización socio-económica de la UPZ, la Dirección de

Estratificación, mediante oficio 3-2010-03278 entrego el concepto en referencia a la estratificación vigente de la UPZ, la dirección de Información, Cartografía y Estadística entrego la información estadística solicitada referida a datos poblacionales principalmente y finalmente la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, mediante oficios 3-2010-03517 y 3-2010-13367 suministró la información referida a los barrios de origen informal, legalizados en el ámbito de la UPZ.

## 7. CONCLUSIONES

Tanto la localidad de Kennedy como la UPZ Américas se encuentra localizadas al sur occidente de la ciudad, goza de una localización estratégica por cuanto esta rodeada por corredores de la malla vial arterial principal la Calle 6 (Avenida de la Américas), Avenida 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y la Avenida calle 26 Sur (Avenida Primero de Mayo) estas cuentan con el sistema de transporte público y la Av. Américas cuenta con Transmilenio. La UPZ es de fácil acceso desde cualquier sitio de la ciudad; Sin embargo es importante adelantar el mantenimiento de la malla vial local pues los desarrollos legalizados en su mayoría tienen las vías sin pavimentar y el resto está en regulares condiciones.

La UPZ tiene definidos 3 estratos socioeconómicos (2, 3 y 4).

Con las UPZ colindantes comparte problemáticas en común como por ejemplo con la UPZ Carvajal en el eje de la Av. Primero de Mayo, se presentan servicios de alto impacto, servicios de diversión y esparcimiento como: discotecas, bares, tabernas, alojamiento por horas, wiskerías, casas de lenocinio, etc. La denominada “Cuadra Picha” o “Cuadra Alegre”, ya es un sitio reconocido por la ciudad como un sitio de rumba en Bogotá.

Desde el marco del Acuerdo 6, la UPZ 44 se considera de carácter residencial y en su gran mayoría tiene asignado el polígono normativo ARG. En el marco del POT, la UPZ 44 es de carácter residencial -esto se evidencia en que la mayoría del territorio tiene tratamiento de consolidación urbanística y área de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios-, destinando un área muy pequeña para renovación urbana, justo en la zona que presenta conflicto por usos de alto impacto, y una zona industrial y comercial colindante con el barrio Carvajal.

Cuenta con equipamientos de escala metropolitana como el Parque Mundo Aventura, que aun cuando es de la Cámara de Comercio y se debe pagar para entrar esta como parte del sistema de parques del distrito, y el parque zonal la Igualdad, además está dotado con otros equipamientos colectivos como: la clínica del occidente, colegios, jardines infantiles.

En cuanto a los antecedentes urbanísticos, cuenta con 5 desarrollos de origen informal de los cuales 4 ya se legalizaron, solo la igualdad II sector no ha surtido ese proceso pues fue negada mediante Resolución 1126 de 1996 por riesgo de inundación.

La mayoría de las urbanizaciones fueron construidas entre mediados de los 70 y 80, cuando aun las urbanizaciones eran mas de vivienda unifamiliar, en los últimos años se ha densificado en la urbanización hipódromo de techo, al costado oriental del parque mundo aventura y antiguo hipódromo, existen conjuntos desde 5 a hasta 20 pisos de vivienda multifamiliar. Es un territorio realmente consolidado, con unos ejes de comercio y servicios. En la mayoría de urbanizaciones el comercio se esta ampliando hacia el interior de los barrios, lo que implica la ocupación de los antejardines, y ocupación indebida del suelo. Esto se debe mejorar modificando la norma de las consolidaciones urbanísticas que en su mayoría les permitían comercio Tipo A grupo 1 en toda la urbanización.

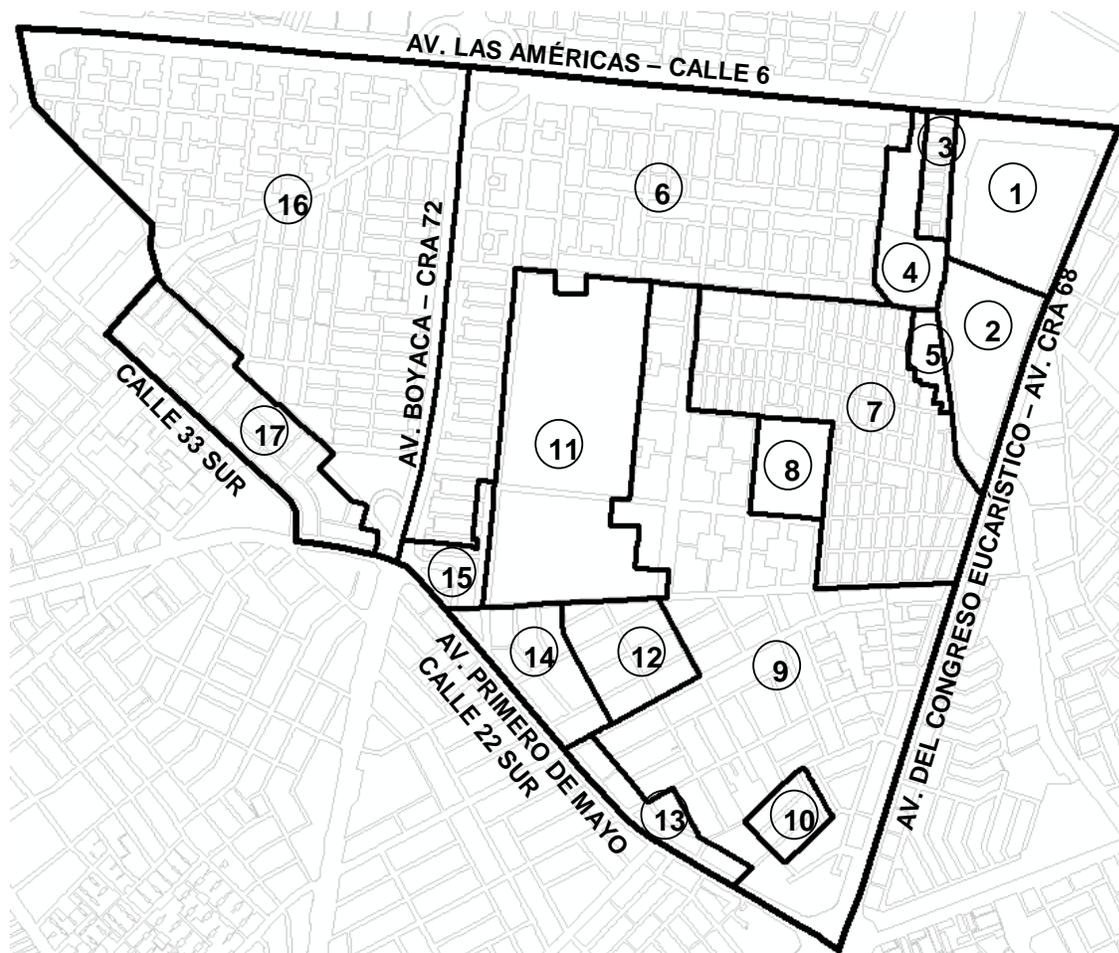
Se debe mejorar la oferta de espacio publico (Parques y zonas verdes) aun cuando esta UPZ cuenta con 5.9 m2 de parques y zonas verdes por habitante.

En su estructura socio económica la UPZ cuenta con la centralidad de integración urbana “Américas” la cual cobija el Centro Comercial Plaza de las Américas, la zona de comercio de la Av. Primero de Mayo, el Parque mundo Aventura, la zona de bares de “cuadra picha”, tiene una de las salas de cine mas importantes de la ciudad el IMAX y la población flotante que atrae los fines de semana es importante de considerar. Se debe pensar en las estrategias de cómo se logra el equilibrio de los efectos que estas causan sobre la vivienda existente.

# CAPÍTULO III. ANÁLISIS URBANO DE SECTORES

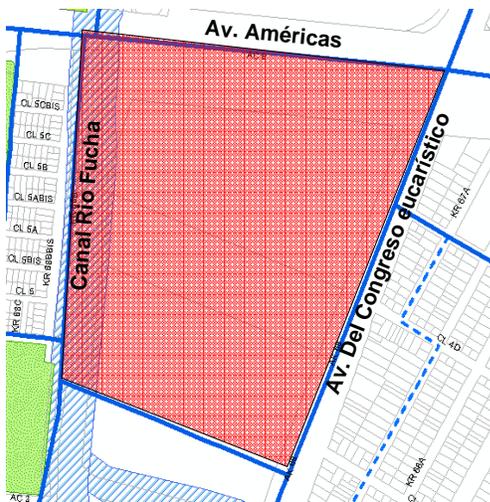
En el presente capítulo se realiza la caracterización de los sectores como la UPZ los definió, mostrando en todos los casos: los usos actuales, edificabilidad y situaciones de conflicto que se presenten; además de una comparación con la normativa actual vigente, Decreto Distrital 381 de 2001, para dar cuenta de la realidad en cuanto a lo que se quería en esta porción de ciudad y lo que realmente existe.

Figura 53. Delimitación Sectores Normativos



# 1. SECTOR NORMATIVO 1.

## 1.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL



Este sector con Área de actividad: Comercio Cualificado. Tratamiento de Consolidación Urbanística, comprende el polígono localizado entre la Avenida Américas, Av. Del Congreso Eucarístico, Canal del Río Fucha y Predio de desarrollo.

## 1.2 USO ACTUAL

Se encuentra las bodegas de la Caja de Compensación Familiar - COLSUBSIDIO, la Industria Emgesa y otra que no se pudo identificar.

## 1.3 NORMA VIGENTE EN USOS

Uso Principal: Comercio metropolitano, urbano y pesado

Usos Complementarios: Servicios empresariales financieros escala urbana y zonal, de logística de escala metropolitana, parqueaderos, servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala metropolitana, y urbana. Servicios de alto impacto: servicios automotrices y venta de combustible.



Figura 54. Sector normativo 1

## 1.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Bodegas de 2 pisos.

## 1.5 NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD

Se permite un Índice de Ocupación de 0.60 y de Construcción de 3.50, la altura será la resultante y el antejardín de 5.00 mts.

## 1.6 CONFLICTOS

La única situación de conflicto que se presenta es la contaminación generada por los recicladores que se encuentran en la Igualdad II.

## 1.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Este sector se podría consolidar como una zona de comercio y servicios e industria, cuenta con una buena dotación de vías de acceso y una línea de Transmilenio en su límite norte. Se podría llegar a potencializar como una zona residencial con agrupaciones de vivienda en altura.

## 1.8 CONCLUSIONES

En general los usos y edificabilidad existentes son los permitidos en la norma vigente, por tanto se considera pertinente señalar este Sector Normativo con el Tratamiento de Consolidación Urbanística.

## 2. SECTOR NORMATIVO 2.

### 2.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

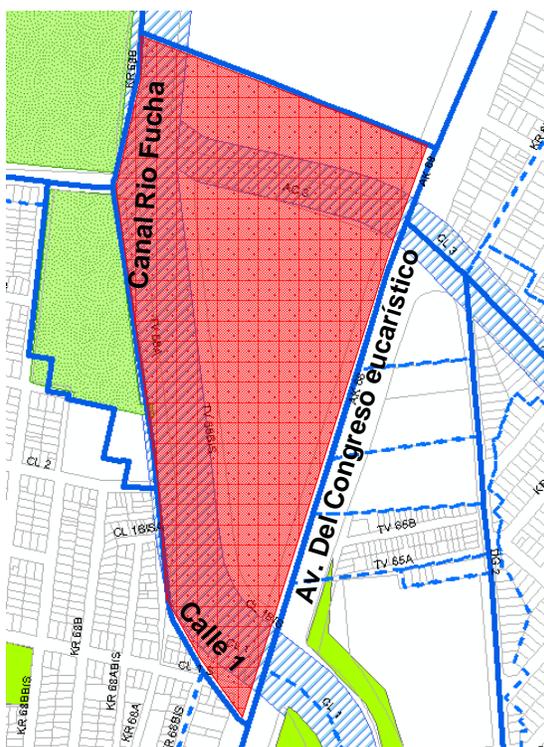


Figura 55. Sector normativo 2

Este sector con Área de Actividad: Área Urbana Integral Residencial y Tratamiento de Desarrollo se localiza entre la Av. Del Congreso Eucarístico, el canal de Río Fucha, y predio industrial.

### 2.2 USO ACTUAL

Los predios están si desarrollar, sin embargo con frente al canal de Río Fucha se encuentra el desarrollo La Igualdad II, el cual, según información de los mismos residentes, la SDP les negó el proceso de legalización mediante resolución 1126 de 1996, pues según este comunicado se encuentra en zona de riesgo por inundación.

### 2.3 NORMA VIGENTE EN USOS

No especifica que usos se permiten.

## 2.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Sin desarrollar. En el desarrollo la igualdad II tiene edificaciones de hasta tres pisos, sin antejardín.

## 2.5 NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD

Se rige por el Decreto Distrital 327 de 2004 - desarrollo



## 2.6 CONFLICTOS

El Desarrollo La Igualdad, se inició hace 26 años, cuenta con 86 casas de las cuales más del 80% son vivienda, el 19 % son viviendas con actividad de reciclaje las cuales desarrollan su actividad desde las 3:00 am, llevando la basura hasta este sitio, ahí reciclan y los desechos los arrojan al caño lo que está generando un alto grado de contaminación y deterioro en este desarrollo, adicional a esto hay una problemática social muy grande pues hay varios niños haciendo esta actividad; además existe una fábrica de sebo que causa un impacto muy grande, el olor es nauseabundo y al parecer no cumple con ninguna norma de sanidad. Los vecinos han informado a las autoridades con respecto a estos conflictos pero hasta la fecha no han resuelto ninguno de los inconvenientes.



## 2.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Aun cuando tiene área de actividad residencial, este sector se podría desarrollar como una zona de comercio y servicios e industria, cuenta con una buena dotación de vías de acceso y una línea de Transmilenio a menos de 200 metros o por el contrario, se podría llegar a potencializar como una zona residencial con agrupaciones de vivienda en altura.

## 2.8 CONCLUSION

Es un sector que presenta alta contaminación ambiental por las actividades de reciclaje de los habitantes del La Igualdad II, es un sector con mucho potencial pero con este problema presente muy complejo.

## 3. SECTOR NORMATIVO 3.

### 3.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

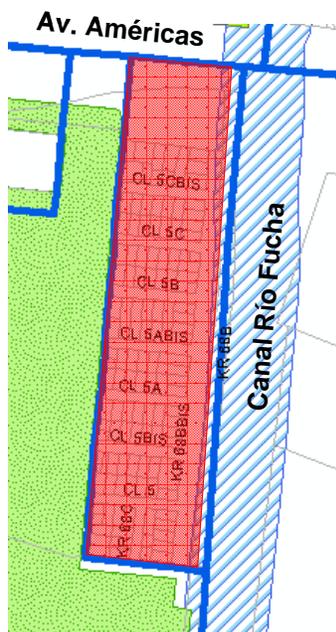


Figura 56. Sector normativo 3.

Este sector con área de Actividad: Residencial con comercio y servicios en la vivienda y tratamiento de Mejoramiento Integral Complementario, se localiza entre el Canal del Río Fucha y el parque zonal la Igualdad y la Av. Américas.

### 3.2 USO ACTUAL

Se encuentra el desarrollo Nueva Marsella III, que tiene Vivienda con actividad económica donde existen usos como: talleres de metalmecánica, fábrica de puertas de seguridad, iglesia cristiana, un gimnasio, montallantas, tiendas de barrio, entre otros.

### 3.3 NORMA VIGENTE EN USOS

Uso Principal: Vivienda multifamiliar y unifamiliar.



Usos Complementarios: Equipamiento de culto de escala zonal, dotacional cultural, Bienestar social y educativo de escala vecinal, Comercio vecinal B, Servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal.

Usos Restringidos: servicios de alto impacto: servicios de diversión y esparcimiento, juegos electrónicos, de habilidades y destreza,

gimnasios de escala zonal, servicios de logística de escala urbana, servicios automotrices y venta de combustibles de escala urbana.

### 3.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Tiene edificaciones de hasta tres pisos, sin antejardín.

### 3.5 NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD

Predio menor a 120 m<sup>2</sup>: altura de 3 pisos y voladizo de 0,60 m. para predios con área mayor a 120 m<sup>2</sup>: altura de 3 pisos sobre vía mayor a 12m hasta 4 pisos, voladizo de 0.60 m.

### 3.6 CONFLICTOS

La variedad de usos que se presentan, causan ruido y de hecho no son compatibles con la vivienda.

### 3.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Es una zona que tiene gran potencial por estar justo al frente del Parque Zonal La Igualdad y sobre una de las vías de acceso que cuenta con Transmilenio.

### 3.8 CONCLUSION

Los usos permitidos están acordes con los existentes.

## 4. PARQUE ZONAL LA IGUALDAD.

Figura 57. Plan Director PZ



Plan Director

Estado Actual

Limite Sectores UPZ

### 4.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

Este sector con Área de Actividad: Dotacional parque Zonal la Igualdad, Tratamiento de Consolidación de sectores urbanos especiales se encuentra localizado entre la Av. De las Américas, y la calle 3, entre el canal del Río Fucha y la Cra. 68 F.

## **4.2 USO ACTUAL**

Parque Zonal la Igualdad.

## **4.3 NORMA VIGENTE EN USOS**

Parque Zonal. Se rige por lo dispuesto en el sistema de espacio público construido, las disposiciones de los Decretos Distritales 190 de 2004, 215 de 2005 y del Plan Director respectivo (Decreto Distrital 192 de 2007, modificado parcialmente por los Decretos Distritales 398 de 2008, 067 de 2010 y 038 de 2011).

## **4.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD**

De acuerdo con las disposiciones del Plan Director aprobado.

## **4.5 NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD**

Se rige por lo dispuesto en el De acuerdo con las disposiciones del Plan Director aprobado..

## **4.6 CONFLICTOS**

No presenta conflictos.

## **4.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES**

Es una zona que tiene gran potencial por estar justo al frente del Parque Zonal La Igualdad y sobre una de las vías de acceso que cuenta con Transmilenio.

## **4.8 CONCLUSION**

Es el único Parque Zonal de la UPZ y de acuerdo al Plan Director incluye parte del sector normativo 5, se debe corregir el límite del sector 4 y del 5 así como se indicó en la grafica anterior.

# **5. SECTOR NORMATIVO 5.**

## **5.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL**

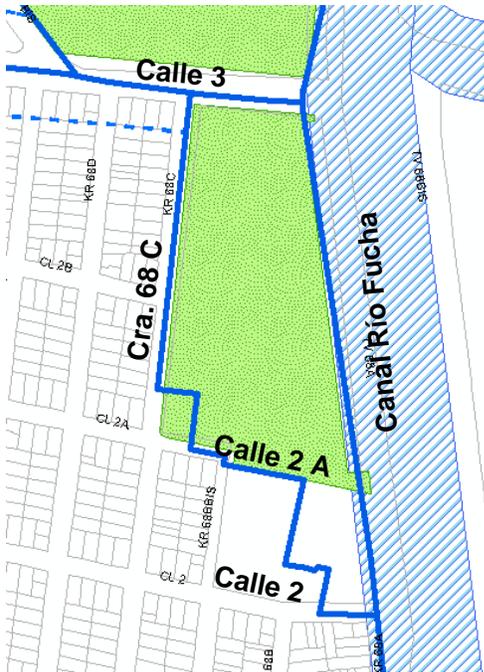
Este sector con Área de Actividad: urbana Integral. Tratamiento de Desarrollo esta localizado entre el canal del Río Fucha y la Cra. 68 C y la calle 2 A hasta la calle 3 y calle 2.

## **5.2 USO ACTUAL**

Es una zona verde

## **5.3 NORMA VIGENTE EN USOS**

Área urbana integral residencial.



#### 5.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Es una zona verde.

#### 5.5 NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD

Se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

#### 5.6 CONFLICTOS

No presenta conflictos.

Figura 58. Sector normativo 5

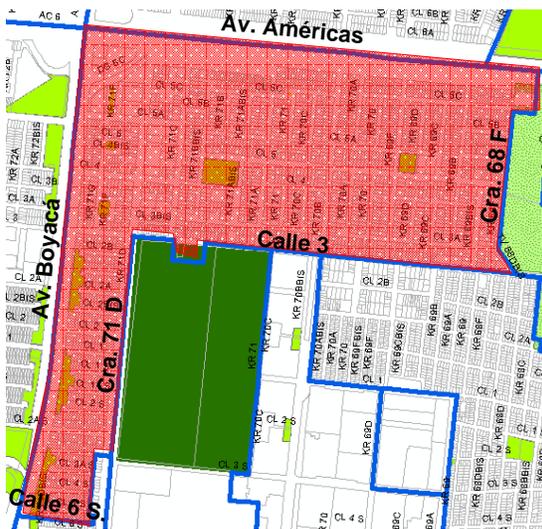
#### 5.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Gran parte de este sector normativo hace parte del parque zonal La Igualdad.

#### 5.8 CONCLUSION

De acuerdo al Plan Director del Parque Zonal la Igualdad, esta zona verde hace parte del parque zonal así que debe estar incluido dentro del sector normativo 4. además cuenta con una zona que esta sin desarrollar.

### 6. SECTOR NORMATIVO 6.



Este sector con área de actividad: residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios; tratamiento de consolidación urbanística y se localiza entre la Av. Américas y la calle 3 y la Calle 6 Sur, entre cra 68 F, Cra 71D y Av. Boyacá.

Figura 59. Sector normativo 6.

## 6.1 SUBSECTOR I.

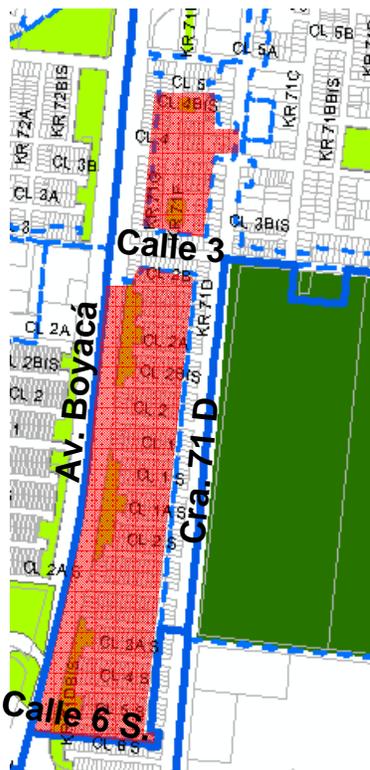


Figura 60. Sector 6, subsector I

### 6.1.1 USO ACTUAL

Solo se presenta el uso residencial.

### 6.1.2 NORMA VIGENTE EN USOS

Uso Principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Usos complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal.

### 6.1.3 SITUACIÓN ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Los predios que pertenecen a la urbanización las Américas Av. Galán, tiene entre 1 y 2 pisos, con antejardín. Los predios que quedan al interior de las manzanas entre las calles 5, calle 4 bis, calle 3 b entre cra 71f y cra 71 g, tienen dos pisos y antejardín.

### 6.1.4 NORMA VIGENTE EN EDIFICABILIDAD



Subsector G: Índice Ocupación: 0.7, Índice de Construcción: 1.4, altura 2 pisos, antejardín de 3.50m.

### 6.1.5 CONFLICTOS

El conflicto que presenta esta zona es con el eje comercial de la Cra. 71D, pues se esta llenando de bares por la zona permitida de “Cuadra Picha” y el impacto que se causa a este sector normativo es muy grande.

### 6.1.6 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

La tendencia que presenta es mantenerse como vivienda, pero no con esa densidad tan baja. Adicionalmente por colindar con la Avenida Boyacá, podría tener un gran potencial para desarrollar proyectos de vivienda en altura.

## 6.1.7 CONCLUSIÓN

Es un sector de vivienda unifamiliar, y como uso principal esta multifamiliar lo cual es imposible pues la altura máxima permitida son 2 pisos. Por el cambio de escala no se deberán permitir establecimientos educativos de ninguna escala.

## 6.2 SUBSECTOR II.

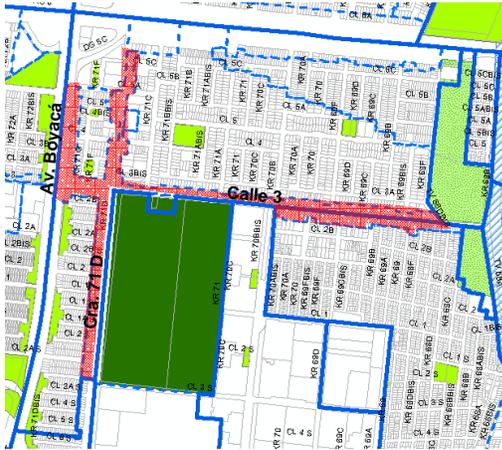


Figura 61. Sector 6, subsector II.

Es la zona comercial de la Urbanización Américas Av. Galán.

### 6.2.1 USOS ACTUALES

Este subsector, tiene variedad de usos: vivienda, comercio vecinal, clínicas odontológicas, venta de aparatos ortopédicos, parqueadero en superficie (estos últimos por el impacto causado por la Clínica de Occidente localizada en el subsector III; además existen usos de alto impacto como

bares y tabernas específicamente sobre la Cra 71 d entre calles 2 sur y 6 sur, Además una estación de Radio (14.30 AM). Hay una funeraria.

### 6.2.2 NORMA VIGENTE EN USOS

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar



Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de culto de escala zonal, de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, comercio zonal, comercio vecinal A, servicios financieros cajeros automáticos, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados, de escala zonal y vecinal, servicios de comunicaron y entretenimiento de escala vecinal.

Usos Restringidos: servicios empresariales y de logística de escala urbana, servicios de alto impacto servicios de diversión y esparcimiento

gimnasios de escala zonal.

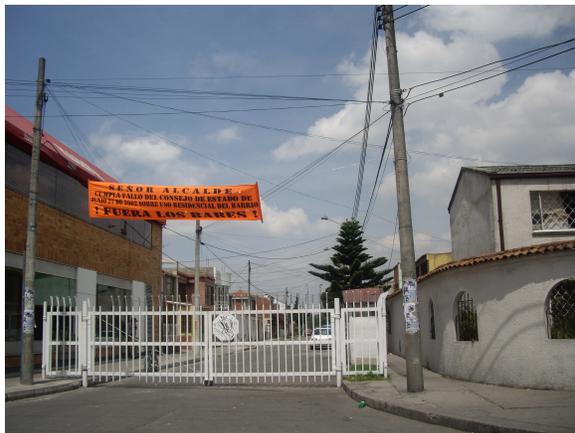
### 6.2.3 SITUACION ACTUAL DE EDIFICABILIDAD

Tienen una altura entre 1 y dos pisos con antejardín en algunos casos con cerramiento. Los bares tienen una tipología de acuerdo al diseño de cada uno y ocupan el andén.

## 6.2.4 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD

Subsector H: Índice Ocupación: 0.7, Índice de Construcción: 2.1, altura 3 pisos, antejardín de 5.00 y en el costado de manzana es de 2.00 mts.

## 6.2.5 CONFLICTOS:



**Los Bares:** Los vecinos de la urbanización Las Américas Av. Galán (Subsector I), presentan gran inconformismo y molestia por el la proliferación del uso de alto impacto: tabernas y bares que se esta presentando sobre la Cra. 71 D, esto esta causando un deterioro muy alto del barrio, los residentes están vendiendo sus casas y lo que era un barrio completamente residencial donde todas las calles son cerradas y mantienen sus normas originales con antejardín generado, se está volviendo algo

muy complejo. Este uso esta trayendo consigo problemas de drogadicción, inseguridad, basuras, etc.

## 6.2.6 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Este sector tiene la tendencia de deteriorarse. La potencialidad se mide dependiendo de lo que se quiera de este sector si bien el eje comercial de las urbanizaciones se ha vuelto el eje de conflicto y deterioro, en especial sobre la Cra. 71 C. desarrollando proyectos integrales con el resto de las manzanas del subsector I, se podría desarrollar una interesante zona de vivienda en altura.

## 6.2.7 CONCLUSION

Si bien es la zona de comercio de la urbanización, no se deben permitir usos de escala urbana. Es un sector de vivienda unifamiliar, y como uso principal esta multifamiliar lo cual es imposible pues la altura máxima permitida son 3 pisos.

## 6.3 SUBSECTOR III: Urbanización Las Américas



### 6.3.1 USOS ACTUALES

El uso más representativo es la Clínica de Occidente, hay vivienda, comercio vecinal, asadero, clínicas odontológicas, sastrerías, está el Jardín Infantil Chenano de gran importancia y reconocimiento, y un colegio.

Figura 62. Sector 6, Subsector III

### 6.3.2 NORMA VIGENTE USOS



Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de culto de escala zonal, de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, servicios financieros cajeros automáticos, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados, de escala zonal. Usos Restringidos: servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, de logística de escala urbana, servicios de alto impacto servicios de diversión y esparcimiento gimnasios de

escala zonal.

### 6.3.3 SITUACIÓN ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Altura entre 2 y 3 pisos, excepto la clínica de occidente que tiene hasta 6 pisos.

### 6.3.4 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD

Subsector C: para lotes con frente menor a 8 mts: Índice Ocupación: 0.7, Índice de Construcción: 2.1, altura 3 pisos, antejardín de 3.50. Para lotes con frente mayor a 8 mts: Índice Ocupación: 0.7, Índice de Construcción: 2.8, altura 4 pisos, antejardín de 5.00 metros y de 2 mts en costado de manzana.

### 6.3.5 CONFLICTOS

**Clínica de Occidente:** Al existir un dotacional de tal envergadura, el impacto que causa a su alrededor es muy alto pues los vehículos y ambulancias parquean en las calles, las viviendas están transformando su actividad original a almacenes de ortopédicos, droguerías, restaurantes, cafeterías etc, incluso ya tumbaron una casa para volverla parqueadero.

### 6.3.6 CONCLUSIÓN

Este es el frente que da sobre la avenida Américas, con un perfil V-0 y sistema de transporte masivo de Transmilenio, esto debería considerarse en cuenta al potencial de edificabilidad; si bien sigue siendo residencial, debería aumentarse la edificabilidad para un mayor aprovechamiento. En cuanto a usos no se contempla el dotacional de salud, Clínica de occidente, lo cual ha causado problemas para la aprobación de su PRM, esto ya se explicó anteriormente. Adicionalmente, es un sector de vivienda unifamiliar, y como uso principal esta multifamiliar lo cual es imposible pues la altura máxima permitida son 3 pisos.

## 6.4 SUBSECTOR VIII: Urbanización Las Américas



**6.4.1 USOS ACTUALES:** El uso predominante es vivienda, existe comercio vecinal y jardines infantiles.

### 6.4.2 NORMA VIGENTE USOS

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, comercio vecinal B, servicios profesionales técnicos especializados, de escala

vecinal.

**6.4.3 SITUACIÓN ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD:** altura entre 2 y 3 pisos, con antejardín en algunos casos con cerramiento.

### 6.4.4 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD:

Subsector A: Índice Ocupación: 0.7, Índice de Construcción: 2.1, altura 3 pisos, antejardín de 3.50mts.

### 6.4.5 CONFLICTOS

Este subsector no presenta conflictos

### 6.4.6 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Este sector tiene la tendencia a mantenerse como zona residencial con densidad baja, pero tiene la potencialidad de ser vivienda en altura, tiene todos los servicios, servicios de transporte masivo Transmilenio por las Américas y cercanía con al Av. Boyacá y Av. Del Congreso Eucarístico.

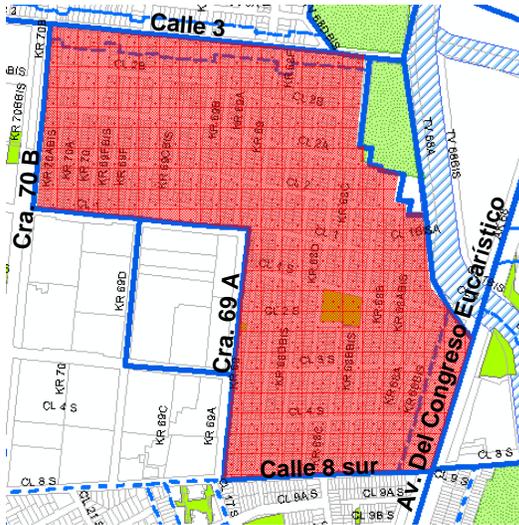
### 6.4.7 CONCLUSIÓN:

Los usos permitidos en su mayoría se encuentran; la norma coincide en su mayoría con la realidad, sin embargo ya se están viendo carpinterías. Adicionalmente, es un sector de vivienda unifamiliar, y como uso principal esta multifamiliar lo cual es imposible pues la altura máxima permitida son 3 pisos.

## 7. SECTOR NORMATIVO 7

### 7.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

Figura 63. Sector Normativo 7



Este sector con Área de actividad residencial con actividad económica de la vivienda. Se localiza entre la Avenida del Congreso Eucarístico, Cra. 70B, Calle 3 hasta Calle 8 sur; hacen parte de este sector normativo las urbanizaciones: Las Américas, El Legalizado la Igualdad y El Legalizado La Floresta Sur.

## 7.2 USO ACTUAL

Es residencial con actividad económica donde se evidencia el comercio vecinal, una que otra industria, talleres de metalmecánica, ferreterías, bodegas, entre otros; se encuentra el CED. Floresta Sur, estación de servicio.

## 7.3 NORMA VIGENTE USOS

### Subsector I:

Uso principal: vivienda multifamiliar y bifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos educativos, cultural, bienestar social de escala vecinal, comercio vecinal B, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal.

Usos Restringidos: servicios de parqueadero de escala urbana.

### Subsector II:

Uso principal: Vivienda bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de salud y culto de escala zonal, de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, servicios financieros cajeros automáticos, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal.

Usos Restringidos: comercio urbano, servicios empresariales y de logística de escala urbana, servicios de alto impacto servicios técnicos especializados de escala zonal, servicios de diversión y esparcimiento billares de escala urbana, de escala zonal, juegos de salón, electrónicos, de habilidad y destreza, gimnasios, de escala zonal, servicios de parqueadero, servicios de alto impacto galleras y campos de tejo.

### Subsector III

Uso principal: Vivienda bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de salud y culto de escala zonal, de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, comercio zonal, comercio vecinal A, comercio vecinal B, servicios financieros cajeros automáticos, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal.

Usos Restringidos: servicios empresariales y de logística de escala urbana, servicios de alto impacto servicios técnicos especializados de escala zonal, servicios de diversión y esparcimiento billares de escala urbana, de escala zonal, juegos de salón, electrónicos, de habilidad y destreza, gimnasios, de escala zonal, servicios de parqueadero, servicios de alto impacto servicios automotrices y venta de combustible escala urbana y servicios de alto impacto galleras y campos de tejo.

## 7.4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Altura entre 3 y hasta 5 pisos, sin antejardín, tipología continua. Las vías están en regular estado.

## 7.5 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD

Figura 64. Sector Normativo 7, Subsectores de edificabilidad.



Subsector A: Índice de ocupación: se permite la ocupación total del 1 piso, altura máxima 3 pisos, sin antejardín.

Subsector B: Índice de Ocupación: 0.75, Índice de Construcción 3, altura 4 pisos sin antejardín.

Subsector C: Índice de Ocupación: 0.7, Índice de Construcción 2.1, altura 3 pisos sin antejardín

## 7.6 CONFLICTOS:

El sector no presenta conflictos.

## 7.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Este sector tiene la tendencia a por su misma condición de desarrollo subnormal densificarse hasta 4 pisos e incrementar la industria y el comercio. Por su localización tendría el potencial de desarrollar futuros proyectos que permitan la realización de vivienda multifamiliar.

## 7.8 CONCLUSIÓN

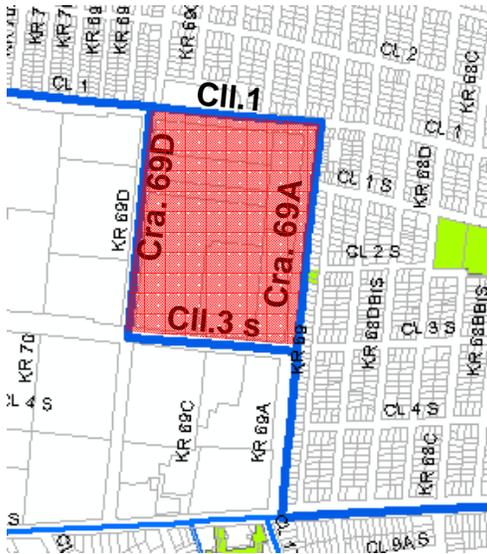
Los usos permitidos coinciden con la realidad, excepto el educativo pues existe un colegio distrital que como mínimo debe ser de escala zonal y este uso no esta permitido.

## 8. SECTOR NORMATIVO 8

### 8.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

Este sector con Área urbana Integral: Residencial. Tratamiento: Desarrollo, se localiza entre las calles 2 sur y 1, entre Cra. 69D y 69 A

### 8.2 USOS ACTUALES



Conjunto Residencial: Américas Club Residencial. Proyecto de Amarillo

### 8.3 NORMA VIGENTE USOS

Actividad Residencial

### 8.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Edificios de 14 pisos

### 8.5 NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD

Decreto Distrital 327 de 2004 – Desarrollo

Figura 65. Sector normativo 8



Cra 69 A Costado Oriental



Cra 69 A Costado Occidental

### 8.6 CONFLICTOS

Los residentes de este conjunto presentan gran preocupación por el Legalizado Floresta del Sur, con el que son vecinos, pues sobre la Cra 69 A, en la actualidad es la culata y es una cuadra muy larga que puede volverse muy insegura.

### 8.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

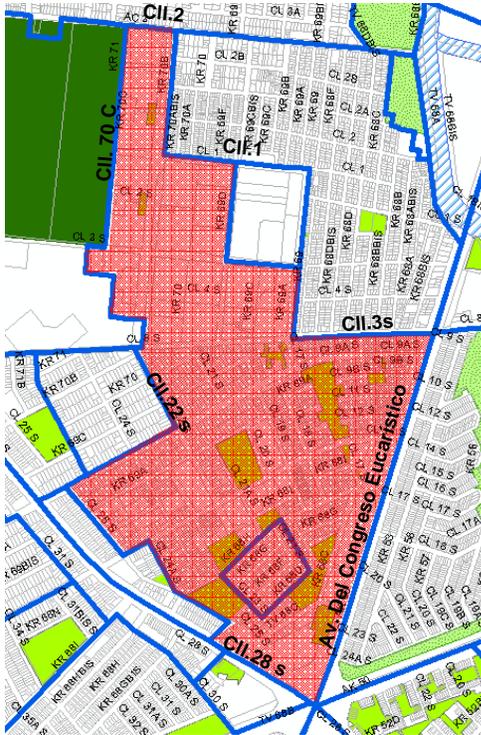
El predio ya llegó a su máximo potencial de desarrollo

## 8.8 CONCLUSION

El predio ya llegó a su máximo potencial de desarrollo. Se debe mantener la norma de la resolución con la que se aprobó.

## 9. SECTOR NORMATIVO 9

### LOCALIZACION Y NORMA GENERAL



Es un sector con área de actividad Residencial Con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios y Tratamiento de Consolidación Urbanística se localiza como se indica en la figura.

Figura 66. Sector normativo 9

### 9.1 SUBSECTOR I: Urbanización Carvajal

#### 9.1.1 USOS ACTUALES:

Torres de apartamentos, conjuntos residenciales, y vivienda con comercio vecinal.

#### 9.1.2 NORMA VIGENTE DE USOS

Uso principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos educativos, cultural, bienestar social de escala vecinal, comercio vecinal B, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal.



#### 9.1.3 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Casas de 2 y 3 pisos y edificios de más de 6 pisos.

#### **9.1. 4. NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD**

Subsector A: Índice de Ocupación: 0.70 de Construcción 2.1, altura máxima 3 pisos, antejardín de 3.50

#### **9.1.5 CONFLICTOS**

#### **9.1.6 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES**

#### **9.1.7 CONCLUSION**

Los usos actuales coinciden con los permitidos.

### **9.2 SUBSECTOR II**

#### **9.2.1 USOS ACTUALES**

**Urbanización Carvajal.** Es un sector donde predominan las bodegas e Industrias, comercio vecinal, la vivienda es muy escasa.

#### **9.2.2 NORMA VIGENTE USOS**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, de culto de escala zonal, comercio zonal, comercio vecinal A, servicios financieros escala zonal, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal.

Usos Restringidos: servicios empresariales e inmobiliarios y de logística de escala urbana, servicios de parqueadero, servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala urbana, servicios de alto impacto servicios automotrices y venta de combustible escala zonal, servicios de diversión y esparcimiento billares escala urbana y servicios de diversión y esparcimiento juegos de salón, electrónicos, de habilidad y destreza, gimnasios, de escala zonal.

#### **9.2.3 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD**

3 y 4 pisos, con antejardín

#### **9.2.4 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD**

Subsector A: Índice de Ocupación: 0.70 de Construcción 2.1, altura máxima 3 pisos, antejardín de 3.50

#### **9.2.5 CONFLICTOS**

Los problemas de la zona son en primera instancia el deterioro de la malla vial local por el tráfico pesado causado por cargue y descargue de materias primas y elementos que entren y salen de las diferentes industrias y bodegas.

### **9.2.6 TENDENCIAS Y POTENCILIDADES**

La tendencia es que se vuelva una zona industrial pero la infraestructura en cuanto a perfiles viales es deficiente para estos usos; esta zona tiene gran potencial para densificar con proyectos en altura de vivienda o que definitivamente se vuelva una zona industrial de la ciudad.

### **9.2.7 CONCLUSION**

Los usos actuales coinciden con los permitidos excepto el uso industrial, que existe pero no se permite.

### **9.3 SUBSECTOR III, IV, V, VI, VII, VIII Y X**

Son consolidaciones urbanísticas y toda su norma se explico en el capítulo de consolidaciones urbanísticas.

## **10. SECTOR NORMATIVO 10**

### **10.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL**

Este sector con Área De actividad: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, hacen parte dos urbanizaciones Villa Adriana y Urbanización Av. Primero de Mayo La Llanura. Se localiza entre la actual carrera 68D y 68H, y entre la calle 23 sur y calle 21 sur (ambos costados).

### **10.2 USOS ACTUALES**

Vivienda, comercio vecinal y una que otra empresa sobre la calle 23 sur.

### **10.3 NORMA VIGENTE DE USOS**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, comercio vecinal A, comercio vecinal B, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala vecinal,

### **10.4 SITUACION ACTUAL DE EDIFICABILIDAD**

2 y 3 pisos, con antejardín.

### **10.5 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD**

Subsector A: Índice de Ocupación: 0.70 de Construcción 2.8, altura máxima 3 pisos, antejardín de 3.50

## 10.6 CONFLICTOS

El eje de la calle 23 se está volviendo de bodegas y empresas, y esto causa incomodidad a los vecinos por tráfico de transporte pesado y ruido.

## 10.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Tiene la tendencia a volverse comercial e industrial por la influencia de la zona de industrias y bodegas del sector 9. Pero tiene un gran potencial de convertirse a futuro en una zona para vivienda en altura.

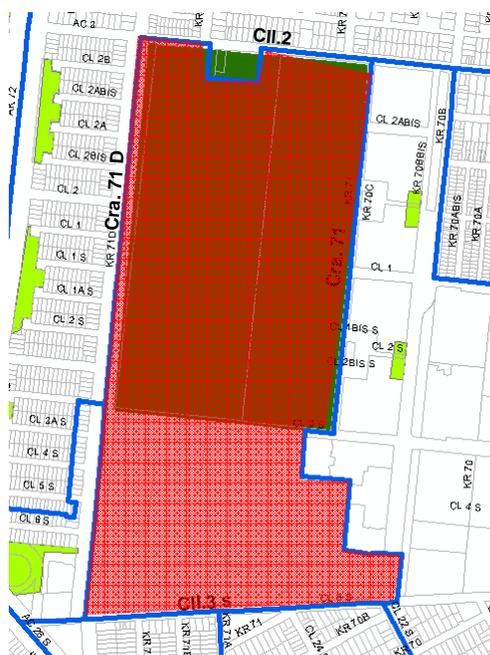
## 10.8 CONCLUSIONES

Los usos de servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal y el comercio se deberían permitir solo sobre la calle 23, hacia el interior permitir solo vivienda para reducir la probabilidad que cambie de residencial a comercial.

# 11. SECTOR NORMATIVO 11

Este sector con Área de actividad: comercio y servicios, grades superficies comerciales. Tratamiento de consolidación urbanística se localiza entre la calle 3 S y calle 2, entre la carrera 71D y carrera 71.

## 11.1 USOS ACTUALES



Centro Comercial Plaza de las Américas, Surtimax, Home Centry, el Multiplex Las Américas; se encuentra el Parque Metropolitano Mundo Aventura y el Hipódromo de Techo.

## 11.2 NORMA VIGENTE USOS

Gran superficie comercial

## 11.3 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

Comercio de 3 pisos

Figura 67. Sector normativo 11.

## 11.4 CONSIDERACIONES

En la realidad, en este sector normativo existe el Parque Metropolitano Mundo Aventura donde esta incluido el hipódromo de techo y un lote que es un parqueadero. Adicionalmente en la UPZ tiene un área de actividad y tratamiento que no es el que debe ser. Debería estar con Área de actividad: comercio y servicios, grades superficies comerciales. Tratamiento de

consolidación urbanística, debería ser un sector normativo independiente con un área de actividad parque metropolitano, tratamiento: parque urbano.

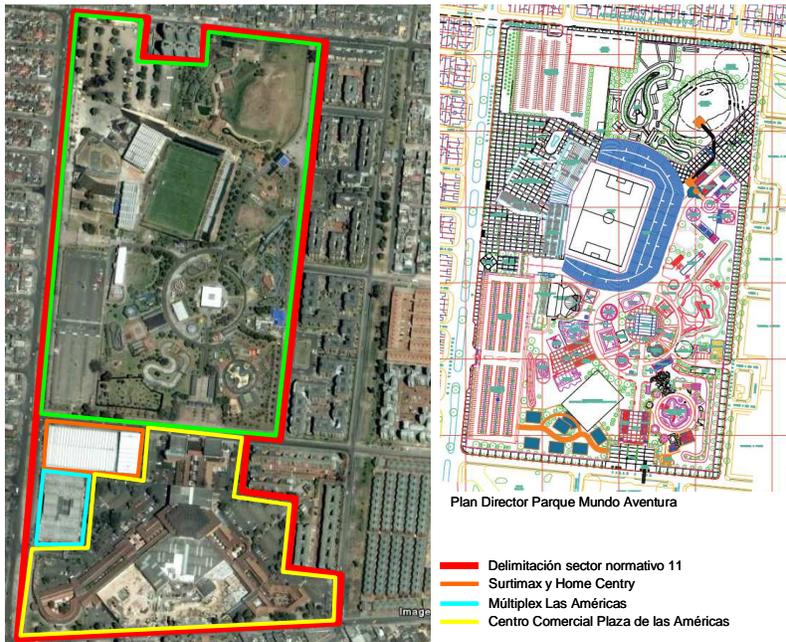


Figura 68. Consideraciones sector normativo 11

## 11.5 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

El centro comercial Plaza de las Américas es uno de los centros comerciales más visitado de todo Bogotá, esto se debe a su localización en el sur de Bogotá donde no hay muchos centros comerciales y al IMAX que es la pantalla de 3D mas grande de Suramérica a la que asisten residentes de toda la ciudad.

## 11.6 CONCLUSIONES

Se deben corregir los sectores normativos acorde con lo que existe.

## 12. SECTOR NORMATIVO 12 Urbanización Carvajal

### 12.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

Esta zona con Área de Actividad: Comercio y servicios, comercio cualificado y Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón se localiza entre las calle 8 sur y Cra. 63 entre calle 24 a Sur y Calle 22 Sur.

## 12.2 USOS ACTUALES

Bodegas, Industria y algo de comercio.

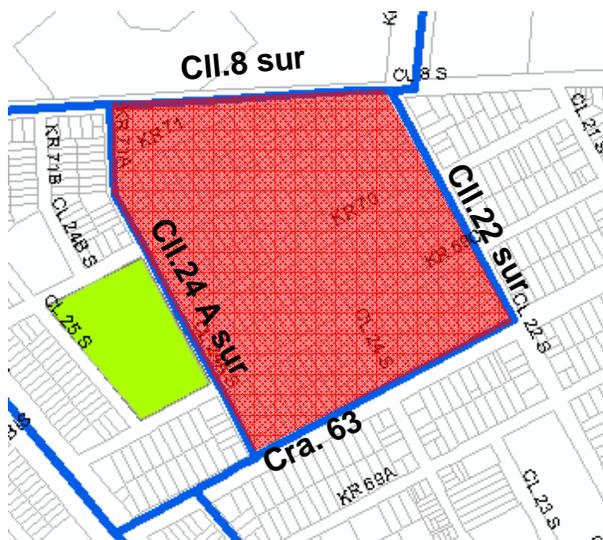


Figura 69. Sector normativo 12.

## 12.3 NORMA VIGENTE DE USOS

Uso principal: Comercio urbano, comercio zonal, comercio vecinal A

Usos Complementarios: comercio pesado de escala urbana, venta de automóviles, Equipamientos colectivos de cultura, educativo, salud y de culto de escala urbana, Equipamientos colectivos de cultura, educativo, salud, de culto y bienestar social de escala zonal, Equipamientos colectivos de cultura, educativo y bienestar social de escala

vecinal, servicios urbanos básicos de escala urbana y zonal, servicios financieros de escala urbana y zonal cajeros automáticos, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, servicios empresariales y de logística de escala metropolitana, y urbana, servicios de parqueadero, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala metropolitana, urbana y zonal, servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala urbana, zonal, servicios automotrices y venta de combustible de escala zonal..

Usos Restringidos: Industria

## 12.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

2 y 3 pisos, con antejardín.

## 12.5 NORMA VIGENTE DE LA EDIFICABILIDAD

Subsector A: Para predios con frente menor a 8 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 2.1 altura: 3 pisos, antejardín 3.50 mts. Para predios con frente de 8 a 15 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 2.8 altura: 4 pisos, antejardín 3.50 mts. Para predios con frente de 15 a 25 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 3.5 altura: 5 pisos, antejardín 3.50 mts.

## 12.6 CONFLICTOS

El problema que se presenta es por la cantidad de transporte pesado que transita por la malla vial local lo que causa su deterioro

## 12.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

Este sector tiene la tendencia de volverse industrial y de bodegas, si se mejoran sus condiciones viales podría llegar a ser una zona industrial y empresarial consolidada.

## 12.8 CONCLUSION

Los usos permitidos coinciden con los usos actuales. Pero existe un problema con vías pues están muy deterioradas y son de un perfil muy pequeño para los usos de tan gran escala que se permiten y existen.

## 13. SECTOR NORMATIVO 13



Figura 70. Sector normativo 13.

### 13.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

En este sector con Área de Actividad de Comercio y Servicios, comercio cualificado y Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón, se localizan la urbanización Carvajal y Avenida Primero de Mayo La Llanura.

### 13.2 USOS ACTUALES

Comercio, un colegio, bares, y comercio vecinal y zonal, estación de servicio.

### 13.3 NORMA VIGENTE DE USOS

Uso principal: Comercio metropolitano, urbano y zonal.

Usos Complementarios: comercio pesado de escala urbana, Equipamientos colectivos de educativo y salud de escala metropolitana, Equipamientos colectivos de cultura, educativo, salud, de culto escala urbana, Equipamientos colectivos de cultura, educativo, salud, de culto y bienestar social de escala zonal, Equipamientos colectivos de cultura, educativo y bienestar social de escala vecinal, servicios urbanos básicos de escala urbana y zonal, servicios financieros de escala urbana y zonal cajeros automáticos, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, servicios empresariales y de logística de escala urbana, servicios de parqueadero, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala metropolitana, urbana y zonal, servicios automotrices y venta de combustible de escala zonal, urbana, servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala urbana, discotecas, tabernas y bares, servicios de diversión y esparcimiento de escala zonal, salas de baile, electrónicos de habilidad y destreza, boleas billares, gimnasios.

Usos Restringidos: Industria

### 13.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD

3 y 4 pisos con antejardín.

### 13.5 NORMA VIGENTE DE LA EDIFICABILIDAD

Subsector A: Para predios con frente menor a 8 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 2.1 altura: 3 pisos, antejardín 3.50 mts. Para predios con frente de 8 a 15 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 2.8 altura: 4 pisos, antejardín 3.50 mts. Para predios con frente de 15 a 25 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 3.5 altura: 5 pisos, antejardín 3.50 mts. De mas de 25 metros Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 4.2 altura: 6 pisos, antejardín 3.50 mts

### 13.6 CONFLICTO

Existe un problema con vías pues están muy deterioradas y son de un perfil muy pequeño para los usos de tan gran escala que se permiten y existen.

### 13.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES

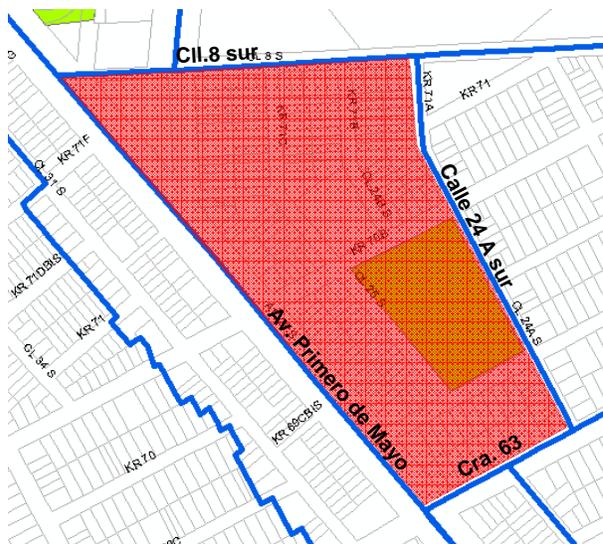
Por estar localizado sobre el eje de la Avenida Primero de Mayo, se deben potencializar permitiendo usos de comercio y servicios de escala metropolitana e incentivar englobes para hacer desarrollos mas atractivos, además por estar sobre esta vía, se debería evaluar la posibilidad del cambio del tratamiento o posibilitar condiciones normativas que permitan el desarrollo de un conjunto urbano con mejores características morfo-tipológicas. (ej. generando plataformas de comercio y servicios y vivienda en altura)

### 13.8 CONCLUSION

Los usos permitidos coinciden con los usos actuales. Pero

## 14. SECTOR NORMATIVO 14

### 14.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL



Este sector actualmente señalado como un área de Actividad de Comercio y servicios, comercio cualificado, sujeto al tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación se localiza entre la Av. Primero de Mayo y la Calle 24 A sur, y entre la carrera 63 y la Calle 8 sur.

Figura 71 Sector normativo 14

## **14.2 USOS ACTUALES**

Existen dos jardines infantiles sobre la Av. Primero de mayo, estación de gasolina comercio, bares, un colegio, y como dotacional de servicios funerarios está el Apogeo, bodegas, fábrica de plásticos.

## **14.3 NORMA VIGENTE DE USOS**

Uso principal: Comercio metropolitano, urbano, zonal y vecinal A

Usos Complementarios: comercio pesado de escala urbana, Equipamientos colectivos de educativo y salud de escala metropolitana, Equipamientos colectivos de cultura, educativo, salud, de culto escala urbana, Equipamientos colectivos de cultura, educativo, salud, de culto y bienestar social de escala zonal, Equipamientos colectivos de cultura, educativo y bienestar social de escala vecinal, servicios urbanos básicos de escala urbana y zonal, servicios financieros de escala urbana y zonal cajeros automáticos, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, servicios empresariales y de logística de escala urbana, servicios de parqueadero, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala metropolitana, urbana y zonal, servicios automotrices y venta de combustible de escala zonal, urbana, servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala urbana, discotecas, tabernas y bares.

Usos Restringidos: Industria

## **14.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD**

3 y 4 pisos con antejardín.

## **14.5 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD**

## **14.6 CONFLICTOS**

La norma se contradice pues permite servicios de alto impacto bares y tabernas al igual que dotacionales de escala vecinal y zonal, esto genera conflictos pues hay jardines infantiles en la mitad de los bares.

## **14.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES**

Este sector tiene la tendencia de bares y discotecas, tiene el potencial por estar sobre el eje de le primera de mayo, el tratamiento actual es el ideal para evitar mas deterioro en la zona y aprovechar el mayor potencial de desarrollo de la zona.

## **14.8 CONCLUSION**

Los usos permitidos coinciden con los usos actuales, pero se debe analizar que se es lo mas conveniente si potenciar el comercio y restringir los dotacionales.

## 15. SECTOR NORMATIVO 15

### 15.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL

Este sector con Área de actividad: Comercio y servicios, comercio cualificado. Tratamiento: Consolidación con cambio de patrón, hace parte de la Urbanización Las Américas – Av. Galán y corresponde a los predios a ambos costados de la calle 6 sur, los predios con frente a la carrera 71D, entre Av. Primero de Mayo y calle 3 sur.

### 15.2 USOS ACTUALES

Bares como uso principal, se encuentra la famosa “Cuadra Picha”, comidas rápidas

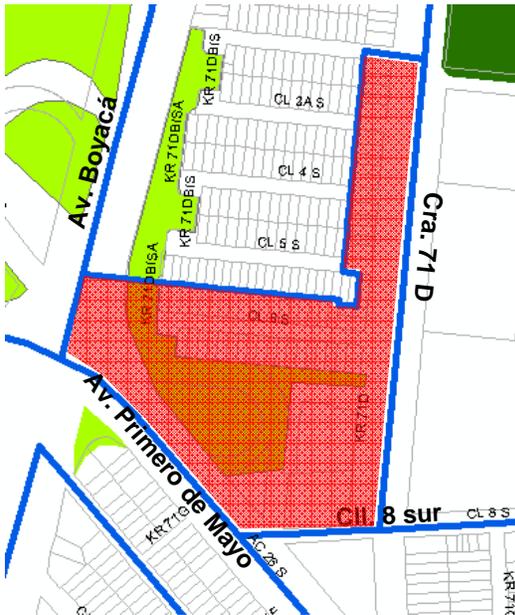


Figura 72. Sector normativo 15

### 15.3 NORMA VIGENTE DE USOS



Uso principal: Comercio zonal y vecinal A y B.

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, educativo y bienestar social de escala vecinal, servicios financieros de escala urbana y zonal cajeros automáticos, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, servicios empresariales y de logística de escala urbana, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala

zonal y vecinal, servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala urbana, discotecas, tabernas y bares y gimnasios de escala vecinal

#### **15.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD**

Hasta 3 pisos, sin antejardín.

#### **15.5 NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD**

Subsector A: Para predios con frente menor a 8 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 1.4 altura: 2 pisos, antejardín 3.50 mts. Para predios con frente de 8 a 15 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 2.1 altura: 3 pisos, antejardín 3.50 mts. Para predios con frente de mas de 15 metros: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 2.8 altura: 4 pisos, antejardín 3.50 mts.

#### **15.6 CONFLICTOS**

La problemática que se genera por este uso es insostenible para los habitantes del barrio que poco a poco han tenido que ceder y vender sus predios, la delimitación del sector normativo no fue la más apropiada pues al respaldo de la Cra 71 D existe vivienda neta, lo cual no es compatible..

#### **15.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES**

La tendencia de este sector es a crecer los usos de bares se han desplazado hasta la calle 1, esta zona tiene un gran potencial para convertirse en una zona para una potencial densificación, en donde se incentive la vivienda multifamiliar y frene el deterioro e inseguridad de la zona, tiene condiciones urbanísticas muy buenas teniendo en cuenta que cuenta con todos los servicios incluyendo un parque metropolitano (Mundo Aventura), centro comercial y dotacional de salud de escala urbana.

#### **15.8 CONCLUSION**

Si bien en la actualidad los usos de alto impacto bares y tabernas son los que se han consolidado en el sector, como se ha mencionado anteriormente, fue nefasto para el barrio, para los habitantes en especial para el barrio Américas sector galán pues era una zona netamente residencial con un comercio de escala muy pequeño, ahora con esa normativa el sector esta en alto deterioro e inseguridad.

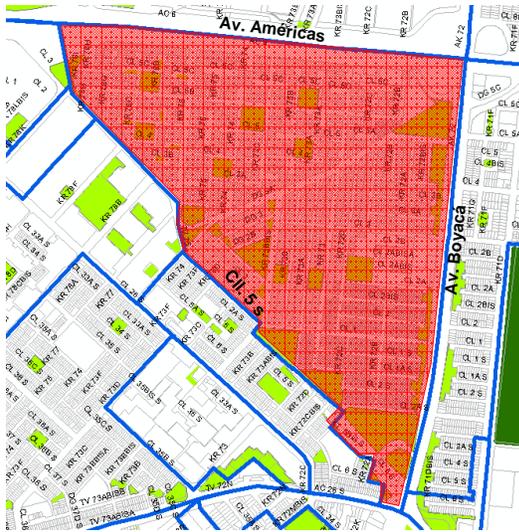
### **16. SECTOR NORMATIVO 16**

#### **16.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL**

En este sector con Área de Actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios y Tratamiento de consolidación urbanística, se encuentran las urbanizaciones Américas Occidental y Mandalay, se localiza como indica la grafica

## 16.2 SUBSECTORES I, II Y III DE LA URBANIZACION MANDALAY

### 16.2.1 USOS ACTUALES



Vivienda con unos ejes de comercio. Sobre la Cra 78: Comercio vecinal y la Clínica Mandalay, sobre la Calle 3 hay presencia de un comercio más pesado como un taller de mecánica, marquertería, y el colegio Renato Descartes. Los predios con frente a la Av. Américas, presentan los siguientes usos: una sucursal de Humana Eps, Centro de Diagnostico Automotriz, Iglesia Cristiana, taller de Mecánica, jardín infantil, vivienda, restaurantes, escuela de idiomas. Al interior del barrio hay vivienda y algunos jardines infantiles.

Figura 73. Sector normativo 16.

### 16.2.2 NORMA VIGENTE DE USOS

#### Subsector II:

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos salud y culto de escala zonal, equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, comercio vecinal B, servicios financieros escala zonal, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal.

#### Subsector III:

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos salud y culto de escala zonal, equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, servicios financieros escala zonal, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal.

#### Subsector V:

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar



Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal.

### **16.2.3 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD**

La mayoría son de dos pisos algunos predios sobre los ejes alcanzan los 3 pisos; tienen antejardín en algunos casos con cerramiento.

### **16.2.4 NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD**

Subsector D: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 1.4, altura 2 pisos y antejardín de 3.50 metros.

### **16.2.5 CONFLICTOS**

Los usos comerciales que se presentan en especial sobre la Av. Américas y la Calle 2Bis, afectan la tranquilidad del barrio, causan desorden y contaminación en algunos casos invasión del espacio público.

### **16.2.6 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES**

Son los ejes de comercio y servicios de la urbanización, la tendencia es a que crezca el comercio en cuanto a escala y cantidad. Por estar con frente a vías con un perfil amplio se podría pensar que se puede aumentar la edificabilidad, con proyectos que se desarrollen en plataforma de comercio y unas torres de vivienda en altura, pues además al interior del barrio se gozan de parques vecinales y buenas vías de acceso.

### **16.2.6 CONCLUSION**

En general el barrio al interior, donde es consolidación urbanística, mantiene sus condiciones originales, las vías están en buen estado, y es un barrio muy tranquilo y organizado, los ejes de comercio y servicio están bien definidos, sin embargo se ven tiendas de comercio vecinal al interior.

## **16.3 SUBSECTORES II, V, VII, VIII de la Urbanización Américas Occidental:**

### **16.3.1 USOS ACTUALES**

Vivienda con unos ejes de comercio de escala vecinal, sobre la calle 3, la calle 1, y la Cra 72 b, que son las vías principales de la urbanización, al interior es solo vivienda.

## **16.3.2 NORMA VIGENTE DE USOS**

### **Subsector II:**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos salud y culto de escala zonal, equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, comercio vecinal B, servicios financieros escala zonal, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal.

### **Subsector III:**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos salud y culto de escala zonal, equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal, servicios financieros escala zonal, servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal.

### **Subsector V:**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, bienestar social y educativo de escala vecinal.

Conclusión: estos usos permitidos dan cuenta de lo existente en la actualidad.

## **16.3.3 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD**

Casas con dos pisos y altillo, con antejardín los cuales en su mayoría tienen cerramiento y en muy pocos casos está construido.

## **16.3.4 NORMA VIGENTE DE EDIFICABILIDAD**

Subsector D: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 1.4, altura 2 pisos y antejardín de 3.50 metros.

## **16.3.5 CONFLICTOS**

Un poco con el comercio vecinal en todo el barrio, no hay ejes de comercio muy definidos.

## **16.3.6 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES**

Es un barrio que se conserva como vivienda unifamiliar, la tendencia es mantenerse de esa forma, tiene potencial de desarrollo, pues tiene vías principales de acceso y cercanía al transmilenio.



### **16.3.7 CONCLUSION**

Los ejes de comercio y servicio reflejan los usos que la norma permite, pero al interior del barrio esta como consolidación y la norma permite comercio vecinal en todo el barrio y esto se debe corregir.

## **17. SECTOR NORMATIVO 17**

### **17.1 LOCALIZACION Y NORMA GENERAL**

Este sector con Área de Actividad: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Tratamiento de Consolidación con densificación moderada, pertenece a la Urbanización Ciudad Kennedy Supermanzana 1

### **17.2 USOS ACTUALES**



#### **Subsector I**

Vivienda con comercio vecinal.

#### **Subsector II**

Los predios con frente a la Calle 26 Sur, y Diagonal 30 Sur, presentan: Comercio vecinal, talleres de mecánica, ferreterías, montallantas, iglesia cristiana, venta de ropa, entre otros.

### **17.3 NORMA VIGENTE DE USOS**

#### **Subsector I:**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de cultura, educativo y bienestar social de escala vecinal, comercio vecinal B, servicios alimentarios se escala zonal, servicios profesionales técnicos y especializados de escala vecinal,

**Conclusión:** si bien en la actualidad los usos servicios técnicos especializados de escala vecinal se presentan se deben restringir los usos comerciales al interior del barrio pues es residencial y su eje comercial es la Diagonal 33 sur.

### **Subsector II:**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Equipamientos colectivos de salud y culto de escala zonal, equipamientos colectivos de cultura, educativo y bienestar social de escala vecinal, comercio zonal, comercio vecinal A, servicios financieros de escala zonal, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento de escala zonal y vecinal,

Usos Restringidos: servicios financieros de escala urbana, servicios empresariales e inmobiliarios y de logística de escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento juegos electrónicos, de habilidad y destreza, gimnasios de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal.

## **17.4 SITUACION ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD**

**Subsector I:** 2 y 3 pisos, con antejardín.

**Subsector II:** 2 y 5 pisos, sin antejardín

## **17.5 NORMA VIGENTE EDIFICABILIDAD**

Subsector A: Índice de ocupación: 0.70 de construcción: 2.1, altura 3 pisos según plano urbanístico.

## **17.6 CONFLICTOS**

Los usos comerciales que se presentan en especial sobre la Calle 26 sur, son muy pesado y de escala vecinal para estar funcionando en el primer piso de las viviendas, causan desorden y contaminación en algunos casos invasión del espacio público.

## **17.7 TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES**

La Diagonal 33 es la vía que comunica con abastos, es un eje de comercios que se debe potencializar creando comercio y servicios de escala urbana, al interior del barrio es

vivienda unifamiliar pero se podría potencializar la zona con el desarrollo de proyectos de vivienda en altura.

## **17.8 CONCLUSIONES**

El eje de la diagonal 33 sur es la vía que conecta con Corabastos, pese a esto los usos son conservadores en la norma, sin embargo existen diagnósticos y usos más pesados, de estos un propietario ha informado que estos usos con el acuerdo 6 eran permitidos.

# CAPÍTULO IV. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA

En este capítulo se busca dar respuesta a dos preguntas centrales primero ¿Cuál es la dinámica urbana actual de tendencias de la UPZ Américas? 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.

# 1. LOCALIZACION Y ÁREAS BÁSICAS

## Estructura de Áreas

**Tabla 25. Clasificación de áreas urbanas 2007 (has)**

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
EEP	6,5	278,7	4.397,5
Expansión neta	-	39,8	1.538,9
Urbano neto	374,5	3.500,8	35.467,3
Total	381,0	3.819,4	41.403,7

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

## Usos Básicos Netos del Área Total 2007

**Tabla 26. Usos Básicos Netos (has)**

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	-	39,8	1.538,9
EEP neta	0,6	169,5	2.831,3
Vías	84,9	676,0	5.959,8
Urbanizable no Urbanizado	14,8	197,0	2.321,8
Amanzanado	276,9	2.708,6	28.040,4
Áreas no Clasificadas	3,7	68,2	711,5
Total	381,0	3.859,2	41.403,7

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

De las dos tablas anteriores destacamos los siguientes aspectos:

El área de la UPZ está acorde con el promedio del total de UPZ (370 has.) y no tiene área de expansión. El suelo destinado a vías representa el 22,28% de su territorio, superior a la Localidad (17.%) y al total Ciudad (14.39%).

## Usos del Área Amanzanada 2007

**Tabla 27. Usos Área amanzanada (has)**

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	36,6	226,3	2.302,1
Parques	45,5	295,1	2.287,2
Metropolitanos	18,4	102,5	654,8
Zonales	7,1	18,1	243,6
Vecinales	20,1	174,5	1.388,8
En EEP	0,2	47,9	914,6
Uso Predial	194,8	2.187,1	23.451,1
Total	276,9	2.708,6	28.040,4

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Las proporciones de área amanzanada en la UPZ (72%) y en la localidad (71%) son

relativamente superiores al total Ciudad (67%).

La tabla siguiente muestra la proporción de usos del área amanzanada. La proporción de parques es superior que en la localidad y en la ciudad, la de andenes está por encima del total Ciudad y el uso predial es menor que el total Ciudad.

**Tabla 28. Porcentaje de Usos sobre el total del Área amanzanada**

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	13,20%	8,36%	8,21%
Parques	16,44%	10,90%	8,16%
Metropolitanos	6,63%	3,79%	2,34%
Zonales	2,55%	6,44%	0,87%
Vecinales	7,27%	0,67%	4,95%
Uso Predial	70,35%	80,75%	83,63%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

### Usos del Área Predial 2007

La tabla siguiente presenta la distribución de los usos prediales terreno y construcción por HA.

**Tabla 29. Usos Prediales Terreno y Construcción (has)**

TERRENO			CONSTRUCCIÓN			
Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad	UPZ	Localidad	Ciudad
Residencial	139	1.096	10.243	209	1.719	15.056
Comercial	32	216	2.677	43	321	3.647
Industrial	13	143	1.224	8	90	817
Dotacional	9	303	4.101	4	73	1.248
Urb no Constr	5	153	1.716	-	-	-
Otros	-3	277	3.487	-	-	-
Total	195	2.187	23.451	264	2.203	20.768

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

La tabla siguiente presenta la distribución de los usos del área predial para terreno y construcción, en porcentajes.

**Tabla 30. Usos Prediales Terreno y Construcción (porcentaje)**

TERRENO			CONSTRUCCIÓN			
Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad	UPZ	Localidad	Ciudad
Residencial	71%	50%	44%	79%	78%	72%
Comercial	17%	10%	11%	16%	15%	18%
Industrial	6%	7%	5%	3%	4%	4%
Dotacional	5%	14%	17%	2%	3%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

La proporción de terreno destinada a residencial es muy superior en la UPZ, la destinada a comercio es superior al total Ciudad y la destinada a Dotacional (equipamiento) es inferior a la Localidad y muy inferior al total Ciudad. En área construida las proporciones son similares a las de terreno.

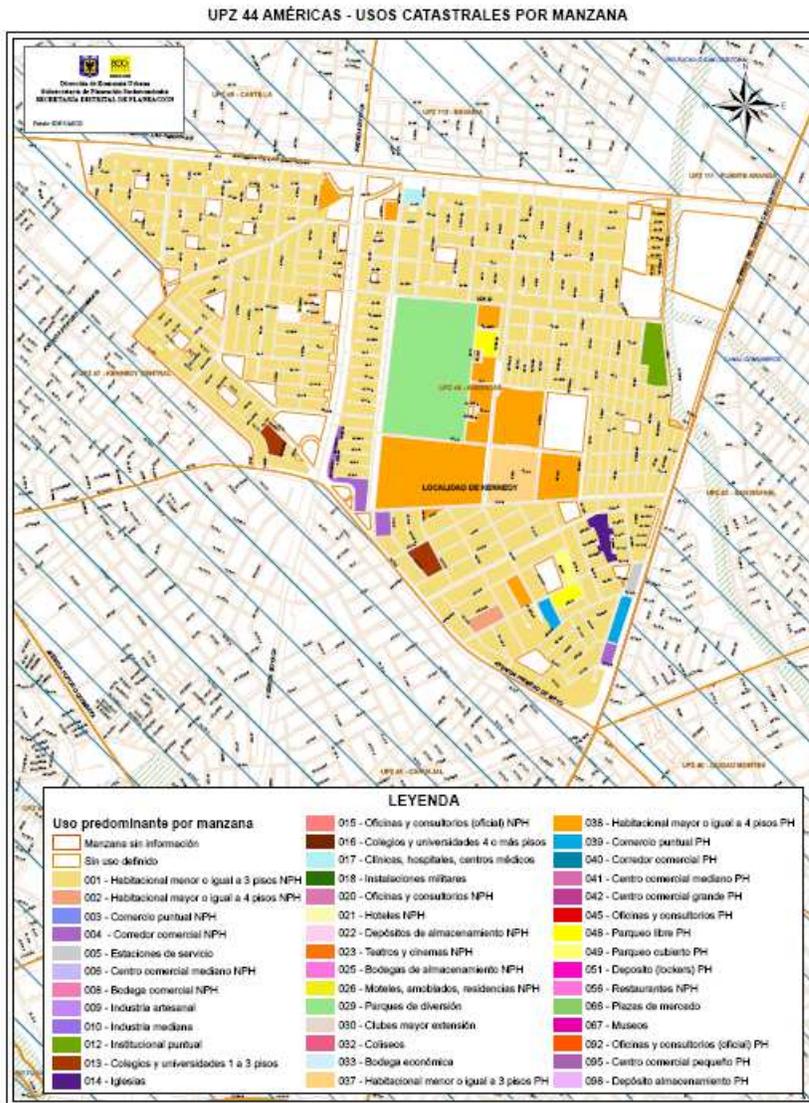


Figura 74. Usos catastrales por manzana

## 2. POBLACIÓN

Tabla 31. Proyecciones de población a partir del censo DANE 2005

AÑO	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2.005	83.492	944.777	6.840.116
2.006	83.984	959.298	6.945.216

2.007	84.341	972.837	7.050.228
2.008	84.543	985.570	7.155.052
2.009	84.584	997.693	7.259.597
2.010	84.511	1.009.527	7.363.782
2.011	84.179	1.019.949	7.467.804
2.012	83.774	1.030.623	7.571.345
2.013	83.322	1.042.080	7.674.366
2.014	82.845	1.054.850	7.776.845
2.015	82.404	1.069.469	7.878.783

Fuente: Proyecciones DANE-SDP y Anexo 15.

\*estimado

De acuerdo con las proyecciones presentadas, la UPZ seguirá perdiendo población mientras la localidad aumenta para el período analizado y el total Ciudad aumenta de manera importante.

**Tabla 32. Distribución por grupos de edad - DANE 2005**

RANGO DE EDAD	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
0 A 9 AÑOS	14,33%	18,45%	17,50%
10 A 19 AÑOS	15,75%	17,60%	17,57%
20 A 29 AÑOS	19,46%	19,04%	18,63%
30 A 39 AÑOS	16,10%	15,89%	15,68%
40 A 49 AÑOS	14,40%	13,38%	13,66%
50 A 59 AÑOS	10,48%	8,51%	8,64%
60 A 69 AÑOS	5,52%	4,31%	4,77%
70 A 79 AÑOS	2,99%	2,10%	2,57%
MAYOR A 80 AÑOS	0,98%	0,72%	0,99%

Fuente: DANE - SDP

## Densidad poblacional

La tabla siguiente presenta las densidades de población (habitantes por hectárea, área total urbana)

**Tabla 33. Densidades Área Total Según Proyecciones de Población**

AÑO	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2.005	219,1	247,4	165,2
2.006	220,4	251,2	167,7
2.007	221,4	254,7	170,3
2.008	221,9	258,1	172,8
2.009	222,0	261,2	175,3
2.010	221,8	264,3	177,9
2.011	220,9	267,1	180,4
2.012	219,9	269,9	182,9
2.013	218,7	272,9	185,4

2.014	217,4	276,2	187,8
2.015	216,3	280,0	190,3

Fuente: Anexo 15 y Proyecciones DANE-SDP

Las cifras son sensiblemente mayores para la UPZ comparada con la localidad pero si esta muy por arriba de la densidad de la ciudad.

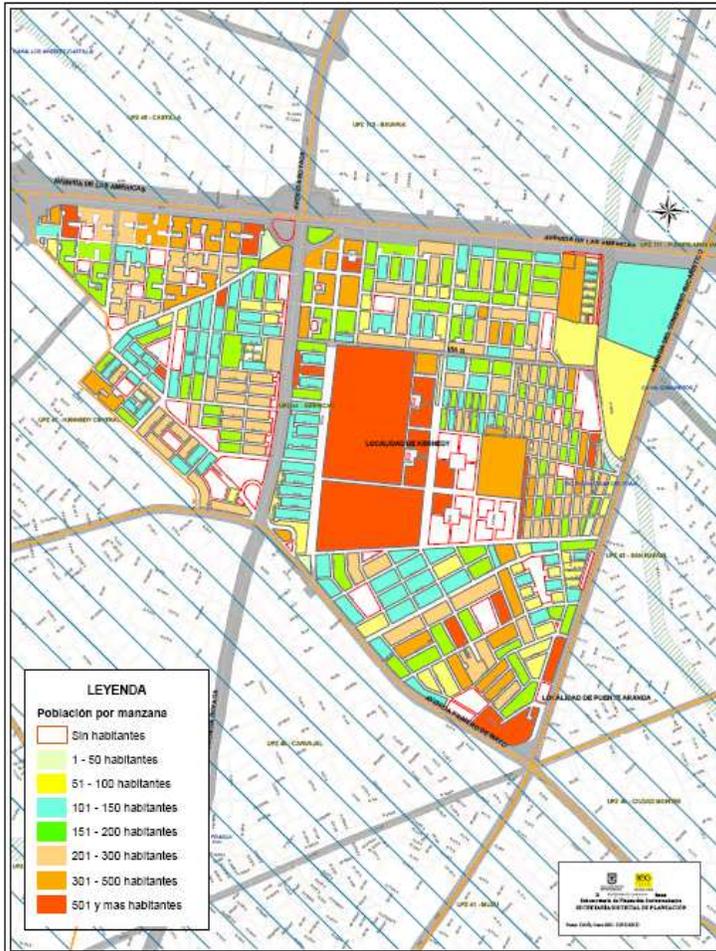


Figura 75. Población por manzana

### 3. PRODUCCIÓN

La tabla siguiente presenta la distribución de establecimientos y trabajadores según actividades de industria, comercio y servicios. Como referentes tenemos el área amanzanada, el número de manzanas, de personas y de hogares (DANE, Censo 2005)

Tabla 34. Distribución de Actividades Económicas Según DANE, Censo 2005.

VARIABLE	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Área Amanzanada	277	2.709	28.040
Manzanas	392	4.176	37.462

Personas	83.406	941.582	6.740.859
Hogares	23.867	258.212	1.931.372
Con actividad económica	1.028	9.445	81.634
Trabajadores hogar	34.330	348.009	2.626.071
Establecimientos	4.315	39.880	360.513
Empleados	15.800	127.247	1.500.227
Establecimiento de Comercio	1.622	18.608	151.975
Empleados	4.224	45.176	446.215
Establecimiento de Industria	542	4.245	36.706
Empleados	4.201	28.934	268.490
Establecimiento de Servicios	1.667	12.587	130.707
Empleados	7.375	53.137	785.522
Otros establecimientos	484	4.440	41.125

Fuente: Anexo 15. Área amanzanada: Anexo 6, SDP-DEU

En los hogares de la UPZ, 34.330 personas manifiestan que trabajan. Los establecimientos de la UPZ 4.315 ofrecen 15.800 puestos de trabajo. Existen 1.622 establecimientos de comercio, que ofrece 4.224 empleos, existen 542 establecimientos industriales que generan 542 empleos y hay 1.667 establecimientos de servicios que generan 7.375 empleos.

La tabla siguiente presenta la distribución porcentual de establecimientos y empleo, con el área amanzanada como referencia:

**Tabla 35. Distribución Porcentual de Actividad Económica.**

VARIABLE	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Área Amanzanada	1%	10%	100%
Establecimientos	1%	11%	100%
Empleados	1%	8%	100%
Hogares con actividad económica	1%	12%	100%
Establecimiento de Comercio	1%	12%	100%
Empleados	1%	10%	100%
Establecimiento de Industria	1%	12%	100%
Empleados	2%	11%	100%
Establecimiento de Servicios	1%	10%	100%
Empleados	1%	7%	100%

Fuente: Anexo 15, Anexo 6.

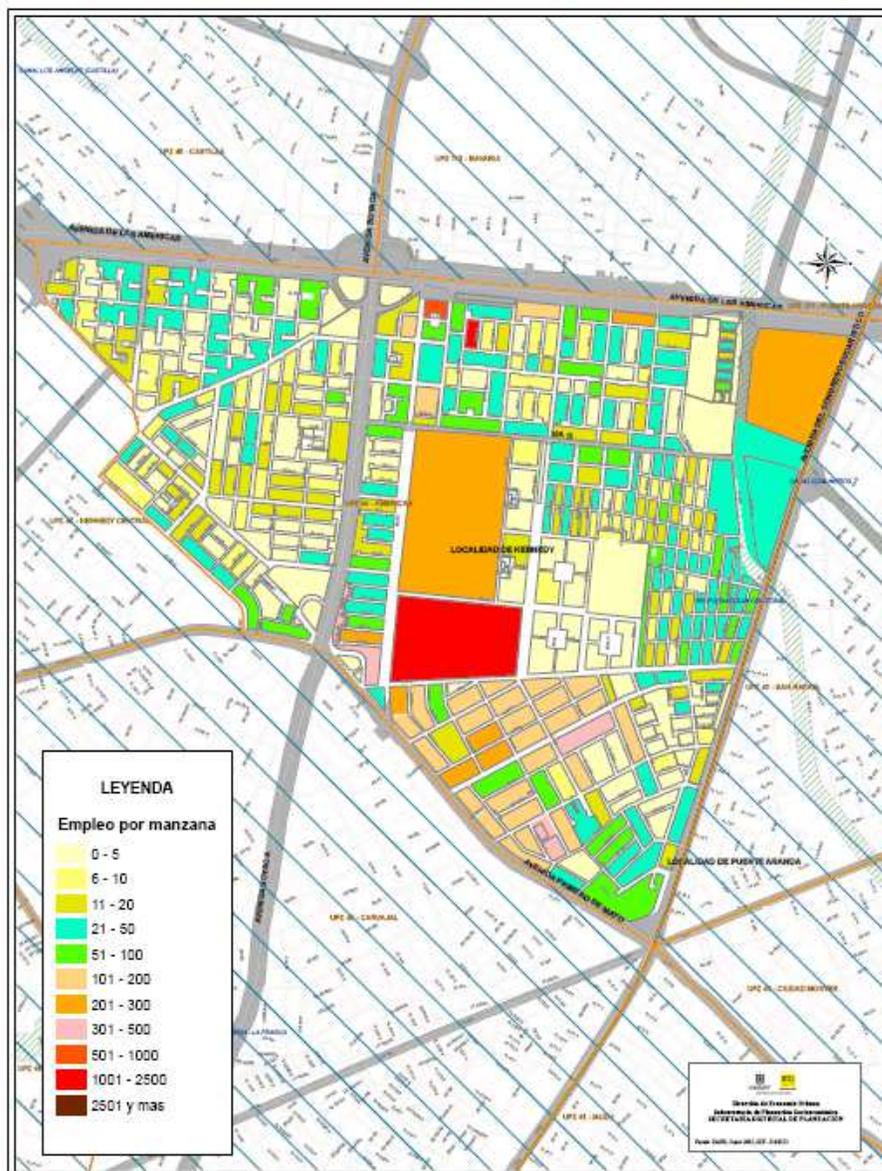
**Tabla 36. Distribución Establecimientos y Empleo**

VARIABLE	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
<b>ESTABLECIMIENTOS</b>			
Total	4315	39880	360513
Comercio	1622	18608	151975
Industria	542	4245	36706
Servicios	1667	12587	130707
<b>EMPLEADOS</b>			
Total	15800	127247	1500227
Comercio	4224	45176	446215

Industria	4201	28934	268490
Servicios	7375	53137	785522

**Tabla 37. Porcentaje Distribución Establecimientos y Empleo**

VARIABLE	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
<b>ESTABLECIMIENTOS</b>			
Total	100,00%	100,00%	100,00%
Comercio	37,59%	46,66%	42,16%
Industria	12,56%	10,64%	10,18%
Servicios	38,63%	31,56%	36,26%
<b>EMPLEADOS</b>			
Total	100,00%	100,00%	100,00%
Comercio	26,73%	35,50%	29,74%
Industria	26,59%	22,74%	17,90%
Servicios	46,68%	41,76%	52,36%



El mayor porcentaje de establecimientos de comercio y servicios se localizan en las urbanizaciones: carvajal, la Llanura, y en el centro comercial plaza de las Américas, así como el empleo que genera el parque Mundo Aventura.

Figura 76. Empleo por manzana

## 4. INDICADORES DE DESARROLLO

El desarrollo urbano actual y sus perspectivas se analizan en términos de la dinámica de la construcción, de la densidad poblacional, de la concentración y tamaño empresarial y del empleo, y de la productividad urbana.

### Dinámica de la construcción

La tabla siguiente presenta la trayectoria de nuevas edificaciones en la UPZ (número y área) por tipo de uso para el período 2004-2009. Presenta también una comparación con la Localidad y total Ciudad. Adicionalmente, presenta una comparación de edificaciones y licencias. .

**Tabla 38. Censo de Edificaciones. (Obra nueva. En proceso)**

	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2009*	2004-2009		
							UPZ 44	LOCALIDAD	CIUDAD
<b>TOTAL EDIFICACIONES</b>	38	52	37	39	36	13	215	1.808	13.310
Con licencia	3	6	2	11	20	ND			
Apartamentos No.	5	7	3	4	3	1	23	184	2.625
Apartamentos M2	11.248	17.241	17.432	29.172	94.252	13.146	182.491	1.537.649	15.031.169
Oficinas No.	-	-	1	-	-	-	1	9	362
Oficinas M2	-	-	25	-	-	-	25	1.680	1.740.485
Comercio No.	4	8	7	7	1	-	27	176	1.420
Comercio M2	655	2.430	50.738	4.102	594	-	58.519	217.974	2.101.607
Casas No.	17	31	14	19	29	9	119	1.050	6.301
Casas M2	21.822	13.808	10.241	3.558	23.008	1.896	74.333	903.223	4.180.789
Bodegas No.	11	3	6	7	2	1	30	208	1.323
Bodegas M2	5.509	635	2.414	2.166	480	150	11.354	93.402	1.149.739
Educación No.	-	2	4	1	-	1	8	68	519
Educación M2	-	3.177	2.194	295	-	360	6.026	150.147	1.045.364
Hoteles No.	-	-	-	-	-	-	-	15	79
Hoteles M2	-	-	-	-	-	-	-	17.452	318.126
Hospitales No.	1	-	-	-	-	1	2	8	58
Hospitales M2	2.715	-	-	-	-	600	3.315	15.777	144.593
Adm. Públ No.	-	-	-	-	-	-	-	5	47
Adm. Públ M2	-	-	-	-	-	-	-	17.887	261.645
Otros No.	-	1	2	1	1	-	5	85	576
Otros M2	-	196	312	320	631	-	1.459	31.654	460.603
Total No.	38	52	37	39	36	13	215	1.808	13.310
Total M2	41.949	37.487	83.356	39.613	118.965	16.152	337.522	2.986.845	26.434.120

Fuente: Anexos 11 y 11A, DANE-DICE

Las cifras de área total en edificaciones muestran bajo dinamismo tanto para la UPZ como para la localidad. La mayoría de licencias de construcción son destinadas para el uso de vivienda unifamiliar (119), en segundo lugar bodegas (30), se tercer lugar comercio (27), seguido de oficinas (25), apartamentos vivienda multifamiliar (23), ocho establecimientos educativos y 2 hospitales.

La tabla siguiente presenta un resumen de la composición de edificaciones nuevas según uso para el período 2004-2009

**Tabla 39. Distribución Porcentual de Edificaciones Según Uso**

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Vivienda	66%	68%	67%
Comercio/oficinas	13%	10%	13%
Bodegas	14%	12%	10%
Otros	7%	10%	10%
Total	100%	100%	100%

Fuente: DANE-DICE

De acuerdo con estos datos, la dinámica de la construcción según *destinos* es similar en la UPZ a la de la Localidad, con porcentajes importantes para vivienda, si bien el porcentaje del total de usos diferentes a vivienda es superior. Estos datos no apoyan el escenario de reducción de población que presentan las proyecciones de población.

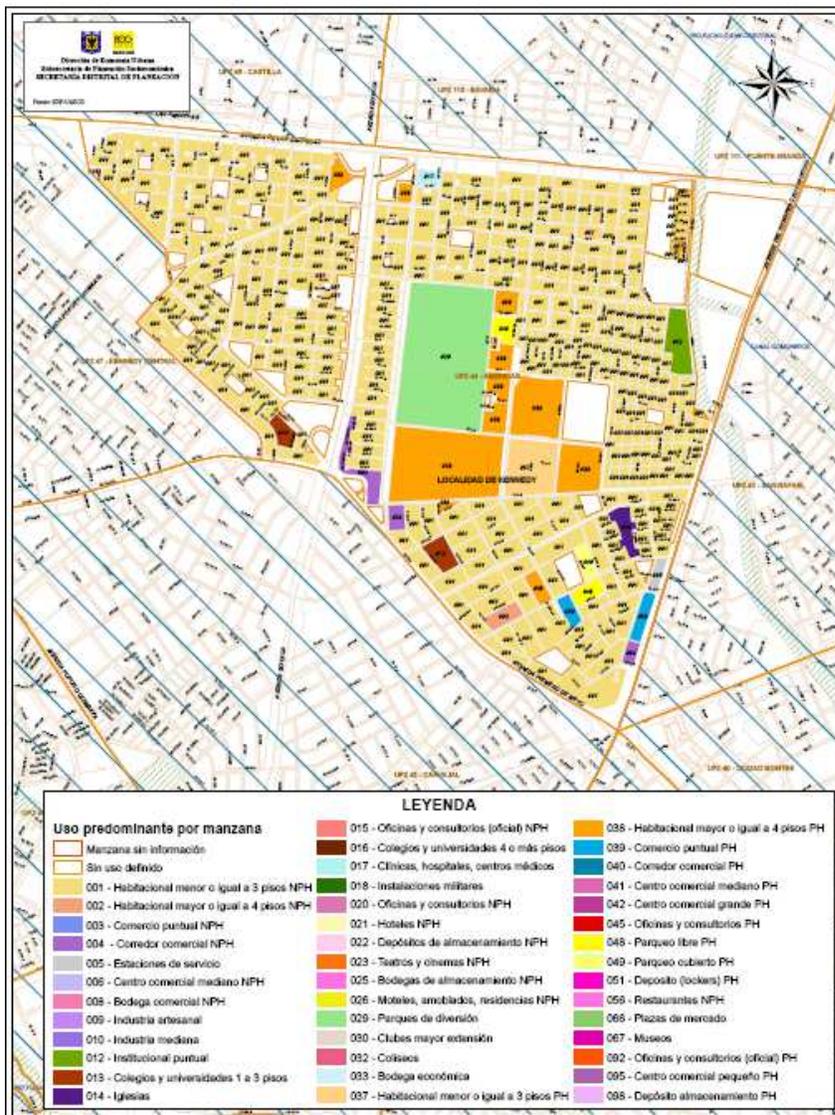


Figura 77. Actividad por Manzana

## Concentración empresarial por sectores

**Tabla 40. Concentración de usos empresariales por manzana**

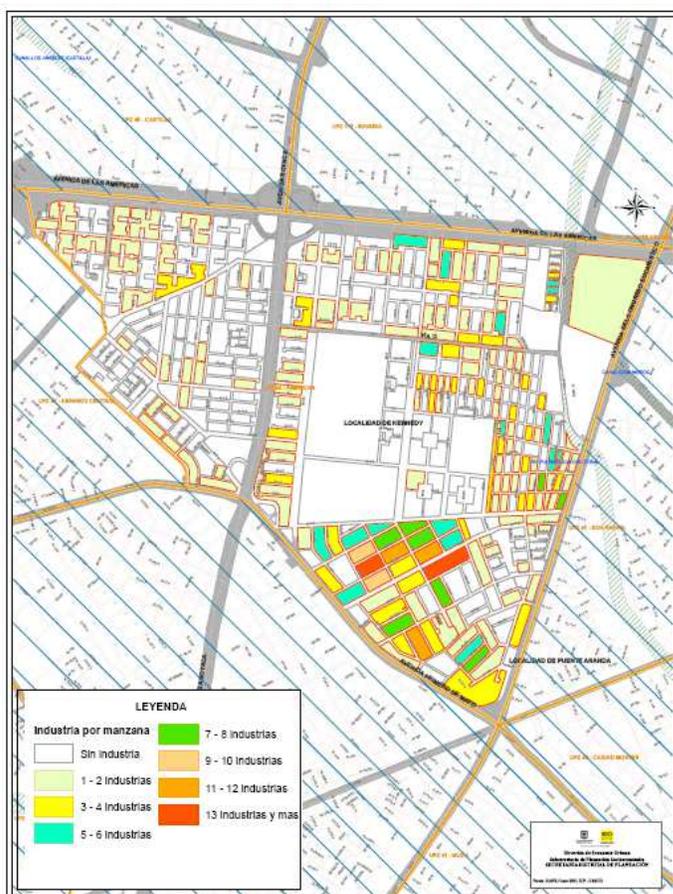
USO	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Sin establecimientos	8%	9%	12%
Sólo industria	1%	2%	2%
Sólo Comercio y servicios	26%	34%	32%
Establecimiento por manzana	11,01	9,55	9,62
% Mz con industria	51%	44%	40%
% Mz con comercio	78%	78%	71%
% Mz con servicios	79%	70%	67%
% con establecimientos	92%	91%	88%

Fuente: Anexo 15, SDP-DEU

De acuerdo con la tabla, la UPZ muestra poca especialización espacial dado que un número muy reducido de manzanas no cuenta con establecimientos. El porcentaje de manzanas con industria o con comercio y servicios es alto. Por otra parte, el número de establecimientos por manzana muestra la dispersión empresarial antes que su concentración. Las tablas siguientes muestran la concentración por sectores y corroboran lo anterior.

**Tabla 41. Concentración de la industria en la UPZ. Establecimientos por manzana**

	SIN INDUSTRIA	1A 5	6A 10	11A 15	16A 20	>20	TOTALES
Manzanas	194,00	176,00	17,00	5,00	0,00	0,00	392,00
Establecimientos		360,00	122,00	60,00	0,00	0,00	542,00



La mayor aglomeración de establecimientos industriales se presenta en los barrios La Llanura y carvajal.

Figura 78. Distribución establecimientos industriales

**Tabla 42. Concentración del comercio en la UPZ. Establecimientos por manzana**

	SIN COMERCIO	1A 5	6A 10	11A 15	16A 20	>20	TOTALES
Manzanas	86,00	197,00	85,00	16,00	4,00	4,00	392,00
Establecimientos		534,00	639,00	207,00	69,00	171,00	1620,00

**Tabla 43. Concentración de los servicios en la UPZ. Establecimientos por manzana**

	SIN SERVICIOS	1A 5	6A 10	11A 15	16A 20	>20	TOTALES
Manzanas	83,00	217,00	62,00	13,00	5,00	12,00	392,00
Establecimientos		560,00	448,00	157,00	86,00	416,00	1667,00

Fuente: Anexo 16

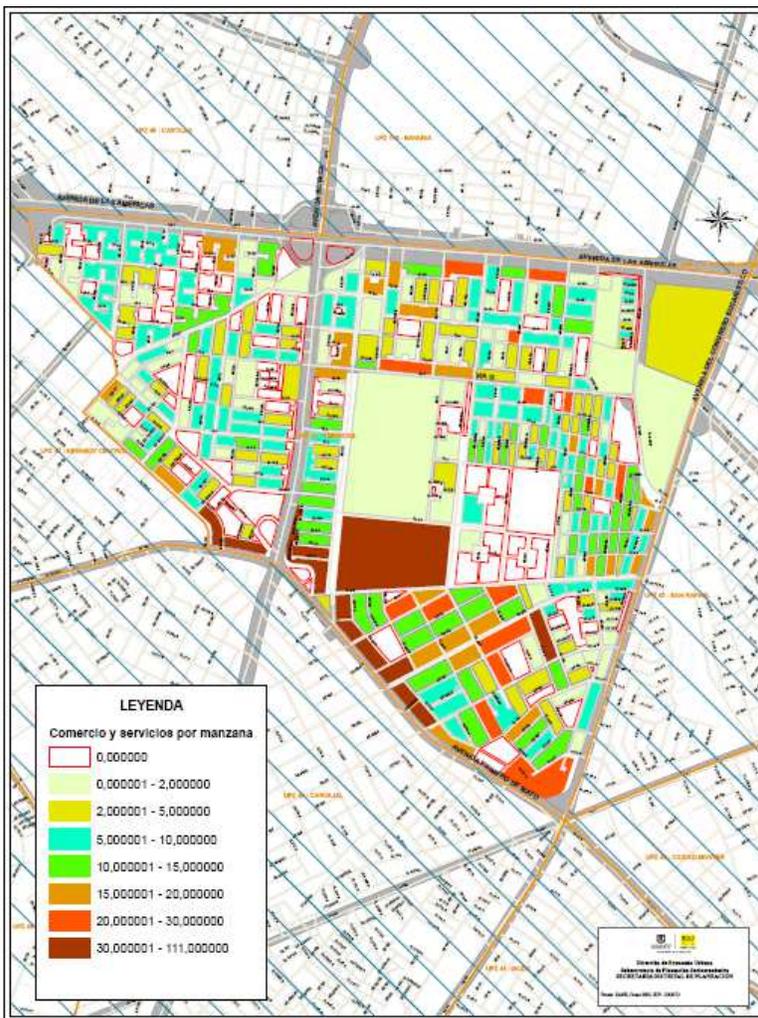


Figura 79. Distribución establecimientos de comercio y servicios.

## Productividad urbana

Unidades asociadas a vivienda

De acuerdo con la Tabla, los establecimientos que funcionan en hogares representan el 23% del total en la UPZ. Este es un indicador de informalidad empresarial y laboral. Por sectores, la distribución de las unidades económicas asociadas a vivienda es la siguiente:

Unidades asociadas a vivienda. Por manzana. Censo 2005

**Tabla 44. Unidades empresariales. Total y asociadas a vivienda, por sectores.**

	UPZ		LOCALIDAD	CIUDAD		
	Unidades	con vivienda	unidades	con vivienda	unidades	con vivienda
Total	4315	1028	39880	9445	360513	81634
Industria	542	142	4245	1273	36706	12365
Comercio	1622	421	18608	4362	151975	34035
Servicios	1667	343	12587	2791	130707	23969

Fuente: Anexo 13, Censo 2005 – SDP-DICE

**Tabla 45. Unidades asociadas a vivienda. Distribución porcentual:**

UNIDADES ASOCIADAS A VIVIENDA (%)			
	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Total	24%	24%	23%
Industria	26%	30%	34%
Comercio	26%	23%	22%
Servicios	21%	22%	18%

Fuente: Anexo 13, Censo 2005 – SDP-DICE

Según este indicador, el comercio, la industria y los servicios son menos informales en la UPZ que en la localidad.

### Tributación. PREDIAL e ICA

La tabla siguiente presenta los valores facturados para el impuesto predial y para el ICA. El primero corresponde a la vigencia 2008 y el segundo al sexto bimestre de 2008.

**Tabla 46. Tributación. Vigencia 2008 (\$mill y %)**

Tributo	UPZ		LOCALIDAD	CIUDAD		
	Chips	Valor	Chips	Valor	Chips	Valor
Predial	18470,00	6620,51	156027,00	36218,60	1556851,00	579574,00
ICA		819,64		7551,48		129190,00

Fuente: Anexo 17, SHD

**Tabla 47. Porcentaje del total de la ciudad**

	% SOBRE VALOR CIUDAD		\$MILL POR MANZANA		
	UPZ	LOCALIDAD	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Predial	1%	6%	16,9	8,7	15,5
ICA	1%	6%	2,1	1,8	3,4

Fuente: Anexo 17, SHD

Como se advierte, en predial la UPZ tributa menos que la Localidad pero un poco más que el total Ciudad. En ICA tributa muy por debajo de la Localidad y del total Ciudad. Probablemente la situación en ICA tiene su origen en la informalidad empresarial y el pequeño tamaño de los establecimientos de la UPZ.

### Precios. Valores promedio Terreno y Construcción. \$M2

**Tabla 48. Valor Promedio M2 Terreno y Construcción (\$). Año 2007.**

AÑO	UPZ		LOCALIDAD	CIUDAD		
	Terreno	Constr.	Terreno	Constr.	terreno	Constr.
2.008	313.904	365.612	232.003	270.891	322.427	356.399

Fuente: Anexo 18, UAEDC, cálculos DEU

Las cifras muestran, para la UPZ, valores unitarios de terreno y construcción sensiblemente inferiores a los de la Localidad y total Ciudad. No obstante, estos valores no concuerdan con los valores pagados por impuesto predial, como vimos arriba.

## 5. OFERTA DE EQUIPAMIENTOS

**Tabla 49. Oferta Equipamientos en la UPZ Américas.**

TIPO DE EQUIPAMIENTO	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
BIENESTAR SOCIAL	34	464	6.797
SALUD	1	33	393
EDUCACIÓN	45	372	3.517
CULTURA	6	87	888
CULTO	8	109	1.254
RECREACIÓN Y DEPORTE	1	6	108
ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	-	6	71
ADMINISTRACIÓN	1	16	248
SEGURIDAD, DEFENSA Y JUSTICIA	1	19	262
RECINTOS FERIALES	-	-	3
CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	1	4	85

La gran mayoría de los equipamientos que se encuentran en la UPZ son de bienestar social referentes a Centros de desarrollo infantil (jardines infantiles), y los establecimientos educativos de primaria (privados) y hasta bachillerato los Centros Educativos Distritales. Pese a la presencia de varios establecimientos de salud, en la tabla anterior solamente se reconoce un equipamiento de salud que corresponde a la Clínica de Occidente, lo cual señala que las demás entidades deben regularizarse con el correspondiente instrumento de Planeamiento. En cuanto a los servicios funerarios, se reconoce la sala de velación del Apogeo y el equipamiento de recreación y deporte corresponde al estadio de techo.

Figura 80. Localización de los equipamientos públicos y privados.

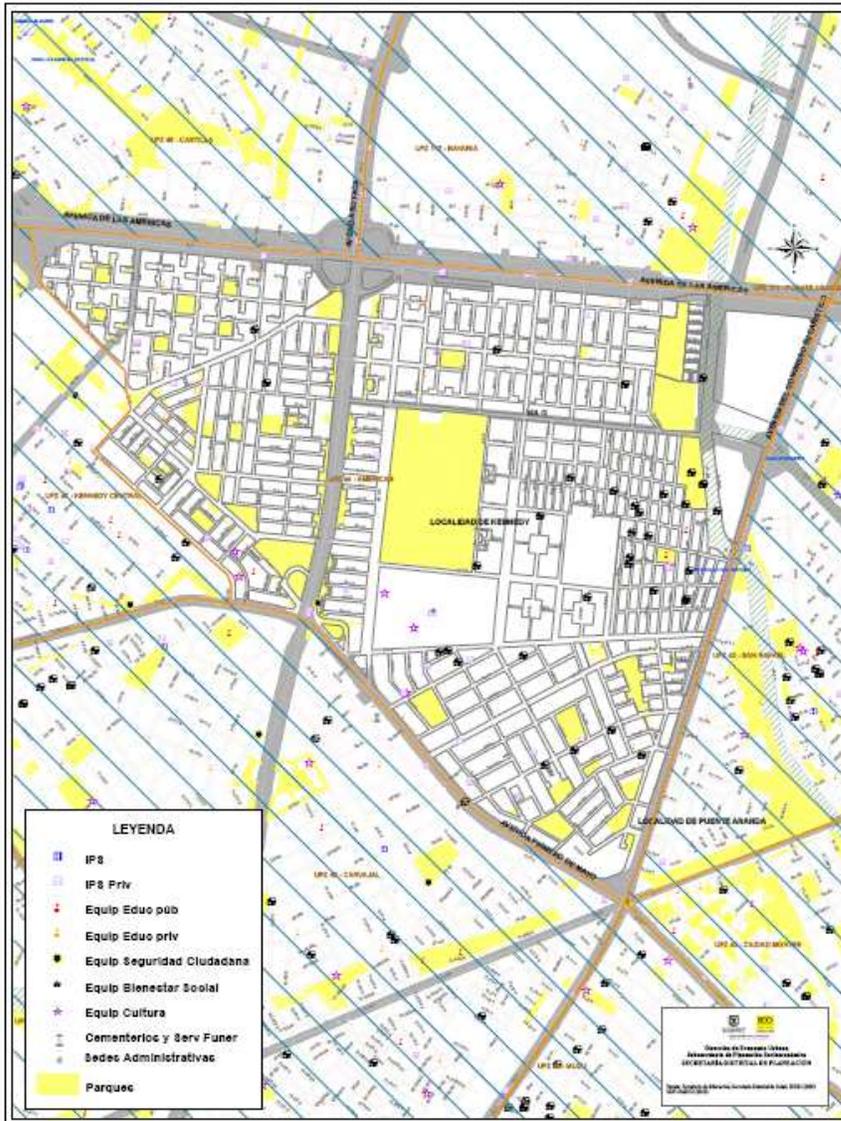


Tabla 50. Educación. % de matrícula pública del total PEE

Año	UPZ		LOCALIDAD	CIUDAD		
	matrícula	Cobertura	matrícula	Cobertura	matrícula	Cobertura
2007	4.145	26%	132.399	59%	1.595	61%

Tabla 51. Salud. Cobertura IPS (habitantes/total IPS).

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2008,00	2201,82	5239,34	1997,09

**Tabla 52. Bienestar Social. Cobertura total (habitantes/total equipamientos).**

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2.008	27890,00	17589,20	9890,90

**Tabla 53. Cobertura Jardines infantiles (población <5años/total jardines).**

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2.008	2798,00	3024,69	2038,38

**Tabla 54. Cobertura población>60 años (>60/establecimientos).**

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2.008	-	76898,00	27727,04

Fuente: Diagnóstico preliminar POT 2009, Anexo 9, Indicadores por UPZ

**Tabla 55. Bienes de Interés Cultural**

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
CONSERVACIÓN INTEGRAL	1	5	620
CONSERVACIÓN MONUMENTAL	0	1	43
CONSERVACIÓN TIPOLOGICA	0	0	4159
RESTITUCIÓN PARCIAL	0	0	45
RESTITUCIÓN TOTAL	0	0	31
CATEGORÍA MONUMENTAL	0	0	66
CATEGORÍA CONSERVACIÓN	0	0	1417
CATEGORÍA REEDIFICABLE	0	0	607

## 6. DIAGNÓSTICO FÍSICO ESPACIAL

### Áreas Libres

**Tabla 56. Áreas Libres. UPZ 44. Has.**

TIPO	2007
Urbanizable no urbanizado	14,85
Urbanizado no construido	5,05
Total	19,90

Fuente: Anexo 10 Diagnóstico preliminar POT 2009.

### Promedio de pisos

La tabla siguiente muestra el promedio de pisos para evidenciar la densidad en la UPZ.

**Tabla 57. Número de Pisos Área Predial Residencial (promedio).**

AÑO 2008	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Promedio General	2,38	2,18	2,26
Promedio Residencial	2,37	2,20	2,36

## Espacio Público

El plano y la tabla siguiente presentan la distribución del espacio público.

**Tabla 58. Espacio Público. Áreas y M2/hab. 2007**

CATEGORÍA	HAS.	M2/HAB
EEP	0,6	0,1
Vías	84,9	10,1
Andenes	36,6	4,3
Parques Metropolitanos	18,4	2,2
Parques zonales	7,1	0,8
Parques vecinales	20,1	2,4
Parques en EEP	0,2	0,0
Total Parques	45,8	5,4
Total	167,9	19,9

El total de espacio público de la UPZ representa el 44% del área total. Es importante resaltar que la mayor parte del espacio público esta representado en vías y andenes.

**Tabla 59. Indicador de Parques y andenes. M2/hab.**

AÑO	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2007	5,43	3,53	4,54

## Institucionalidad

Como indicadores parciales de la gestión institucional o del acatamiento a las reglas de juego tomamos el uso no autorizado de espacios públicos y el desarrollo inmobiliario relacionado con licencias de construcción y urbanismo.

## Licencias de Construcción

**Tabla 60. Porcentaje de Edificaciones con Licencia por año**

Modalidad	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	%
Obra Nueva	9	17	8	24	85	78	221	26,92%
Demolición Total	2	1	2	11	78	71	165	20,10%
Ampliación	5	8	8	12	40	47	120	14,62%

Modificación	4	1	7	18	34	33	97	11,81%
Aprobación Planos Alindramiento	4	9	7	4	9	21	54	6,58%
Demolición Parcial	0	0	1	16	18	31	66	8,04%
Adecuación	1	4	1	11	4	9	30	3,65%
Cerramiento	1	3	0	0	20	13	37	4,51%
Reforzamiento Estructuras	0	0	0	0	0	3	3	0,37%
Reloteo	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Otras Modalidades	0	7	2	1	5	13	28	3,41%
<b>Total Anual</b>	<b>26</b>	<b>50</b>	<b>36</b>	<b>97</b>	<b>293</b>	<b>319</b>	<b>821</b>	<b>100,00%</b>

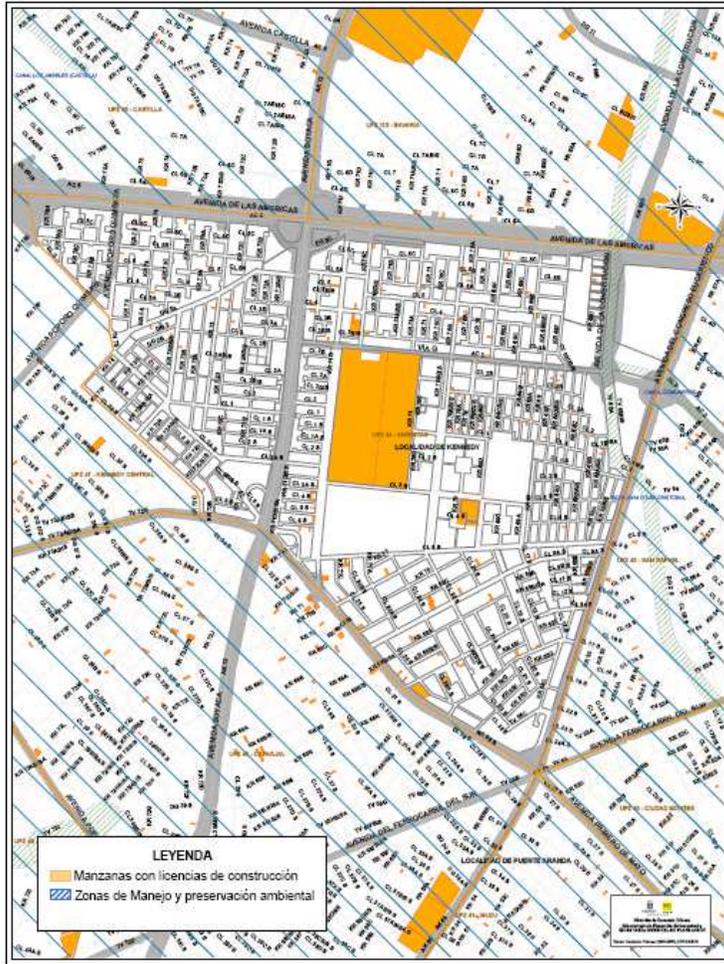


Figura 81. Licencias de construcción a nivel de manzanas.

## Invasión de Ronda

Tabla 61. Invasión de Ronda. 2007

AMZ	VIA	TOTAL
4,67	1,18	5,86

Fuente: Anexo 6

## 7. CONCLUSIONES

La UPZ Américas, es de tipo residencial, representado en un 71%, tiene unas zonas de comercio que ocupan un 17% del área definido en ejes de comercio y servicios y la zona comercial consolidada; presenta un 6% de suelo industrial localizado en la Urbanización carvajal y un área de equipamientos que corresponde a el 50% del suelo.

La UPZ presenta ventajas urbanas importantes por localización y accesibilidad (vías arterias) y oferta de vías locales. En andenes y parques la oferta es aceptable.

Las proyecciones de población que el DANE adelantó en el 2005, consideró que la UPZ no tendría un incremento en la proyección al año 2010, pero de acuerdo a los desarrollos en altura que se han ido desarrollando en los ultimo 5 años, se debe considerar el aumento de población hasta el año 2010, seguramente a 2015 no habría mucha diferencia pues ya no existen suelos sin desarrollar en la UPZ.

Con respecto a lo económico la principal restricción para el desarrollo urbano es la baja productividad, medida por indicadores del valor del suelo, tributación de ICA, número de establecimientos, promedio de empleados por establecimiento y establecimientos asociados a vivienda.

De estos indicadores puede inferirse que la gran mayoría de establecimientos producen o venden a baja escala para la demanda local, la cual es de relativa baja capacidad de compra (nivel socioeconómico o estrato 3). En otras palabras, son pocas las economías de escala medidas por el tamaño de firma o la concentración espacial o de industria. Sólo se aprovechan las externalidades de urbanización.

Los indicadores de institucionalidad muestran que la administración local debe ejercer un mayor control sobre los usos y cambios de uso del suelo.

# CAPITULO V: FORMULACION PROPUESTA NORMATIVA

Los fundamentos normativos de este proceso de revisión y actualización se encuentran en las siguientes disposiciones: I) Constitución Política. Esta modificación 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.

Con el propósito de culminar el proceso de revisión y ajuste de la UPZ No. 44, Américas, se adelantó la actualización de la normativa urbanística con base en un análisis técnico y jurídico, y con el insumo de las propuestas ciudadanas recibidas para el efecto. Es así como los cuadros de usos permitidos en materia de equipamientos que se consignan en la plancha 2 de este proyecto normativo, son resultado de la integración y actualización del cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 con cada uno de los Planes Maestros (tanto de equipamientos como de servicios públicos), los cuales precisaron las categorías, condiciones de localización y funcionamiento de cada equipamiento, lo que se ve reflejado en las fichas de usos de la UPZ 44.

Es importante resaltar, que el presente proyecto de decreto reúne todas las condiciones establecidas en los artículos 49, 50 y el 235 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Adicionalmente, el proyecto de decreto se complementa normativamente con las pautas trazadas en el Decreto Distrital 159 de 2004 “*Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las unidades de planeamiento zonal (UPZ)*”, y por cada uno de los planes maestros de equipamientos y servicios públicos vigentes.

Aquí es importante mencionar que en las fichas normativas se realizaron algunas precisiones en la descripción de algunos de los servicios profesionales técnicos especializados, que de acuerdo con el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, hacen parte de la escala Vecinal, y que también se incluyeron también en el ámbito de la escala Zonal, considerando que estos deben hacer parte de las dos escalas, y en el marco de lo dispuesto por el parágrafo del artículo 339 del POT, que señala:

***Parágrafo.** (Modificado por el artículo 226 del Decreto 469 de 2003) Las clasificaciones y precisiones reglamentarias de orden complementario que sean necesarias, las revisiones periódicas e incorporaciones de nuevos usos urbanos para el manejo de los mismos en cada sector normativo se podrá efectuar en las fichas normativas, los planes zonales y los planes parciales, siguiendo los principios establecido en este Plan y contemplando los siguientes aspectos:*

- a. Escala o cobertura del uso.*
- b. Condiciones de Localización.*
- c. Condiciones de Funcionamiento de los Establecimientos.*
- d. Control de Impacto.*
- e. Restricciones.*

En relación con las condiciones de edificabilidad establecidas en la ficha, se tomaron los lineamientos generales que establece el Decreto Distrital 190 (Compilación POT) en el capítulo 2, dependiendo del tratamiento al cual se encuentra sujeto cada sector.

## **1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 44**

### **1.1. ÁREAS RESIDENCIALES**

Áreas Residenciales con Actividad Económica en la Vivienda: Los barrios legalizados como: La Igualdad, Centro Américas, La Floresta Sur y Nueva Marsella III, son las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda que se encuentra en la UPZ. La actividad residencial está mezclada con comercio, conformando vivienda productiva. Teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas con las cuales se ha desarrollado la UPZ, así como la necesidad de potenciar las condiciones económicas de la UPZ y la Localidad, se procura optimizar esta actividad sin perjuicio de las zonas residenciales. De esta manera, la norma específica define como usos predominantes además del residencial, los que sean complementarios con la vivienda. En este sentido, el proceso de reglamentación acoge las disposiciones del POT sobre la materia.

### **1.2. ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS**

En la UPZ se encuentra la centralidad de Integración Urbana Américas la cual abarca toda la urbanización Américas Avenida Galán, los equipamientos (Parque Mundo Aventura y Estadio de Techo), el centro comercial Plaza de las Américas y parte de la Urbanización Carvajal, en la cual se reconoce la gran actividad comercial y de servicios que en ella existe. Por lo tanto, se pretende potencializar las condiciones económicas de la UPZ en especial el eje de la Avenida Primero de Mayo y las manzanas del barrio Américas Avenida Galán (desde la calle 8 Sur hasta la calle 2 a Sur entre la Avenida Boyacá y Carrera 71 D), permitiendo usos comerciales y de servicios de todas las escalas distribuidos de conformidad con las directrices específicas del POT.

### **1.3. DOTACIONALES**

En la UPZ se fortalece este uso a través de la posibilidad de localización en sitios estratégicos que permitan equilibrar la oferta en el área, y en las manzanas dispuestas para tal uso dentro de las urbanizaciones existentes, y previstas. Entre estos se destaca permitir el uso de equipamiento de salud de escala urbana en el sector normativo donde se encuentra la Clínica del Occidente para que pueda adelantar su Plan de Regularización y Manejo, en este caso específico las exigencias del mencionado Plan de Regularización, pueden conllevar a un aumento de la escala del dotacional hasta incluirlo como metropolitano.

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

## 1.4. INDUSTRIA

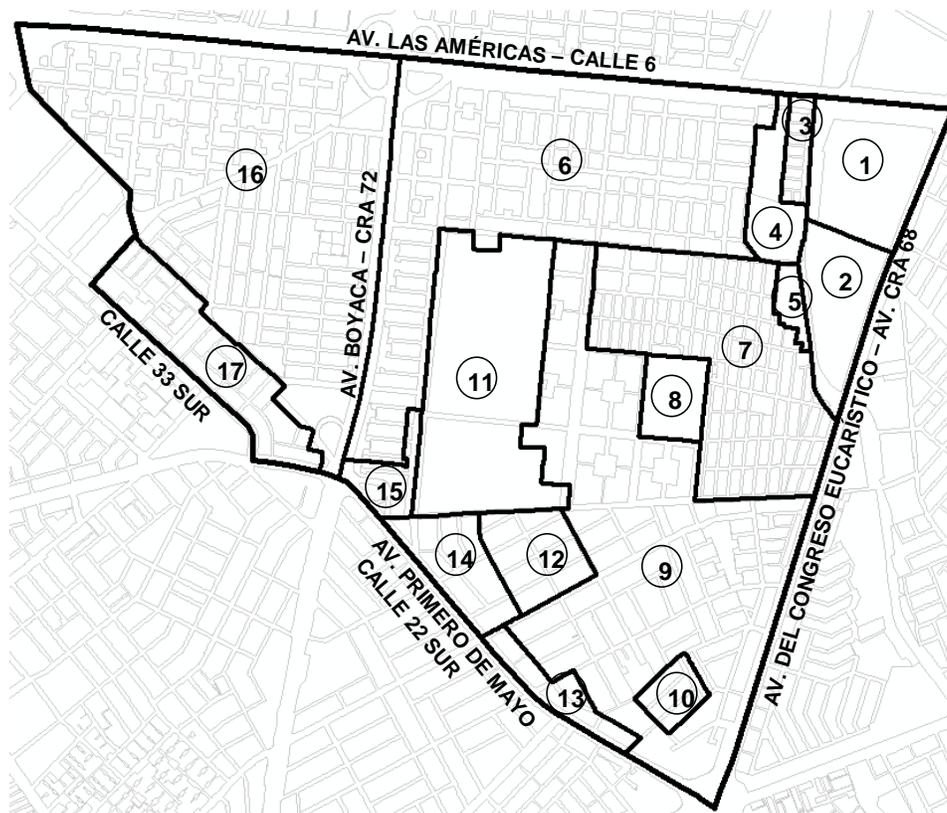
Se permiten en el sector normativos 9 (barrios: Carvajal y la Llanura), las actividades de producción o industriales de bajo impacto; dichas actividades, y las de servicios técnicos especializados se aceptarán bajo las condiciones de manejo ambiental que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente.

## 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ 44

### 2.1. DELIMITACION DE SECTORES NORMATIVOS

Con respecto a la norma actual, Decreto Distrital 381 de 2002, se modificaron los siguientes sectores normativos:

Figura 82. Sectores normativos Decreto Distrital 381 de 2002

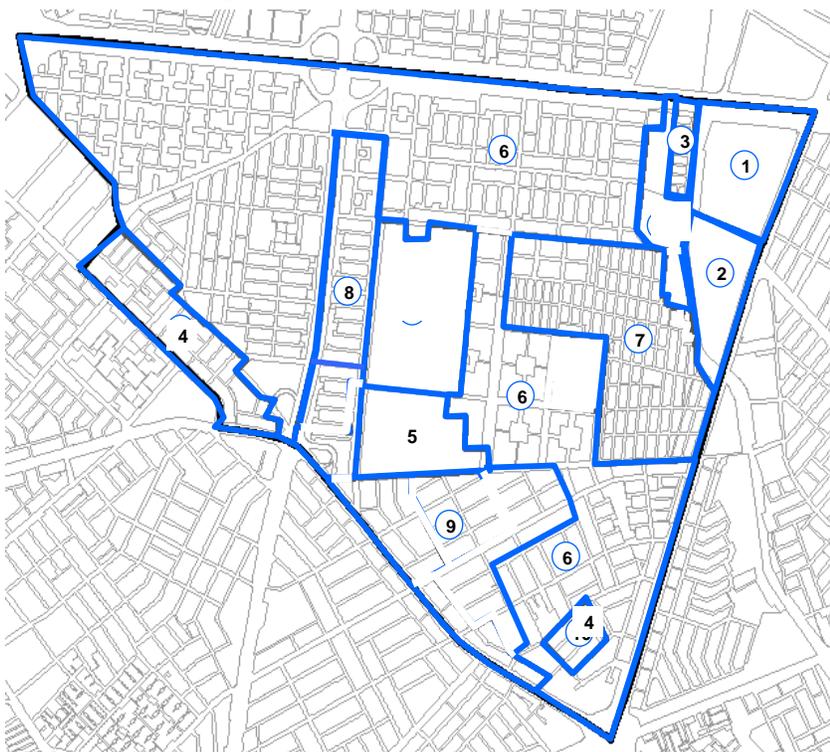


**Tabla 62. Cuadro de sectores normativos Decreto Distrital 381 de 2002**

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION URBANISTICA
2	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL COMPLEMENTARIO
4	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 7 PARQUE LA IGUALDAD	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
5	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
8	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
11	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACION URBANISTICA
12	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
13	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
14	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACION REACTIVACION
15	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
16	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA

Se redujo la cantidad de sectores normativos, teniendo en cuenta que se agruparon en un mismo sector normativo aquellos que se encontraban sujetos a la misma área de actividad y al mismo tratamiento. (Sectores actuales: 6, 9 y 16; 12 y 15; 10 y 17). Adicionalmente se eliminaron los sectores normativos correspondientes a los parques Mundo Aventura (PM 12) y La Igualdad (PZ 27).

Figura 83. Redelimitación sectores normativos



**Tabla 63. Cuadro Sectores Normativos propuestos Ajuste y Revisión UPZ**

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECÍFICA
1	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	-Artículos 346, 347, 366, 367, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.  -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
2	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	-Artículos 349 y 350 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas complementarias.  -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL Modalidad de Intervención Complementaria	- Artículos 341, 342 y 385, 386 Y 387 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.  - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.  - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
5	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 346, 347, 366, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.  - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.  - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias.  - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.  - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
9	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	-Artículos 346, 347, 366, 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.  -FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
<p>Nota 1: El sector Normativo 2 se reglamenta por el Tratamiento de Desarrollo, cuya norma específica se rige por lo establecido en las fichas normativas del presente Decreto, los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del tratamiento de desarrollo y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.</p> <p>Nota 2: El sector normativo 3, se reglamenta por el tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria, cuya norma específica se rige por lo establecido en el artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.</p>				

## 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA REDELIMITACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS

Se realizó unos análisis de la norma vigente, de otros instrumentos de planeamiento adoptados y de las condiciones físico-espaciales actuales, que permitió definir una línea base para la redelimitación de los sectores normativos, que a continuación se explican detalladamente.

### 2.2.1 SECTORES QUE MANTIENEN LA DELIMITACIÓN DEFINIDA EN EL DECRETO DISTRITAL 381 DE 2002

Los sectores normativos: 1, 2, 3, 7 y 17 mantienen sus límites, área de actividad y tratamiento pues su condición no ha cambiado. El sector 17 se incluye en el sector Normativo No. 4, de la propuesta normativa.

### 2.2.2 ÁREA PARQUE ZONAL LA IGUALDAD (PZ 7)

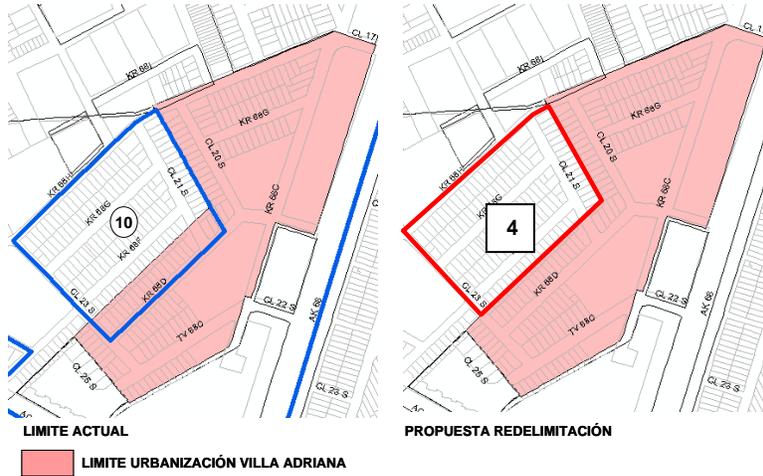
Mediante Decreto Distrital 192 de 2007, se adoptan 12 Planes Directores de parques en Bogotá, en el cual se incluye el Parque Zonal PZ7 La Igualdad, el cual se adopta a la nueva formulación de la UPZ. Es importante anotar, que las zonas delimitadas como parques de escalas metropolitana o zonal, no se delimitan como sectores normativos por ser componentes de la Estructura Ecológica Principal, las cuales no están sujetas a tratamientos urbanísticos ni a las áreas de actividad.



Figura 84. Área Parque Zonal La Igualdad

### 2.2.3 SECTOR NORMATIVO 4

Figura 85. Sector normativo 4



Por tener la misma área de actividad y tratamiento a los sectores 10 y 17 del Decreto Distrital 381 de 2002, se les da el mismo sector normativo. El sector de las urbanizaciones la Glorieta de las Américas y supermanzana de Kennedy conservan el mismo límite. Se modifica el límite del sector, que hace parte de la urbanización la Llanura, pues se deben

excluir unas manzanas que hacen parte de la urbanización Villa Adriana que no deben hacer parte de este sector normativo. Estos quedan en el sector normativo No. 4.

### 2.2.4 ÁREA PARQUE METROPOLITANO MUNDO AVENTURA (PM 12)

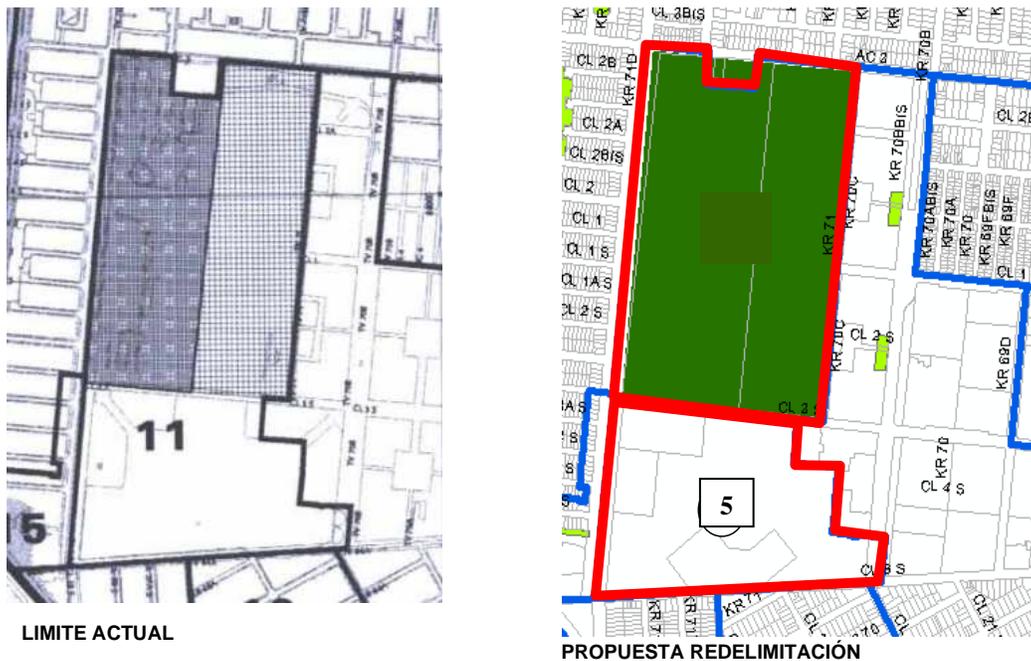


Figura 86. Área Parque Metropolitano Mundo Aventura

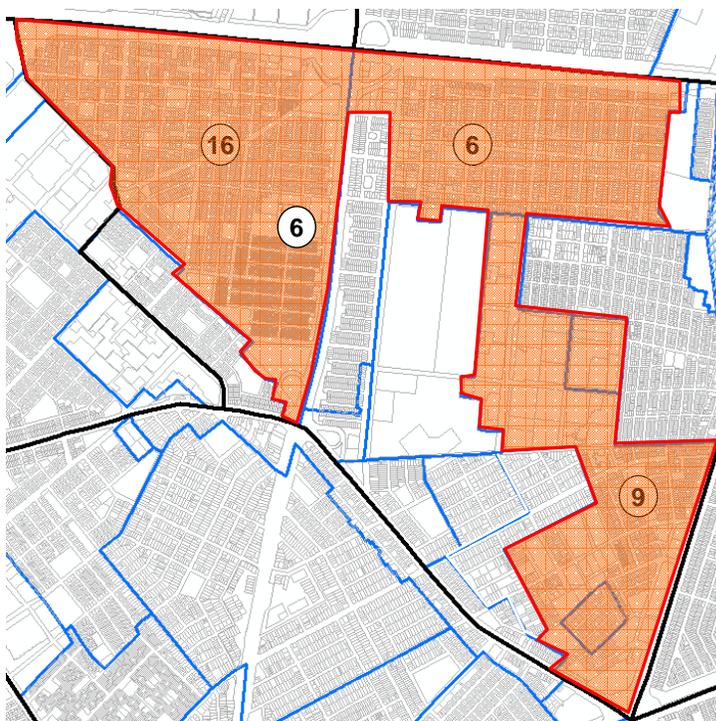
El sector normativo 11 del Decreto Distrital 381 de 2002, tiene área de actividad comercio y servicios grandes superficies comerciales y tratamiento de consolidación urbanística. En este sector normativo, además de estar el Centro comercial Plaza de las Américas, se

encuentra el parque metropolitano Mundo Aventura, lo cual conlleva a la división del antiguo sector 11, en dos sectores diferentes acorde con la realidad.

Sector normativo 5, lo conforman además del centro comercial Plaza de las Américas, Home Centry y el Multiplex las Américas, por esta razón a este sector se mantiene con área de actividad comercio y servicios grandes superficies comerciales y tratamiento de consolidación urbanística.

En cuanto al área conformada por el Parque Metropolitano PM 12 Parque Mundo Aventura, se adoptaron los límites que propone el plan director y no se delimitan como sectores normativos por ser componentes de la Estructura Ecológica Principal, que no son sujetos a tratamientos ni áreas de actividad.

### 2.2.5 SECTOR NORMATIVO 6



Este sector lo componen los sectores 6, 9 y 16. Estos sectores tienen la misma área de actividad, Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios y el mismo tratamiento: Consolidación urbanística. Por esta razón se unen en un solo sector normativo (sector normativo 6)

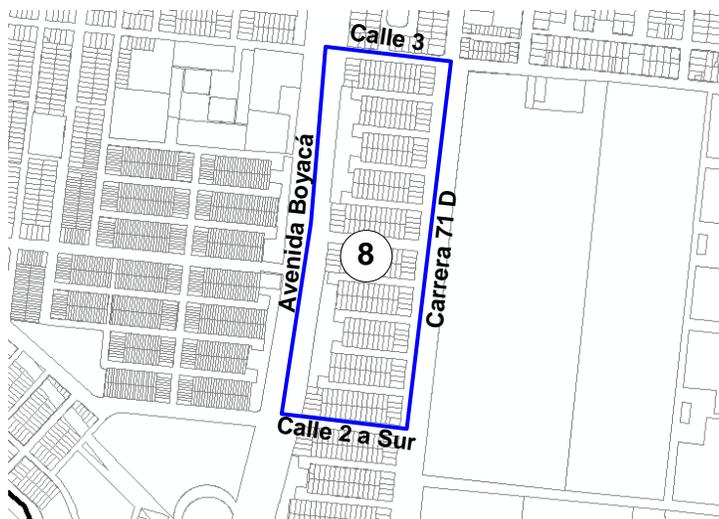
Figura 87. Sector normativo 6

### 2.2.6 SECTOR NORMATIVO 8

En el barrio Américas Avenida Galán, por los impactos causados por los grandes equipamientos y por las actividades comerciales y los de servicios de alto impacto, se ha generado un gran deterioro en cuanto a la calidad de vida de los habitantes más no en la estructura misma de las edificaciones (conservan su altura, aislamientos y antejardines originales) ni de las vías. Este sector conserva el área de actividad que propuso el POT, Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y servicios. Sin embargo, por la dinámica de la zona, el comercio se ha adentrado poco a poco al barrio. Lo que se pretende es que el comercio se concentre en una zona específica (sector normativo 9, subsectores II, III y IV)

y que en el subsector de usos I se conserve el carácter residencial con que originalmente fueron proyectados los barrios. Además se busca incentivar la vivienda en altura por medio de englobes, posibilitando en la ficha normativa alcanzar un índice de construcción de hasta 6,00 (cumpliendo con las condiciones establecidas en las notas específicas), esto con el fin de facilitar desarrollos urbanísticamente atractivos en la zona, y permitir una mayor densificación en esta zona estratégica de la ciudad; por esta circunstancia se precisa la modalidad del tratamiento de consolidación, que pasa de urbanística a cambio de patrón.

Figura 88. Sector normativo 8



### 2.2.7 SECTOR NORMATIVO 9

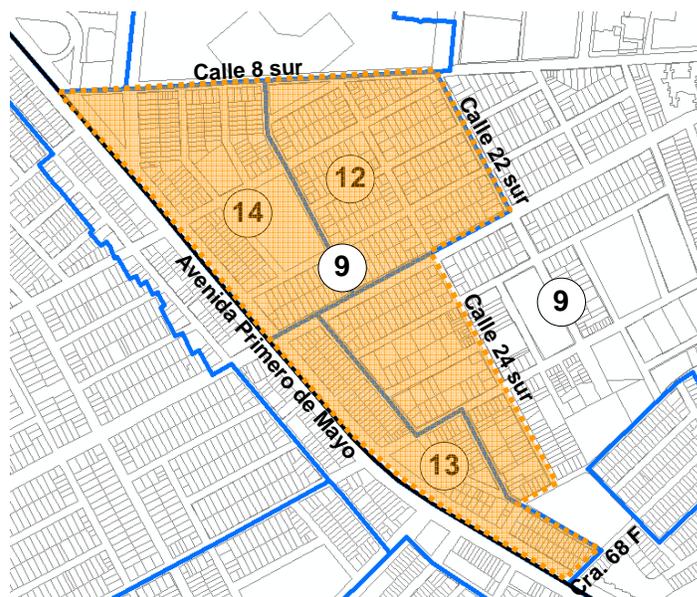


Figura 89. Sector normativo 9

El sector normativo 9, se propone la redelimitación que incluye otros sectores normativos: 12, 13 y 14, por tratarse se áreas homogéneas en cuanto a su estructura morfológica y de usos. Se le da área de actividad comercio y servicios comercio cualificado y tratamiento de consolidación con cambio de patrón.

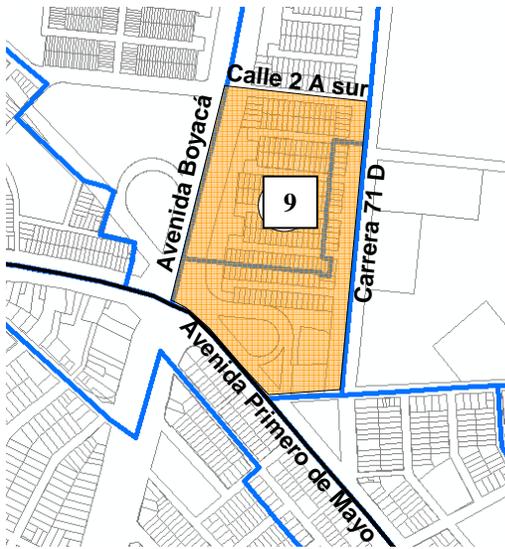


Figura 90. Sector normativo 9, subsectores III y IV

Se propone ampliar el sector normativo 9, hasta la Calle 2 A sur. Por las siguientes razones: i). el POT identifica esta zona como un área de actividad de comercio y servicios, sujeta al tratamiento de consolidación en la modalidad de cambio de patrón. 2. Gran parte de los predios localizados entre las calles 2 A sur y Calle 6 sur, se encuentran en venta por el impacto negativo causado por la actividad de bares, tabernas y discotecas que han proliferado en el sector.

La dinámica urbanística existente en materia de usos del suelo, potencializada por la presencia del Centro Comercial Plaza de las Américas, ha ocasionado el cambio de vocación paulatino de este sector (de residencial a comercial). Esto contrasta con las posibilidades normativas que define la UPZ vigente, que permite únicamente vivienda, que por las condiciones de contaminación ambiental ocasionadas por el tipo de actividades que se desarrollan allí, han hecho insostenible la situación para los residentes del sector, que de alguna manera buscan tener mayores posibilidades de usos que permitan cambios de actividad rentables, bien sea propiciados por ellos mismos, o a través del mercado inmobiliario, y iii). En el diagnóstico del Plan Maestro de Turismo, se identificó esta zona como un área de interés turístico para la ciudad.

## 2.3 PROPUESTA NORMATIVA POR SECTORES

### 2.3.1 SECTORES NORMATIVOS QUE CONTINÚAN CON LA MISMA NORMA ASIGNADA EN EL DECRETO DISTRITAL 381 DE 2002

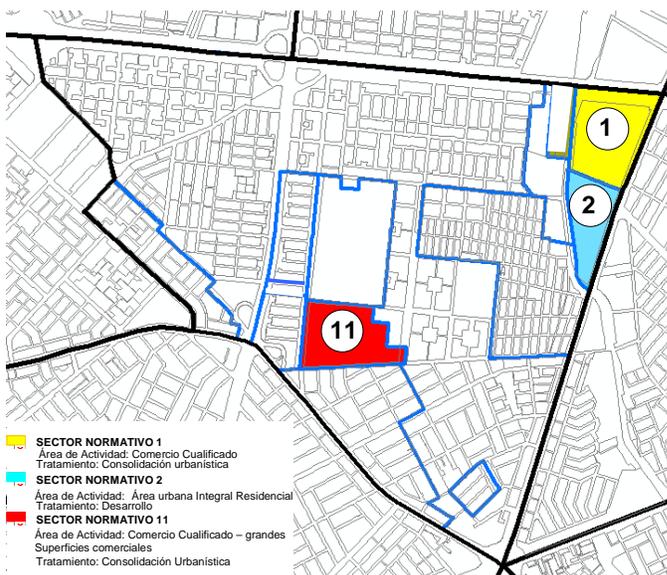


Figura 91. Sectores normativos que continúan con la misma norma.

Estos sectores conservan las mismas condiciones y se considera pertinente darles la misma norma que se estableció en el decreto original de la UPZ.

### 2.3.2 SECTOR NORMATIVO 3

Corresponde al barrio legalizado Marsella III sector. Sobre la Avenida de Las Américas se proponen usos comerciales de mayor escala y al interior del barrio se cualifican los usos esto con el fin de aumentar la cobertura de equipamientos colectivos y de una actividad económica que sea compatible con la vivienda.

Con relación a las condiciones de edificabilidad, estas se encuentran señaladas por el Capítulo VI del Decreto Distrital 159 de 2004, por que corresponde a un sector sujeto al tratamiento de Mejoramiento Integral.

### 2.3.3 SECTOR NORMATIVO 4



Figura 92. Sector normativo 4

El sector normativo 4 comprende dos territorios diferentes: i). la urbanización glorieta de las Américas y supermanzana de Kennedy, y ii). por el otro lado unas manzanas del barrio La Llanura.

### SUBSECTORES DE USOS

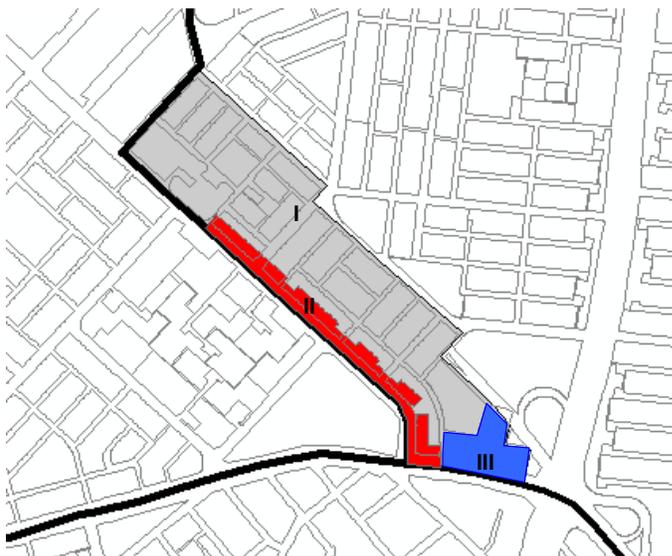


Figura 93. Sector normativo 4 subsectores de usos

Subsector I: es la zona residencial, únicamente se permite comercio vecinal y actividad económica restringida como peluquerías, salas de belleza y confección.

Subsector II: Esta es la zona delimitada de comercio y servicios sobre la calle 26 sur, donde se permiten usos como cajeros automáticos, restaurantes y se

permiten servicios al automóvil con unas condiciones específicas y siempre y cuando la actividad la desarrollen al interior del predio.



Subsector III: se promueve esta zona como de gran actividad comercial permitiendo comercio, servicios hasta de escala urbana y equipamientos hasta de escala zonal.

Subsector IV: aun cuando es una zona residencial se permiten algunos usos de comercio y servicios y algo de resaltar es que se permiten los servicios técnicos especializados, pues es una actividad consolidada en el sector.

## SUBSECTORES DE EDIFICABILIDAD

Figura 94. Sector normativo 4 subsectores de edificabilidad



La edificabilidad promueve mantener las condiciones actuales; sin embargo, en el subsectores B y F, se permite incrementar el índice de construcción siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en las fichas de edificabilidad, las cuales se encuentran señaladas en la nota No. 9. Esto con el fin de que se generen proyectos interesantes y se reactive el sector que está en cierta forma deteriorado.

Adicionalmente, los subsectores señalados como D y E, correspondientes a Agrupaciones multifamiliares de vivienda,

se permite un aumento en el índice de construcción entre el 0.01 y 0.04 del índice aprobado por la correspondiente licencia de construcción; el cual solo puede ser aplicado para ampliación o modificación de las zonas comunes tal como se encuentra señalado por la nota 6 en la plancha de edificabilidad que hace parte de esta revisión. Lo anterior considerando que son urbanizaciones que culminaron su proceso de desarrollo urbanístico, por lo que se busca mantener las condiciones ambientales y urbanas con que fueron aprobadas y surtieron su proceso de desarrollo.

### 2.3.4 SECTOR NORMATIVO 6

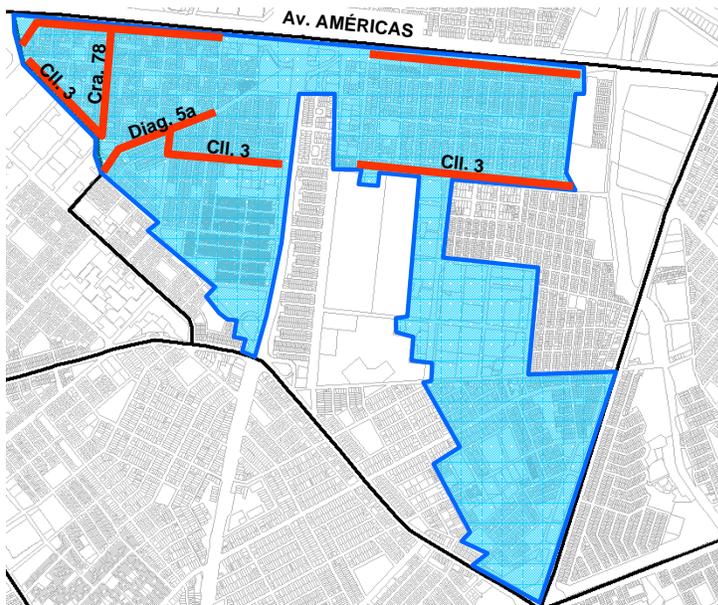


Figura 95. Sector normativo 6

En general se mantiene la condición de residencial con ejes de comercio y servicios, con el fin de preservar las condiciones físicas espaciales urbanas que aún se conservan al interior de los barrios.

Estos ejes comerciales se demarcan para los predios que tienen frente sobre las siguientes vías:

- Av. Américas
- Calle 3.
- Carrera 78
- Diagonal 5 A hasta la Cra. 73

#### 2.3.4.1 SUBSECTORES DE USOS

##### SUBSECTOR I

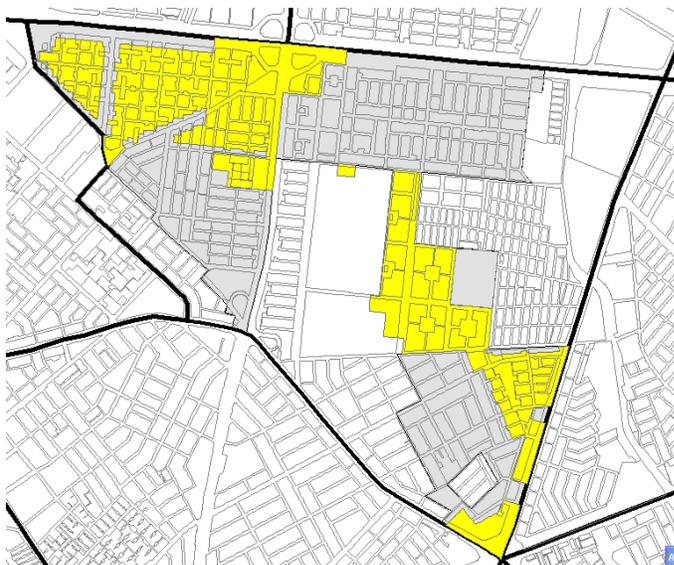


Figura 96. Sector 6 Subsector de usos I

En general se mantiene la condición de residencial con ejes de comercio y servicios, esto con el fin de preservar la vivienda y no permitir que el comercio vecinal se siga entrando al interior de los barrios como Mandalay y Villa Claudia, pues son barrios con vivienda de unifamiliar.

En cuanto a equipamientos solo se permiten aquellos que sean de escala vecinal excepto de culto y de salud.

## SUBSECTOR II

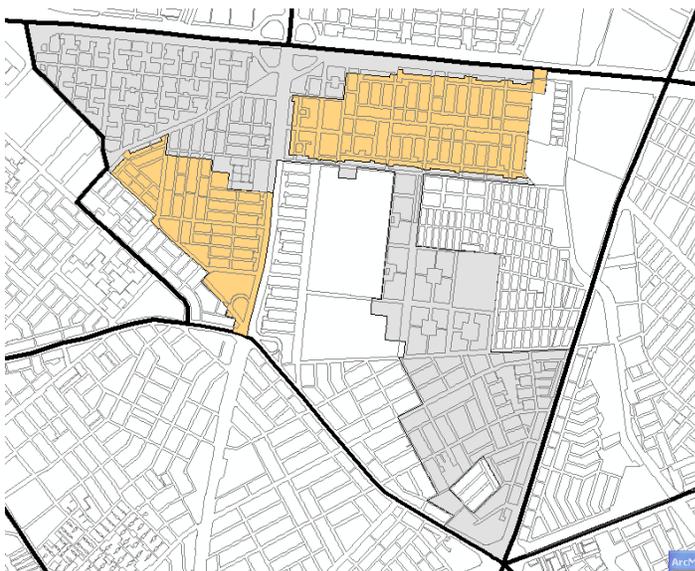


Figura 97. Sector normativo 6, subsector de usos II

Se mantiene el carácter residencial de los barrios que hacen parte de este subsector, sin embargo, se evidencia actividad comercial al interior de los barrios por necesidad de sus habitantes, por tal razón se permite la venta de artículos de primera necesidad y servicios como peluquerías, salas de belleza y confección. En cuanto a equipamientos solo se permiten los de escala vecinal que se especifican en la ficha normativa.

## SUBSECTOR III

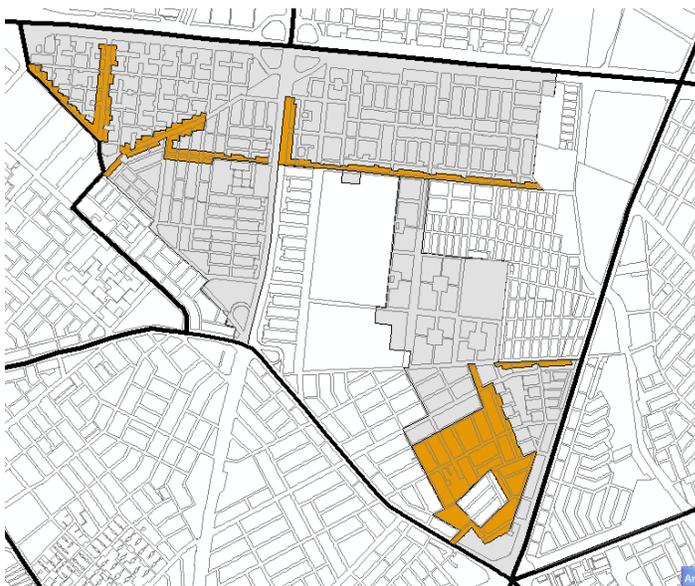


Figura 98. Sector normativo 6, subsector de usos III

Este subsector corresponde a algunos ejes de comercio y servicios de las zonas residenciales de la UPZ. Sin embargo en el barrio La Llanura, el cual presenta una mixtura de usos, por lo que se permiten usos de comercio y servicios al interior; tales como restaurantes, cajeros automáticos, peluquerías, y comercio vecinal. En cuanto a equipamientos se permiten los de escala vecinal y zonal de bienestar social, salud y cultura.

## SUBSECTOR IV

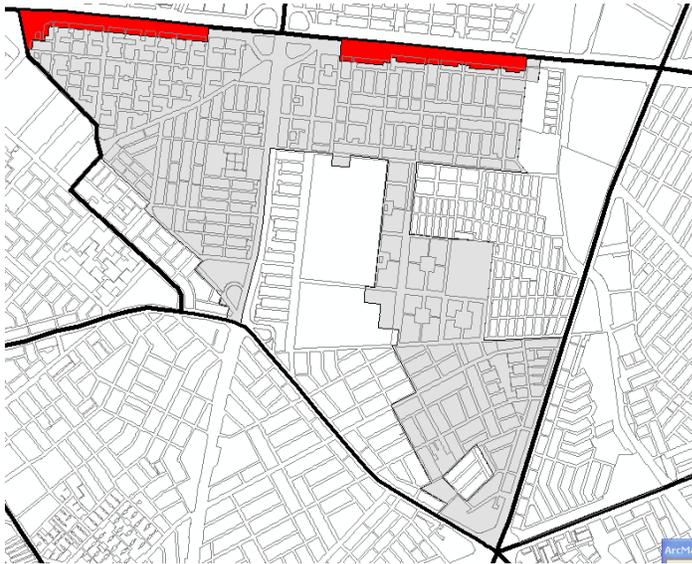


Figura 99. Sector 6 subsector de usos IV

Son los predios que tienen frente a la Avenida de Las Américas. Por ser una vía principal de la estructura urbana de la ciudad, se amplían los usos de comercio y servicios hasta de escala urbana.

## SUBSECTOR V



Figura 100. Sector 6 subsector de usos V

La Clínica del Occidente es un equipamiento de salud de escala urbana el cual se debe potencializar, teniendo en cuenta el nivel de cobertura y atención que presta -principalmente al occidente de la ciudad- por tal razón se delimitaron estas dos manzanas, con el fin de permitir la mitigación de los posibles impactos que se generen alrededor.

Con base en lo anterior se permiten equipamientos de salud hasta de escala metropolitana, y actividades de comercio y servicios complementarias a esta actividad.

## SUBSECTORES VI, VII Y VIII

A estos subsectores (Conjunto de vivienda Américas Club Residencial y dos estaciones de servicio), se les mantiene la norma de la resolución con la cual se desarrollaron. Esta se especifica en el cuadro de consolidación urbanística.

## 2.3.4.2 SUBSECTORES DE EDIFICABILIDAD

### SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A

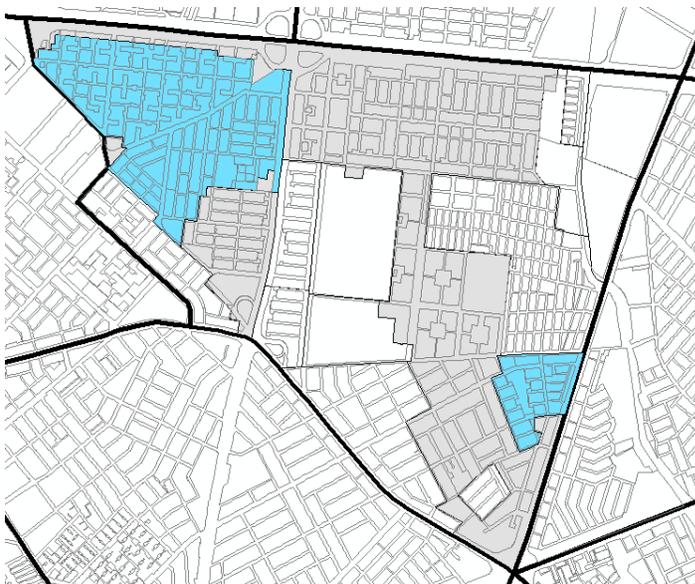


Figura 101. Sector 6 subsector de edificabilidad A

Las edificaciones de estos barrios han conservado sus condiciones arquitectónicas de baja densidad y antejardines. Por tal razón la norma es conservadora pues se quieren conservar estas condiciones. De una altura de dos pisos, antejardines de 3.50m y sobre malla vial arterial de 5.00m, con índice de ocupación de 0.70 e índice de construcción de 1.45.

### SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B

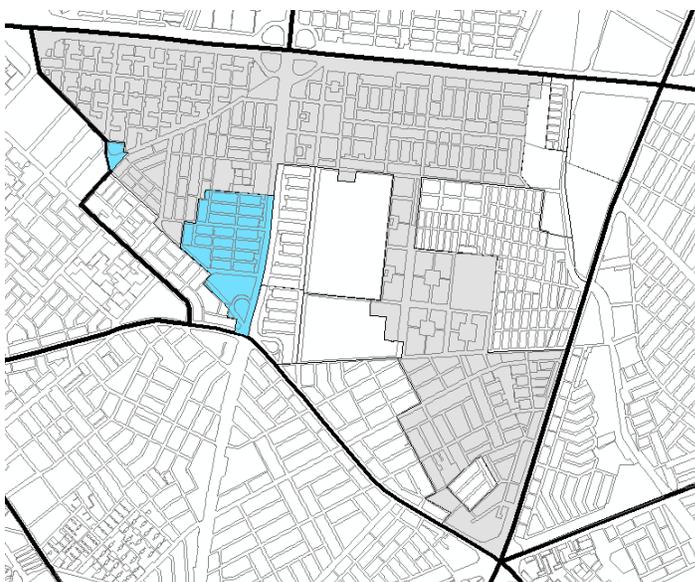


Figura 102. Sector 6 subsector de edificabilidad B

Las edificaciones de estos barrios han conservado sus condiciones arquitectónicas de baja densidad. La urbanización Américas Occidental Etapa IV, planteó originalmente dos pisos y altillo; sin embargo, el altillo se contabiliza ahora como piso por este motivo la norma en cuanto a edificabilidad se plantea de la siguiente manera: altura de tres pisos, antejardines de 3.50m y sobre malla vial arterial de 5.00m, con índice de ocupación de 0.65 e

índice de construcción de 1.45. El institucional vendible de la urbanización Mandalay Etapa A 2, mediante Resolución 04-4-0830 cambió el uso a vivienda y se desarrolló una agrupación de vivienda que tiene las mismas características que Américas y se incluyó en el mismo subsector normativo.

### SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD C

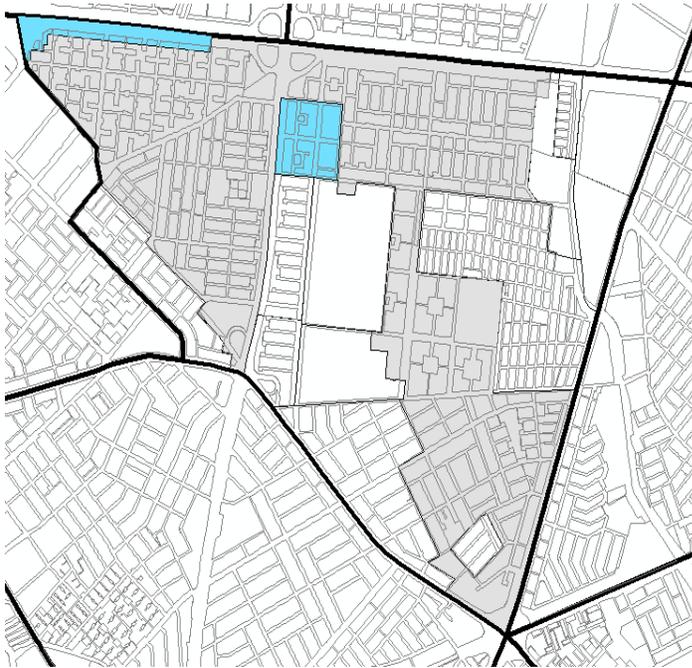


Figura 103. Sector 6 subsector de edificabilidad C

La edificabilidad propuesta es con el fin de incentivar englobes y aprovechar el amplio perfil de la Avenida de las Américas. En las manzanas que hacen parte de la urbanización las Américas., se han venido desarrollando edificaciones en altura mediante englobes. La norma para este subsector es una norma básica de 2 pisos de altura y un índice de construcción de 1.4, estas pueden aumentar su índice hasta 4 si cumple con las condiciones establecidas en las notas específicas de las fichas normativas.

### SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD D



Figura 104. Sector 6 subsector edificabilidad D

En este subsector se encuentran las agrupaciones de vivienda de diferentes urbanizaciones como Mandalay, Hipódromo de Techo, Villa Claudia, Villa Adriana, Milenta II Sector y La Llanura que se desarrollaron con condiciones similares de edificabilidad: altura de 5 pisos y tipología aislada. Sin embargo aún cuando la norma refleja la realidad actual de las agrupaciones, se permite incrementar el área ocupada en las proporciones que se especifican en las notas de las fichas normativas,

únicamente para permitir la ampliación de las zonas comunes de una agrupación.

## SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD E



Figura 105. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad E

Este sector corresponde las edificaciones de la urbanización El Triunfo de las Américas que tiene una altura de 8 pisos, donde se permite incrementar el área ocupada en las proporciones que se especifican en las notas de las fichas normativas. Los antejardines son de: i). sobre vía vehicular de 7.00 metros, y ii). sobre vía peatonal de 5.00 metros así como lo estipula la resolución con la cual fue aprobado.

## SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD F



Figura 106. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad F

Son las dos manzanas de la Clínica de occidente, en donde la edificabilidad que se propone permite un índice de ocupación de 0.7 y de construcción de 3.5, con una altura resultante; lo que se encuentra en consonancia con las directrices del Plan Maestro de Equipamientos de Salud. Aquí es importante mencionar que una vez se apruebe la revisión de esta UPZ, de acuerdo con las disposiciones que adopte el Plan de Regularización y manejo respectivo, podría llegar a ser de escala metropolitana.

## SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD G

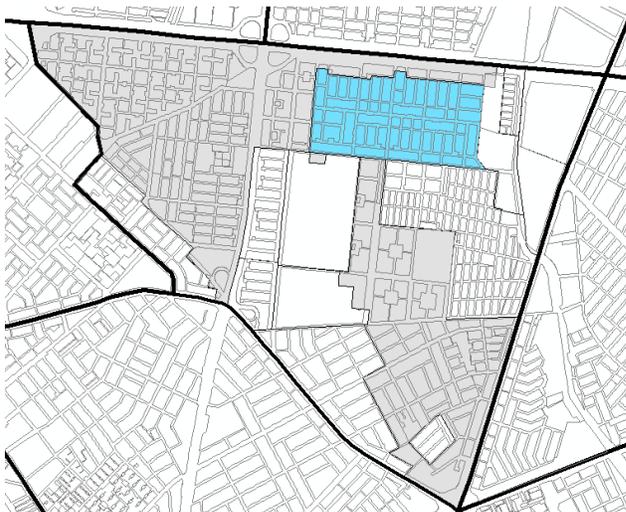


Figura 107. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad G

Hacen parte de este subsector parte de la urbanización Nueva Marsella y Américas, donde lo que se espera es que se conserve como hasta el momento, con una densidad baja de 3 pisos, con índice de ocupación de 0.70 y construcción de 2.10.

## SUBSECTORES DE EDIFICABILIDAD H y K

En estos subsectores se encuentran las agrupaciones de vivienda de diferentes urbanizaciones como Hipódromo de Techo y La Llanura que se desarrollaron con las condiciones que les establecía su resolución original, con altura de 3, 6 y 12 pisos. Sin embargo aún cuando la norma refleja la realidad actual de las agrupaciones, se permite incrementar el área ocupada en las proporciones que se especifican en las notas de las fichas normativas, únicamente para permitir la ampliación de las zonas comunes de una agrupación.

## SUBSECTORES DE EDIFICABILIDAD L

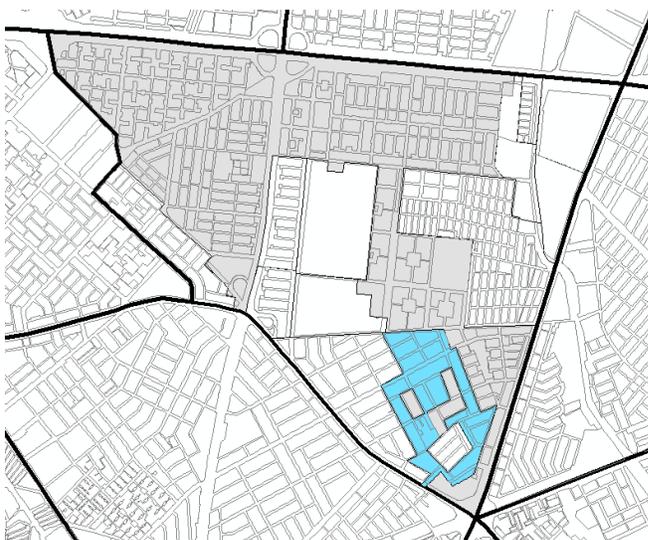


Figura 108. Sector normativo 6 subsector de edificabilidad L

Al sector con vivienda unifamiliar de la Urbanización La Llanura y parte de Carvajal se propone una norma mínima de 3 pisos, índice de ocupación de 0.7 y 2.10 de construcción. Sin embargo, como es una zona con buenas condiciones urbanísticas y de habitabilidad con parques y zonas verdes, se propone incentivar la vivienda en altura permitiendo el incremento de hasta 3.5 de índice de construcción, bajo las condiciones establecidas en las fichas normativas.

## SUBSECTORES DE EDIFICABILIDAD J, M, y N

A estos subsectores (Conjunto de vivienda Américas Club Residencial y dos estaciones de servicio), se les mantiene la norma de la resolución con la cual se desarrollaron. Esta se especifica en el cuadro de consolidación urbanística.

### 2.3.5 SECTOR NORMATIVO 8

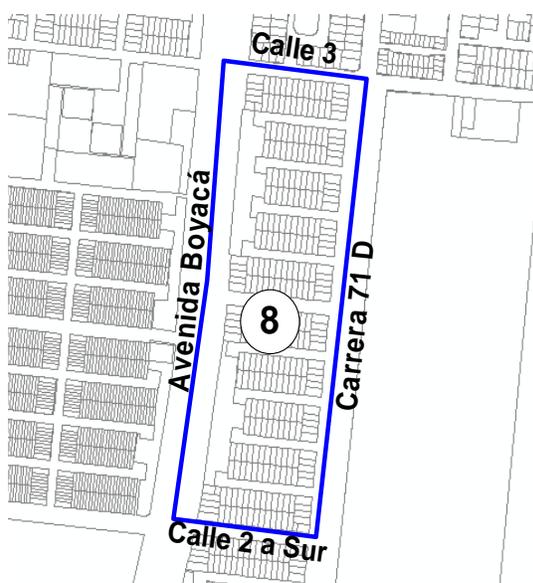


Figura 109. Sector normativo 8

En cuanto a usos solo se permite vivienda y un comercio vecinal tipo B para los predios con frente a la carrera. 71 D. La edificabilidad propuesta es con el fin de incentivar englobes y aprovechar el potencial urbanístico de la zona. Por tal razón la norma para este subsector es una norma básica de 2 pisos de altura y un índice de construcción de 1.4, estas pueden aumentar su índice hasta 6 si cumple con las condiciones establecidas en las notas específicas de las fichas normativas. Lo anterior, teniendo en cuenta que se busca preservar el interior del barrio de la proliferación de actividades comerciales de alto impacto que actualmente se están desarrollando en su contorno.

### 2.3.6 SECTOR NORMATIVO 9

#### SUBSECTORES DE USOS



Figura 110. Sector normativo 9 subsectores de usos I y II

Subsector I: crear una barrera de protección hacia la zona de vivienda del sector normativo 6, incentivando los usos de comercio y servicios e industria de bajo impacto.

Subsector II: Incentivar los usos de comercio y servicios de escala urbana. Potenciar este subsector como un eje comercial importante con proyectos que mejoren la zona, en aras de promover el fortalecimiento de la Centralidad de integración urbana Américas.

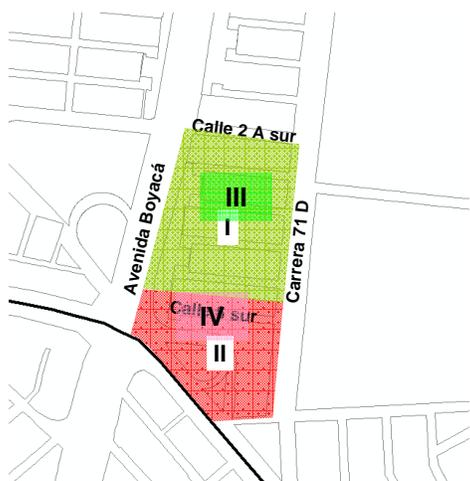


Figura 111. Sector normativo 9 subsectores de usos III y IV

Subsector III: se permiten usos de comercio y servicios hasta de escala urbana, con el fin de activar esta zona como parte de la centralidad Américas, concentrando actividades comerciales de gran escala y así permitir la dinámica comercial de la zona; sin embargo, aun cuando en el Decreto Distrital 381 de 2002, se permiten en algunos predios con frente a la Cra 71D, los servicios de alto impacto de bares, tabernas y discotecas, los cuales solo se permiten en el Subsector IV.

## SUBSECTORES DE EDIFICABILIDAD

Subsector A: se propone una norma básica de 3 pisos con índice de ocupación 0.7 y de construcción 2.1. Sin embargo podrían alcanzar un índice de construcción de hasta 3.5, esto con el fin de promover los proyectos de vivienda multifamiliar y aprovechar las buenas condiciones urbanas del sector.



Subsector B: Se propone una norma generosa de hasta 6 pisos con índice de construcción de 3.5 y de ocupación de 0,7. Sin embargo en pro de incentivar proyectos de comercio y servicios de mayor escala se podría alcanzar un índice de construcción de hasta 6, cumpliendo con las condiciones establecidas en la ficha normativa.

Subsector C: aún cuando se mantiene la norma básica de 2 pisos, se permite incrementar el índice de construcción de 1.40 hasta 6, siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas en las notas de la plancha de edificabilidad.

Figura 112. Sector normativo 9 subsectores de edificabilidad A y B

# CAPITULO VI. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

# 1. GENERALIDADES

Pensar la ciudad como un espacio geográfico consustancial a lo social, valida la participación democrática como un aspecto fundamental en el ejercicio de la planeación urbanística. De ahí que la Ley 388 de 1997 en su artículo 4, estipule la participación democrática como parte del proceso de formulación de los diferentes instrumentos de planeamiento. Por lo tanto, es derrotero de esta Secretaría fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones. Sin embargo, se debe entender que la participación democrática es permanente, y todo ciudadano que solicite, proponga o pregunte por el desarrollo en la formulación del decreto de una UPZ encuentra en los mecanismos de Ley, los instrumentos que son de obligatorio trámite por las instituciones.

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"<sup>8</sup>

## 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 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.

La Secretaría recibió las propuestas ciudadanas mediante tres mecanismos:

i) formato de aportes ciudadanos distribuidos en el taller de participación realizado el 16 de septiembre de 2009, ii) oficios de solicitud radicados en la SDP y, iii) la continua atención a los ciudadanos interesados en la UPZ durante los días dispuestos por la entidad. Éstas fueron incorporadas para su estudio en el proceso de revisión y ajuste de la UPZ No. 44, Américas.

Dentro de las actividades adelantadas en materia de participación ciudadana, interactuaron en el proceso de clasificación: residentes, comerciantes, representantes de organizaciones comunitarias, entre otros, en cumplimiento de los artículos 2, 3 y 4 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 49 y 59 del POT. La convocatoria al proceso de participación se fundamentó en el desarrollo de estrategias colectivas, a través del envío de comunicaciones por correo certificado, publicación en página web (27 de septiembre de 2010), publicación en prensa (8 de octubre de 2010), comunicación telefónica a algunos actores sociales, envío de correo electrónico y distribución de volantes. Así mismo se publicó la propuesta de revisión y ajuste de la norma urbana de esta UPZ en la página web de la SDP, con el fin de que la misma fuera evaluada y retroalimentada por la ciudadanía en el marco del proceso de participación ciudadana.

Las propuestas recibidas en este proceso de participación fueron objeto de evaluación en el marco de las disposiciones del Decreto Distrital 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 siguieron las pautas metodológicas para producir la norma específica en el ámbito de cada UPZ, establecida en el artículo 334 del citado decreto.

En el proceso de participación adelantado para la complementación de la norma urbana de la UPZ No. 44, Américas, se recibió un total de 103 aportes de los cuales 5 fueron de carácter colectivo, éstos son: que no se amplié el sector para el funcionamiento de bares y discotecas en Américas Central (aporte respaldado con 89 solicitudes y más de 100 firmas); que se permita, por la vocación turística del sector de Plaza de las Américas, el uso de servicios turísticos como hoteles de escala urbana y metropolitana (aporte respaldado con 40 firmas); que en el mismo sector se permita el uso para servicios técnicos especializados como litografías, tipografías, servicios de impresión y publicidad en general (aporte respaldado con 40 firmas); que se permita el uso para discotecas, bares y tabernas sobre la carrera 71 D entre las calles 6 y 2 A sur y sobre la calle 2 A sur entre la transversal 71 D y la avenida Boyacá (aporte respaldado con 40 firmas); y por último, que se permitan los bares que están situados sobre la carrera 71 D, entre la calle 2 norte y la calle 3 sur, y sobre la calle 2 sur entre la carrera 71 D y la avenida Boyacá (aporte respaldado con 41 firmas).

## 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 Distrital 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 Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).

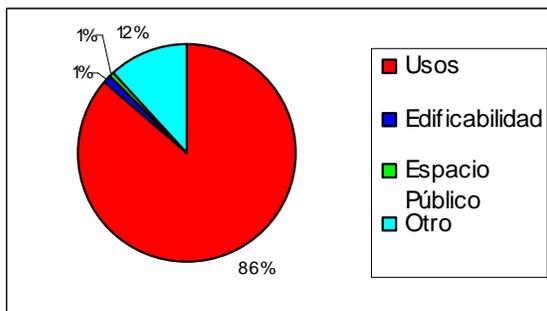
### 4.1. CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS

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

Tabla 64. Clasificación por tema de las propuestas ciudadanas

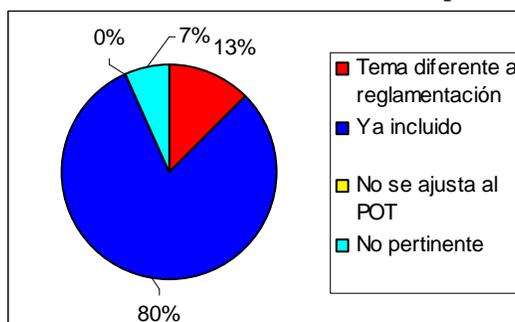


CLASIFICACION POR TEMA		
TEMA	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Usos	89	86%
Edificabilidad	1	1%
Espacio Público	1	1%
Otro	12	12%
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>100%</b>

De los 103 aportes que llegaron a la SDP, 89 se referían a usos, a otros temas 12 propuestas, a edificabilidad una y; también, una a espacio público.

### Valoración técnica de los aportes

**Tabla 65. Valoración Técnica de los aportes**



VALORACION TECNICA DE LOS APORTES		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	13	13%
Ya incluido	83	81%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	7	7%
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>100%</b>

Del total comprendido por 103 propuestas, 83 propuestas, o su equivalente el 81%, se valoró como “*ya incluido*”, puesto que en éstas se aludía a que en el sector comprendido entre la calles 3 sur y la 3 entre la transversal 71 y la Av. Boyacá siguiera predominando el uso residencial con actividad económica en la vivienda de bajo impacto, que el barrio “Américas Central” siguiera conservando su carácter residencial, que se considerara el uso para lavadero de automóviles en el predio localizado en la calle 8 sur 68 D 28, y que no se permitiera el uso para el funcionamiento de “prostíbulos” en la UPZ, entre otras. El 13%, es decir 13 propuestas, se valoró como “*tema diferente a reglamentación*”, pues en éstas se solicitaba permitir los cerramientos en las calles que dan al Estadio de Techo, que no se permitirán los partidos de fútbol en el Estadio de Techo, que se pavimente la calle 3 sur con carrera 71 D por presentar hundimiento, entre otras. Y, el 7%, es decir 7 propuestas, se valoró como “*no pertinente*”, pues en éstas se solicitaba permitir el uso de hoteles de escala metropolitana en el sector 8 (costado oriental de Mundo Aventura), que se permita, por la vocación turística del sector (Plaza de las Américas), el uso para servicios técnicos especializados como litografías, tipografías y servicios de impresión digital en general, que se permitan los bares tipo café que están ubicados sobre la carrera 71 D entre la calle 2 norte y la 3 sur y sobre la calle 2 sur entre la carrera 71 D y la Av. Boyacá, entre otras. Cabe señalar que el barrio Américas quedó dividido en dos sectores normativos: de la calle 3 a la 3 sur se incentiva la vivienda en altura y sólo se permite comercio vecinal sobre la carrera 71 D, entre la calle 3 sur y 5 sur se permite comercio de mayor escala pero no bares.

El uso de alto impacto (bares, tabernas, karaokes y discotecas) sólo se permite sobre la calle 6 sur y sobre la Av. Primera de Mayo.

**Tabla 66. Clasificación de las propuestas ciudadanas**

<b>CLASIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS CIUDADANAS UPZ 44, AMÉRICAS</b>											
Criterios de valoración		Tema diferente a reglamentación		Ya incluido en el Proyecto Decreto		No se ajusta al POT		No pertinente		Total propuestas	
Temas	Subtemas	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Usos	Residencial			18	17%					18	17%
	Comercio y servicios			63	61%			6		69	67%
	Industria										
	Dotacional			1	1%			1		2	2%
	Otro										
	<b>TOTAL</b>				<b>82</b>	<b>80%</b>			<b>7</b>		<b>89</b>
Edificabilidad	Alturas			1	1%					1	1%
	Antejardín										
	Semisótano										
	Sótano										
	Aislamientos										
	<b>TOTAL</b>				<b>1</b>	<b>1%</b>					<b>1</b>
Espacio público	Zonas verdes										
	Vías	1	1%							1	1%
	<b>TOTAL</b>	<b>1</b>								<b>1</b>	<b>1%</b>
Otro	<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>12%</b>							<b>12</b>	<b>12%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>13</b>	<b>13%</b>	<b>83</b>	<b>81%</b>			<b>7</b>	<b>7%</b>	<b>103</b>	<b>100%</b>

## 4.2 VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE USOS

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

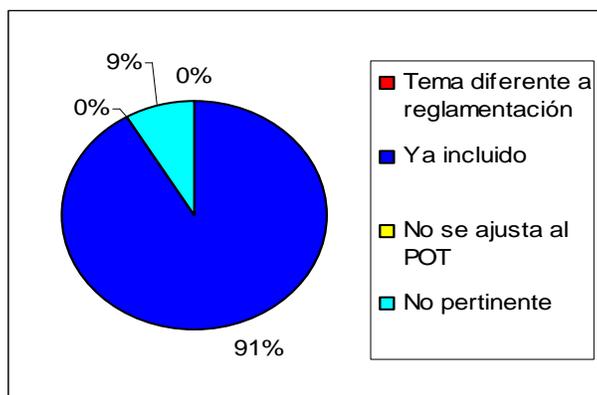
- Consolidar las Áreas de Actividad de la UPZ en sus diferentes sectores: comercial, industrial, dotacional, recreativo y de vivienda, en condiciones urbanísticas que preserven su carácter representativo, regulen los usos del suelo sin menoscabo de la actividad residencial y aseguren su integración funcional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

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.

## 4.2.1 PROPUESTAS SOBRE USO COMERCIAL

Tabla 67. Propuestas sobre uso comercial

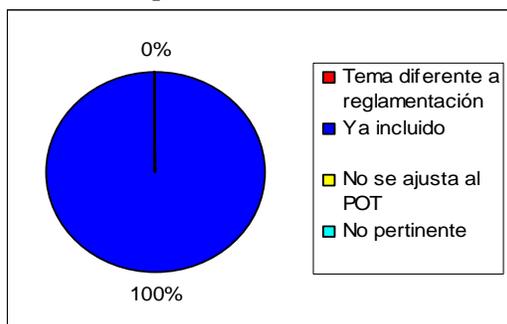


USO DE COMERCIO Y SERVICIOS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	63	91%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	6	9%
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>100%</b>

De las 69 propuestas allegadas sobre este tema, 63 fueron valoradas como “*ya incluido*”, pues en éstas se solicitaba que en el sector 9 subsector II los predios que tienen permiso para venta de licores lo hagan únicamente por la zona frontal hacia la Av. primera de mayo y no por la parte interna del barrio, que no se amplíe el uso para el funcionamiento de bares en Américas central, que se permita el uso para lavadero de automóviles en el predio localizado en la calle 8 sur 68 D 28, y que no se permitiera el uso para el funcionamiento de “prostíbulos” en la UPZ, entre otras. El 9% restante, se valoró como “*no pertinente*”, pues en éstas se solicitaba permitir el uso de hoteles de escala metropolitana en el sector 8 (costado oriental de Mundo Aventura), que se permita, por la vocación turística del sector (Plaza de las Américas), el uso para servicios técnicos especializados como litografías, tipografías y servicios de impresión digital en general, que se permitan los bares tipo café que están ubicados sobre la carrera 71 D entre la calle 2 norte y la 3 sur y sobre la calle 2 sur entre la carrera 71 D y la Av. Boyacá, entre otras.

## 4.2.2 PROPUESTAS SOBRE USO RESIDENCIAL

Tabla 68. Propuestas sobre uso residencial.



USO RESIDENCIAL		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	18	100%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

Todas las propuestas allegadas sobre este tema fueron valoradas como “ya incluido”, pues en éstas se solicitaba que el barrio Américas Central (hipotecho) siguiera siendo residencial con comercio de bajo impacto.

## 4.2.3. PROPUESTAS SOBRE USO DOTACIONAL

Tabla 69. Propuestas sobre uso dotacional



DOTACIONALES		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	1	6%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	1	6%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>13%</b>

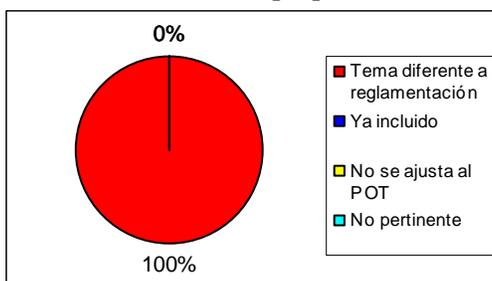
De las dos propuestas allegadas sobre este tema, una se valoró como “ya incluido”, puesto que se solicitaba que se reconociera dentro de la UPZ equipamientos de culto que desde el inicio del barrio han funcionado y cuentan con derechos de permanencia. Desde luego este uso se permite siempre y cuando cumpla con las condiciones de localización planteadas por

el Plan Maestro de Culto. La otra propuesta se valoró como “no pertinente”, pues se solicitaba permitir el uso de equipamientos de culto pre-existentes a la expedición del decreto que reglamentó la UPZ.

### 4.3 VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO

#### 4.3.1 VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE VÍAS

Tabla 70. Valoración de propuestas sobre vías



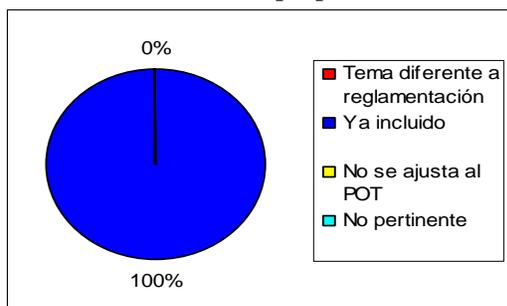
VÍAS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	1	100%
Ya incluido	0	0%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

La única propuesta allegada sobre este tema se valoró como “tema diferente a reglamentación”, puesto que se solicitaba que se pavimentara la calle 3 sur con carrera 71 D por presentar hundimiento.

### 4.4 VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

#### 4.4.1 VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE ALTURAS

Tabla 71. Valoración de propuestas sobre alturas

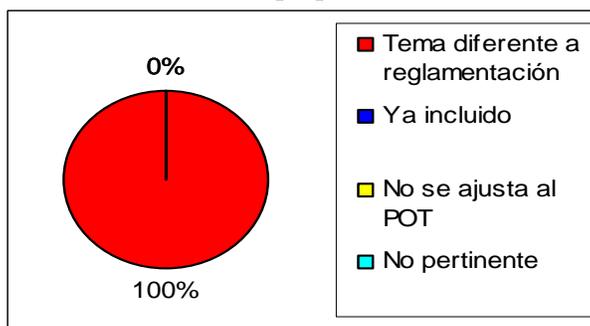


ALTURAS		
VALORACIÓN	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	1	100%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

La única propuesta allegada sobre este tema se valoró como “ya incluido”, pues se solicitaba ampliar y especificar la edificabilidad para los predios localizados en el sector 8 de la UPZ.

#### 4.5 VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE OTROS TEMAS

Tabla 72. Valoración de propuestas sobre otros Temas



OTROS TEMAS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	12	100%
Ya incluido	0	0%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>

Todas las propuestas allegadas sobre otros temas fueron valoradas como “tema diferente a reglamentación”, pues en éstas se solicitaba ejercer control policivo sobre la norma, mejorar la seguridad del sector, y permitir los cerramientos en las calles que dan al Estadio de Techo, así como prohibir los partidos de fútbol en el mismo, entre otras.

## CAPITULO VII. PLUSVALIA

# 1. INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ

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

SECTORES NORMATIVOS DECRETOS MODIFICATORIOS DE 2011 (POT)		POT			SECTORES NORMATIVOS DECRETOS 381 DE 2002 (POT)		POT			HECHO GENERADOR POR COMPARACIÓN DE USOS Y CONDICIONES	OBSERVACIONES
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO		
1	UNICO	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	1	UNICO	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SI	Plots adicionales: Equipamiento educativo de escuela metropolitana urbana y zonal, Cultural de escuela metropolitana, urbana y zonal, Salud de escuela metropolitana, urbana y zonal, Bienestar social de escuela metropolitana, urbana y zonal, de Culto de escuela metropolitana, urbana y zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Deportivo y recreativos de escuela zonal, Seguridad Defensiva y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de escuela zonal, Servicios de parqueadero de escuela urbana, Servicios técnicos especializados de escuela zonal, Industria, Servicios automotrices y venta de combustible de escuela zonal Comercio escuela urbana, zonal y vecinal A.
2	UNICO	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	2	UNICO	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	NO	
3	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL	3	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL	SI	Plots adicionales: Equipamiento educativo de escuela zonal, Cultura de escuela zonal, Salud de escuela urbana y zonal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, de Culto de escuela metropolitana, urbana y zonal y Deportivo y recreativos de escuela urbana, zonal y vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela metropolitana, urbana y zonal, Abastecimiento de alimentos escuela urbana y zonal, Servicios de la administración pública de escuelametropolitana, urbana y zonal, Servicios financieros de escuela metropolitana, a empresas e inmobiliarias de escuela urbana, Servicios de logística de escuela urbana, Servicios alimentarios de escuela zonal, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela zonal y vecinal, Industria, Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escuela zonal, Servicios técnicos especializados de escuela zonal, Servicios automotrices y venta de combustible de escuela zonal Comercio escuela zonal y vecinal A, Vivienda Multifamiliar.
6	II	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	I	II	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SI	Plots adicionales: Equipamiento de Culto de escuela vecinal, Deportivo y recreativos de escuela vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela vecinal, Comercio vecinal B.
										SI	Plots adicionales: Equipamiento de Culto de escuela vecinal, Deportivo y recreativos de escuela vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Comercio vecinal B.
										NO	URBANIZACIÓN NUEVA MARSELLA
										NO	URBANIZACIÓN EL TRIUNFO
										SI	Plots adicionales: Equipamiento educativo de escuela vecinal, Cultura de escuela vecinal, Bienestar social de escuela vecinal, de Culto de escuela zonal y Deportivo y recreativos de escuela vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal.
										SI	Plots adicionales: Equipamiento Cultural de escuela zonal, Salud de escuela zonal y vecinal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, de Culto de escuela vecinal, Deportivo y recreativos de escuela vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de escuela zonal, Servicios financieros de escuela urbana, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela zonal, Comercio escuela zonal, Comercio escuela vecinal B.
										SI	Plots adicionales: Equipamiento educativo de escuela zonal, Cultura de escuela zonal, Salud de escuela zonal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, de Culto de escuela zonal y Deportivo y recreativos de escuela zonal y vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de escuela zonal, Servicios financieros de escuela urbana, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela zonal, Comercio escuela zonal, Comercio escuela vecinal B y Comercio pasado de escuela urbana.
										SI	Plots adicionales: Equipamiento educativo de escuela zonal, Cultura de escuela zonal, Salud de escuela zonal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, de Culto de escuela zonal y Deportivo y recreativos de escuela zonal y vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de escuela zonal, Servicios financieros de escuela urbana, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela zonal, Comercio escuela zonal, Comercio escuela vecinal B y Comercio pasado de escuela urbana.
	SI				Plots adicionales: Equipamiento Salud de escuela metropolitana urbana y zonal y vecinal, Bienestar social de escuela zonal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela metropolitana urbana y zonal, de Culto de escuela zonal y Deportivo y recreativos de escuela zonal, Servicios de la administración pública de escuela zonal, Servicios a empresas e inmobiliarias de escuela urbana, Servicios de parqueadero de escuela urbana, Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escuela zonal, Comercio escuela vecinal B.						
	SI				Plots adicionales: Equipamiento Salud de escuela metropolitana urbana y zonal y vecinal, Bienestar social de escuela zonal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela metropolitana urbana y zonal, de Culto de escuela zonal y Deportivo y recreativos de escuela zonal, Servicios de la administración pública de escuela zonal, Servicios a empresas e inmobiliarias de escuela urbana, Servicios de parqueadero de escuela urbana, Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escuela zonal, Comercio escuela vecinal B.						
	NO				URBANIZACIÓN AMERICAS CLUB RESIDENCIAL						
	NO				URBANIZACIÓN ANTIGUO HIPODROMO DE TECHO						
	NO				URBANIZACIÓN VILLA EMILIA						
	NO				VILLA CLAUDIA						
	NO				EL PENCIL						
	NO				VILLA CLAUDIA						
NO	CONJUNTO ALFARÉZ REAL										
NO	URBANIZACIÓN TORRES DE LAS AMERICAS										
NO	VILLA CLAUDIA										
SI	Plots adicionales: Equipamiento educativo de escuela zonal, Cultura de escuela zonal, Salud de escuela zonal y vecinal, Bienestar social de escuela zonal, de Culto de escuela vecinal y Deportivo y recreativos de escuela zonal y vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de zonal, Industria, Servicios financieros de escuela urbana, Servicios técnicos especializados de escuela zonal Comerciovecinal B y Comercio pasado de escuela urbana.										
NO	URBANIZACIÓN MANDALAY										
NO	URBANIZACIÓN RINCON DE MANDALAY										
SI	Plots adicionales: Equipamiento Deportivo y recreativos de escuela vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal Comercio vecinal B.										
NO	URBANIZACIÓN SAN PÍO X										
NO	AMERICAS OCCIDENTAL II Y III										
NO	URBANIZACIÓN LAURELES										
SI	Plots adicionales: Equipamiento Cultural de escuela zonal, Salud de escuela vecinal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, de Culto de escuela vecinal y Deportivo y recreativos de escuela vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de zonal.										
SI	Plots adicionales: Equipamiento Educativo escuela zonal, Cultural de escuela zonal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, Deportivo y recreativos de escuela zonal y vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de zonal, Servicios financieros de escuela urbana, a empresas e inmobiliarias escuela urbana, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela vecinal, Comercio zonal, vecinal A, vecinal B y Comercio pasado de escuela urbana.										
16	II	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	16	II	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SI	Plots adicionales: Equipamiento Educativo escuela zonal, Cultural de escuela zonal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, Deportivo y recreativos de escuela zonal y vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de zonal, Servicios financieros de escuela urbana, a empresas e inmobiliarias escuela urbana, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela vecinal, Comercio zonal, vecinal A, vecinal B y Comercio pasado de escuela urbana.
IV	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	16	III	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SI	Plots adicionales: Equipamiento Educativo escuela zonal, Cultural de escuela zonal, Bienestar social de escuela urbana y zonal, Deportivo y recreativos de escuela zonal y vecinal, Seguridad ciudadana defensa y justicia de escuela zonal, Abastecimiento de alimentos escuela zonal, Servicios de la administración pública de zonal, Servicios financieros de escuela urbana, a empresas e inmobiliarias escuela urbana, Servicios profesionales técnicos especializados de escuela vecinal, Comercio zonal, vecinal A, vecinal B y Comercio pasado de escuela urbana.	

7	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	SI	Uros adicionales: Equipamentos Educativo escala urbana y zonal. Cultural de escala urbana y zonal. Salud de escala urbana, zonal y vecinal. Bienestar social de escala urbana y zonal. Culto de escala zonal y vecinal. Deportes y recreativos de escala zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Abastecimiento de alimentos escala zonal. Servicios de la administración pública de zona. Industria. Servicios financieros de escala zonal. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal. Servicios técnicos especializados escala zonal y Comercio vecinal A.				
	SI								Uros adicionales: Equipamentos Educativo escala urbana y zonal. Cultural de escala urbana y zonal. Salud de escala urbana y vecinal. Bienestar social de escala urbana y zonal. Culto de escala vecinal. Deportes y recreativos de escala zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Abastecimiento de alimentos escala zonal. Servicios de la administración pública de zona. Industria. Servicios financieros de escala urbana y zonal. a empresas e inmobiliarios de escala urbana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal. Servicios técnicos especializados escala zonal, servicios auxiliares de escala zonal y Comercio zonal y vecinal A.					
	SI								Uros adicionales: Equipamentos Educativo escala zonal. Cultural de escala urbana y zonal. Salud de escala urbana. Bienestar social de escala urbana y zonal. Deportes y recreativos de escala zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Abastecimiento de alimentos escala zonal. Servicios de la administración pública de zona. Industria. Servicios financieros de escala urbana y zonal. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal. Comercio vecinal A. Comercio vecinal B y Comercio pasado de escala zonal.					
8	ÚNICO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SI	Uros adicionales: Equipamentos Deportivos y recreativos de escala vecinal. Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal y Comercio vecinal B.				
									SI	Uros adicionales: Equipamentos Deportivos y recreativos de escala vecinal. Comercio vecinal B.				
9	I	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	12	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	SI	Uros adicionales: Equipamentos Educativo escala metropolitana. Cultural escala metropolitana. Salud de escala metropolitana. Bienestar social de escala metropolitana y urbana. Culto escala metropolitana. Deportes y recreativos de escala urbana, zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala metropolitana. Abastecimiento de alimentos escala urbana y zonal. Servicios de la administración pública de escala metropolitana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo escala vecinal. Servicios técnicos especializados de escala zonal. Comercio vecinal B y Comercio pasado de escala zonal y urbana. Vivienda.				
									SI	Uros adicionales: Equipamentos Educativo escala metropolitana. Cultural escala metropolitana. Salud de escala metropolitana. Bienestar social de escala metropolitana y urbana. Culto escala metropolitana. Deportes y recreativos de escala urbana, zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala metropolitana. Abastecimiento de alimentos escala urbana y zonal. Servicios de la administración pública de escala metropolitana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo escala vecinal. Comercio vecinal B y Comercio pasado de escala zonal y urbana. Vivienda.				
									SI	Uros adicionales: Equipamentos Cultural escala metropolitana. Salud de escala metropolitana. Bienestar social de escala metropolitana y urbana. Culto escala metropolitana. Deportes y recreativos de escala urbana, zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala metropolitana y zonal. Servicios de la administración pública de escala metropolitana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Comercio vecinal B y Comercio pasado de escala zonal y vecinal.				
									SI	Uros adicionales: Equipamentos Cultural escala metropolitana y urbana. Bienestar social de escala metropolitana y urbana. Culto escala metropolitana. Deportes y recreativos de escala urbana, zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala metropolitana y zonal. Servicios de la administración pública de escala metropolitana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Comercio vecinal B y Comercio pasado de escala zonal y vecinal.				
	II				13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	SI	Uros adicionales: Equipamentos Cultural escala metropolitana y urbana. Bienestar social de escala metropolitana y urbana. Culto escala metropolitana. Deportes y recreativos de escala urbana, zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala metropolitana y zonal. Servicios de la administración pública de escala metropolitana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Comercio vecinal B y Comercio pasado de escala zonal y vecinal.
													SI	Uros adicionales: Equipamentos Cultural escala metropolitana y urbana. Bienestar social de escala metropolitana y urbana. Culto escala metropolitana. Deportes y recreativos de escala urbana, zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala metropolitana y zonal. Servicios de la administración pública de escala metropolitana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Comercio vecinal B y Comercio pasado de escala zonal y vecinal.
	III				6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SI	Uros adicionales: Equipamentos Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Servicios financieros de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios a empresas e inmobiliarios de escala zonal. Servicios de logística de escala metropolitana y urbana. Servicios de parquadero de escala urbana. Servicios alimentarios de escala zonal. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal. Comercio metropolitano, urbano zonal, vecinal A, vecinal B y Comercio pasado de escala urbana. Vivienda.
													SI	Uros adicionales: Equipamentos Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Servicios financieros de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios de logística de escala metropolitana y urbana. Servicios de parquadero de escala urbana. Servicios alimentarios de escala zonal. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal. Comercio metropolitano, urbano zonal, vecinal A, vecinal B y Comercio pasado de escala urbana. Vivienda.
	IV				15	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	15	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	SI	Uros adicionales: Equipamentos Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Servicios financieros de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios de parquadero de escala urbana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala metropolitana y urbana. Comercio metropolitano y urbano y Comercio pasado de escala urbana. Vivienda.
													SI	Uros adicionales: Equipamentos Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Servicios financieros de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios de parquadero de escala urbana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala metropolitana y urbana. Comercio metropolitano y urbano y Comercio pasado de escala urbana. Vivienda.
4	I	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	SI	Uros adicionales: Equipamentos Deportivos y recreativos de escala zonal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal.				
									SI	Uros adicionales: Equipamentos Deportivos y recreativos de escala zonal. Comercio vecinal B.				
	II				17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	NO	URBANIZACIÓN GLORIETA DE LAS AMERICAS O ALMARANTE VICTORIA.
													SI	Uros adicionales: Equipamentos de Salud de escala vecinal. Bienestar Social de escala urbana y zonal. Culto de escala vecinal. Deportes y recreativos de escala zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Servicios de la administración pública de escala zonal. Servicios auxiliares y venta de combustibles de escala zonal.
	III				10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENIFICACIÓN MODERADA	SI	Uros adicionales: Equipamentos Educativos de escala zonal. Cultura de escala zonal. Salud de escala metropolitana, urbana, zonal. Bienestar Social de escala urbana, zonal y vecinal. Culto de escala zonal y vecinal. Deportes y recreativos de escala zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Abastecimiento de alimentos de escala zonal. Servicios financieros de escala zonal y vecinal. Servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana. Servicios de parquadero de escala urbana. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal A. Comercio Pasado de escala urbana.
													SI	Uros adicionales: Equipamentos Educativos de escala zonal. Cultura de escala zonal. Salud de escala metropolitana y urbana. Bienestar Social de escala urbana y zonal. Culto de escala vecinal. Deportes y recreativos de escala zonal y vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Abastecimiento de alimentos de escala zonal. Servicios de parquadero de escala urbana. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala urbana. Comercio Pasado de escala urbana.
	IV				10	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	10	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SI	Uros adicionales: Equipamentos Deportivos y recreativos de escala vecinal. Seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal. Servicios de la administración pública de escala zonal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala zonal. Servicios técnicos especializados de escala zonal.
													NO	CENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMERICAS
5	ÚNICO	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	11	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	NO	CENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMERICAS				

## 1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD (ver anexos).

SECTORES NORMATIVOS DECRETO MODIFICATORIO DE 2011 (POT)							SECTORES NORMATIVOS DECRETO 361 DE 2002 (POT)							EXISTE HECHO GENERADOR (Valores básicos de edificabilidad)	OBSERVACIONES		
SECTOR	SUBSECTOR	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.	I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)	SECTOR	SUBSECTOR	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.			I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)
1	UNICO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	AISLADA	-	0,6	3,5	LIBRE	1	UNICO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	AISLADA	-	0,6	3,5	RESULTANTE	NO	
2	UNICO	DESARROLLO	DECRETO 327 DE 2004						2	UNICO	DESARROLLO	DECRETO 327 DE 2004				NO	
3	A	MEJORAMIENTO INTEGRAL	DECRETO 159 DE 2004 Y 333 DE 2010						3	A	MEJORAMIENTO INTEGRAL	AREA < 120	1	-	3	NO	EN PREDIOS CON FRENTE A VÍA MAYOR A 120m Y ÁREA < 120m <sup>2</sup> Y EN PREDIOS CON FRENTE A VÍA MAYOR A 120m Y ÁREA > 120m <sup>2</sup>
6	A	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	AISLADA	-	0,7	1,45	2	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	A	CONTINUA	URBANIZACIÓN MANDALAY				NO	MANTIENE LAS CONDICIONES ORIGINALES DE LA URBANIZACIÓN	
	D				0,7	1,4	2				NO						
	E				URBANIZACIÓN SAN PÍO X						NO						
	F				URBANIZACIÓN AMERICAS OCCIDENTAL II Y III SECTOR						NO						
	G				URBANIZACIÓN LAURELES						NO						
	H				URBANIZACIÓN AMERICAS OCCIDENTAL II Y III SECTOR						NO						
	I				0,7	2,1	3				NO						
	J				URBANIZACIÓN NUEVA MARSELLA						NO						
	K				< 8 m	0,7	2,1				3	NO					
	L				> 8 m	0,7	2,8				4	NO					
	M				0,7	2,1	3				NO						
	N				< 8 m	0,7	2,1				3	NO					
	O				> 8 m	0,7	2,8				4	NO					
	7				A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA				-	1	2,4	3	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		A
B		VILLA EMILIA						NO									
C		VILLA CLAUDIA						NO									
D		MILITANTE 2 SECTOR EL PENSILO						NO									
E		CONJUNTO ALFARÉS REAL AMERICAS OCCIDENTAL II Y III SECTOR						NO									
F		URBANIZACIÓN EL TRIUNFO DE LAS AMERICAS						NO									
G		0,7	3,5	LIBRE	NO												
H		0,7	2,1	3	NO												
I		0,7	2,1	3	NO												
J		0,7	2,1	3	NO												
K		0,7	2,1	3	NO												
L		0,7	2,1	3	NO												
M		0,7	2,1	3	NO												
8		A	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	CONTINUA	-			0,7	1,4	2		CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	A	CONTINUA		URBANIZACIÓN ANTIGUO HIPODROMO DE TECHO	
	B	VILLA CLAUDIA				NO											
	C	CONJUNTO ALFARÉS REAL AMERICAS OCCIDENTAL II Y III SECTOR				NO											
	D	URBANIZACIÓN EL TRIUNFO DE LAS AMERICAS				NO											
	E	0,7				2,1	3	NO									
	F	0,7				2,1	3	NO									
	G	0,7				2,1	3	NO									
	H	0,7				2,1	3	NO									
	I	0,7				2,1	3	NO									
	J	0,7				2,1	3	NO									
	K	0,7				2,1	3	NO									
	L	0,7				2,1	3	NO									
	M	0,7				2,1	3	NO									
	9	A				CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	CONTINUA	-	0,7	2,1	3				CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	A	CONTINUA
B		VILLA CLAUDIA							NO								
C		CONJUNTO ALFARÉS REAL AMERICAS OCCIDENTAL II Y III SECTOR							NO								
D		URBANIZACIÓN EL TRIUNFO DE LAS AMERICAS							NO								
E		0,7	2,1	3	NO												
F		0,7	2,1	3	NO												
G		0,7	2,1	3	NO												
H		0,7	2,1	3	NO												
I		0,7	2,1	3	NO												
J		0,7	2,1	3	NO												
K		0,7	2,1	3	NO												
L		0,7	2,1	3	NO												
M		0,7	2,1	3	NO												
4		A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	-				0,7	2,1	3	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	A	CONTINUA			
	B	VILLA CLAUDIA				NO											
	C	CONJUNTO ALFARÉS REAL AMERICAS OCCIDENTAL II Y III SECTOR				NO											
	D	URBANIZACIÓN EL TRIUNFO DE LAS AMERICAS				NO											
	E	0,7				2,1	3	NO									
	F	0,7				2,1	3	NO									
5	A	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONTINUA	-	0,7	2,1	3	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	A	CONTINUA	URBANIZACIÓN ANTIGUO HIPODROMO DE TECHO				NO	MANTIENE LAS NORMAS ORIGINALES DE LA URBANIZACIÓN	
	B				VILLA CLAUDIA						NO						



## 2. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del POT, son hechos generadores del efecto de Plusvalía en las UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL y No. 111 PUENTE ARANDA, los siguientes:

**Tabla No. 73 Hechos Generadores de Plusvalía**

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector normativo N° 1</li> <li>• Sector normativo N° 3, subsector I</li> <li>• Sector normativo N° 4, subsectores I, II, III y IV</li> <li>• Sector normativo N° 6, subsectores I, II, III, IV, V y IX</li> <li>• Sector normativo N° 7, subsector I, II, y III</li> <li>• Sector normativo N° 8</li> <li>• Sector normativo N° 9, subsector I, II, III y IV</li> </ul>
Por asignación de mayor edificabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector normativo N° 3, subsector A</li> <li>• Sector normativo N° 4, subsector B (Nota 2) y F (Nota 1)</li> <li>• Sector normativo N° 6, subsectores F.</li> <li>• Sector normativo N° 8 (Nota 2)</li> <li>• Sector normativo N° 9 subsector A (Nota 1) , B (Nota 2) y C</li> </ul>
<p>Nota 1. Existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad por el mejor aprovechamiento generado por la aplicación de la nota específica No. 9, contenida en la plancha 3 de edificabilidad que hace parte de este decreto.</p> <p>Nota 2. Existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad por el mejor aprovechamiento generado por la aplicación de la nota específica No. 10 contenida en la plancha 3 de edificabilidad que hace parte de este decreto.</p>	

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Norma Urbana. 2011.

# ANEXOS