CG-060

UPZ 45

CARVAJAL

Acuerdos para construir ciudad

Bogotá sin indiferencia

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Planeación

Acuerdos para construir ciudad es una serie de cartillas pedagógicas dentro de la Colección POT, sobre uno de los instrumentos de planificación creados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá: las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ.

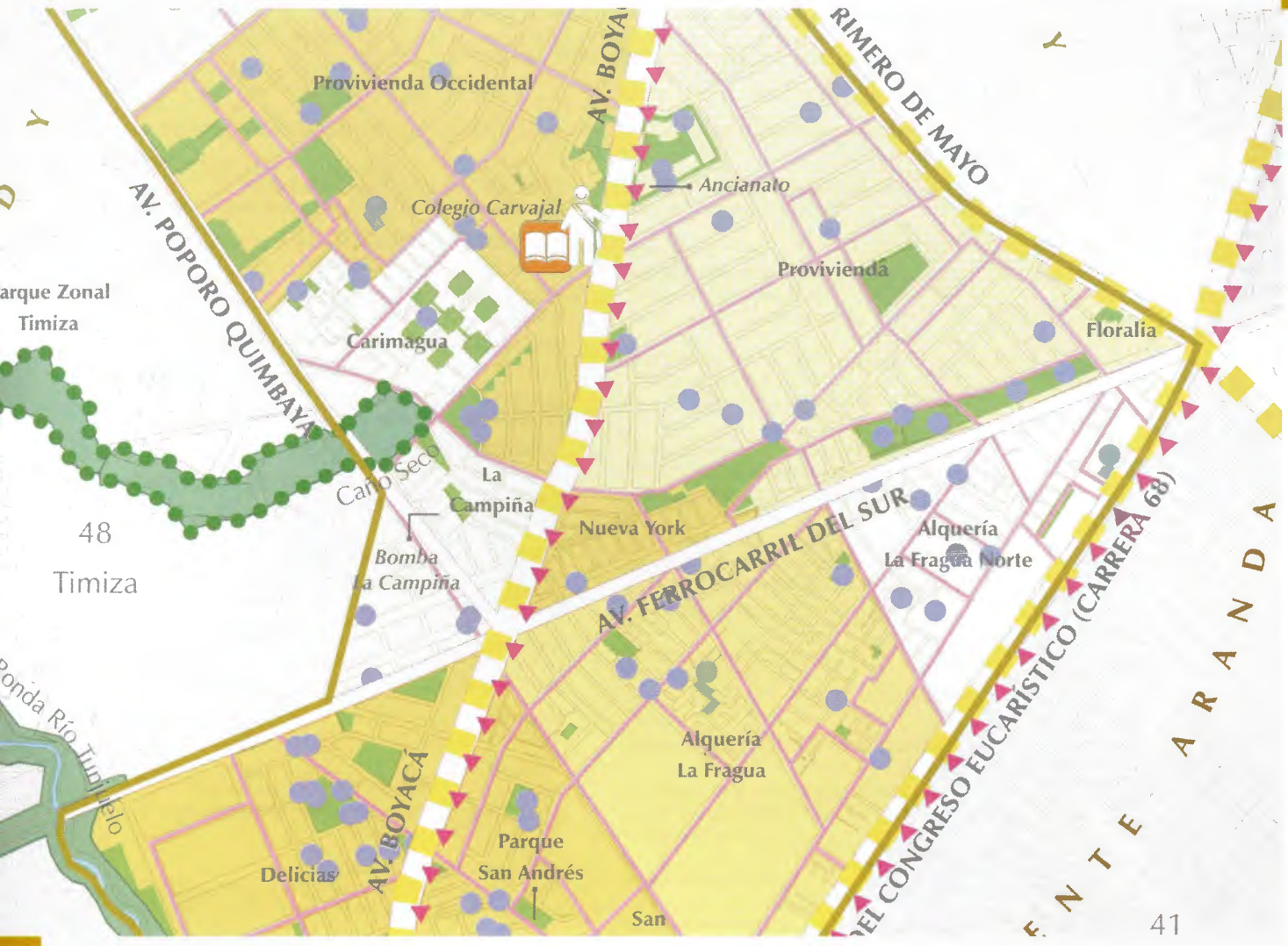
Esta colección hace parte del fondo editorial que la SDP viene creando en el marco de la Política de Comunicaciones e Información pública y de la Política Editorial cuyos criterios orientan la gestión editorial en la SDP: calidad en la selección de obras, desarrollo y calidad de los procesos editoriales, cumplimiento de los aspectos legales de la edición y la existencia de la estructura organizativa adecuada y funcional para llevar a cabo las tareas de planeación, producción y distribución de los libros.

En este orden de ideas la colección pedagógica del POT incluye la edición de cartillas para todas las UPZ, como una guía fácil y didáctica donde los ciudadanos y ciudadanas pueden aprender sobre la norma urbana y conocer el compromiso que hemos asumido en la construcción colectiva de la ciudad.

UPZ 45

CARVAJAL

Acuerdos para construir ciudad



Bogotá sin indiferencia

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
Planeación

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
Planeación

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
AVENIDA 30 CALLE 26, TORRE A, PISO 8
BOGOTÁ D.C., COLOMBIA
www.sdp.gov.co

UPZ 45, CARVAJAL

CARTILLAS PEDAGÓGICAS DEL POT
ACUERDOS PARA CONSTRUIR CIUDAD
AGOSTO DE 2007
ISBN 958 - 97606 - 9 - 4

UPZ

ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
LUIS EDUARDO GARZÓN

DIRECTORA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN DISTRITAL
CATALINA VELASCO CAMPUZANO

SUBDIRECTOR
GESTIÓN URBANÍSTICA
FRANCESCO AMBROSI FILARDI

JEFE OFICINA ASESORA DE COMUNICACIONES
Y RELACIONES CON LA COMUNIDAD - DAPD
JAIRO GONZÁLEZ BALLESTEROS

EDICIÓN Y COORDINACIÓN
OFICINA DE COMUNICACIONES
Y RELACIONES CON LA COMUNIDAD - DAPD
NORA LUZ CASTRILLÓN JARAMILLO

GERENTE NORMA URBANA
GUSTAVO RAMÍREZ PÁEZ

INFORMACIÓN TÉCNICA Y CARTOGRÁFICA

GERENTA PROGRAMA MEJORAMIENTO
INTEGRAL DE BARRIOS
CAROLINA CARMONA

EQUIPO PROFESIONALES
JUAN CARLOS GUERRERO
GABRIEL E. ARIAS VEGA

PROYECTO DE INVERSIÓN 376 DE 2005
CONTRATO 169 DE 2005 "ADAPTACIÓN PEDAGÓGICA DE 26 UPZ"

DIRECCIÓN TÉCNICA, ESTRUCTURACIÓN DE TEXTOS Y REDACCIÓN GENERAL
SANDRA KARIME ZABALA CORREDOR

RECOPILACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE INFORMACIÓN
LUIS ALEJANDRO CADAVID RAMÍREZ

REDACCIÓN INFORMACIÓN ESPECÍFICA DE LA UPZ
JOHANNA ZISKY GRANADOS ALCALÁ

COORDINACIÓN GENERAL
CLAUDIA BURGOS ÁNGEL

CORRECCIÓN DE ESTILO
JAVIER CORREA CORREA

DISEÑO DE LA COLECCIÓN
LOGO SAPIENS LTDA.

DIAGRAMACIÓN, GRÁFICOS Y DISEÑO DE CARÁTULA
LOGO SAPIENS LTDA.
LUZ MARINA CAMACHO TURRIAGO
RUBÉN DARÍO ROJAS OLIER

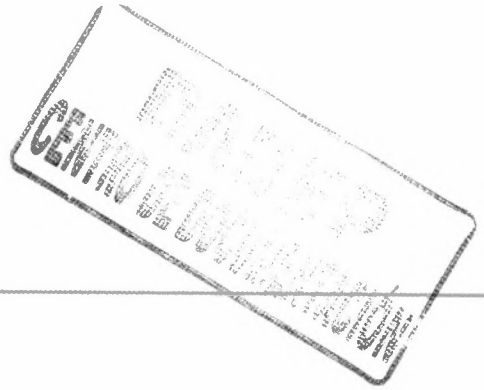
CARTOGRAFÍA
LOGO SAPIENS LTDA.
JOSÉ DAVID RODRÍGUEZ OSORIO

IMPRESIÓN
MULTI IMPRESOS LTDA.

FOTOGRAFÍAS
ARCHIVO DAPD - ARCHIVO IDCT GERMÁN MONTES
DAMA - CONSULTORÍA OPERACIONES ESTRATÉGICAS
ARCHIVO MUSEO DE BOGOTÁ
ACUEDUCTO
CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ
NORA LUZ CASTRILLÓN JARAMILLO (FOTOGRAFÍAS UPZ)
LORENZO FONSECA MARTÍNEZ - ANDRÉS RODRÍGUEZ

AGRADECIMIENTOS
EDGAR DUARTE - REVISIÓN TÉCNICA
CHARLES LÓPEZ - GERENCIA DE CARTOGRAFÍA
GERENCIA DE APOYO LOGÍSTICA
A TODAS LAS PERSONAS QUE HICIERON POSIBLE EL REGISTRO FOTOGRÁFICO

BOGOTÁ, CAPITAL MUNDIAL DEL LIBRO - 2007
IMPRESO EN COLOMBIA - PRINTED IN COLOMBIA



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1 LAS UPZ EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

8 Reglas de juego comunes para la convivencia.
9 Plan de Ordenamiento Territorial, POT, una norma mayor.
10 El PÓT de Bogotá: cultura del territorio como patrimonio social.
11 La estrategia de ordenamiento territorial: visión compartida de la ciudad-región Bogotá-Cundinamarca.
12 Las tres estructuras de la estrategia de ordenamiento.
14 De la teoría a la práctica: cómo se concreta la estrategia de ordenamiento territorial.
15 - Operaciones estratégicas.
16 - Los proyectos y programas prioritarios.
17 - Instrumentos de planificación y de gestión.
20 Las normas urbanísticas.
22 Áreas de actividad del POT.
24 Tratamientos.
26 Entre la localidad y el barrio: Unidades de Planeamiento Zonal.
27 Metodología para la reglamentación de la UPZ.

2 CARACTERÍSTICAS DE LA UPZ 45 CARVAJAL

30 Datos generales.
32 La UPZ como un conjunto de barrios.
34 Aspectos sobresalientes.
36 Características del territorio: Estructura Ecológica Principal.
38 Características del territorio: Estructura Socioeconómica y Espacial.
40 Características del territorio: Estructura Funcional y de Servicios.
46 Operaciones Estratégicas.
48 Usos del suelo y edificaciones.
50 Aspectos socioeconómicos.

3 FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA UPZ 45 CARVAJAL

53 ¿Cómo se organiza el decreto de la UPZ?
54 El mandato o lo que se decreta.
54 Capítulo I: disposiciones preliminares.
56 - Estructura Básica.
59 Capítulo II: reglamentación de la UPZ.
60 - Áreas de actividad.
62 - Tratamientos.
64 - Sectores normativos.
70 Capítulo III: gestión del suelo.
73 Capítulo IV: disposiciones varias.

4 GUÍA PARA CONSULTAR Y APLICAR LA NORMA SEGÚN EL DECRETO REGLAMENTARIO

75 Cómo saber lo que puede construir en su lote, casa o edificio.
76 Pasos preliminares.
79 Usos y estacionamientos.
81 Edificabilidad.
83 ¿Qué otras normas son obligatorias?

"Porque cuando desaparecen los signos, quedan las presencias"

J.C. Pérgolis

INTRODUCCIÓN

Las ciudades son su gente, sus sueños, sus miedos, su memoria; señales de vida que se fueron generando desde que éramos chicos. El primer referente que tenemos de la ciudad es el barrio, un espacio muy cercano a nuestra vida diaria y a nuestra actual memoria. El espíritu de las ciudades se gesta en sus barrios y se va transmitiendo de generación en generación creando o reproduciendo lugares conocidos, eventos, costumbres, transmitiendo identidades, afectos, encuentros, tensiones y vacíos que le dan sentido de vida a la ciudad, la hacen ser y existir más allá de un conglomerado de edificios y concreto.

Esta vida de los barrios se construye en el espacio colectivo, primer ámbito de relación de los habitantes con la ciudad y primer escenario donde identificamos ventajas, oportunidades o problemas y necesidades de la vida en comunidad: barrios sin parques, casas sin antejardín, hogares sin agua, vías de barro o casas de cartón que contrastan con las megaconstrucciones de una ciudad para el futuro. Esto es lo que refleja el espíritu de una ciudad y que la hace ser distinta a cualquier otra ciudad del mundo.

Ya sea como conjunto de barrios o como conglomerado de comunidades, las ciudades obedecen tam- una cultura urbana y a la planificación del desarrollo en donde se analizan y prevén estas situaciones de cara al futuro. Por eso las decisiones gubernamentales que se toman tratan de armonizar situaciones y sobreponer el interés común sobre el particular.

La necesidad de identificar problemas y oportunidades comunes en sectores que desde el punto de vista urbano también presentan características similares, ha llevado a la Administración Distrital a determinar unos sectores o zonas conformadas por un conjunto de barrios con características ambientales, sociales, económicas y físicas semejantes, es decir, con un hábitat parecido, para hacer de la planificación un proyecto común que tienda a generar hábitats dignos y, por ende, a mejorar la calidad de vida de las comunidades.

Unidades, zonas, sectores o conjunto de barrios con características similares, estas son las UPZ, un instrumento creado por el POT para hacer de la planificación urbana un proceso con sentido social que esté más cerca de las oportunidades o necesidades que la gente sueña, padece o tiene memoria, año tras año, día a día...

De esto tratan las cartillas sobre las UPZ: cómo se reglamenta una UPZ; qué se puede o no hacer en un predio, cuáles son sus puntos críticos; identificar y determinar, con usted, dónde están las oportunidades y soluciones para el corto, mediano o largo plazo en aquellos aspectos que hacen a las zonas espacios para la convivencia a partir de la comprensión de la norma urbana.

En el proceso de delimitación de las UPZ, no sólo se tuvo en cuenta las características comunes de las condiciones sociales (estrato socioeconómico, hogares, etc.), físicas (vías, servicios públicos, espacio público, edificios para servicios sociales), ambientales (áreas de importancia ecológica) y económicas (actividades productivas) de un grupo de barrios, sino también criterios de delimitación física como los siguientes:

- Ejes o límites de elementos naturales o parques, como rondas de ríos o quebradas o áreas ambientales protegidas.
- Ejes o límites de elementos construidos, como canales de aguas lluvias o vías principales.
- Límites topográficos o cambios fuertes de pendientes del terreno, como en los bordes de un cerro o montaña.
- Límites prediales, en especial en el caso de grandes lotes.
- Límites oficiales de barrios o urbanizaciones.

Esperamos que esta cartilla funcione también como texto de estudio para aprender más o afianzar el conocimiento sobre nuestra ciudad. Que la disfrute.

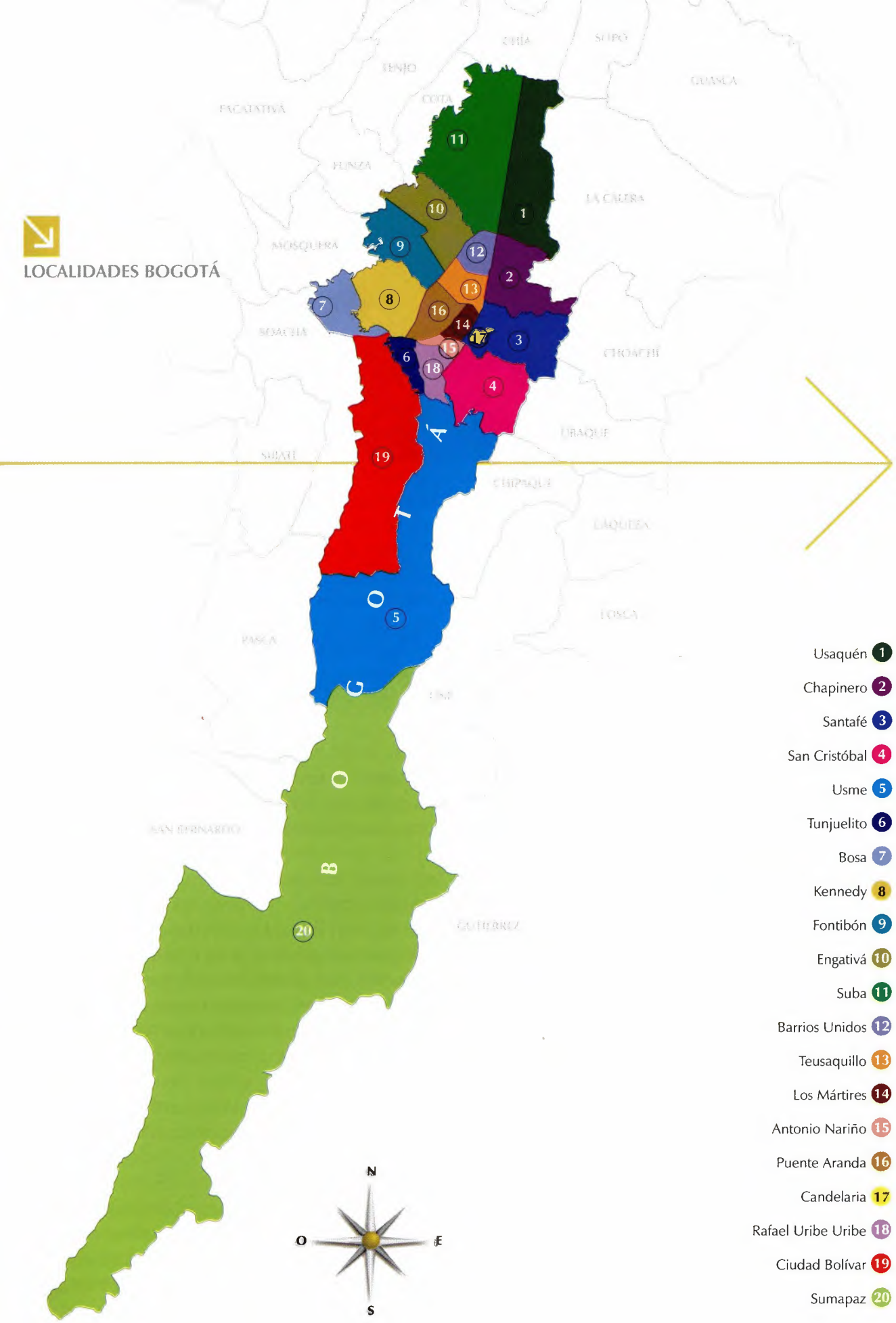
LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL

UPZ

EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las UPZ son un instrumento de planificación de escala intermedia entre las localidades y los barrios que, por su dimensión, facilita la participación de sus habitantes en la creación de la norma que la reglamenta y en el control de su aplicación.

LOCALIDADES BOGOTÁ



1

- Usaquén 1
- Chapinero 2
- Santafé 3
- San Cristóbal 4
- Usme 5
- Tunjuelito 6
- Bosa 7
- Kennedy 8
- Fontibón 9
- Engativá 10
- Suba 11
- Barrios Unidos 12
- Teusaquillo 13
- Los Mártires 14
- Antonio Nariño 15
- Puente Aranda 16
- Candelaria 17
- Rafael Uribe Uribe 18
- Ciudad Bolívar 19
- Sumapaz 20

Las normas urbanas son reglas que garantizan la convivencia.

Reglas de juego comunes para la convivencia

Los seres humanos, por nuestra capacidad pensante e imaginativa, tenemos diversas formas de desarrollar una actividad o de dar respuesta o solución a un problema. Por esta razón, muchas personas reunidas, cada una queriendo hacer lo que mejor le parece, pueden producir un gran caos. Es por ello que la humanidad, a lo largo de la historia, ha visto la importancia de definir unas reglas del juego claras y comprensibles para todos, las que nos han permitido buscar conjuntamente el bien común de una manera organizada y equitativa.

Esto se hace especialmente necesario en las ciudades donde existe una mayor concentración de personas o grupos humanos que, simultáneamente, utilizamos los mismos espacios y realizamos diversas actividades.

Las ciudades, por lo tanto, han creado reglas que, a través de signos o símbolos, han permitido organizarnos para que unos y otros podamos convivir mejor. Un ejemplo de esto son las luces de un semáforo, que nos indican cuándo podemos o no pasar en una esquina, o un letrero de privado que nos indica en un hospital, una empresa o cualquier otro lugar que se trata de una zona a la que no podemos ingresar sin ser invitados.

Esto mismo ha sido necesario para los diferentes temas que componen nuestras ciudades, entre ellos las edificaciones y los usos que les damos. Por esta razón, se crearon las normas urbanas, que son esas reglas de convivencia para garantizar que lo que construyamos, lo que hacemos en los espacios comunes y privados o las actividades que desarrollamos en nuestras casas, locales o edificios, no generen problemas a nuestros vecinos, no dañen los valores de nuestra ciudad y nuestro barrio y no contribuyan a un desorden general sino, por el contrario, nos ayuden a vivir armónicamente con nuestros vecinos.

Algunas de estas normas o reglas del juego se hacen para toda la ciudad, incluso algunas para el país, pero otras dependen de las características particulares de los barrios y de las actividades que la gente desarrolla en ellos.

Plan de Ordenamiento Territorial, POT, una norma mayor

La primera base para todas nuestras normas viene de la Constitución Política que los colombianos definimos en 1991. A partir de ella se han adelantado nuevos principios para guiar la forma de organizar las ciudades y sus alrededores, para que las personas podamos acceder a derechos fundamentales que nos permitan una mejor calidad de vida en temas como tener una vivienda digna, servicios básicos de salud, educación, recreación, espacio público y un ambiente sano.

Para que estos derechos se respetaran fue dictada la Ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, que reglamenta y ordena que todos los municipios y distritos de Colombia planifiquen su futuro y den solución a sus problemas mediante planes y proyectos, independientemente del cambio de los gobernantes.

Los instrumentos básicos que dicha ley creó para hacer la planificación de las ciudades son los Planes de Ordenamiento Territorial, conocidos por su sigla POT, en los cuales están dados las normas y principios generales para el ordenamiento territorial de las ciudades.

Un POT, como norma mayor, determina aspectos fundamentales para la ciudad, como la inversión pública, la inversión privada por medio de reglas claras, las bases para que ciudadanas y ciudadanos puedan acceder con mayor facilidad a la vivienda, los servicios públicos, las vías y los equipamientos (como los hospitales, las escuelas, los colegios o las zonas deportivas). En términos generales, un plan de ordenamiento territorial permite que se complementen las inversiones públicas y privadas, orienta el desarrollo de la sociedad y el crecimiento de la economía y hace colectivas las decisiones para que la construcción de la ciudad obedezca no sólo a intereses particulares sino también a la demanda de mejores oportunidades para todos los ciudadanos y ciudadanas.

Los Planes de Ordenamiento Territorial, POT, son los instrumentos básicos de la Ley de Desarrollo Territorial

El POT de Bogotá:

cultura del territorio como patrimonio social

Para responder a lo ordenado en la Ley 388 de 1997, Bogotá elaboró su propio POT. Para ello empezó por estudiar la realidad existente en ese momento en la ciudad, hizo el cálculo de su crecimiento en los siguientes años, identificó qué funcionaba bien o mal y por qué, qué tenía de bueno y cómo esto se podía aprovechar mejor y, con base en todo ello, reunió en el Decreto 619 de 2000, las directrices necesarias para ordenar el territorio de Bogotá a partir de ese momento.

Pero como la planificación es un proceso y como el POT era una herramienta nueva que se aplicaba por primera vez, fue necesario examinarlo después para profundizar más en algunos temas, complementar o incluir otros, solucionar problemas y, así, responder a los cambios del momento. Por esta razón, en 2003 se hizo la primera revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. El POT que hoy tenemos (Decreto 190 de 2004) es la compilación o unión de lo planteado en 2000 y lo revisado en 2003.

El POT de Bogotá es el instrumento que prevé y define el futuro de la ciudad mediante una serie de decisiones que los ciudadanos y los técnicos definimos en conjunto. De esta manera, el POT es una herramienta para la convivencia urbana, es un punto en común para orientar el desarrollo físico, social, ambiental y económico de la ciudad.

El POT determina, por lo tanto, un conjunto de objetivos, orientaciones, proyectos, actuaciones y reglas o normas para la ciudad y los ciudadanos, en temas como:

- Hacia dónde puede crecer o expandirse en términos de ampliación de los territorios.
- Cuáles son las zonas que deben ser protegidas para evitar tragedias o para cuidar el medio ambiente.
- Cómo va a ser la relación con la región y las ciudades vecinas.
- Dónde se ubican los polos de desarrollo.
- Qué actividades pueden ser desarrolladas en cada sitio.
- Dónde y cómo deben ser sus vías, transporte público, parques, servicios públicos (agua, energía, gas), colegios, hospitales, zonas deportivas y otros servicios que requerimos para tener una mejor calidad de vida.
- Cuáles son los proyectos urbanos y sociales más importantes.
- Cómo será la ciudad en los próximos 20 años o en 2038, cuando cumpla 500 años de fundada.
- Cuántos habitantes tendrá y como será su calidad de vida.

El POT no es un proceso cerrado y terminado, no sólo porque se debe ir modificando en el tiempo según el desarrollo y los cambios de la ciudad, sino también porque determinar lo que hay que hacer en un territorio tan grande como Bogotá es una tarea muy difícil y larga. Por esa razón, en el POT se definen los temas generales del desarrollo urbano y social para todo el Distrito Capital, y se determina la necesidad de continuar la planificación de la ciudad tanto por temas (conocidos como sectores), por ejemplo el espacio público, la salud, las vías y el transporte, como por zonas de la ciudad. Es en este último contexto en el que surgen las Unidades de Planeamiento Zonal, conocidas como UPZ, que son el tema principal de esta publicación. Más adelante veremos qué son y para qué sirven.

La estrategia de ordenamiento territorial:

visión compartida de la ciudad-región Bogotá-Cundinamarca

El POT plantea el futuro de Bogotá mediante la estrategia de ordenamiento territorial que busca, en primer lugar, trabajar de la mano con el Departamento de Cundinamarca para sumar fuerzas y buscar en conjunto proyectos y propuestas que los beneficien a ambos como una sola ciudad-región. El propósito es ver a Bogotá como parte activa de la región, ya que se complementan y se necesitan mutuamente.

Temas fundamentales para la ciudad, como la movilidad, el abastecimiento de agua, los aspectos relacionados con el medio ambiente, el manejo y recuperación del río Bogotá, la localización de la vivienda de interés social, sólo pueden ser trabajados desde la ciudad-región, ya que en estos aspectos existe una fuerte influencia e interdependencia.

Si se quiere tener un futuro compartido y planeado con la región, es necesario buscar proyectos y acciones conjuntas, de tal manera que pasemos de tener municipios trabajando individualmente a vivir en una ciudad-región, donde todos los poblados son importantes porque comparten e intercambian recursos y empiezan a funcionar como una red de ciudades, es decir, ciudades y municipios conectados para trabajar juntos.

Es con la estrategia de ordenamiento territorial como Bogotá responde a la construcción colectiva de la ciudad-región, a partir de tres principios básicos:

- La protección y especial cuidado de la naturaleza y el ambiente como punto principal desde el cual debemos ordenar a Bogotá, ya que si éstos no permanecen, vamos a tener problemas de salud asociados a la calidad de vida. Estos temas se desarrollan principalmente a través del componente de la estrategia de ordenamiento llamado **Estructura Ecológica Principal**.

- La integración de la gente y las actividades, tanto de las diferentes partes de la ciudad construida como de las zonas rurales y de la región. La propuesta del POT sobre estos temas se concentra principalmente en la creación de una red de ciudades en el ámbito regional y una red de **centralidades** en Bogotá, que conforman la **Estructura Socioeconómica y Espacial**.

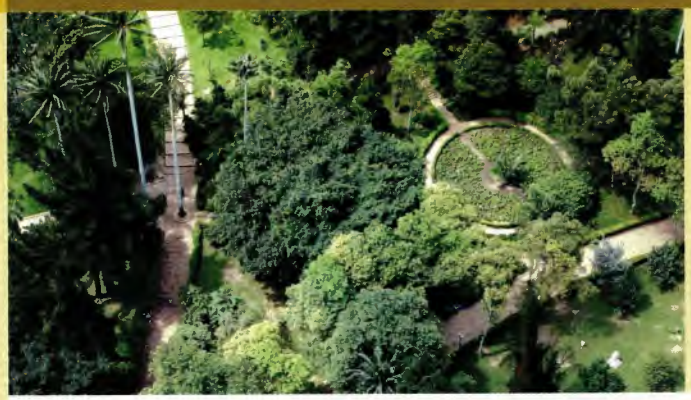
- El mejoramiento de las vías, el transporte, los servicios públicos y los servicios que todos y todas necesitamos, como educación, salud, parques, sitios para divertirnos y hacer deporte y otros más, se concretan en la estrategia de ordenamiento que agrupa estos temas y que el POT ha llamado **Estructura Funcional y de Servicios**.

Veamos estos tres temas desarrollados con mayor detalle en el cuadro que está a continuación:

Bogotá moderna y competitiva.

Fúquene, Cundinamarca.

Las tres estructuras de la estrategia de ordenamiento



ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

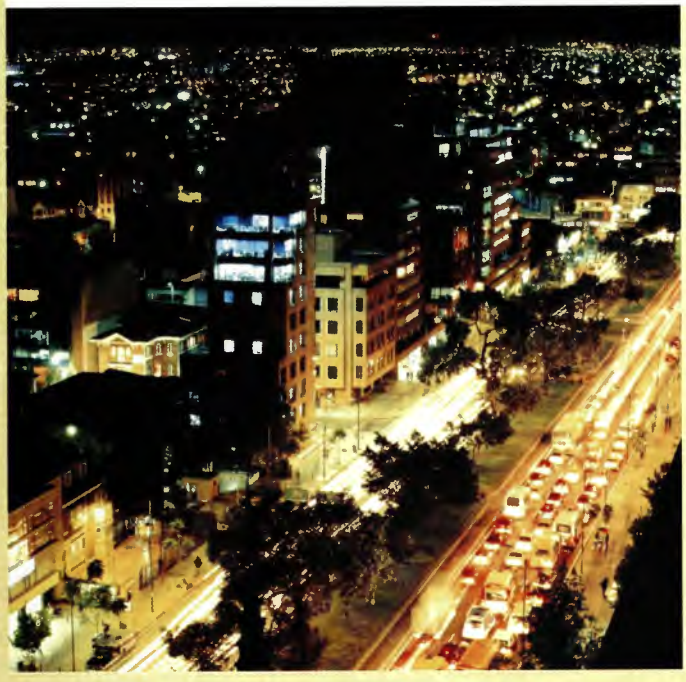
La Estructura Ecológica Principal es la base del ordenamiento tanto distrital como regional. Está conformada por el conjunto de áreas naturales fundamentales para conservar un equilibrio entre lo construido y lo natural.

Lo que busca el Distrito en este aspecto es comunicar las áreas verdes donde existen sectores valiosos para el Distrito desde el punto de vista ecológico, como los cerros Orientales y los humedales, con otras áreas como parques o ríos. El objetivo es ayudar a conservar la vegetación y la fauna que hay en ellas, ya que corre riesgo su permanencia en el tiem-

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

Esta estructura en Bogotá está compuesta por el centro, que todos conocemos e identificamos como corazón de la ciudad, y por ciertas zonas donde existe mucha concentración de comercio, servicios, oficinas, equipamientos, industria o actividad en general, que se llaman **centralidades**.

En ellas se localizan las actividades económicas más importantes y las cadenas de productores y compradores que impulsan el desarrollo económico. Además, el Plan de Ordenamiento Territorial, bajo el enfoque de descongestionar el centro y garantizar la localización equitativa de servicios y actividades dentro de las diferentes áreas urbanas, plantea el desarrollo de nuevas centralidades. Para que las **redes de intercambio** trabajen eficientemente, se propone conectar las centralidades a través de nuevas vías y facilitar su articula-



ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Comprende los **sistemas generales** o redes que ayudan a que nuestra vida diaria se desarrolle con facilidad: movernos de un lado a otro, ser atendidos cuando nos enfermamos, estudiar, jugar, ver televisión en nuestra casa.

El primero de ellos es el **Sistema de Movilidad**, que es lo que conocemos como vías y transporte. Estos son conceptos que, por nuestra experiencia diaria, sabemos que tienen que mejorarse en nuestra ciudad, ya que nos generan muchos problemas. Bogotá necesita construir nuevas vías, ampliar otras, que las que existen no tengan huecos, mejorar las que dan acceso a la ciudad y las que la conectan con la región; hacer más puentes, estacionamientos, terminales de transporte y ciclorrutas; aprovechar y mejorar el tren. Todo esto, manejado articuladamente, contribuye a mejorar los tiempos de desplazamiento, es decir, que podamos movernos más fácilmente en nuestra ciudad y conectarnos mejor con la región, el país y el mundo. Las vías principales que están incluidas en el POT se reúnen en la Malla Vial Arterial,

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

po. La desaparición de estas áreas verdes sería muy grave para la ciudad, pues son fundamentales para que el clima se mantenga equilibrado ya que la vegetación y las corrientes de agua son indispensables para ello. Además, conforman una buena parte del espacio público que tiene como función permitir la circulación, y a la vez brindar la diversión y el disfrute de los habitantes. Entre los elementos más importantes de esta estructura en la ciudad se pueden destacar:

- **El sistema de cerros:** los cerros Orientales, los de Suba, Torca, La Conejera y el parque Entrenubes.
- **Los humedales del Distrito:** importantes principalmente por su función en la conservación de la riqueza y variedad de la vida animal y vegetal que en ellos se desarrolla.
- **El sistema hídrico:** conformado por las quebradas y ríos que atraviesan nuestro territorio, sus cauces y las franjas de tierra que los rodean.
- **Los parques urbanos:** parques de gran tamaño, como el Simón Bolívar y El Tunal.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

ción con la región y con los puntos de transporte, venta, producción, etc. De esta forma se busca que Bogotá se vincule con la red de ciudades propuesta como estrategia de ordenamiento para la región.

El objetivo de consolidar esta **red de centralidades** es integrar y conectar las actividades que hoy están dispersas, concentrar las empresas y negocios en estos sectores y reducir el tiempo de los desplazamientos entre los sitios de vivienda y los de trabajo, compras y diligencias.

Podemos clasificar las centralidades dependiendo del potencial de su actuación en la red de ciudades, así:

- Aquellas en las que se hacen negocios y trabajos que permiten la integración internacional y nacional. Por ejemplo: el centro, la calle 72, la calle 100, Fontibón, aeropuerto Eldorado, Engativá.
- Las que permiten la integración con la región. Por ejemplo: las centralidades de Quirigua-Bolivia, Toberín-La Paz.
- Las que favorecen la integración al interior de la ciudad o entre sus sectores, como las centralidades de Las Ferias, Prado o Restrepo.

Esta red de centralidades se complementa con otras zonas de la ciudad que reúnen sitios de trabajo y equipamientos, llamadas **centralidades zonales o locales**, que no se definen a nivel del POT por ser pequeñas, sino que se determinan en las UPZ. (Ver plano de Centralidades pg.14)

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

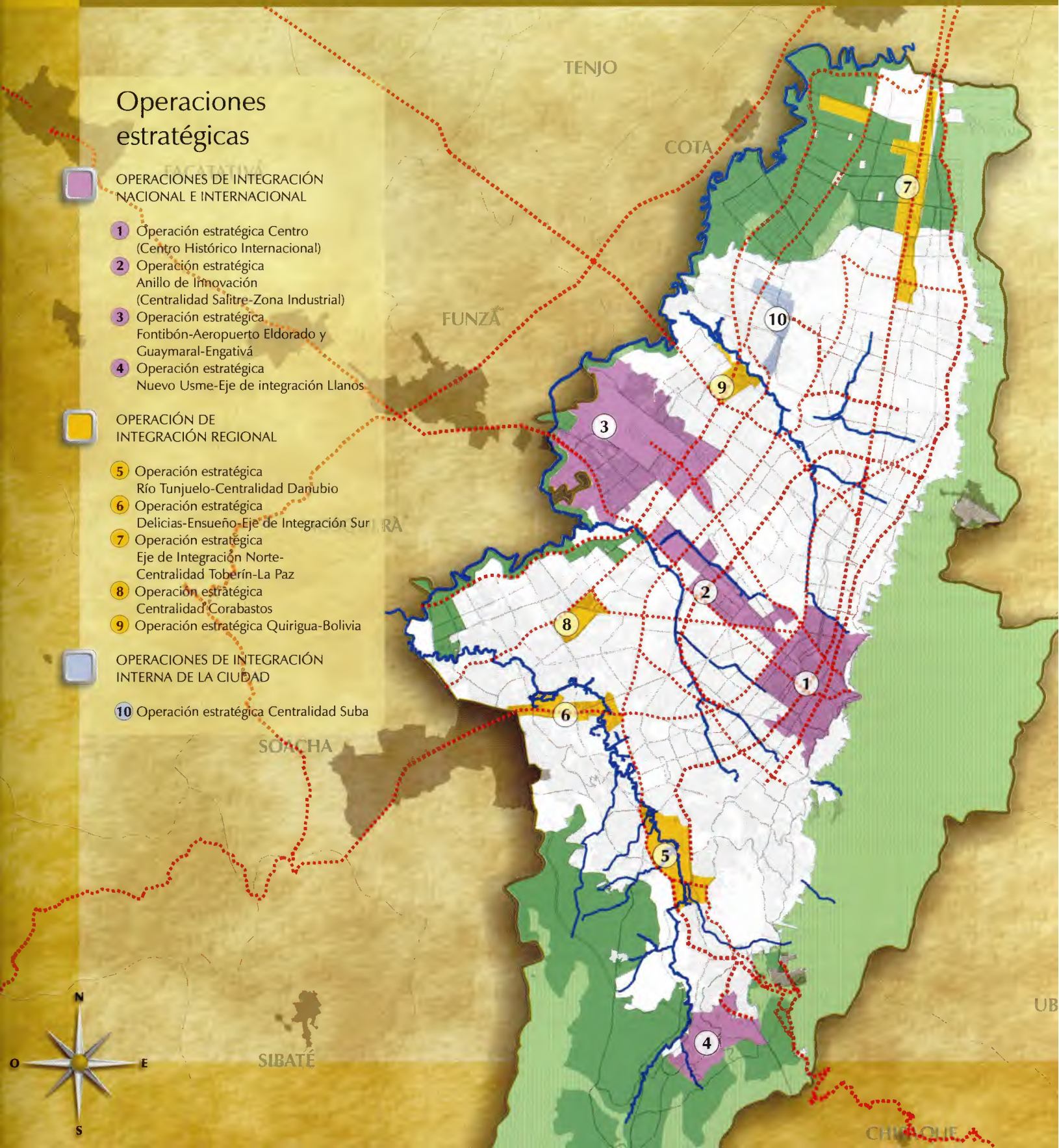
MVA. Las vías determinadas por otras normas e instrumentos de planificación, como son los decretos y fichas de las UPZ, que sirven para comunicar e integrar los sectores y barrios, corresponden a la llamada malla vial intermedia, que está compuesta por Corredores de Movilidad Local, CML.

El segundo es el **Sistema de Equipamientos**, que tiene que ver con los servicios que usamos y necesitamos a diario y los edificios donde éstos se desarrollan: guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios, universidades y otros centros educativos; puestos de salud, hospitales, IPS, EPS y todo lo que tenga que ver con salud; bibliotecas, centros culturales, museos, teatros, canchas deportivas y otros sitios donde nos divertimos y utilizamos adecuadamente nuestro tiempo libre; salones comunales, centros de atención a los ciudadanos, templos de las diferentes religiones, cementerios, cárceles, juzgados, aeropuertos, CADE y otras oficinas donde hacemos trámites del Estado o donde trabajan los funcionarios públicos.

El tercero es el **Sistema de Espacio Público**, que reúne los parques, las plazas, las vías peatonales, los andenes, las alamedas, las zonas verdes y peatonales de las calles y avenidas, los antejardines, las fachadas y cubiertas de las casas y edificios. Todos necesitamos que haya más espacio libre y que esté mejor mantenido, con más juegos para niñas y niños, bancas, canchas, caminos, para que podamos utilizarlos más y para que tengamos más oportunidades de divertirnos o simplemente de caminar, ver gente, encontrarnos con los amigos y conocer nuevas personas. Por eso el POT propone mejorar y aumentar los espacios públicos en Bogotá.

El cuarto y último grupo está compuesto por los sistemas de cada uno de los **Servicios Públicos** que llegan o deberían llegar a nuestras casas: la energía eléctrica; el gas; el teléfono; el agua, y el alcantarillado, que recoge las aguas servidas y las aguas lluvias. También hace parte de este grupo el manejo de las basuras y las nuevas redes de comunicaciones, como la televisión por cable, el internet y otras similares.

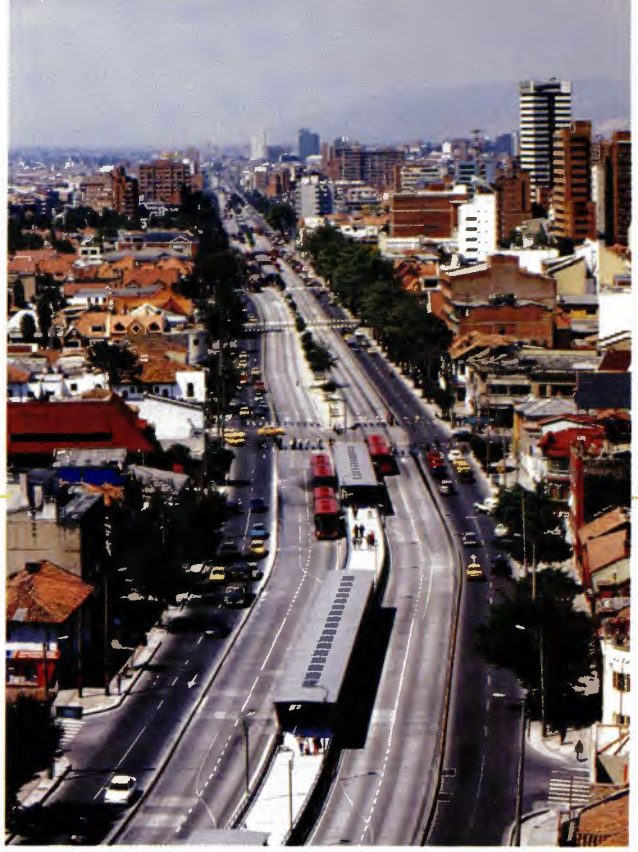
De la teoría a la práctica:



Cómo se concreta la estrategia de ordenamiento territorial

La estrategia de ordenamiento y sus tres estructuras (la ecológica principal, la socioeconómica y espacial, y la funcional y de servicios) se hacen realidad a través de acciones particulares: las operaciones estratégicas, los programas y los proyectos prioritarios y los instrumentos de planificación, gestión y financiación.

Veamos en qué consiste cada uno de estos aspectos.



***Transmilenio**, un proyecto prioritario para la ciudad, la región y el país.*

Operaciones estratégicas

Como respuesta a las innumerables necesidades que tenemos y a la gran cantidad de aspectos y partes por mejorar en la ciudad, las propuestas del POT son muchas. Como no hay dinero para hacerlas todas al mismo tiempo, el Distrito Capital tiene que decidir dónde se invierte primero y qué se puede hacer después.

No es fácil tomar este tipo de decisiones y por eso el POT propone que las primeras intervenciones se concentren en sitios claves de Bogotá para que, además de adecuar esos importantes espacios de la ciudad-región, se genere un impacto positivo en las áreas vecinas y así se amplíen los beneficios creados por las inversiones y acciones que en él se realicen (económicas, físicas y sociales). A estas intervenciones se les llama **Operaciones Estratégicas**, OE.

Las OE concentran diferentes tipos de intervenciones (en vías, parques, edificios) y, a través de los planes zonales, se planifican con una visión a largo plazo de lo que se debe hacer, evitando que se realicen sólo las de corto plazo.

Algunos puntos por resaltar de las operaciones estratégicas son:

- Corresponden con propuestas del POT, especialmente las relacionadas con la red de centralidades, que son un punto principal de la estrategia territorial.
- Están localizadas en puntos estratégicos de la ciudad, de tal forma que las acciones que allí se realizan generan un gran impacto no sólo en el sitio específico donde se construyen, sino también en sus alrededores e incluso en la ciudad en general.
- Están distribuidas por toda Bogotá y especialmente donde se concentran más oportunidades y/o necesidades, para que las mejoras se distribuyan equitativamente y toda la ciudad se beneficie.
- Las operaciones estratégicas son los lugares clave para concentrar las próximas inversiones del gobierno distrital.

***LOS PLANES ZONALES** se utilizan para detallar el planeamiento de algunas zonas de la ciudad. Son como un Plan de Ordenamiento Territorial más pequeño, pues desde ellos se definen, en mayor detalle, los diferentes aspectos incluidos en el POT, tales como los sistemas generales, la forma como se deben dar los usos y los tratamientos, los criterios para luego desarrollar las normas desde las UPZ, los instrumentos que se requieren para hacer realidad lo propuesto y otros temas de importancia para el desarrollo urbano de la zona específica.*

Los proyectos y programas prioritarios

El POT define unos programas y proyectos que se consideran fundamentales para que la estrategia de ordenamiento pueda hacerse realidad.

Los programas prioritarios son temas que agrupan acciones y propuestas específicas y que se consideran tan importantes que deben ser desarrollados antes que los otros y pueden o no estar relacionados con las OE.

El POT define como programas prioritarios:

- La complementación y el mantenimiento en el tiempo de las vías, el transporte, los servicios públicos y dotacionales, como escuelas, parques, centros de salud y hospitales que, como ya vimos, conforman la estructura funcional y de servicios.
- El fortalecimiento y mejoramiento del centro de la ciudad y de la red de centralidades.
- El aumento del comercio nacional e internacional por medio de unas mejores comunicaciones.
- El incremento de la seguridad de todos y todas.
- La sostenibilidad ambiental.
- El aumento de la competitividad.
- El fortalecimiento de la forma como se hace y organiza la planeación en Bogotá y la región, así como de quienes intervienen en ella.
- La mayor utilización de las nuevas tecnologías y el aumento de la investigación para mejorar los productos industriales y agrícolas.

Con esa base, el POT propone para el periodo 2004-2007 una serie de proyectos específicos, agrupados de acuerdo con las tres estructuras que componen el modelo de ordenamiento. Estos proyectos también son importantes porque ayudan al desarrollo de las operaciones estratégicas y se organizan para orientar la inversión sectorial (sectores como salud, educación, cultura); son una guía para que las diferentes entidades del Distrito se pongan de acuerdo sobre dónde se van a realizar las obras y acciones, y así se pueda hacer realidad la intención de generar impactos importantes con las operaciones estratégicas.

Instrumentos de planificación y de gestión

Para poder hacer realidad las diversas propuestas, el POT determina estos instrumentos, que son como los elementos de una caja de herramientas que se pueden usar de forma combinada para ayudar a la gestión urbanística. Hacer gestión en la ciudad es pasar de la planificación a la acción en cada uno de los frentes propuestos por el POT.

Los instrumentos de planificación y gestión son los mecanismos y herramientas que hacen posible la gestión urbanística, porque:

- Contribuyen a la adquisición de los recursos económicos necesarios para su ejecución.
- Buscan la forma de involucrar al sector privado o los particulares beneficiados por los proyectos.
- Desarrollan en mayor detalle la planificación.
- Hacen que los precios no se suban tanto como para no permitir la construcción de los proyectos.

Hacer realidad las diferentes propuestas del POT implica un gran esfuerzo en muchos sentidos: lograr la participación activa y organizada de todos los actores (entidades y personas) que tienen que ver con el proyecto específico (planificadores, constructores, propietarios, inversionistas y ciudadanos en general); ponerlos a todos de acuerdo en el camino conjunto a seguir para el logro de los objetivos comunes; conseguir los recursos económicos y los terrenos en los cuales se van a construir las diferentes obras; hacer todos los procesos que se requieren para ejecutar un proyecto, y, ante todo, buscar que los beneficios y los costos que generan los proyectos sean distribuidos equitativamente, para garantizar que el desarrollo urbano logre el beneficio general de los ciudadanos, como base fundamental de la función pública que debe tener el urbanismo.

En su conjunto, los instrumentos de **planeamiento** y los de **gestión del suelo** no son herramientas independientes; en la práctica se complementan y se apoyan para poder hacer realidad los proyectos y garantizar mayor equidad y equilibrio entre los ciudadanos, mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, por cuanto las decisiones del planeamiento generan diferencias y cambios que requieren ser balanceados. Este es uno de los principales objetivos de la gestión urbanística. Por esta razón, se hace necesario utilizar algunos de los instrumentos de gestión.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA SEGÚN POLÍTICAS

POLÍTICAS	INSTRUMENTOS POT
REGIONAL	- Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental Regional, POTAR. - Plan Maestro de Abastecimiento.
SUELO	- Plan Zonal Norte. - Operación Usme. - Planes parciales.
HÁBITAT	- Unidades de Planeamiento Zonal, UPZ. - Planes de regularización e Implantación. - Plan Maestro de Espacio Público.
RURAL	- Unidades de Planeamiento Rural, UPR. - Planes de mejoramiento centros poblados.
ECONÓMICA	- Plan Zonal Centro. - Operaciones estratégicas. - Plan Maestro de Movilidad.
SOCIAL	- Planes maestros de servicios públicos. - Planes maestros de equipamientos.
AMBIENTAL	- Plan de Ordenamiento y Manejo de los Cerros Orientales. - Planes zonales de cerros. - Planes minero ambientales.

Instrumentos de planeamiento

Los instrumentos de **planeamiento** son planes que se realizan para manejar zonas más pequeñas de la ciudad (localidades, sectores, UPZ y barrios) o temas específicos (sector salud, educación, recreación, otros). El POT tiene que tomar muchas decisiones para la totalidad de la ciudad y, consecuentemente, al tener tanto que decir en aspectos tan diferentes y para un área tan grande, no puede entrar en detalles. Por esto, para precisar o complementar cada zona y cada tema, se requieren otros planes y estudios que desarrollen sus diversos aspectos, involucrando para este fin a las entidades competentes y a las personas con experiencia y conocimientos en cada uno de ellos. Estos instrumentos complementan y desarrollan algunos de los temas del POT, determinan proyectos de obras públicas, definen normas que orientan la inversión privada y las operaciones inmobiliarias para que beneficien a toda la ciudad. Algunos de los instrumentos de planificación son los planes maestros, los **planes zonales**, las **unidades de planeamiento zonal** y los planes parciales.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

NIVEL	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL POT
1	Planes maestros.
2	Planes zonales. Planes de ordenamiento zonal. Unidades de Planeamiento Zonal, UPZ. Planes parciales. Planes de reordenamiento.
3	Planes de implantación. Planes de recuperación morfológica. Planes de regularización y manejo de usos dotacionales y comerciales.

Instrumentos de gestión

Los instrumentos de **gestión del suelo** y **financiación** son las herramientas que propone el POT tanto para obtener parte de los recursos económicos que se requieren para financiar los diversos programas, proyectos y obras, como para hacer realidad el reparto de cargas y beneficios.

La Ley de Ordenamiento Territorial y el POT definen diversos instrumentos de gestión y financiación orientados, principalmente, a hacer más equitativo el reparto de las cargas y los beneficios producidos por la urbanización y la construcción. En esta publicación sólo vamos a revisar la participación en plusvalías, que es uno de los instrumentos de gestión y financiación que más se relaciona con las UPZ.

INSTRUMENTOS DE GESTIÒN

ALGUNOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

- Planes Parciales.
- Unidades de actuación urbanística.
- Reajustes de tierra o integración inmobiliaria.
- Reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios.
- Enajenación forzosa.
- Procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación.
- Bancos de tierras.
- Participación distrital en plusvalías.
- Transferencia de derechos de construcción.
- Valorización por beneficio general o local.
- Mecanismos de compensación por conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

***LAS CARGAS** son los costos que implica hacer calles, parques, escuelas, hospitales, canchas deportivas, redes de servicios públicos y todas las obras y acciones que se requieren para mejorar la ciudad.*
***LOS BENEFICIOS** o rentas son tanto las ganancias económicas que se obtienen del negocio de la construcción y la urbanización (generados a partir de los usos permitidos y los metros cuadrados que se pueden edificar, de acuerdo con las normas que determina el Distrito), como los provechos que obtienen los ciudadanos al tener cerca las obras que hacen los gobiernos y poder utilizarlas.*

Participación en plusvalías

Las plusvalías pueden ser entendidas como el aumento en el valor del suelo y los beneficios obtenidos por decisiones o acciones del Estado. Esto se da, por ejemplo, cuando se incorporan a la ciudad nuevas áreas que eran rurales. Para convertir ese suelo rural en urbano es necesario adecuarlo con nuevas vías, servicios públicos, colegios, hospitales y todos los servicios que se necesitan para que funcionen bien como parte de la ciudad. Con esas decisiones, obras e inversiones, y con la posibilidad de construir casas y edificios, el suelo que antes era rural o que podía construir menos área o poner sólo usos menos productivos, empieza a valer más, es decir, tiene una **plusvalía**. (Ver gráfico p. 73)

Ésta también se da cuando, por ejemplo, el Distrito brinda a una zona, originalmente con una norma que sólo permite construir casas de dos pisos, la nueva posibilidad de hacer edificios; cuando a sectores restringidos para vivienda se les empieza a autorizar la presencia de comercio, o cuando construyen o amplían una vía, un colegio, un parque, un hospital cercano.

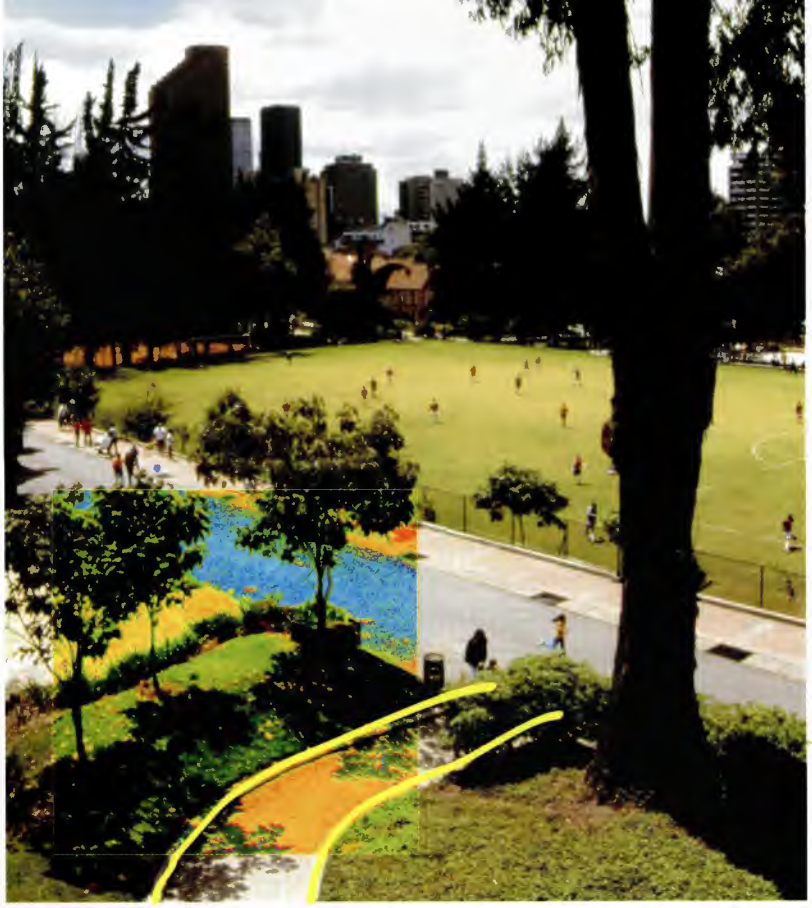
En todos esos casos las personas propietarias de esos terrenos obtienen beneficios producto de una inversión pública, es decir, que no fue hecha por ellas sino por el Distrito.

De acuerdo con esto, un lote urbano cuesta más que un lote rural del mismo tamaño, y uno donde sólo se puede construir una casa de dos pisos es más barato que otro donde se puede hacer un edificio de diez pisos. En todos estos casos el propietario se ve beneficiado con un mayor valor que se produce como consecuencia de una decisión, inversión y/u obras del Estado que solían hacerse con los impuestos que todos pagamos. Es justo que el propietario del suelo comparta con Bogotá los beneficios que obtiene como consecuencia de las decisiones y obras del Distrito y los cambios que ellas generan. Lo que el propietario comparte con el Distrito de esas ganancias adicionales, puede invertirse en ayudar a pagar los costos de las obras de adecuación de estos terrenos como urbanos, o en otras obras que requiera la ciudad, como por ejemplo vivienda de interés social, o en construcción de parques .

Con acciones como ésta es posible distribuir las cargas y las rentas o ganancias entre las diferentes partes, de tal forma que todas y todos ganamos: gana el propietario al aumentarse sustancialmente el valor de su terreno y poder construir o vender; gana el Distrito al mejorar la ciudad y al recuperar parte de las inversiones hechas para incorporar nuevas áreas urbanas, que pueden ser usadas para suplir otras necesidades de Bogotá; gana la ciudadanía en general, en la medida en que los impuestos que pagamos se utilizan en la solución de otras necesidades de la ciudad que nos benefician más directamente a todas y todos, y al recibir en obras públicas parte de los beneficios de los cambios ocurridos como consecuencia de las decisiones del gobierno. De esta manera se consigue la equidad que busca el POT como principio fundamental.

LOS PLANES MAESTROS son instrumentos de planeamiento, que se elaboran para proveer las infraestructuras y edificios de uso colectivo que hacen posible el funcionamiento de la ciudad, tales como vías, servicios públicos, espacio público y equipamientos, con calidad y de manera equilibrada en todo el territorio de Bogotá. Cada plan maestro debe determinar las condiciones para la prestación de los respectivos servicios, de acuerdo con las necesidades de la población, definiendo los principios y las reglas para la construcción o adecuación de su infraestructura, redes o equipamientos, los proyectos específicos y su tiempo de ejecución, según los objetivos del POT.

EL PLAN PARCIAL es un instrumento del POT, utilizado para desarrollar o recuperar las grandes áreas de la ciudad que aún no han sido urbanizadas o que por su alto estado de deterioro se deban renovar. Permite planear integralmente el desarrollo urbano de esas áreas, definiendo la localización de las viviendas, el comercio, los elementos que aseguran el funcionamiento de la vida urbana (parques, equipamientos, vías, servicios públicos y áreas de protección ambiental), además de otros aspectos jurídicos, técnicos, sociales, económicos y financieros, de forma que se asegure un entorno urbano de calidad. Por medio de los planes parciales también se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios, haciendo precisiones sobre las alturas y los usos permitidos, y se distribuyen los costos de los sistemas generales entre la ciudad y los propietarios del suelo, quienes a su vez aprovechan de manera proporcional los beneficios de usos y alturas que la ciudad les concede.



Las normas urbanísticas

Vimos que la estrategia de ordenamiento territorial trabaja con aspectos que se relacionan con temas generales de la ciudad: el territorio, las vías, los servicios que requerimos, el espacio público, los servicios públicos, las acciones más importantes, los sitios donde se concentran los proyectos del gobierno. Pero ¿qué pasa con los edificios y las casas? ¿Cuántos pisos se pueden construir? ¿Qué usos pueden existir en cada sitio? ¿Podemos tumbar y volver a construir en cualquier sitio? ¿Cómo podemos construir nuestras casas? ¿Sobre qué bases el gobierno toma las decisiones para permitir las construcciones en la ciudad?

Para responder esto, primero debemos entender que la ciudad se estructura en dos grandes grupos de áreas:

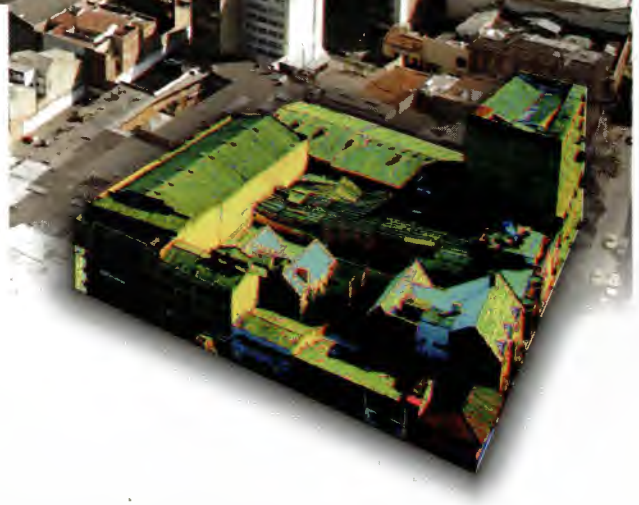
- Las que nos pertenecen a todas y todos, como vías, parques, zonas de protección, equipamientos, servicios públicos, espacio público.

- Las que son propiedad privada y requieren de unas **normas** o reglas de juego que orienten la forma como se pueden utilizar, especialmente para construir.

En términos generales, las normas son las reglas que se deben seguir para ajustar las conductas, tareas o actividades de un grupo humano. Vamos ahora a revisar esas normas.

Las normas **urbanas** o **urbanísticas** son los instrumentos mediante los cuales se orientan las intervenciones, las actividades y las inversiones de los sectores públicos y privados en el territorio de la ciudad, según las características particulares y la función que cada zona cumple en la estrategia de ordenamiento. Ellas propician relaciones más armónicas entre los ciudadanos, en la medida en que se reducen los conflictos entre las actividades que se desarrollan en un sector y regulan la intervención en las edificaciones y predios para que haya unidad y coherencia entre ellos. Las normas urbanísticas son uno de esos instrumentos de la caja de herramientas que el POT plantea para hacer realidad sus propuestas.

Las normas urbanas de Bogotá se determinan mediante la mayoría de los instrumentos de planeamiento, entre los cuales uno de los más importantes es la ficha reglamentaria de las unidades de planeamiento zonal o UPZ.

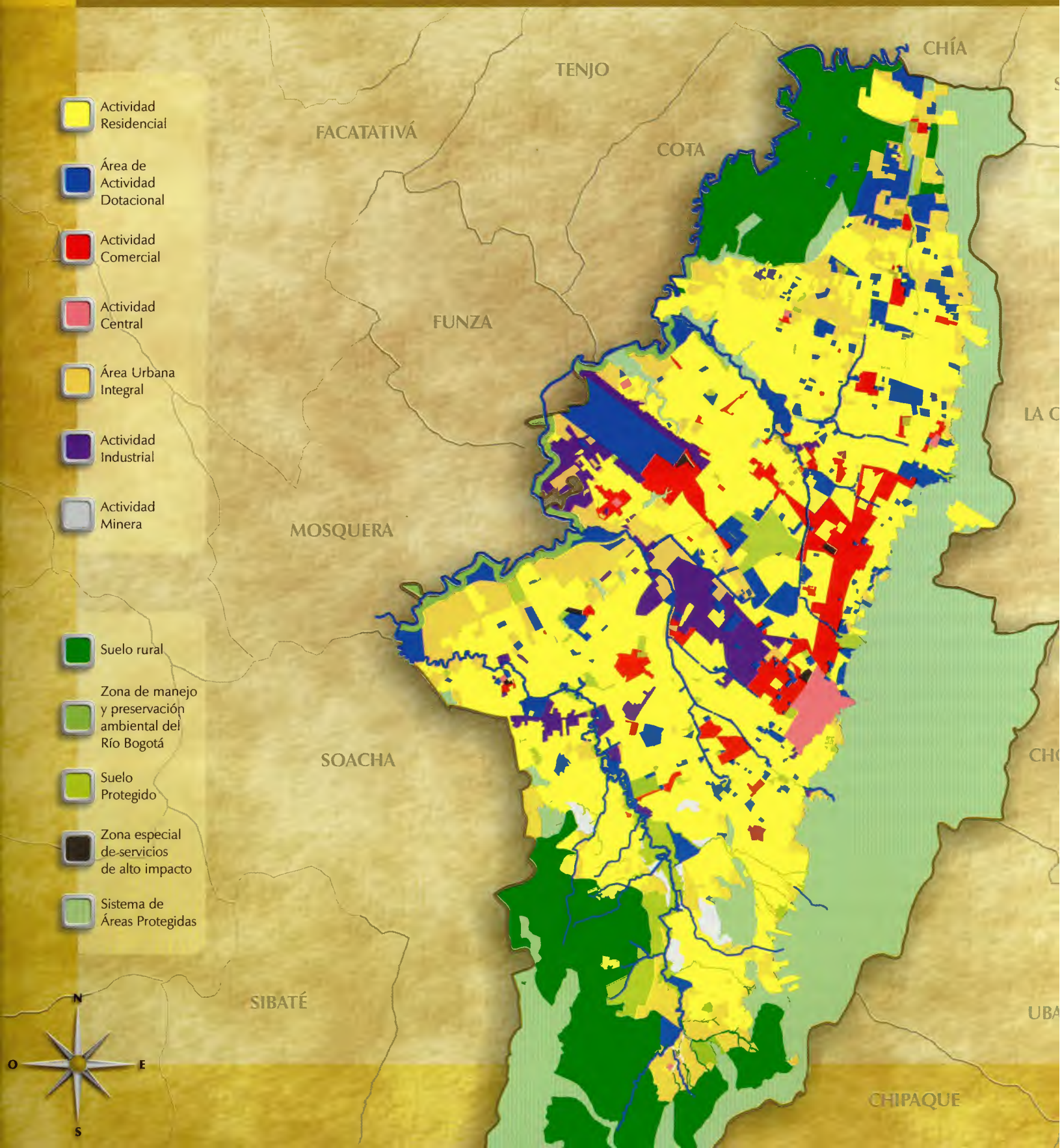


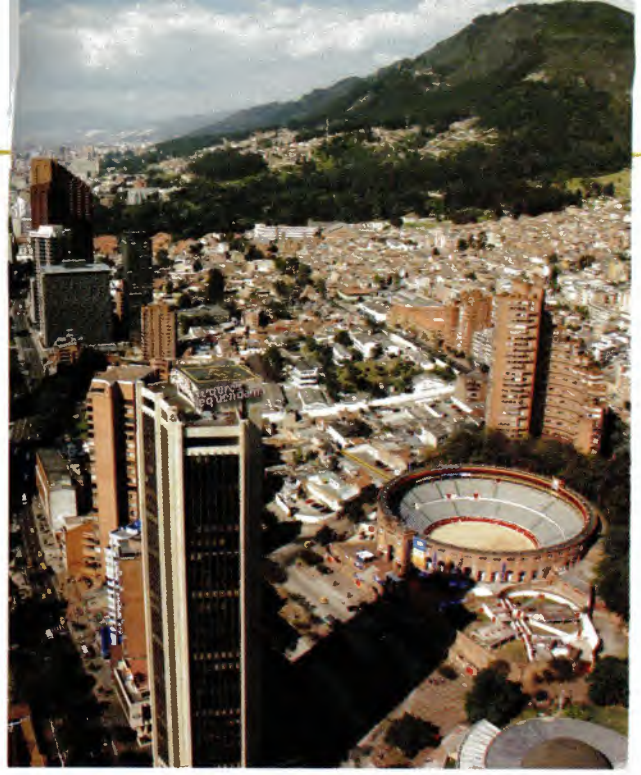
Las normas urbanísticas expresan, en términos generales, la vocación o los **usos** más adecuados de las diferentes zonas de la ciudad y el tipo de intervención o **tratamiento** que más convienen de acuerdo con el desarrollo de ese sector y los propósitos del POT.

Veamos qué incluye cada uno de estos conceptos:

- Usos: concretados en las **áreas de actividad**.
- Edificabilidad: concretada a través de los **tratamientos**.

Áreas de Actividad del POT





Los **usos** no necesitan mucha definición, porque son lo que indica la palabra, es decir, los usos y actividades que se realizan en las casas y en los edificios. Los que más conocemos son la vivienda, el comercio, los servicios (en donde más que comprar mercancía, lo que hacemos es pagar para que nos atiendan, como un salón de belleza, una discoteca o una cafetería), las oficinas (que también son servicios), la industria y los equipamientos, como colegios, hospitales, salones comunales y muchos otros.

Las normas de uso son reglas de convivencia que regulan las actividades para que no generen impactos negativos en las comunidades, sean compatibles y no deterioren la calidad de vida, particularmente la de los residentes.

Dependiendo del tamaño de los establecimientos comerciales y de servicios, excluida la vivienda, y del tipo de productos o servicios que vendan o generen, estos usos pueden atraer gente de las zonas cercanas o de lugares más lejanos y, por eso, se clasifican en **escalas** de acuerdo con la magnitud de la influencia positiva o negativa que pueden generar a sus alrededores, así: los usos de escala vecinal influyen en el barrio, los usos de escala zonal en un sector más grande, los de escala urbana inciden en toda la ciudad o gran parte de ella y los usos de escala metropolitana influyen en la región o, por lo menos, llegan a los municipios más cercanos.

Por nuestra experiencia sabemos que, dependiendo de su tamaño, algunos usos causan a sus vecinos y a la ciudad más problemas que otros y no todos pueden estar cercanos. Por ejemplo, una industria puede producir humo, ruido o vibraciones y otros impactos negativos que molestan a los residentes en sus viviendas y, por lo tanto, preferiblemente estos dos usos no deben estar juntos. Este es el punto principal por el cual es necesario que la norma determine cómo deben manejarse los usos: el requerimiento de disminuir al máximo los impactos negativos entre las diferentes actividades.

Por esta razón, el POT define una serie de condiciones para la localización y el desarrollo de las actividades, para lo cual determina siete tipos de zonas, llamadas **áreas de actividad**, en las que se dice cuál es el uso o actividad que debe predominar en cada una de ellas.

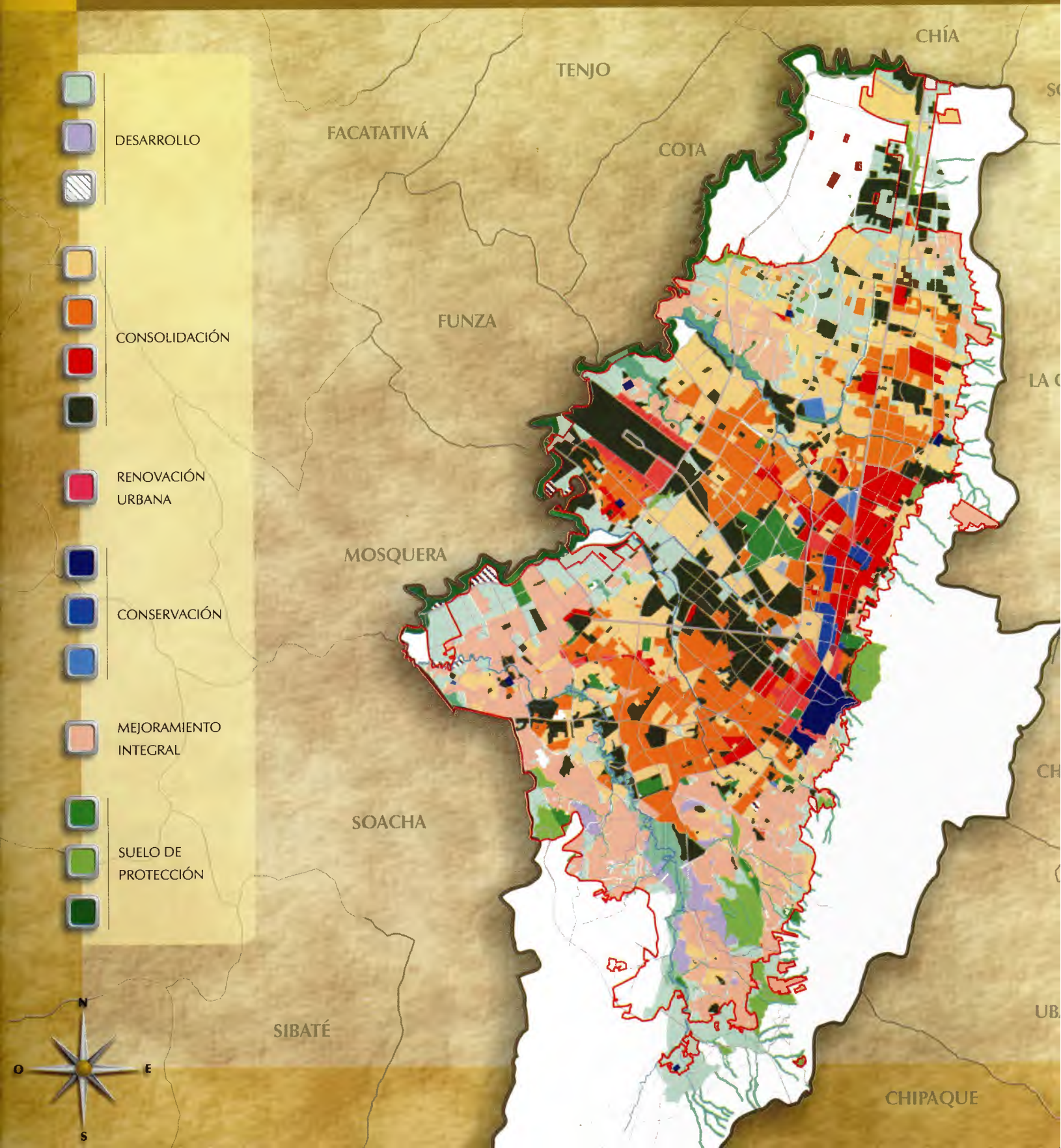
Como consecuencia de las diferencias que existen en la ciudad, el POT determina diversas **zonas** para cada una de las áreas de actividad, de tal manera que pueda ser más específica la definición de los usos y actividades que pueden contener.

En el capítulo 2 de esta publicación veremos las áreas de actividades y las zonas específicas que tenemos en nuestra UPZ.

ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL POT

Residencial	Vivienda.
Dotacional	Equipamientos.
Comercio y servicios	
Central	Centro de la ciudad y los cascos fundacionales.
Urbana integral	Zonas que deben desarrollar proyectos urbanísticos que combinen armónicamente diversos usos.
Industrial	
Minera	

Tratamientos



Además de los usos (áreas de actividad), el otro componente fundamental de la norma urbana son los tratamientos. Éstos determinan aspectos generales de la forma como se puede construir o intervenir en un predio o edificación, dependiendo de las características del sitio donde se localizan.

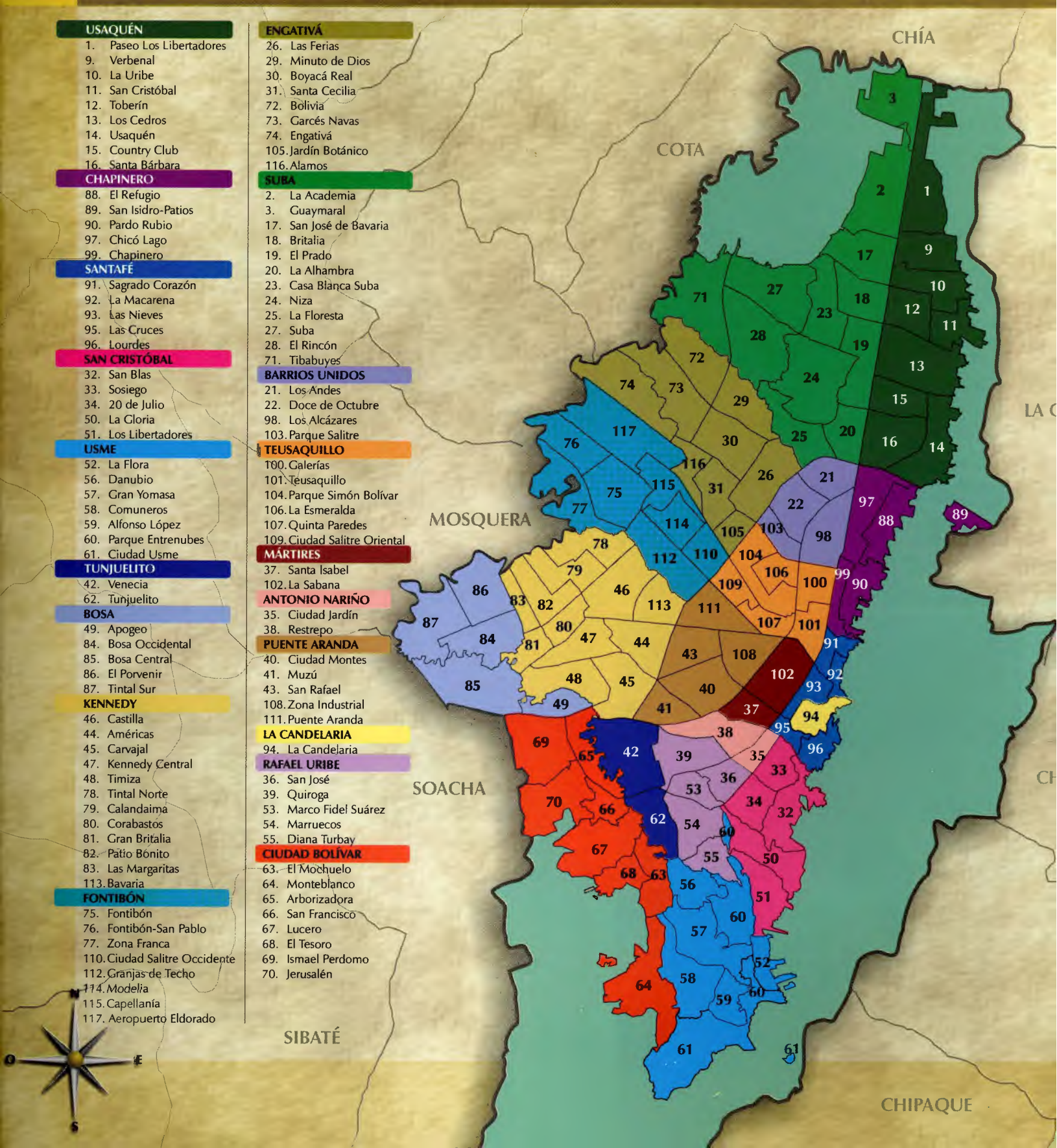
Los tratamientos, al igual que las áreas de actividad, se aplican a unas áreas delimitadas por el POT dentro de la ciudad.

TRATAMIENTOS DEL POT

Desarrollo	Zonas que no están urbanizadas ni construidas.
Consolidación	Zonas ya urbanizadas y construidas, en las que se pueden adelantar nuevas construcciones con distintas formas de intervención, desde añadir uno o dos pisos hasta reemplazar casas por edificios.
Renovación urbana	Zonas o lugares que la ciudad quiere transformar sustancialmente para crear nuevas condiciones urbanas. Esto puede incluir cambio de sus vías y sus edificaciones. Algunos ejemplos de este tratamiento son los corredores de Tansmilenio y el parque del Tercer Milenio.
Conservación	Zonas con casas y edificios representativos de épocas anteriores y de diferentes momentos en la construcción de la ciudad, que por su valor para los bogotanos y bogotanas deben permanecer.
Mejoramiento integral	Partes de la ciudad que, como consecuencia de su origen informal no planificado, carecen de malla vial, infraestructura de servicios públicos, zonas para estacionamiento, espacios recreativos, equipamientos de salud, educación, etc. y, por lo tanto, requieren acciones dirigidas a completar su urbanismo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Entre la localidad y el barrio:

Unidades de Planeamiento Zonal



USAQUÉN
1. Paseo Los Libertadores
9. Verbenal
10. La Uribe
11. San Cristóbal
12. Toberín
13. Los Cedros
14. Usaquén
15. Country Club
16. Santa Bárbara

CHAPINERO
88. El Refugio
89. San Isidro-Patios
90. Pardo Rubio
97. Chicó Lago
99. Chapinero

SANTAFÉ
91. Sagrado Corazón
92. La Macarena
93. Las Nieves
95. Las Cruces
96. Lourdes

SAN CRISTÓBAL
32. San Blas
33. Sosiego
34. 20 de Julio
50. La Gloria
51. Los Libertadores

USME
52. La Flora
56. Danubio
57. Gran Yomasa
58. Comuneros
59. Alfonso López
60. Parque Entrenubes
61. Ciudad Usme

TUNJUELITO
42. Venecia
62. Tunjuelito

BOSA
49. Apogeo
84. Bosa Occidental
85. Bosa Central
86. El Porvenir
87. Tintal Sur

KENNEDY
46. Castilla
44. Américas
45. Carvajal
47. Kennedy Central
48. Timiza
78. Tintal Norte
79. Calandaima
80. Corabastos
81. Gran Britalia
82. Patio Bonito
83. Las Margaritas
113. Bavaria

FONTIBÓN
75. Fontibón
76. Fontibón-San Pablo
77. Zona Franca
110. Ciudad Salitre Occidente
112. Granjas de Techo
114. Modelia
115. Capellanía
117. Aeropuerto Eldorado

ENGATIVÁ
26. Las Ferias
29. Minuto de Dios
30. Boyacá Real
31. Santa Cecilia
72. Bolivia
73. Garcés Navas
74. Engativá
105. Jardín Botánico
116. Alamos

SUBA
2. La Academia
3. Guaymaral
17. San José de Bavaria
18. Britalia
19. El Prado
20. La Alhambra
23. Casa Blanca Suba
24. Niza
25. La Floresta
27. Suba
28. El Rincón
71. Tibabuyes

BARRIOS UNIDOS
21. Los Andes
22. Doce de Octubre
98. Los Alcázares
103. Parque Salitre

TEUSAQUILLO
100. Galerías
101. Teusaquillo
104. Parque Simón Bolívar
106. La Esmeralda
107. Quinta Paredes
109. Ciudad Salitre Oriental

MÁRTIRES
37. Santa Isabel
102. La Sabana

ANTONIO NARIÑO
35. Ciudad Jardín
38. Restrepo

PUENTE ARANDA
40. Ciudad Montes
41. Muzú
43. San Rafael
108. Zona Industrial
111. Puente Aranda

LA CANDELARIA
94. La Candelaria

RAFAEL URIBE
36. San José
39. Quiroga
53. Marco Fidel Suárez
54. Marruecos
55. Diana Turbay

CIUDAD BOLÍVAR
63. El Mochuelo
64. Monteblanco
65. Arborizadora
66. San Francisco
67. Lucero
68. El Tesoro
69. Ismael Perdomo
70. Jerusalén

Ya veíamos que, como consecuencia del tamaño de Bogotá, el POT determinó una serie de lineamientos y propuestas para toda la ciudad, pero dejó abierta la puerta para poder seguir planificando desde temas o zonas más pequeñas que hicieran posible llegar a un mayor detalle en identificación de oportunidades y problemas y, como respuesta, planear propuestas y normas acordes con las características específicas de cada lugar.

Las UPZ surgen como respuesta a esa determinación. Para este fin, el POT divide la ciudad en 112 sectores más pequeños que las localidades y más grandes que los barrios, que corresponden a las Unidades de Planeamiento Zonal, UPZ.

La división de la ciudad en UPZ es de gran utilidad ya que, debido a las grandes diferencias que existen entre unos sectores y otros, estas zonas de tamaño intermedio pueden ser estudiadas en mayor detalle y así es posible la definición de una norma y unos proyectos acordes con sus características y necesidades específicas y a los requerimientos de sus habitantes. De esta manera se llega al mayor nivel de detalle que se requiere en la planificación de Bogotá, a la participación de los ciudadanos en la definición del futuro de su sector y a la determinación de una guía más clara para la inversión de los recursos públicos en obras realmente importantes para las comunidades. Vistas así, las UPZ son también el espacio propicio para la participación, la convivencia, el trabajo colectivo y el encuentro ciudadano.

Dependiendo de sus características particulares, el estudio que se hace de la UPZ determina, por ejemplo, la localización de los parques, las vías, los equipamientos de menor tamaño (escala local o vecinal); la forma como se deben distribuir en la zona los diferentes usos, como vivienda, comercio e industria; el tipo de desarrollo que se puede dar, según los tratamientos urbanísticos que tengan, y las características que pueden tener las edificaciones. De esta forma, la planificación más detallada de la ciudad que se realiza en las UPZ, se concreta en su decreto reglamentario y sus complementos (planchas y fichas reglamentarias) a partir de un **diagnóstico** de cómo funciona la zona y, con base en éste, en la definición de una **estructura urbana básica** y una **norma** para usos, edificabilidad y otros aspectos.

Metodología para la reglamentación de la upz

El Distrito está actualmente estudiando, planificando y reglamentando cada una de las UPZ de Bogotá, con la participación activa de las personas que las habitan y utilizan.

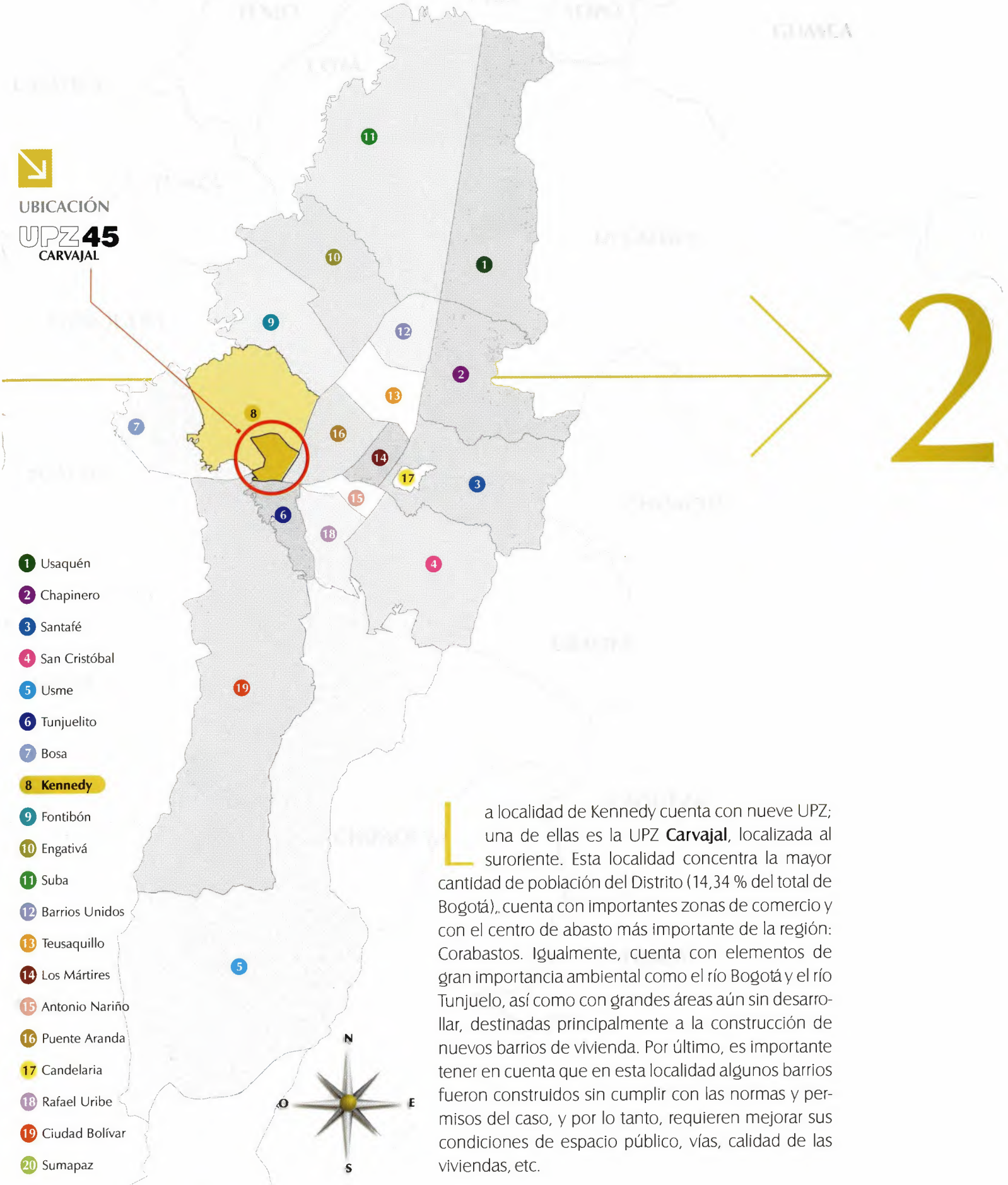
Algunas UPZ, entre las que se encuentra la que estamos presentando en esta publicación, ya terminaron ese proceso y tienen una norma definitiva y unos proyectos por realizar, que se concretaron en un **decreto reglamentario** y sus **fichas normativas**. Más adelante revisaremos con mayor detalle todo lo relacionado con nuestra UPZ.

CARACTERÍSTICAS DE LA

UPZ 45

CARVAJAL

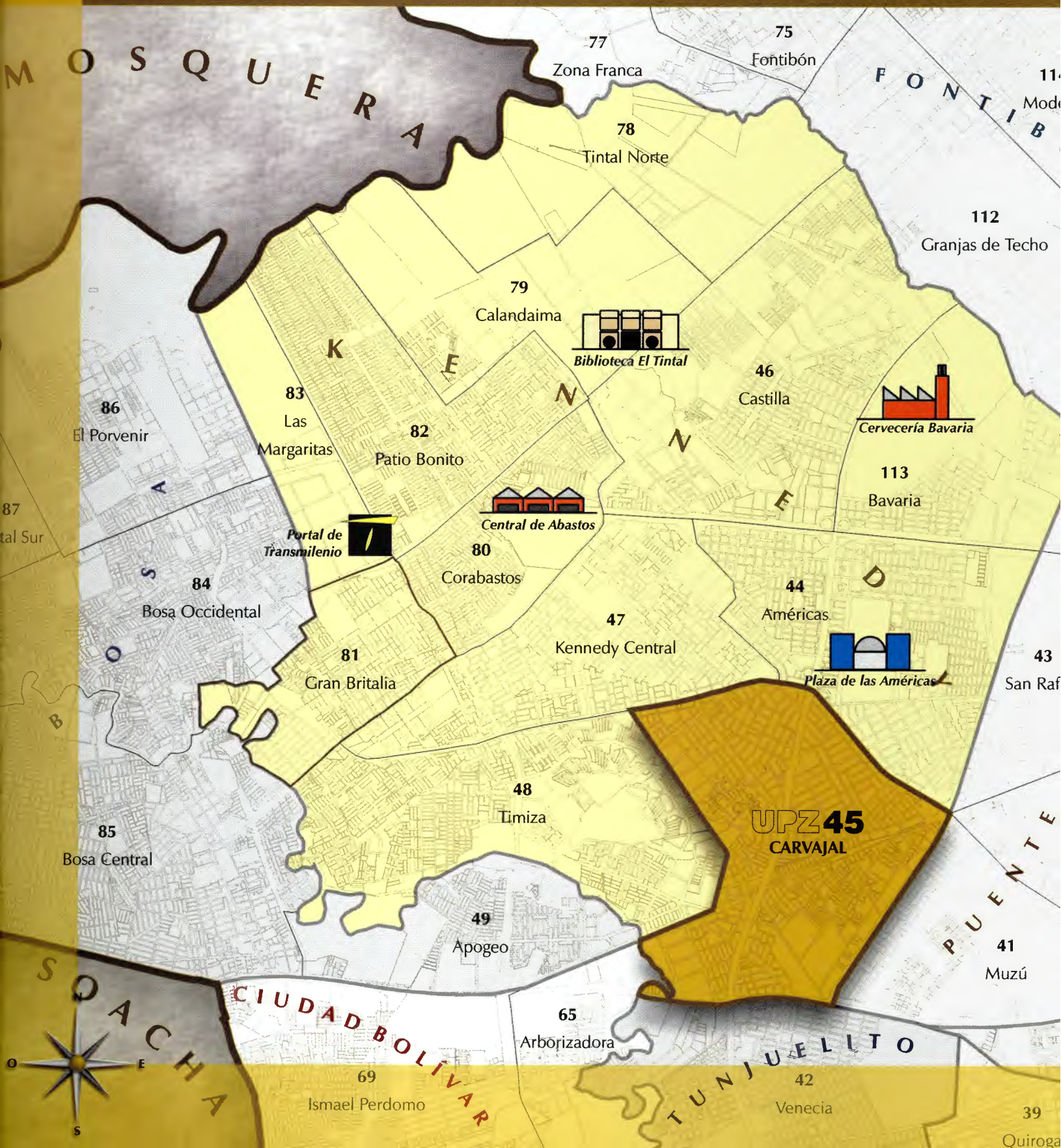
El primer paso para definir la norma urbana de la UPZ **Carvajal** es encontrar y analizar las características, necesidades y oportunidades de las condiciones físicas y sociales actuales. Esta radiografía permitió a la comunidad, a los técnicos y a la Administración distrital tomar decisiones sobre los proyectos, las acciones y las normas requeridas para mejorar la zona y la calidad de vida de sus habitantes.



2

La localidad de Kennedy cuenta con nueve UPZ; una de ellas es la UPZ **Carvajal**, localizada al suroriente. Esta localidad concentra la mayor cantidad de población del Distrito (14,34 % del total de Bogotá), cuenta con importantes zonas de comercio y con el centro de abasto más importante de la región: Corabastos. Igualmente, cuenta con elementos de gran importancia ambiental como el río Bogotá y el río Tunjuelo, así como con grandes áreas aún sin desarrollar, destinadas principalmente a la construcción de nuevos barrios de vivienda. Por último, es importante tener en cuenta que en esta localidad algunos barrios fueron construidos sin cumplir con las normas y permisos del caso, y por lo tanto, requieren mejorar sus condiciones de espacio público, vías, calidad de las viviendas, etc.

Datos Generales



GENERALIDADES

Localidad	Kennedy
Límites	**Norte:** Avenida Primero de Mayo, límite con la UPZ Américas. **Sur:** Avenida del Sur (Autopista Sur), en límite con la localidad de Tunjuelito. **Oriente:** Avenida del Congreso Eucarístico (Av. 68), límite con la localidad de Puente Aranda. **Occidente:** Avenida Primero de Mayo, calle 40 sur, avenida Ferrocarril del Sur y río Tunjuelo, en límite con las UPZ Kennedy Central y Timiza.
Área total	435,62 hectáreas
Área urbanizada	426,54 hectáreas
Área sin urbanizar	9,08 hectáreas
Áreas protegidas	0,00 hectáreas
Población	146.197 (año 2002) 133.276 (año 2005)
Densidad	343 habitantes / hectárea
Viviendas	18.819
Hogares	26.435
Hogares por vivienda	1,4
Personas por hogar	5,53
Estratificación	2 y 3

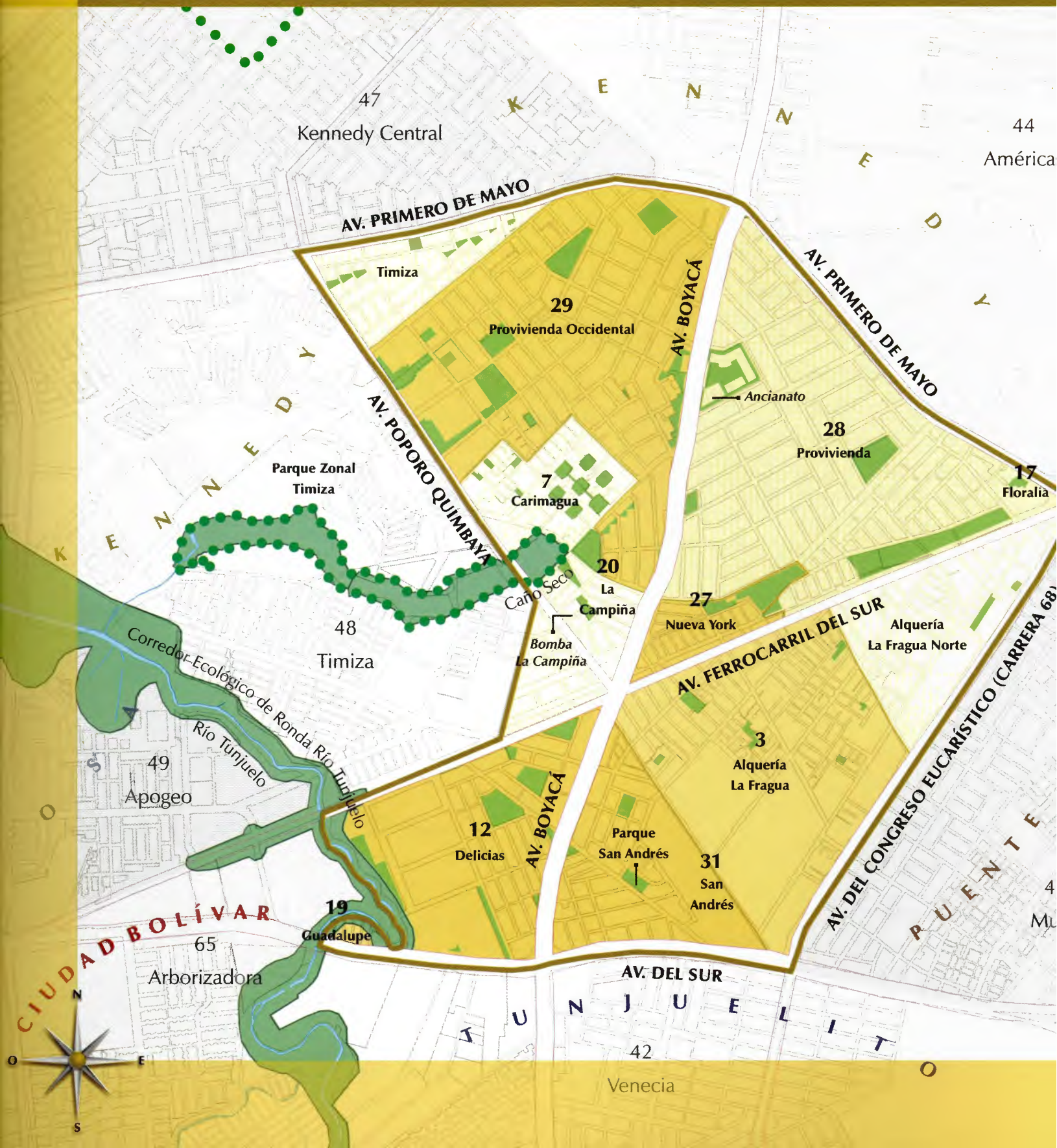
Fuente:
Datos de área, vivienda y densidad según monografías locales. DAPD, SHD, 2002, según proyecciones Censo 1993 DANE.

La UPZ **Carvajal** es un área densamente poblada, en donde predominan los barrios de vivienda con comercio y algunas industrias, debido a la influencia de la zona industrial de la autopista Sur. A través de las Avenidas Congreso Eucarístico (Avenida 68), Primero de Mayo y del Ferrocarril, la UPZ se conecta con la Zona Industrial, con el sur y el norte de la ciudad. Aunque no tiene importantes elementos ambientales, se enriquece por la presencia del río Tunjuelo y se beneficia por la cercanía de los parques Mundo Aventura, Timiza, y El Tunal. Por lo anterior, el papel de la UPZ consiste en fortalecer el uso de vivienda, mejorar las condiciones del entorno en estos barrios y apoyar la actividad industrial de la autopista Sur.

*La **carrera 69B** es una vía importante en la UPZ.*

LÍMITES

La UPZ como un conjunto de barrios



El barrio es ante todo la gente que lo habita o que lo ocupa con actividades cotidianas como el trabajo, la recreación, el estudio, etc. Se caracteriza por el conjunto de actividades que contiene, ya sean calles o zonas comerciales, industriales, edificios públicos, lugares representativos, etc. y el tipo de construcciones con que cuenta, que le dan una identidad particular y lo diferencian de otras áreas de la ciudad.

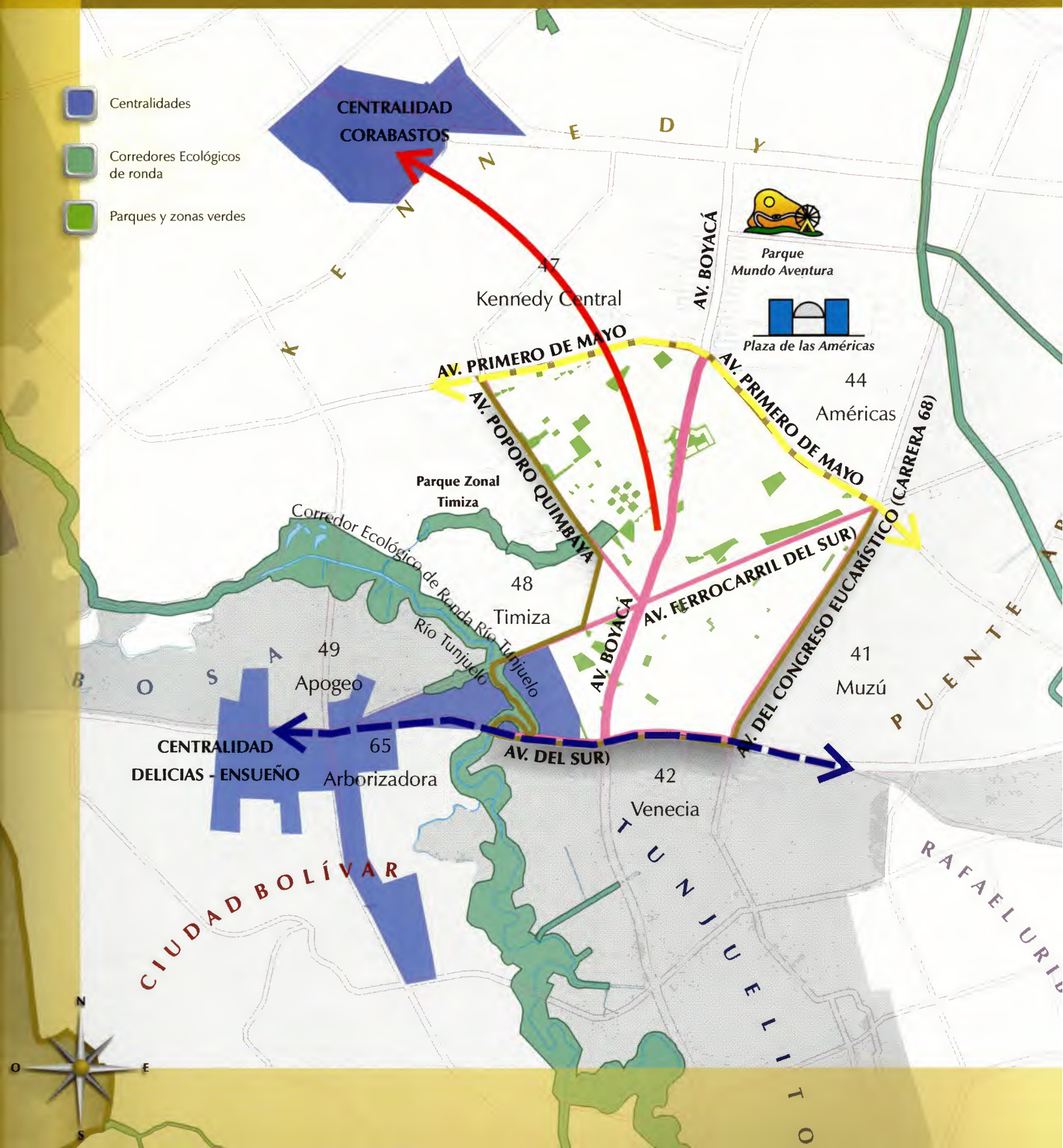
BARRIOS

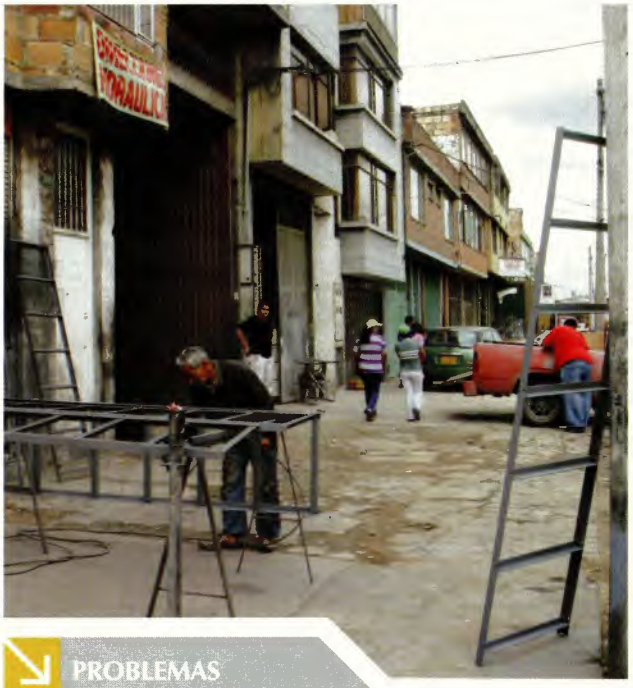
1 Agrupación de Vivienda Talavera
2 Alquerías de la Fragua Sector El Paraíso
3 Alquerías de la Fragua
4 Alquerías de La Fragua Villa Nueva
5 Alquerías de la Fragua Sector Santa Yolanda
6 Bombay
7 Carimagua I Sector
8 Carvajal
9 Carvajal Osorio
10 Carvajal Techo I Sector
11 Condado el Rey
12 Delicias
13 Desarrollo Nueva York
14 El Pénsil
15 El Progreso I y II Sector
16 El Triángulo
17 Floralia I y II Sector
18 Gerona
19 Guadalupe
20 La Campiña
21 La Chucua
22 Las Torres
23 Los Cristales
24 Lucerna
25 Milenta II y III Sector
26 Multifamiliar Carimagua
27 Nueva York
28 Provivienda
29 Provivienda Occidental
30 Salvador Allende
31 San Andrés
32 San Andrés II Sector
33 Super Manzana 6 A
34 Tayrona Comercial
35 Urbanización Nueva Delicias
36 Urbanización Renania
37 Urbanización Carvajal
38 Urbanización Las Delicias
39 Valencia La Chucua
40 Villa Nueva

Barrio ***Carimagua.***

Barrio ***Floralia.***

Aspectos sobresalientes





OPORTUNIDADES

- **Rico entorno ambiental:** aunque no cuenta con importantes elementos ecológicos, tiene potencial para conectarse, a través del espacio público, con el río Tunjuelo y el parque Timiza.
- **Potencial para el desarrollo económico:** la UPZ se localiza en un sector en donde se encuentran áreas de importante actividad económica, que el POT denomina centralidades. Estas son Corabastos (Américas) y Delicias - Ensueño (que busca fortalecer la industria sobre al autopista Sur). Estas áreas son una oportunidad para generar empleo y mejorar la economía de la zona.
- **Conexión vial:** las vías arteriales con que cuenta la UPZ facilitan su integración con el resto de la ciudad, en especial gracias a la avenida Primero de Mayo y autopista Sur.

PROBLEMAS

- **Conflictos de uso:** la proliferación de usos comerciales e industriales afecta las áreas de vivienda.
- **Déficit de espacio público:** debido a la densidad de la población de la UPZ y al deterioro actual de algunos parques, hay deficiencias en la cantidad y la calidad del espacio público existente.

Entrada a ***Corabastos****, sitio estratégico para las actividades de la UPZ.*

Proliferación de usos comerciales e industriales.

PROBLEMAS IDENTIFICADOS POR LA COMUNIDAD:

Para el estudio y reglamentación de la UPZ, se realizó un proceso de participación ciudadana que se llevó a cabo en cuatro talleres, en los cuales se discutió la propuesta de la Administración Distrital sobre la estructura y la norma urbana, los días 18 de marzo, 3 de junio, 25 de agosto y 30 de noviembre de 2004. Allí, mediante mesas de trabajo y recolección de aportes de los ciudadanos, se identificaron como principales temas críticos los siguientes:

Usos: ***inquietudes sobre los usos comerciales y devivienda en la UPZ.***

Alturas: ***aportes acerca de las normas para altura de las edificaciones de la UPZ.***

Espacio público: ***inquietudes acerca de parques y demás elementos del espacio público de la UPZ.***

Características del territorio:

Estructura Ecológica Principal

La UPZ es privilegiada por su entorno ambiental, pues se encuentra muy cerca del río Tunjuelo y de parques como Timiza, Mundo Aventura y Tunal, todos ellos de importancia ecológica para toda la ciudad. En su interior, cuenta con una red de parques barriales que, si bien requieren ser mejorados, son una oportunidad para mejorar el paisaje y para conectar los barrios de la UPZ con el río Tunjuelo y los grandes parques mencionados, mediante caminos peatonales, ciclorutas, etc.

Los componentes de esta estructura en la UPZ son:

- El **corredor ecológico de ronda** del río Tunjuelo, al suroccidente de la UPZ.
- Los **corredores ecológicos viales** de la avenida Primero de Mayo, la avenida Ferrocarril del Sur, la avenida del Sur (autopista Sur), la avenida Poporo Quimbaya, la avenida Boyacá y la avenida del Congreso Eucarístico (avenida 68).

Parque barrio ***Floralia****.*

Corredor ecológico avenida ***Ferrocarril del Sur****.*

Amenazas y Riesgos

En algunas zonas de la ciudad existen unas áreas que se consideran de **riesgo** para los habitantes, por tener la posibilidad de **inundación** o de deslizamientos de tierra (**remoción en masa**). Según el nivel de riesgo, que puede ser alto, medio o bajo, se definen unas acciones para disminuir el riesgo. Pero aquellas en donde no es posible bajo ninguna circunstancia controlar la amenaza, se declaran en **riesgo no mitigable**, por lo cual ninguna persona pueda habitar en esas áreas.

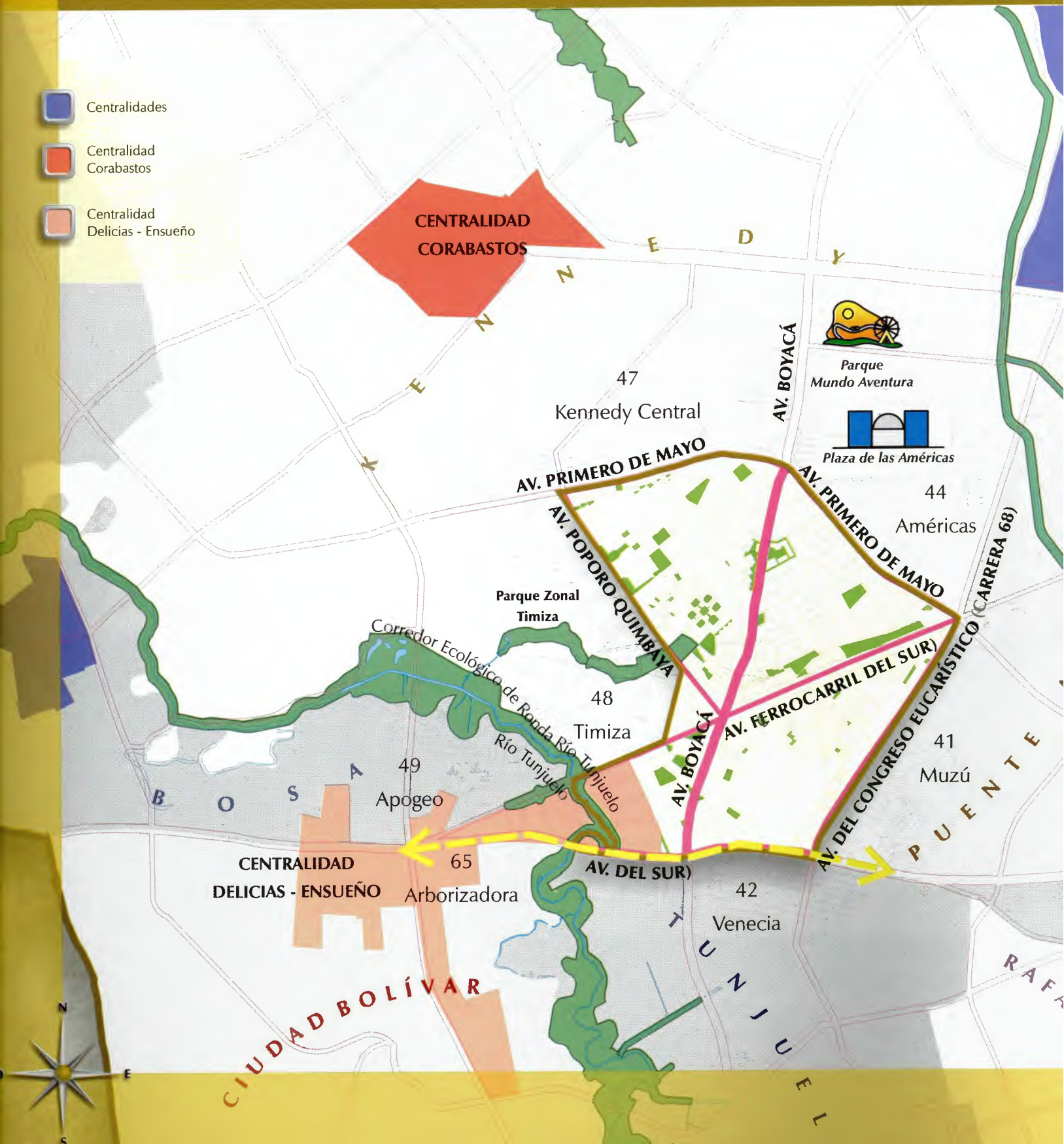
En la UPZ Carvajal no existen zonas de alto riesgo no mitigable.

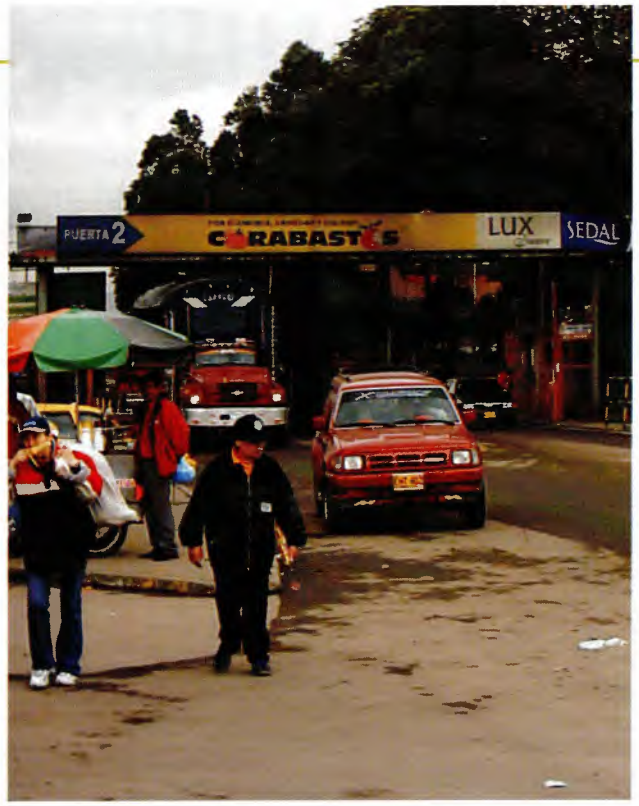
***LOS PARQUES ZONALES** son áreas libres que sirven a uno o más barrios, miden hasta 10 hectáreas y suelen contar con algunas instalaciones para la recreación de la población. Hacen parte de la estructura ecológica principal.*

***LOS CORREDORES ECOLÓGICOS** son franjas verdes que están al lado de ríos y avenidas y que permiten que éstos se conecten con otros elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad, como los cerros y el río Bogotá.*

CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

Estructura Socioeconómica y Espacial





La UPZ **Carvajal** se beneficia por la presencia de dos **centralidades** que tienen parte de su área dentro de la UPZ.

La primera de éstas, al norte, es la llamada Corabastos, y para ella, el POT plantea mejorar la integración entre esta área y los sectores cercanos, a la vez que se fortalezca la oferta actual de comercio.

La segunda centralidad se encuentra al sur de la UPZ sobre la avenida o autopista del Sur y es la llamada Delicias - Ensueño. Ésta tiene como objetivo fortalecer el comercio y la industria en el área, buscando ofrecer servicios que sirvan tanto a Bogotá como a la región.

Entrada a ***Corabastos***.

Actividad comercial en la Avenida Boyacá a la altura del barrio ***Las Delicias***.

***CENTRALIDADES** son espacios que concentran una gran actividad económica o de servicios a la comunidad, por ejemplo comercio, oficinas o equipamientos. Ellas facilitan o mejoran la integración internacional, nacional, con la región, o entre diferentes sectores de la ciudad.*

CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

Estructura Funcional y de Servicios

Colegio ***Nuestra Señora de Torcoroma***.

Hospital del Sur, *UPA 79 Carvajal*

Alcaldía de Sumapaz.

Sistema de equipamientos

Dentro de la UPZ la mayoría de los equipamientos encontrados son los destinados a salud y educación, seguidos por los de cultura (los salones comunales y la biblioteca) y bienestar. Existen otros equipamientos en menor cantidad destinados a culto (iglesias, templos y conventos) y otros servicios a la comunidad como la Alcaldía Local o la inspección de policía. Por tamaño, los equipamientos son principalmente de escala vecinal y zonal. Los equipamientos existentes de escala urbana corresponden a instituciones de salud y algunos colegios, mientras que los equipamientos de escala metropolitana en la UPZ son un convento y un punto de afiliación del Instituto del Seguro Social.

EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS DE ESCALA VECINAL *son los que atienden sólo un barrio.*

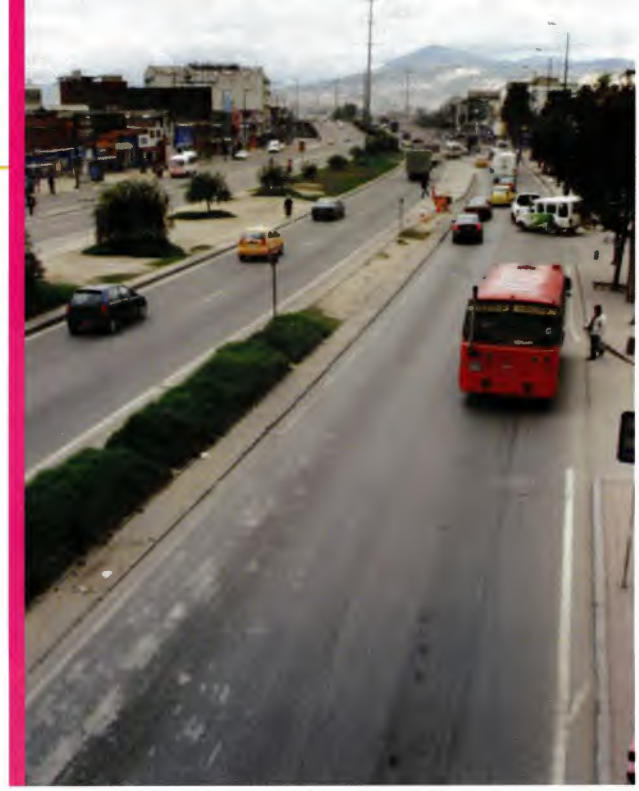
EQUIPAMIENTOS DE ESCALA ZONAL *son los que atienden un conjunto de barrios.*

EQUIPAMIENTOS DE ESCALA URBANA *son los que atienden un área importante de la ciudad.*

EQUIPAMIENTOS DE ESCALA METROPOLITANA *son los que atienden toda la ciudad y parte de la región.*

*Puente vehicular de la **Avenida 68** sobre la **Autopista Sur**.*

*Puente vehicular de la **Avenida 68** sobre la **Avenida Ferrocarril del Sur**.*



MALLA VIAL ARTERIAL

Sistema de movilidad

VÍAS

Malla Vial Arterial: la UPZ **Carvajal** tiene unas buenas condiciones de accesibilidad hacia el resto de la ciudad. La rodean y atraviesan algunas de las vías de la malla vial arterial más importantes para la ciudad y la región.

Los ejes de la Malla Vial Arterial en la UPZ son:

- La **Avenida Primero de Mayo**, límite norte de la UPZ y que pasa en sentido oriente - occidente.
- La **Avenida Ferrocarril del Sur**, que bordea el costado noroccidental de la UPZ y conecta en sentido norte - sur.
- La **Avenida del Sur** (autopista Sur), límite sur de la UPZ y que pasa en sentido oriente - occidente.
- La **Avenida Poporo Quimbaya**, que bordea el costado suroccidental de la UPZ y conecta en sentido oriente - occidente.
- La **Avenida Boyacá**, que atraviesa la UPZ en sentido norte - sur.
- La **Avenida del Congreso Eucarístico** (avenida 68), límite oriental de la UPZ y que conecta en sentido norte - sur.

La malla vial intermedia y local se encuentra deteriorada en gran parte de la UPZ Carvajal.

*Ciclorruta por la Avenida **Boyacá**.*

Malla vial intermedia y local: las vías intermedias y locales complementan la conectividad al interior de los barrios, por lo cual el decreto de la UPZ identifica las principales vías internas como parte de la malla vial intermedia.

TRANSPORTE

Actualmente, la UPZ cuenta con la troncal de Transmilenio a lo largo de la Autopista Sur y cerca de ella, se encuentran los portales de Las Américas y de Patio Bonito. A futuro, está proyectada la troncal de Transmilenio por la Avenida Boyacá, que atraviesa la UPZ.

Ciclorrutas: Las ciclorrutas planteadas para la UPZ **Carvajal** pasan a lo largo de la Avenida Boyacá, la Avenida del Congreso Eucarístico y la Avenida del Sur.

Sistema de espacio público

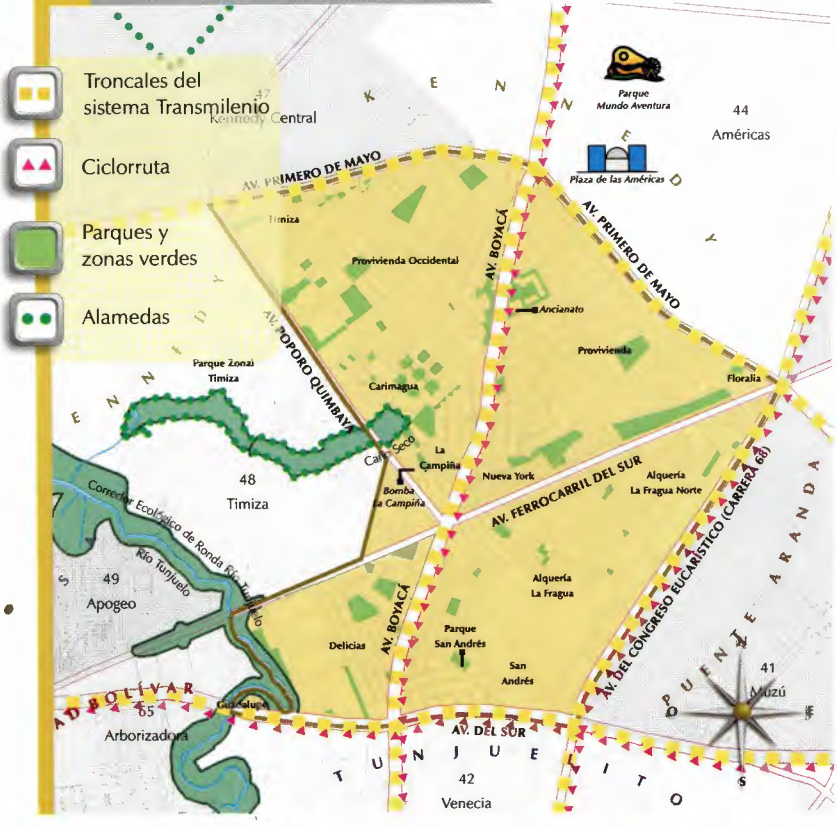
Los componentes del sistema de espacio público en la UPZ son la red de andenes y parques vecinales, que no alcanzan a cubrir la demanda de espacio público de la población de la UPZ, pues la cantidad de área en parques por habitante es inferior al promedio de la ciudad.

M² DE PARQUE POR HABITANTE

UPZ	1,38 m² por habitante
Ciudad	4,70 m² por habitante

Fuente: *Mapa digital del Plan Maestro de Espacio Público 2006.*

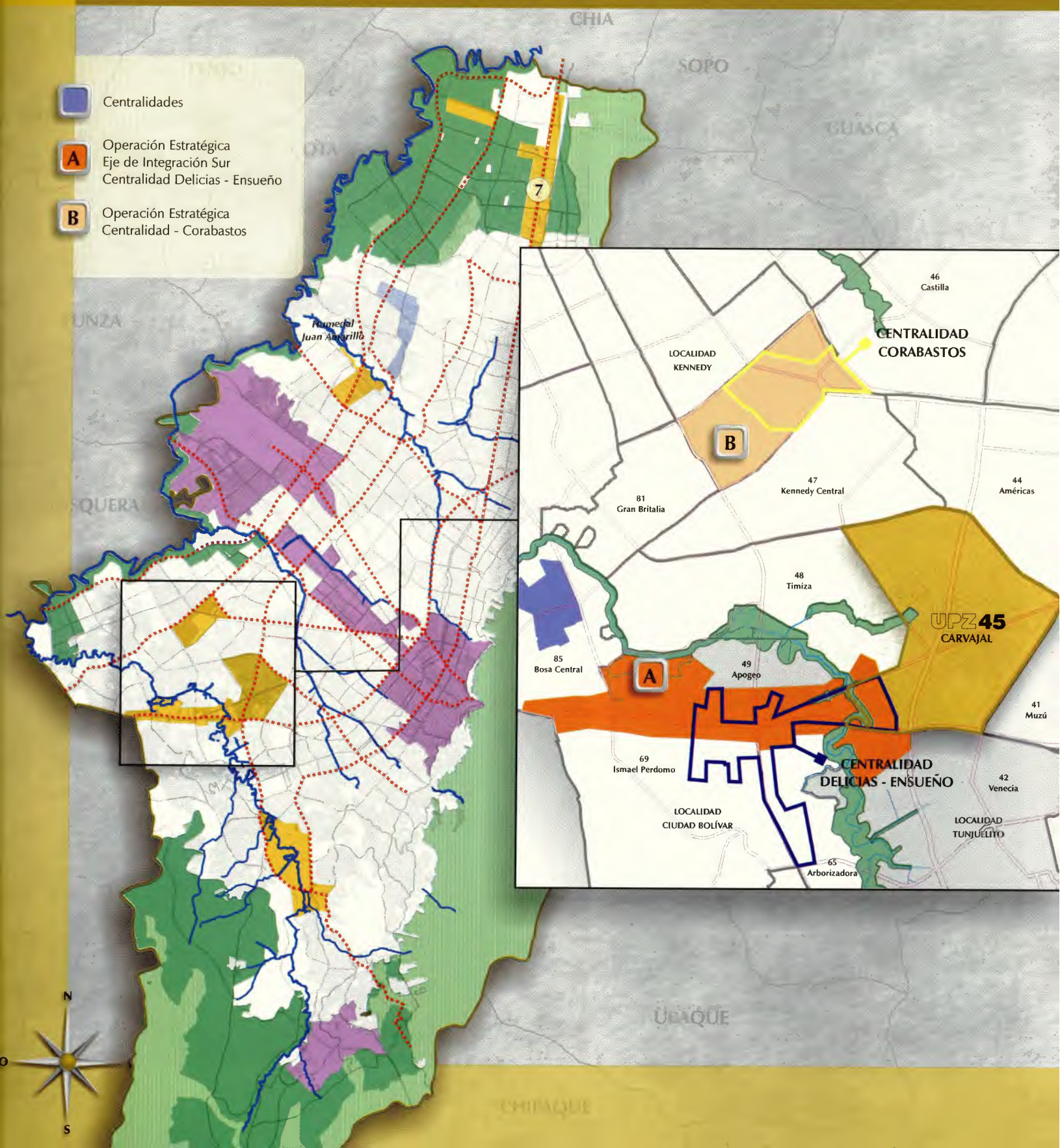
ESPACIO PÚBLICO



Sistemas de servicios públicos

En la UPZ, los servicios públicos tienen una cobertura total. Hay que tener en cuenta que la extensión de redes de telecomunicaciones y gas depende de los usuarios que quieran conectarse al servicio y por eso puede haber zonas sin cobertura.

Operaciones Estratégicas

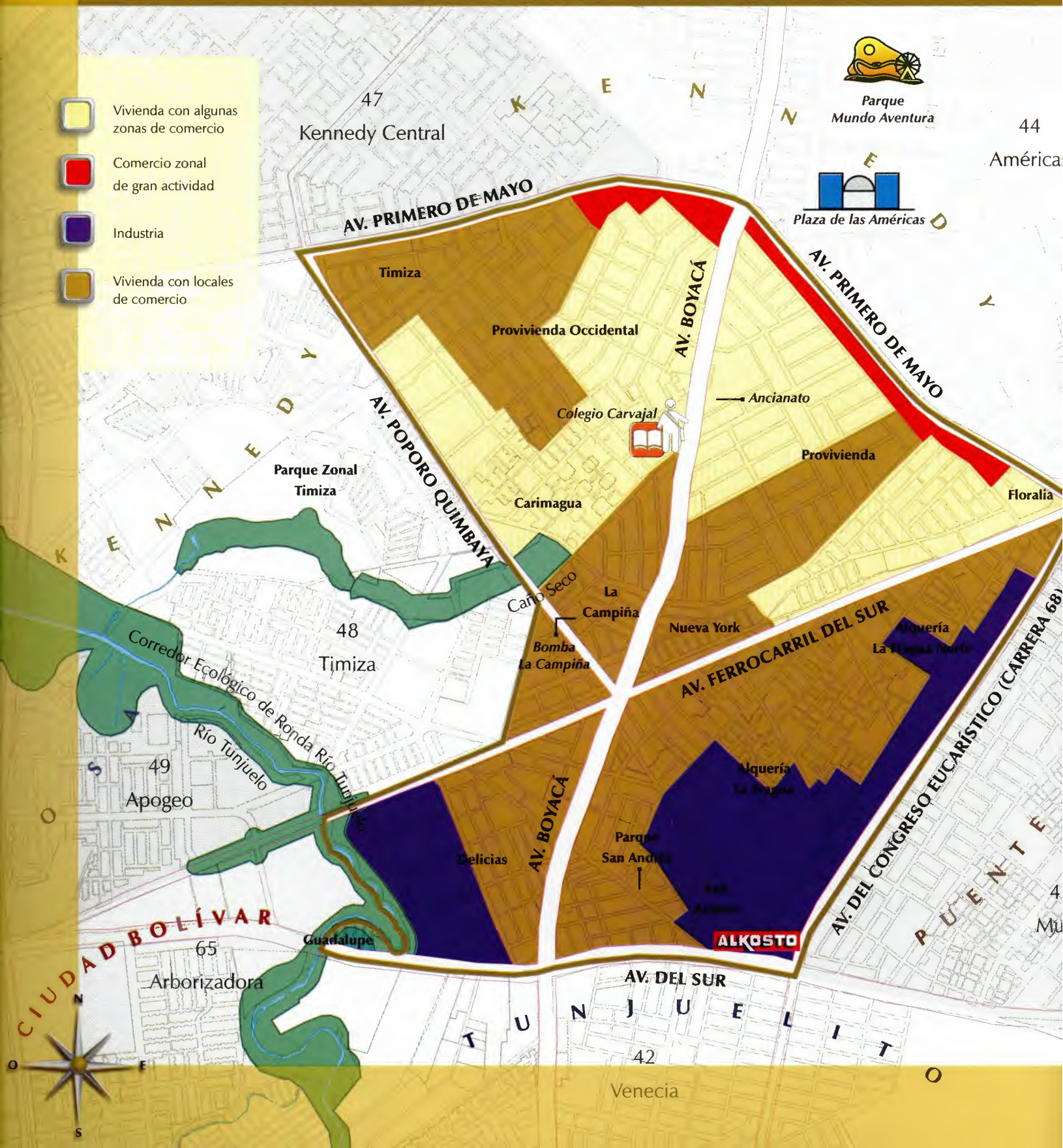


Las operaciones estratégicas responden a necesidades actuales y futuras para que todos los sectores de Bogotá funcionen adecuadamente con el conjunto de la ciudad, por lo cual se definieron unas áreas prioritarias para que el Distrito invierta en proyectos y diseñe los mecanismos de gestión para poder financiarlos. Estas son las operaciones estratégicas, gracias a las cuales se puede mejorar la integración de Bogotá con la región, el país y el mundo, beneficiando a la población de las áreas vecinas por el aumento de la productividad, el desarrollo local, y la protección del medio ambiente.

A La UPZ **Carvajal** se relaciona con dos operaciones estratégicas, vinculadas a cada una de las dos centralidades que ya mencionamos. Así, al norte de la UPZ se encuentra la operación estratégica **Centralidad - Corabastos**, con la cual se espera ayudar a fortalecer la centralidad, recuperar los humedales de Techo, La Vaca y el Burro, así como completar las redes de alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias en el sector.

B Al sur de la UPZ se encuentra la operación estratégica **Eje de Integración Sur - Centralidad Delicias - Ensueño**, la cual tiene la finalidad de apoyar las actividades industriales y comerciales que actualmente se localizan a lo largo de la autopista Sur, ofreciendo servicios que sirvan a la ciudad y la región, a través de la mejora en las condiciones de accesibilidad mediante las vías y el transporte.

Análisis de usos del suelo



El estudio de los usos que se han desarrollado en la UPZ, el nivel de mezcla entre ellos y su localización actual, permite ver los siguientes aspectos: 1) el uso principal en cierta área o la mezcla con otros usos; 2) los impactos negativos o positivos que generan algunos usos, como por ejemplo, la posibilidad de empleo gracias al comercio barrial o zonal, o la afectación por una zona de bares; 3) ciertos usos que se localizan sobre algún área o vía en particular; las posibilidades futuras o las restricciones que hay para el desarrollo de los diferentes usos. Con esta identificación, podrá plantearse más adelante la norma urbana, para dar respuesta a la vocación o a los problemas de usos de cada área de la UPZ, y apoyar los objetivos que se han planteado a futuro para la UPZ.

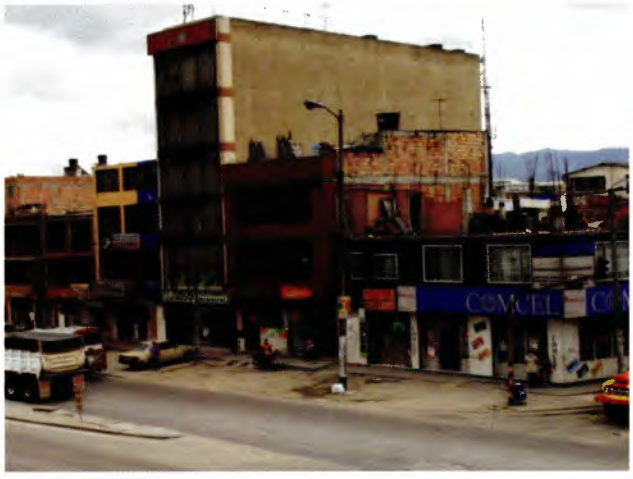
1 El uso que predomina en la UPZ es el de vivienda, o como le llama el POT, el residencial. Sin embargo, en algunas áreas como sobre los principales corredores viales, suele combinarse la vivienda con comercio de escala barrial y zonal.

2 El comercio de mayor tamaño se concentra principalmente frente a la avenida Primero de Mayo, mientras que las industrias de mayor tamaño en la UPZ se localizan sobre la avenida del Congreso Eucarístico (avenida 68). Adicionalmente, otras dos áreas que concentran también actividades comerciales e industriales son las zonas cerca de Corabastos y de la autopista Sur.

3 Los equipamientos, llamados dotacionales por el POT, de pequeña y mediana escala se encuentran dispersos dentro de toda la UPZ.

1

Barrio ***Floralia****.*



2

El comercio de mayor escala se concentra sobre las grandes avenidas.

3

Iglesia barrio ***Carvajal****.*

Edificaciones

1 *Alturas en viviendas con procesos de cambio.*

2 *Comercio de mayor escala sobre las grandes avenidas.*

2 *Grandes locales comerciales y transformación del espacio público por la troncal de Transmilenio sobre la* ***Autopista Sur*** *con* ***Avenida 68****.*

Según el estudio de las construcciones existentes en la UPZ es posible identificar: 1) uniformidad o diversidad de las edificaciones de cada uno de los barrios; 2) zonas en donde las alturas son similares y si están asociadas, por ejemplo, a la presencia de una vía; 3) algunas áreas de la UPZ en donde las construcciones están en proceso de cambio; y 4) predios sin construir que podrían desarrollarse a futuro. La mejor manera de analizar las construcciones dentro de la UPZ es a través de sus alturas.

1 La UPZ **Carvajal** cuenta con un área sin urbanizar al suroccidente, cerca del río Tunjuelo, la cual se puede aprovechar para el crecimiento ordenado de la UPZ. El resto del área de la UPZ ya está construida.

2 Cabe destacar que sobre la avenida del Sur y la avenida del Congreso Eucarístico se encuentran edificios destinados a industrias que ocupan lotes de gran tamaño y que por otro lado, en la esquina suroccidental de la UPZ frente a la avenida del Sur, se han presentado grandes cambios en las construcciones a causa de la construcción de la troncal de Transmilenio, por lo cual la norma de la UPZ debe responder a estas transformaciones para mejorar las condiciones de estas áreas.

Aspectos Socioeconómicos

Población

La población de la UPZ equivale a menos de una quinta parte de la población de la localidad, y aunque frente al total de la ciudad, no pesa relativamente mucho, es importante tener en cuenta que la cantidad de habitantes de la UPZ es de casi dos veces la población de Chía.

Estratos

El estrato permite identificar las condiciones socioeconómicas de la población. Permite conocer posibles situaciones de pobreza en las viviendas y ubicar esta situación en la ciudad.

Según los datos de la última estratificación del año 2004, el predominante en la UPZ es el estrato 3 (72% del total de hogares de la UPZ), y en segundo lugar, el estrato 2 (28%). La presencia de áreas que no tienen estrato se debe a que la estratificación sólo se hace sobre viviendas; por eso, áreas como parques, comercio y equipamientos no tienen estrato, al igual que las zonas industriales o aquellas que aún no han sido construidas como es el caso de la zona cerca del río Tunjuelo.

Comercio informal sobre la ***Autopista Sur***.

Barrio ***La Chucua***.

DATOS COMPARADOS DE POBLACIÓN

Dato de comparación	Población 2005	% *
UPZ CARVAJAL	**133.276**	**100%**
Localidad Kennedy	986.017	13,5%
Bogotá	7.395.610	1,8%
Municipio de Chía	66.956	199,0%
13 municipios cercanos	900.825	17,8%
Cundinamarca	2.224.870	7,2%
Bogotá + 13 municipios	8.296.435	1,9%
Bogotá + Cundinamarca	9.620.480	1,7%

**Porcentaje que representa la población de la UPZ*

Fuente: Mesa de planificación regional Bogotá - Cundinamarca, 2003 y proyecciones Plan Maestro de Bienestar, DAPD, 2006.

ESTRATOS DE LA UPZ

Estrato	Hogares	%
Estrato 2	7.402	28%
Estrato 3	19.032	72%
Total	26.435	100%

Fuente: Subdirección de Desarrollo Social, DAPD 2002.

FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA UPZ 45 CARVAJAL

Para poder hacer la reglamentación de una UPZ previamente se desarrolla un proceso que va desde la caracterización y diagnóstico hasta un estudio de su situación: se identifican los problemas que necesitan una solución y los aspectos positivos (oportunidades) que permitirán, por un lado, dar una respuesta a las dificultades existentes y, por otro, buscar mejores posibilidades para el futuro de la UPZ y sus habitantes. A este trabajo se le llama caracterización y diagnóstico.

Después de haber identificado y analizado los principales problemas y oportunidades que caracterizan a la UPZ, se pueden proponer una serie de proyectos y normas para lograr que esta área de la ciudad mejore sus condiciones viales, de espacio público, ambientales, económicas, etc., para beneficio de sus habitantes. La herramienta a través de la cual se hacen posibles estas propuestas es un decreto distrital, que para esta UPZ es el Nº 251 de 2005, *Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ)* ***Nº 45, Carvajal****, ubicada en la Localidad de Kennedy.*

¿Cómo se organiza el decreto de la UPZ?

3

El decreto de la UPZ es un documento reglamentario del POT en el que se expone lo que es importante para esta zona de planificación, se presentan los proyectos que el Distrito propone para su desarrollo y mejoramiento, y se definen las normas que tenemos que seguir para construir en un lote, ampliar una edificación o definir los usos o actividades que irán en ella.

Un decreto distrital es un mandato del Alcalde Mayor de Bogotá, por eso siempre inicia aclarando cuál norma le da las funciones para **decretar** u ordenar lo contenido en ese documento. En este caso, esa facultad se la dan el Decreto Ley 1421 de 1993, que es el Estatuto orgánico de Bogotá (decreto que firma el Presidente de Colombia, con base en una delegación del Congreso de la República para que lo haga) y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Después de esa aclaración están los **considerandos**. En ellos se presentan las razones específicas que sirvieron de base para definir las propuestas incluidas en el decreto. Aquí se exponen las razones o argumentos más importantes, encontrados en los estudios realizados, para la definición de normas y propuestas, especialmente los relacionados con las características, problemas y aspectos positivos del sector. Los considerandos también recuerdan otras normas que el Alcalde debe tener en cuenta para **decretar**, es decir, para volver mandato lo contenido en esa norma, así como los antecedentes de la elaboración del decreto, entre ellos, el proceso de participación ciudadana que se llevó a cabo.

LOS COMPONENTES DEL DECRETO

PARTES	¿QUÉ CONTIENEN?
Parte considerativa	Encabezada por la palabra **"Considerando"**. Contiene: Los fundamentos jurídicos y antecedentes del decreto, entre ellos el proceso de participación ciudadana.
Parte resolutiva 1. Disposiciones preliminares. 2. Estructura básica. 3. Normas urbanísticas. 4. Instrumentos de gestión. 5. Disposiciones varias.	Encabezada por la palabra **"Resuelve"**. Contiene: 1. Políticas y estrategias, o sea los lineamientos y el conjunto de acciones para hacer posible la norma urbana y la estructura propuesta. 2. Los elementos de las tres estructuras del POT que ordenan el desarrollo de la UPZ. 3. Reglamentación sobre usos y cómo construir en los sectores de la UPZ. 4. Los mecanismos para financiar los proyectos y distribuir las cargas y beneficios. 5. A partir de cuándo empieza a regir el decreto para la UPZ.
Planchas	Son los **"Planos"** que contienen: La estructura básica, los sectores normativos y las áreas generadoras de plusvalía.

Una vez conocidas las razones y las bases jurídicas que se tuvieron en consideración, se encuentra la segunda parte del decreto, encabezada por la palabra **decreta**, que contiene la propuesta para ordenar físicamente la UPZ, y está compuesta por **capítulos**, **artículos** y **parágrafos**. Los primeros son los títulos de los temas del decreto, los segundos son las normas específicas que hacen parte de cada capítulo, y los terceros son aclaraciones o complementos a los artículos, cuando esto es necesario.

Adicional al texto, el decreto contiene las planchas, que ubican de forma gráfica las propuestas para la estructura ambiental, de espacio público, la estructura funcional, de movilidad y la norma de la UPZ; igualmente contienen las fichas normativas, que son unos cuadros que contienen normas especiales sobre usos, alturas, patios, etc. Son tres planos: Nº 1 Estructura básica, Nº 2 Usos permitidos y Nº 3 Edificabilidad.

La segunda parte del decreto y las planchas son las que definen la norma para todas las construcciones y lotes de la UPZ.

Capitulo 1: disposiciones preliminares

Para brindar soluciones a los problemas y apoyar las fortalezas que se identificaron en el diagnóstico de la UPZ y en los talleres de participación ciudadana, la propuesta de norma para la UPZ debe partir primero de definir un grupo de políticas que orienten todas las acciones, y un grupo de estrategias para hacerlas posibles, que se clasifican según las tres estructuras del POT. Esto corresponde al capítulo sobre disposiciones preliminares del decreto.

***LAS POLÍTICAS** son los parámetros que deberán obedecer las actuaciones que se lleven a cabo en la UPZ en diversos temas: uso y ocupación del suelo urbano, de expansión, ambiente, competitividad, hábitat y seguridad humana, movilidad, dotación de equipamientos, dotación de servicios públicos domiciliarios, recuperación y manejo del espacio público, información para la planeación y el ordenamiento.*

***LAS ESTRATEGIAS** son la manera específica como se pueden concretar las políticas, a través de acciones prioritarias que ayudan a corregir los problemas existentes en la UPZ y a aprovechar los aspectos positivos que le permiten mejorar continuamente. Éstas se aplican en las tres estructuras de la estrategia de ordenamiento territorial.*

Este es un resumen de las políticas y estrategias contenidas en el decreto y en el documento técnico que recoge el diagnóstico realizado sobre la UPZ:

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

POLÍTICA GENERAL

Reforzar el uso de vivienda en la UPZ y a la vez fortalecer las actividades de comercio e industria, asegurando que los diferentes usos (vivienda, equipamientos, comercio) funcionen armónicamente y que la UPZ se integre con las centralidades Corabastos (Américas) y Delicias - Ensueño.

	Políticas	Estrategias
Estructura ecológica principal	▪ Garantizar que la población pueda disfrutar del paisaje y la naturaleza de la UPZ.	▪ Crear una red ambiental con los elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal, integrando estos elementos al espacio público. ▪ Aumentar la cantidad de espacios arborizados.
Espacio público	▪ Fortalecer el espacio público de la UPZ, de acuerdo con las necesidades de cada sector de la UPZ y garantizar su disfrute por parte de la población de la UPZ.	▪ Crear una red de espacio público con los andenes, los parques barriales, y las franjas de aislamiento ambiental de las vías arteriales. ▪ Recuperar y construir espacio público, en especial parques y plazas.
Movilidad	▪ Mejorar la movilidad al interior de la UPZ y asegurar la conexión vial con el sistema Transmilenio.	▪ Aprovechar la malla vial intermedia y la red de circulación peatonal para conectar a la población de la UPZ con el sistema Transmilenio.
Usos y ocupación del suelo	▪ Organizar la localización de los diferentes usos para evitar afectar los barrios residenciales. ▪ Fortalecer las áreas de comercio al norte de la UPZ.	▪ Localizar las actividades comerciales de mayor tamaño sobre las avenidas del Sur, del Congreso Eucarístico y Primero de Mayo. ▪ Apoyar la localización de servicios que sirvan a la región en las áreas de comercio al norte de la UPZ.
Renovación	▪ Integrar el área sobre la autopista Sur con la operación estratégica Eje de Integración Sur - Centralidad Delicias - Ensueño.	▪ Apoyar la transformación del área suroccidental de la UPZ sobre la autopista Sur, definiendo un área de renovación.
Edificabilidad	▪ Controlar la altura y las construcciones de la UPZ según la capacidad de las vías y del espacio público de la UPZ.	▪ Mantener la norma original en las áreas de vivienda que cuentan con un entorno con buenas calidades, y aumentar la posibilidad de construcción sobre las avenidas del Sur, del Congreso Eucarístico y Primero de Mayo.
Instrumentos de gestión	▪ Reducir las desigualdades que se puedan ocasionar por las nuevas normas.	▪ Hacer uso de los instrumentos de gestión para hacer realidad las propuestas de la UPZ. ▪ Hacer uso de los instrumentos de reparto de cargas y beneficios para las áreas por desarrollar y las áreas que deban ser renovadas.

Estructura Básica

*Corredor ecológico vial Avenida **Ferrocarril del Sur**.*

*Corredor ecológico vial Avenida **Boyacá**.*

Con base en las políticas y estrategias que se plantearon para el desarrollo de la UPZ, la estructura básica contenida en el decreto se orienta a articular los elementos que componen la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socio-económica y espacial de la UPZ, con los de la ciudad. Esta estructura básica desarrolla tres temas específicos, que se deben consultar tanto en el decreto como en la plancha Nº 1 (Ver en la página siguiente).

El suelo de protección

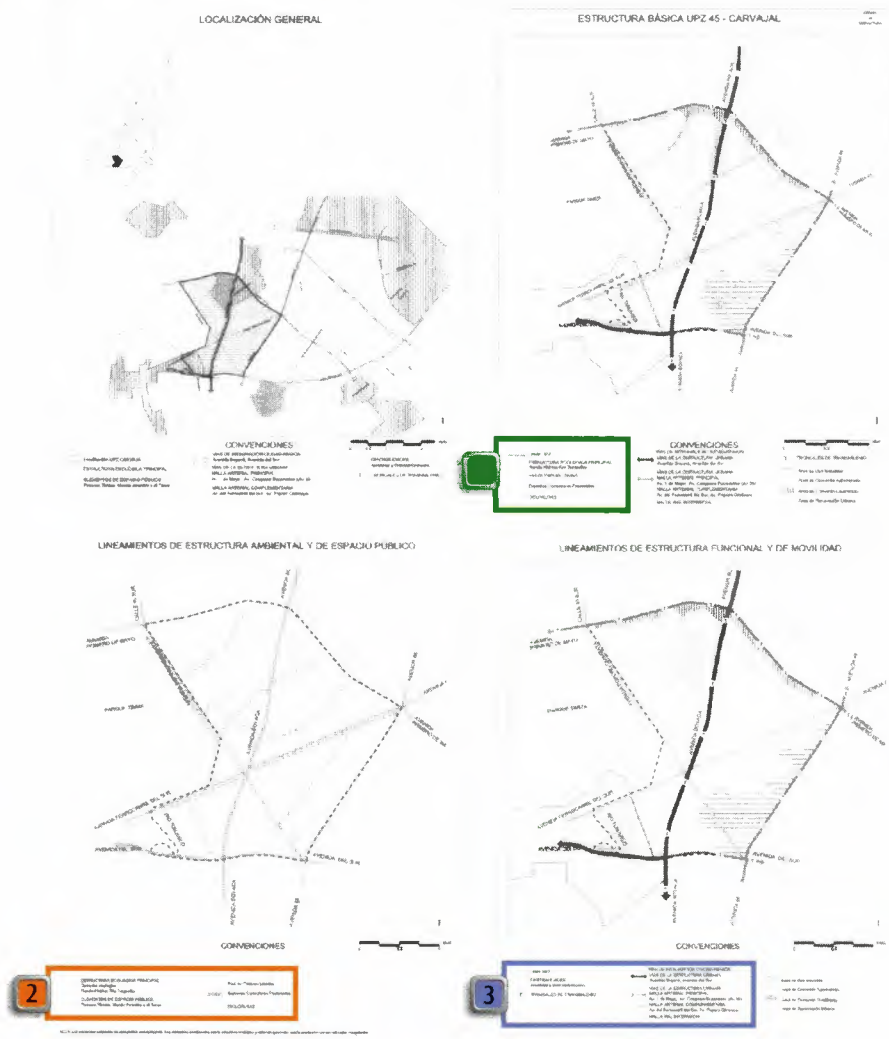
Es el suelo en donde no se puede construir ni urbanizar, pues hace parte de la estructura ecológica principal. En los casos en que existan zonas con algún tipo de amenaza o riesgo (por inundación o por deslizamiento de tierra), estas también se incluyen dentro del suelo de protección. En la UPZ **Nº 45, Carvajal**, los componentes del suelo de protección son: 1

- **Corredor ecológico de ronda:** se refiere a la ronda de ríos o humedales que según el POT debe ser recuperada y protegida como parte del paisaje, en donde no se permiten construcciones. En los planos del decreto de la UPZ, se identifica el corredor ecológico de ronda del río Tunjuelo.

- **Corredores ecológicos viales:** son elementos de la estructura ambiental de la ciudad, regidos por las normas del sistema de movilidad. Estos corresponden a las franjas de aislamiento ambiental a cada lado de las vías arteriales de la ciudad, que deberán conservarse arborizadas. En la UPZ estos corredores se encuentran a lo largo de las avenidas Primero de Mayo, Ferrocarril del Sur, del Sur (autopista Sur), Poporo Quimbaya, Boyacá y del Congreso Eucarístico (avenida 68).

En la UPZ Carvajal no se han identificado zonas de amenaza o riesgo.

*Corredor ecológico de ronda del río **Tunjuelo**.*



PLANCHA Nº 1

Para consultar la Estructura Básica de la UPZ

1 *Componentes del suelo de protección*

2 *Componentes del sistema de espacio público*

3 *Componentes del sistema de movilidad*

4 *Convenciones*

PLANCHA No 1 DE 3

UPZ 45 CARVAJAL

25 1 ESTRUCTURA BÁSICA SECTORES NORMATIVOS

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL

POT

El sistema de espacio público

Está conformado por los parques de todas las escalas, las alamedas, las plazas, las plazoletas, los andenes y los senderos peatonales. Hacen parte también las zonas verdes públicas de los barrios. En la UPZ **Nº 45, Carvajal** se identificaron:

- **Parques de escala vecinal y de bolsillo:** son los parques y zonas verdes de menor tamaño, que usualmente sólo cubren las necesidades de un barrio.
- **Espacios peatonales**: la red de andenes de la UPZ.

*Parque vecinal del barrio **Floralia**.*

UNA ALAMEDA es una avenida, calle o paseo urbano que permite la movilidad peatonal y en bicicleta. También cumple una función recreativa y ambiental, ya que generalmente se encuentra arborizada.

El sistema de movilidad

De este sistema hacen parte las vías arteriales, las vías locales, las ciclorrutas, troncales de Transmilenio, etc. Los componentes del sistema de movilidad en la UPZ, que pueden ser consultados en las planchas Nº 1, 2 y 3, son los siguientes: 3

- **Malla vial arterial:** la avenida Primero de Mayo, la avenida Ferrocarril del Sur, la avenida del Sur (autopista Sur), la avenida Poporo Quimbaya, la avenida Boyacá y la avenida del Congreso Eucarístico (avenida 68).

- **Malla vial intermedia:** es la red de vías internas (llamadas corredores de movilidad local), que organizan la movilidad de la UPZ y a lo largo de los cuales van las rutas de transporte público.

- **Ciclorrutas:** a lo largo de la avenida Boyacá, la avenida del Congreso Eucarístico y la avenida del Sur.

- **Transporte masivo:** la troncal del Transmilenio a lo largo de la avenida del Sur (autopista Sur) y de la avenida Boyacá.

Avenida del Sur *(autopista Sur).*

Malla vial intermedia, ***carrera 69B****.*

El decreto de la UPZ define cuáles vías de la malla vial arterial o intersecciones deben ser ampliadas o construidas, y para esto, señala las necesidades de espacio para realizar los correspondientes proyectos. Estas necesidades se definen como reservas viales, las cuales pueden ya estar claramente definidas o aún por definir.

Para las vías e intersecciones, de acuerdo al nivel de avance de sus estudios o diseños, en el decreto de la UPZ existen cuatro casos de reserva vial, que se presentan en el artículo 3 del decreto:

- Las vías ya estudiadas y con diseño oficial.
- Las vías que todavía no tienen diseños definitivos.
- Las intersecciones que también están diseñadas e incorporadas en las planchas.
- Las intersecciones que, igualmente, necesitan los diseños finales.

En las planchas anexas al decreto, las vías diseñadas aparecen rellenas de un gris oscuro, mientras que las vías que aún no tienen diseño aparecen en blanco (ver convenciones de cada plano). Para conocer el trazado definitivo y afectaciones de las vías arteriales e intersecciones diseñadas, consultar las Planchas 1:2000 de toda la ciudad, que se encuentran en la planoteca de la SDP (primer piso del Supercade).

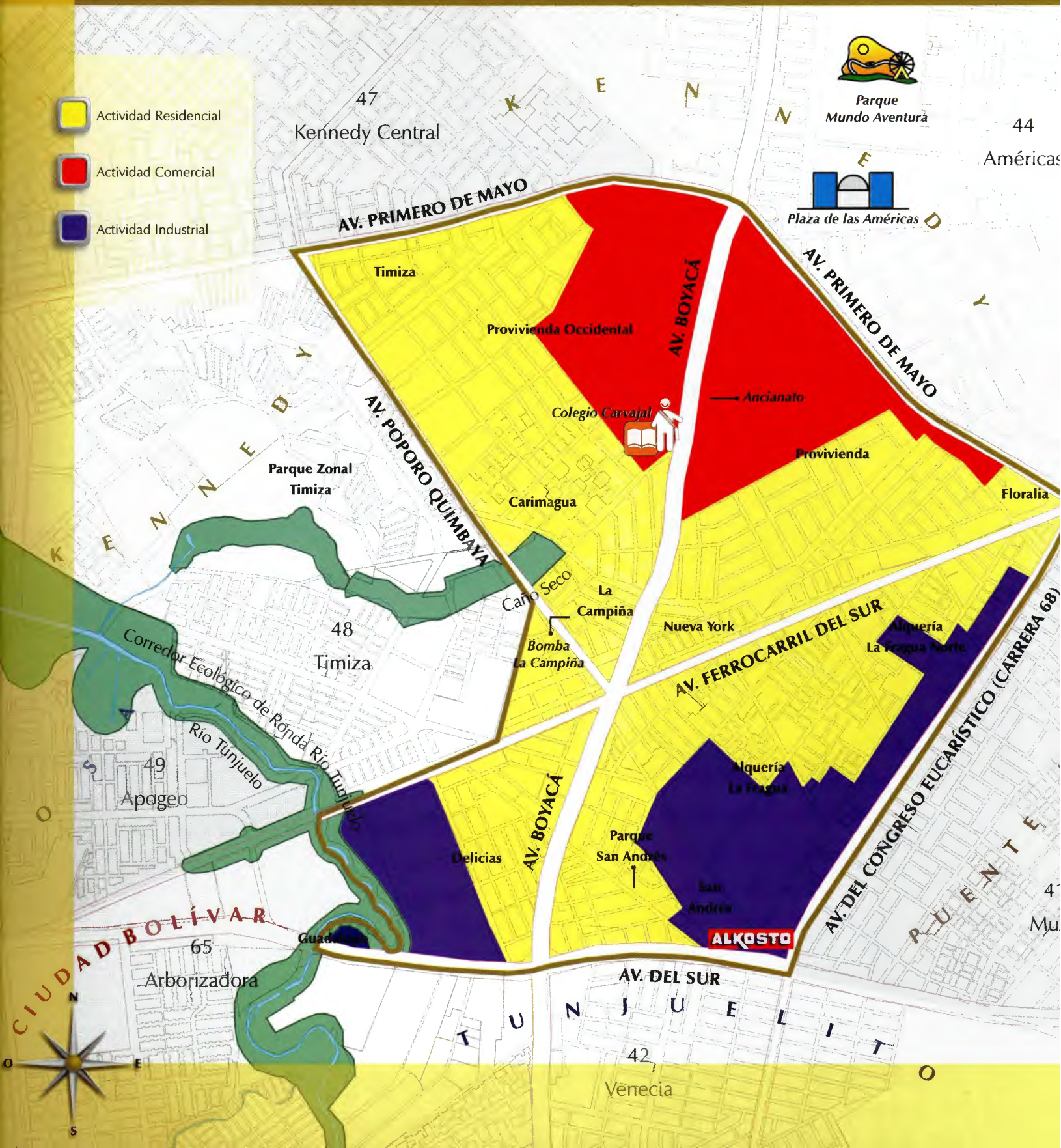
DAPP
CENTRO DE DOCUMENTACIÓN

Capítulo II:
normas urbanísticas

Este capítulo contiene propiamente la reglamentación de la UPZ por zonas; ésta se hace sobre los usos y las condiciones para que tanto entidades públicas como empresas y particulares, puedan construir, ampliar, reformar o utilizar las edificaciones de la UPZ. La norma sobre usos se define mediante las áreas de actividad, mientras que la forma de construir se determina con los tratamientos urbanísticos, como vimos en capítulo anterior. Algo importante a tener en cuenta, es que la norma reconoce las deficiencias que deben ser remediadas, los cambios que deben ser reconocidos y los derechos que tienen quienes construyeron de acuerdo con las normas.

Conociendo claramente las áreas de actividad y tratamientos (definidos en el primer capítulo de esta publicación), con sus modalidades y zonas, es como se puede saber qué se permite hacer en las viviendas, edificios y lotes de la UPZ. La combinación entre las áreas de actividad y los tratamientos definirán más adelante los sectores normativos de la UPZ.

Áreas de actividad



Los usos permitidos se definen mediante las áreas de actividad, según el uso que más predomina en cada área. Cada una se divide en varias **zonas**, con las cuales se determina con mayor precisión los usos que se permiten y cómo estos se pueden ubicar.

Las áreas de actividad permiten localizar los diferentes usos de la UPZ en donde sea más adecuado, por ejemplo, las zonas en donde puede haber comercio en el primer piso de las viviendas, donde no puede haber comercio en primer piso, o donde las vías soporten usos más intensos, como centros comerciales.

Con estas áreas de actividad y zonas, se puede saber claramente en dónde pueden localizarse los diferentes usos. En la UPZ, esto ayuda a hacer realidad las políticas y las estrategias que fueron definidas, incentivando la localización de ciertos usos en algunas zonas o ejes viales, como por ejemplo, fortalecer el comercio en el área de la centralidad.

Las áreas de actividad y zonas para la UPZ **Carvajal** son las siguientes:

Actividad comercial sobre la carrera 69B.

ÁREAS DE ACTIVIDAD DE LA UPZ

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL (Vivienda)	▪ Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. ▪ Residencial y actividad económica en la vivienda.	Zonas donde predomina la vivienda, y en donde existe comercio barrial. Según la cantidad de comercio barrial que aparezca, se definen diferentes tipos de zonas.
COMERCIO Y SERVICIOS	▪ De comercio cualificado. ▪ De comercio aglomerado.	Zonas en donde principalmente se desarrolla comercio y servicios, que van desde zonas de oficinas hasta talleres automotrices o centros comerciales. Según el nivel de impactos que generan, se definen varios tipos de zonas.
INDUSTRIAL	▪ Industrial	Zonas donde predomina la actividad industrial.

En cada área de actividad se define una intensidad de usos, es decir:

***USO PRINCIPAL:** es el que se permite en toda el área de actividad.*

***USOS COMPLEMENTARIOS:** son los que ayudan al funcionamiento del uso principal, pero que solamente se pueden ubicar en unas zonas o vías específicas.*

***USOS RESTRINGIDOS:** son los que no tienen que ver con el uso principal o los complementarios, pero que cumpliendo con unas condiciones especiales, pueden ubicarse en algunas partes del área de actividad de tal forma que no afecten negativamente el entorno.*

Tratamientos

Barrio **San Andrés**.

Las normas sobre las alturas, aislamientos, y en general, la forma de construir en la ciudad, están definidas por los tratamientos, que varían según las condiciones especiales para intervenir en los lotes y edificaciones. Cada tratamiento puede tener diferentes **modalidades**, según como se quiera que se desarrolle el área.

El propósito de estos tratamientos es permitir mayores alturas en algunas zonas o sobre las vías más anchas, decir dónde se pueden englobar lotes para construir edificios más amplios, permitir o restringir las modificaciones en el aspecto de los barrios, o incentivar la realización de grandes proyectos para desarrollar por primera vez o recomponer grandes áreas de la ciudad.

Los tratamientos y sus modalidades permiten definir un conjunto de reglas para construir en sitios ya desarrollados, o para habilitar un terreno que más adelante se quiere construir, ya sea porque está vacío o porque se va a intervenir para mejorar sus condiciones urbanas. Estas reglas tienen que ver con la forma y el tamaño final que pueden tener las construcciones, con cuánto del lote se debe dejar libre y con el aspecto de la fachada. A esto se le llama **edificabilidad**. (Ver página 73)

En la UPZ **Carvajal**, los tratamientos con sus modalidades, son:

TRATAMIENTOS DE LA UPZ

TRATAMIENTO	MODALIDADES	DESCRIPCIÓN
RENOVACIÓN URBANA	▪ De redesarrollo.	Áreas al interior de la ciudad, en donde ha habido un deterioro, afectando económica y socialmente a los residentes. Allí se llevan a cabo proyectos para recuperar las áreas.
CONSOLIDACIÓN	▪ Urbanística. ▪ Con densificación moderada. ▪ Con cambio de patrón. ▪ De sectores urbanos especiales.	Son barrios que tienen una relativamente buena infraestructura, vías y espacio público y su desarrollo se puede considerar estable. Hay varias modalidades dependiendo de si se quiere conservar el aspecto inicial del barrio o se permita su modificación.
DESARROLLO	▪ Desarrollo.	Terrenos aún no urbanizados, que no cuentan con la infraestructura básica de vías, de servicios públicos, equipamientos ni espacio público, y que se localizan dentro de la ciudad o en las áreas que están destinadas a su crecimiento.
MEJORAMIENTO INTEGRAL	▪ De intervención complementaria.	Barrios de origen ilegal que se han legalizado o están en proceso de hacerlo, en donde es necesario mejorar las viviendas y la oferta de equipamientos.

***ENGLOBAR:** es unificar dos o más lotes, dando como resultado un nuevo predio más grande con un nuevo código catastral.*

***DESENGLOBAR:** es dividir un predio en dos o más partes, dando como resultado nuevos predio más pequeños cada uno con un nuevo código catastral.*

Sectores normativos

PLANCHA Nº 1 SECCIÓN INFERIOR

Las áreas de actividad y sus zonas, y los tratamientos y sus modalidades, definen unos sectores normativos, que se encuentran en el artículo 4 del decreto 251 de 2005, y que se pueden consultar en la plancha Nº 1.

Esta plancha contiene un cuadro que define cada uno de los sectores normativos que existen en la UPZ. El cuadro incluye:

1. El número del sector normativo, que es el mismo que aparece en el plano encerrado en un círculo y delimitado con una línea continua gruesa.
2. El área de actividad a la que pertenece.
3. La zona o tipo específico de uso permitido dentro del área de actividad, de acuerdo con lo definido por el POT.
4. El tratamiento y la modalidad específica que tiene el sector.

En la UPZ Carvajal existen 18 sectores normativos. Éstos se describen con más detalle en las planchas y los cuadros dentro de las mismas.

1 SECTOR	2 ÁREA DE ACTIVIDAD	3 ZONA	4 TRATAMIENTO
1	Industrial	Industrial	Renovación Urbana
2	Industrial	Industrial	Consolidacion De Sectores Urbanos Especiales
3	Industrial	Industrial	Desarrollo
4	Residencial	Residencial Con Actividad Economica En La Vivienda	Consolidacion Con Densificación Moderada
5	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Urbanística
6	Industrial	Industrial	Consolidación De Sectores Urbanos Especiales
7	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Urbanística
8	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Mejoramiento Integral
9	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Con Densificacion Moderada
10	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidacion Urbanística
11	Residencial	Residencial Con Actividad Economica En La Vivienda	Consolidacion Con Densificación Moderada
12	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Urbanística
13	Comercio Y Servicios	Comercio Cualificado	Consolidacion Con Cambio De Patron
14	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Urbanística
15	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidacion Con Densificación Moderada
16	Comercio y Servicios	Comercio Aglomerado	Consolidacion Con Densificacion Moderada
17	Residencial	Residencial Con Actividad Economica En La Vivienda	Consolidacion Con Densificacion Moderada
18	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Urbanística

ÁREAS DE ACTIVIDAD + *TRATAMIENTOS* = *SECTORES NORMATIVOS*

La superposición de las áreas de actividad y los tratamientos generan los sectores normativos, que definen las normas aplicables en la UPZ.

Subsectores de uso

PLANCHA Nº 2

Subsectores normativos

Debido a la cantidad y complejidad de áreas de actividad y tratamientos esta UPZ requiere mayores precisiones, por lo cual se han definido unos **subsectores de uso** y de **edificabilidad** para algunos sectores normativos que se pueden consultar en las planchas Nº 2 y 3 respectivamente, en donde se determinan las normas urbanas específicas en las fichas normativas que allí se encuentran.

Los subsectores normativos son de dos clases:

- Subsectores de uso.
- Subsectores de edificabilidad.

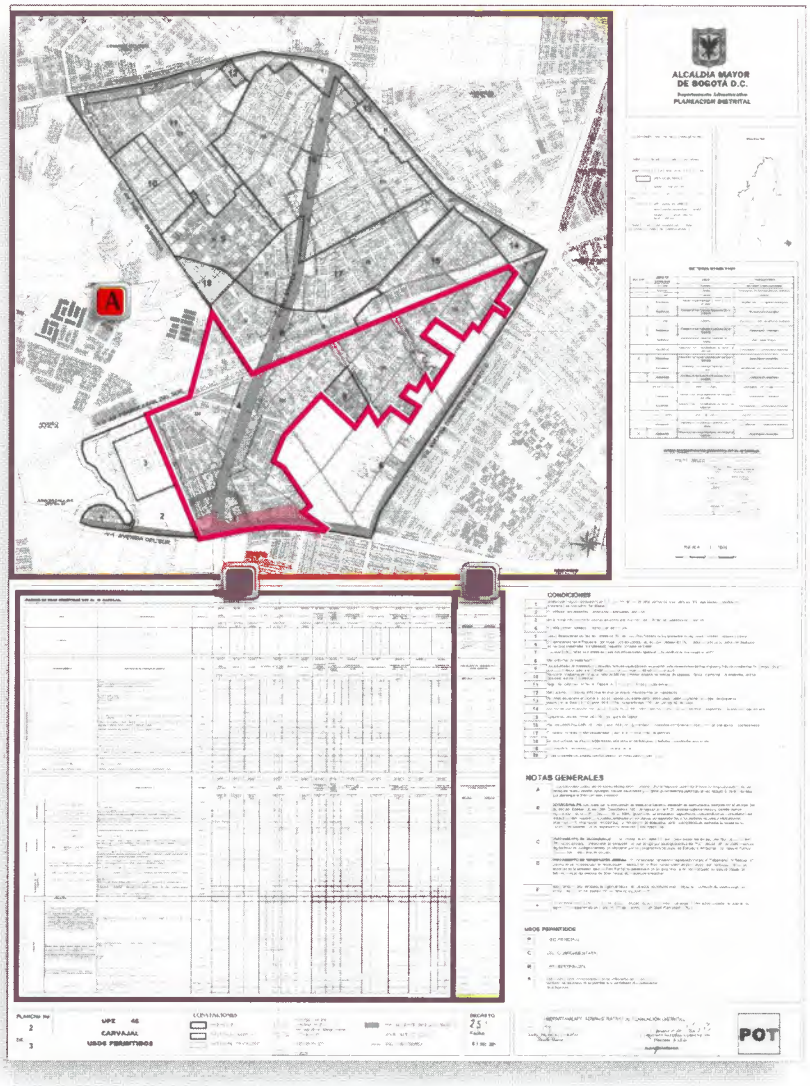
Normas para usos: subsectores de uso

Definen cuáles son los **usos principales**, **complementarios** y **restringidos** en áreas específicas del sector normativo. En la UPZ **Carvajal**, estos subsectores están en la plancha Nº 2, que contiene:

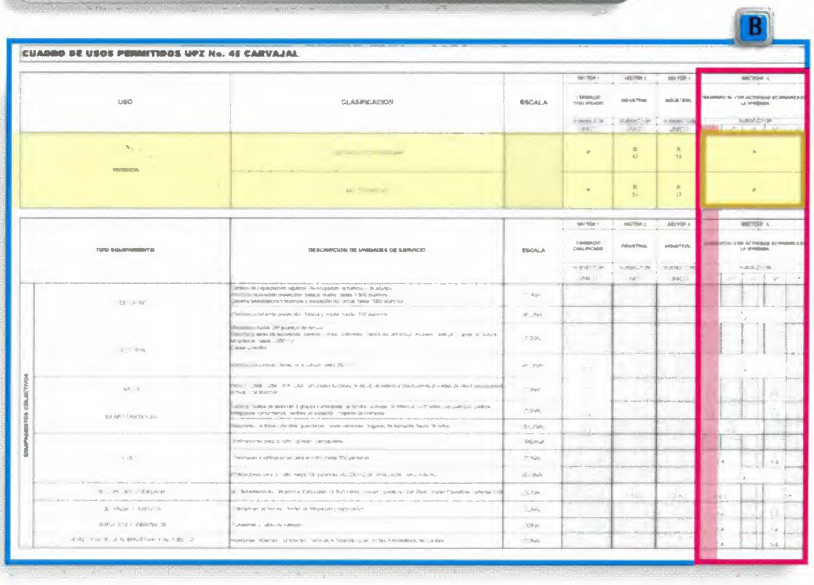
Un plano en el que los sectores se delimitan por líneas continuas gruesas y se identifican con un número encerrado en un círculo. Estos sectores corresponden a los dieciocho que ya se explicaron. Cuando un sector contiene subsectores de uso, estos están delimitados por una línea gruesa punteada e identificados con un número romano (I, II, III, etc).

Una ficha normativa , que es el cuadro que está al final de la plancha. Tiene 15 columnas, que corresponden a cada uno de los subsectores de uso, para los cuales se definen los usos permitidos y las restricciones aplicables.

Hay dos columnas adicionales con las exigencias de estacionamientos dependiendo del uso y del sector de demanda.



Por ejemplo, para el subsector I del sector 4, el uso principal (P) es vivienda y hay varios usos complementarios (C) y restringidos (R). En las casillas en blanco en los cuales no aparece ninguna letra, los usos señalados en la columna izquierda no están permitidos.



Subsectores de edificabilidad

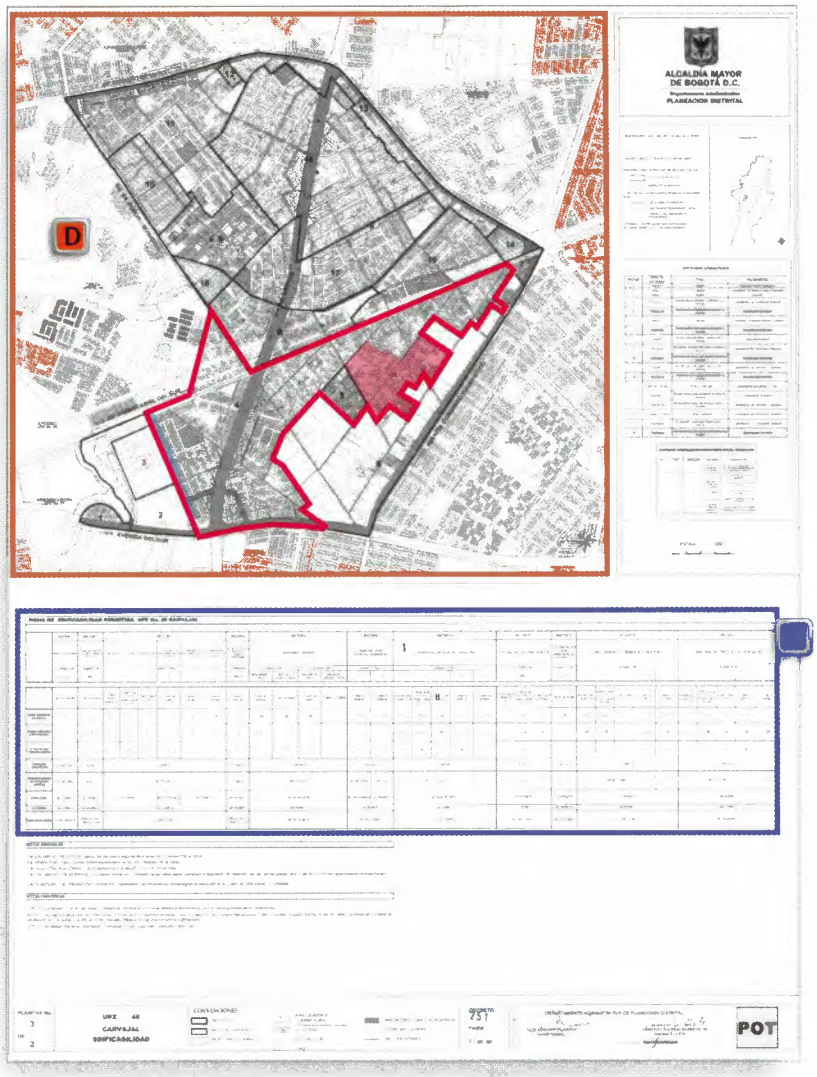
PLANCHA Nº 3

Normas para edificabilidad: subsectores de edificabilidad

Definen las normas de índices de ocupación y construcción, alturas, antejardines, voladizos y tipología. En la UPZ **Garcés Navas** estos subsectores están en la plancha Nº 3, que contiene:

- Un plano en el que los sectores se delimitan por líneas continuas gruesas y se identifican con un número encerrado en un círculo. Estos sectores corresponden a los dieciocho que ya se explicaron. Cuando un sector contiene subsectores de edificabilidad, éstos están delimitados por una línea gruesa punteada e identificados con una letra (A, B, C, etc.).
- Una ficha normativa, que es el cuadro que aparece al final de la plancha. Contiene cada uno de estos subsectores en columnas y las indicaciones para las construcciones en filas.

Por ejemplo, para el subsector D del sector 4, se permite ocupar solamente el 70% del lote en primer piso, sumando el área construida de todos los pisos, un equivalente al 350% del área del lote. En este subsector se permiten hasta tres pisos, no puede haber aislamientos laterales contra los edificios vecinos, no se exige antejardín y se permiten voladizos desde el segundo piso. En cambio, en el subsector B del mismo sector 4 se puede ocupar hasta el 75% del lote en primer piso, el área total construida no puede ser mayor a un 300% del área del lote y pueden construirse hasta cuatro pisos.



FICHA DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 45 CARVAJAL

NORMAS DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO): *el porcentaje de terreno que se puede ocupar con construcciones en el primer piso. Si el lote tiene 100m² y el IO es 70%, se puede construir hasta 70m² en el primer piso.*

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC): *el área máxima que se puede construir en todos los pisos, comparada con el área del lote. Si el lote tiene 100m² y el IC es 2, se puede construir hasta 200m² sumando todos los pisos.*

ALTURA MÁXIMA: *es el número máximo permitido de pisos. Generalmente, entre más ancha sea la vía, más altura se permite.*

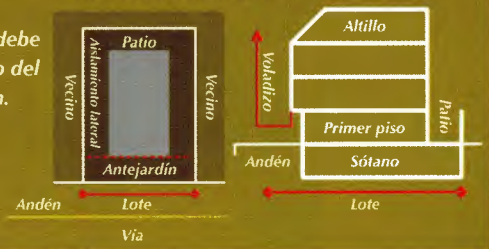
SUBDIVISIÓN PREDIAL: *es el área y longitud del frente mínimos que se permiten para los lotes.*

TIPOLOGÍA: *si las construcciones deben o no dejar un espacio o aislamiento lateral con respecto al resto de construcciones de la manzana.*

TIPOLOGÍA CONTINUA TIPOLOGÍA AISLADA

ANTEJARDÍN: *es el espacio que debe dejarse al frente, entre el lindero del lote y el inicio de la construcción.*

VOLADIZO: *es un volumen que puede sobresalir de la fachada a partir del segundo piso.*



Otras normas urbanísticas

Existen también unas normas generales, que son comunes a todos los tratamientos y usos de todas las UPZ de la ciudad, que se encuentran en el decreto distrital 159 de 2004. Además de la norma urbanística por sectores y subsectores, el decreto de la UPZ incluye otras definiciones:

- Los **cupos de estacionamientos** que deben cumplir todas las construcciones, según el sector normativo, y el sector de demanda en que esté la UPZ, que para **Carvajal** es el **C**. El Plan de Ordenamiento Territorial definió cuatro clases de Sectores de Demanda de Estacionamientos para toda la ciudad (A, B, C y D), dentro de los cuales se hacen exigencias de cupos según el tipo de uso. Esta exigencia se puede consultar en la plancha Nº 2. (Ver página 71).

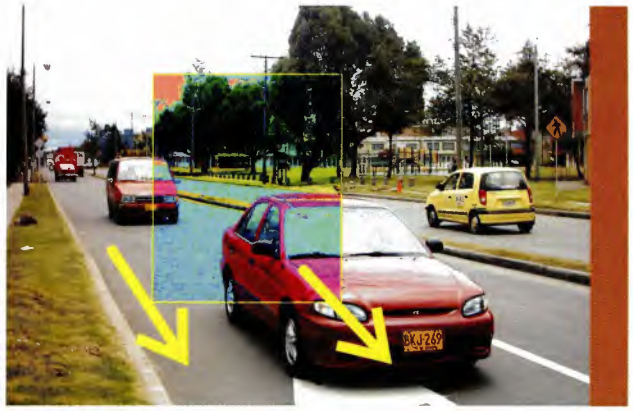
- Los **niveles de ruido** máximos permitidos, para evitar generar impactos negativos a los usos vecinos, como los que ocasiona el ruido en áreas de vivienda o cerca de clínicas y lugares de bienestar social. El artículo 9 indica los niveles de ruido permitidos para los sectores de la UPZ.

Las normas para el tratamiento de mejoramiento integral

En la UPZ **Carvajal** se encuentran barrios que no fueron construidos de acuerdo a las normas y por lo tanto se consideran de origen ilegal. Estos quedaron cubiertos por el sector normativo Nº 8, para el cual el decreto de la UPZ define unas normas especiales en el artículo 8, sobre:

- **Sismoresistencia:** siendo la protección de la vida uno de los principales derechos que consagra la Constitución Política de Colombia, es muy importante construir o reforzar las edificaciones siguiendo normas técnicas, conocidas como de sismoresistencia, para que sean más fuertes y no se caigan cuando haya temblores y terremotos. Aquí se especifica cuáles normas constructivas se deben seguir para conseguir ese propósito, dependiendo de la altura que vaya a tener la casa o el edificio.

Capítulo III: instrumentos de gestión



Para que la ciudad pueda ofrecer servicios e infraestructura como las vías, espacio público y equipamientos, se necesita disponer del espacio, del suelo para poder construirlos. Como se vio en el primer capítulo, los instrumentos de gestión son unas herramientas que aprovecha la Administración Distrital para que en el desarrollo urbano, se pueda generar este suelo, se financien algunas de las principales obras de infraestructura de la ciudad y se distribuya equitativamente el beneficio de este desarrollo entre quienes lo realizan.

En la escala de la UPZ, se definen cuáles son los instrumentos de gestión que sirven para asegurar que se cuente con el suelo necesario para el espacio público, las vías, los equipamientos, los servicios públicos, etc., y se cumpla con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios que explicamos en el capítulo 1 de esta publicación.

Cargas urbanísticas

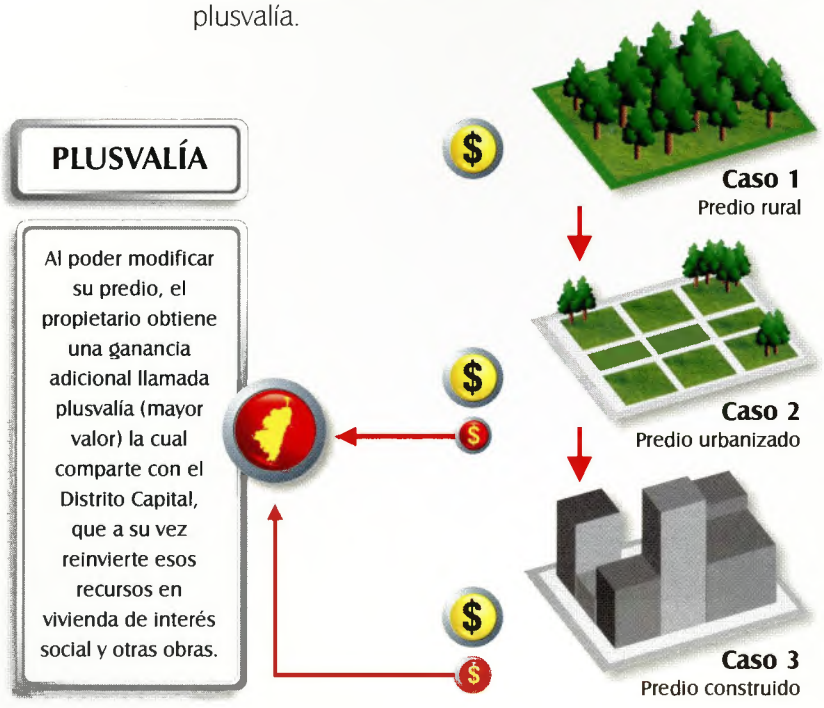
Las cargas se refieren a que la ciudad tiene que incurrir en gastos para asegurar el desarrollo urbano, pero como hay algunas de estas que sólo benefician a unos cuantos, esto debe ser financiado a cargo de esos favorecidos.

Mecanismos de reparto e instrumentos de gestión

El decreto de la UPZ aprovecha algunos de los instrumentos de gestión que contiene el POT para conformar los sistemas generales (movilidad, espacio público, equipamientos o servicios públicos) y distribuir equitativamente el beneficio del desarrollo urbano entre los propietarios. Estos mecanismos e instrumentos sirven en la UPZ para generar espacio público en algunas áreas y consolidar el sistema de equipamientos, por medio de planes específicos para controlar los impactos que puedan generar algunos edificios dotacionales.

Efecto plusvalía

La palabra plusvalía se refiere al mayor valor que adquiere una cosa. En la ciudad, un predio puede aumentar su precio gracias a un cambio en la norma que permita construir usos más rentables, que se pueda construir más área, o cuando un lote, que antes era rural, se incluya dentro del perímetro de la ciudad. Y ya que son las decisiones del conjunto de la ciudad, a través del plan de ordenamiento y de instrumentos como la UPZ, las que generan un aumento en el precio de un terreno (construido o vacío) en beneficio de su propietario, la ciudad tiene derecho a participar de este beneficio. Por esto, a este pago se le llama participación en plusvalía.



Para profundizar sobre plusvalías:

- ***Ley 388 de 1997, artículos 73 a 90.***
- ***Decreto nacional 1788 de 2004, Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de la Ley 388 de 1997.***
- ***Acuerdo distrital 118 de 2003, por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital.***
- ***Decreto distrital 084 de 2004, por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía.***

Para la UPZ la plusvalía se genera con el cambio de norma urbana. Un ejemplo típico es cuando antes se permitían solamente viviendas, y con la nueva norma de la UPZ se permiten usos de comercio, por ejemplo, se entiende que el precio del predio donde está la casa ahora vale más. Otro caso común es que antes sólo se permitiera construir tres pisos y con la nueva norma se permita hasta cinco o siete pisos. Esa mayor posibilidad de construir aumenta igualmente el precio del terreno.

El decreto de la **UPZ Carvajal**, identificó unas áreas generadoras de plusvalía en el artículo 12, por aumento en la posibilidad de metros cuadrados construidos.

¿Qué son los planes parciales?

En el tercer capítulo del decreto de la UPZ, se menciona la realización de planes parciales. Un plan parcial es uno de los instrumentos de planeamiento del POT, que sirve para concretar las condiciones de vías, servicios públicos, equipamientos, espacio público, la norma urbana, los costos y el diseño urbanístico de áreas que así lo requieran para recibir los usos de la ciudad o para transformar espacios existentes. Pueden ser propuestos por el Distrito o por los propietarios privados.

Casos en que se deben formular planes parciales:

- Cuando se quiera incluir un área que está por fuera del perímetro de la ciudad (expansión).
- Para áreas en tratamiento de desarrollo, con un área mayor a 10 hectáreas de área neta.

El área neta de un lote es la parte o porción que efectivamente sirve para ser urbanizada una vez se descuentan las afectaciones, que pueden ser: reservas para la construcción de vías arteriales, áreas en alto riesgo, suelo de protección ambiental o el paso de una línea de alta tensión entre otras.

- Para áreas en tratamiento de renovación en modalidad de redesarrollo. En renovación con modalidad de reactivación también se pueden definir planes parciales, cuando haya necesidad.
- Para áreas donde antes hubo minería y que luego de ser recuperadas ambientalmente se quieren desarrollar, según criterio de las autoridades competentes.
- Para realizar ciertos proyectos u operaciones, según lo define el POT o sus instrumentos de planeamiento y de gestión del suelo.

Ya que son áreas casi siempre extensas, en las cuales es necesario hacer grandes esfuerzos para generar la infraestructura necesaria, los planes parciales se delimitan con el criterio de que las obligaciones y los beneficios que surjan sean distribuidos equitativamente.

Por esta razón, en un plan parcial puede haber más de un predio o más de un propietario y pueden hacer parte de instrumentos de planeamiento más grandes como los planes zonales o definir unas zonas más pequeñas para distribuir esas cargas y beneficios.

En la UPZ **Carvajal** existen dos sectores normativos en los cuales se pueden desarrollar planes parciales: en tratamiento de desarrollo, el sector Nº 3, y en tratamiento de renovación, el sector Nº 1.

Ver Ley 388 de 1997: Artículo 19 y siguientes. Decreto distrital 327 de 2004, reglamenta el tratamiento de desarrollo. Decreto distrital 1141 de 2000, por el cual se reglamenta el trámite de planes parciales en Bogotá. Decreto distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial.

Capítulo IV: disposiciones varias

Este capítulo final del Decreto reúne varios temas, como la necesidad de adelantar la **legalización y regularización de los barrios** que nacieron informalmente; la advertencia de la futura delimitación específica de **zonas que deben dejarse libres** por estar cerca de ríos y quebradas o líneas de alta tensión; las **normas generales** que deben consultar los predios no urbanizados; y finalmente, a partir de cuándo el Decreto Nº 251 de 2005 debe empezar a ser utilizado (**vigencia**).

El decreto lo firma el Alcalde y el o la directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

En síntesis, el decreto tiene tres partes principales: las planchas, las fichas normativas y el texto o articulado. Este último contiene dos secciones: los considerandos y lo que se decreta.

Los considerandos son las razones y sustentos que permiten al Alcalde tomar decisiones. Lo que se decreta es la parte que contiene las propuestas de proyectos, normas y otros temas y se organiza en cuatro capítulos: primero, los temas más generales, como son los objetivos, la estructura urbanística de la UPZ y las reservas para hacer vías en el futuro; segundo, la norma para los usos y la edificabilidad (alturas, patios ocupación, etc.); tercero, los proyectos y los instrumentos para hacer realidad un más equitativo reparto de cargas y beneficios, y cuarto, unos temas finales y generales.

GUÍA PARA CONSULTAR Y APLICAR LA NORMA

SEGÚN EL DECRETO REGLAMENTARIO

El decreto de la norma urbana de la UPZ nos sirve para:

- *Solicitar licencia de **construcción** de una obra nueva.*
- *Obtener licencia para **ampliar o modificar** una construcción existente.*
- *Obtener licencia para **urbanizar** un área, como cuando se quiere hacer una urbanizacion o un centro comercial, en donde se requiere definir la estructura interna de las vías y zonas verdes.*
- *Legalizar un barrio.*
- *Reconocer una construcción hecha sin licencia.*
- *Saber qué hacer en los **bienes de interés cultural**.*
- *Consultar si el sector normativo tiene **plusvalía**.*
- *Conocer los niveles de **ruido permitidos**.*
- *Saber si el predio está **afectado** por la construcción o ampliación de una vía o por una línea de **alta tensión**.*
- *Saber si el predio está en **suelo protegido** por estar en alto riesgo o en la estructura ecológica **principal**.*

DADEP
CENTRO DE DOCUMENTACIÓN

Cómo saber lo que puede construir en su lote, casa o edificio

4

En el capítulo anterior supimos lo que el Distrito propone para la UPZ **Nº 45, Carvajal**, y que esas propuestas se reúnen en su correspondiente decreto reglamentario que es el Nº 251 de 2005. También aprendimos cómo está compuesto ese de-creto y qué contiene cada una de sus partes. Así mismo conocimos que en el decreto de la UPZ se proponen unas estrategias para llevar a cabo unos proyectos, se presenta su estructura básica y también se define la norma que debemos aplicar a nuestros lotes, casas o edificios, en caso de querer construir o ampliar.

Este último tema, el de la norma, es el que veremos con más detalle en este capítulo. Para ello vamos a desarrollar aquí una serie de pasos que usted puede seguir como guía para saber la forma de aplicar la norma a su predio o edificación. Aquí encontrará tres partes principales: una primera, que reúne los pasos preliminares que necesita seguir para luego poder saber los dos temas principales que define la norma y que son los que se desarrollan en las siguientes dos partes del capítulo: los usos que puede poner en su edificación y la edificabilidad, que es la altura, antejardines, patios, etc., exigidos para construir en su lote o ampliar una edificación existente.

Pasos preliminares

1 Lo primero que usted necesita saber es en qué UPZ se localiza su predio o edificación. Para lograrlo puede pedir información en la junta de acción comunal de su barrio, los consejos locales de planeación, las juntas administradoras locales, conocidas como JAL, la alcaldía local, las curadurías urbanas y la Secretaría Distrital de Planeación, SDP.

2 Conociendo la UPZ en la que está su barrio y su predio, debe consultar la norma urbana que lo regula, que se encuentra en su correspondiente decreto, tanto en su parte escrita, llamada articulado, como en las fichas reglamentarias y los planos que lo complementan. Si la UPZ aún no está reglamentada y, por lo tanto, no tiene su decreto reglamentario, debe averiguar en los mismos sitios mencionados en el punto anterior, cuáles son las normas vigentes aplicables. Para la UPZ **Nº45, Carvajal**, ya sabemos que su decreto es el Nº 251 de 2005.

3 El siguiente paso es localizar con exactitud su lote o edificación en el plano que hay en la plancha N° 1, y verificar si tiene algún tipo de afectación (limitación o restricción) que impida que se pueda construir parte o la totalidad del predio.

Las posibles afectaciones, limitaciones o restricciones son:

- La **ampliación o construcción de una vía arterial** o de una intersección (puente, glorieta, otros). En la UPZ **Carvajal**, la construcción de la avenida Poporo Quimbaya y de la avenida Ferrocarril del Sur aún no cuenta con los estudios necesarios para definir la reserva. Las avenidas Primero de Mayo, Boyacá, Congreso Eucarístico y del Sur, ya tienen claramente definida la reserva.
- La localización del predio debajo de una **línea de alta tensión**. En la UPZ **Carvajal**, no existen lineas de alta tensión.
- La localización del predio en la ronda de quebradas, ríos, humedales u otras **zonas de protección**, que impide su construcción. En la UPZ **Carvajal**, hace parte del suelo de protección la ronda del río Tunjuelo.
- La localización del predio en zona de **alto riesgo no mitigable**. Si es así, está prohibido realizar construcciones. En la UPZ **Carvajal**, no se han identificado áreas en alto riesgo no mitigable.

Para identificar en el plano las afectaciones, limitaciones o restricciones que pueden tener su predio o edificación, una vez que lo ha localizado, revise:

A *Si su predio está en el área de construcción o ampliación de una vía arterial. Las vías de malla vial arterial que están marcadas con líneas, sin relleno o con un gris suave, son vías que aún no tienen diseño definitivo y por lo tanto no se sabe su afectación exacta.*

A *Las vías de la malla vial arterial que están rellenas con gris oscuro, son vías que ya tienen un diseño definitivo y por lo tanto su afectación está claramente establecida mediante una reserva vial.*

Esto muestra que hay una limitación o afectación vial, que también puede corroborar en el capítulo I, artículo 3 del decreto de la UPZ, en el que se definen las reservas viales para avenidas, intersecciones o CML.

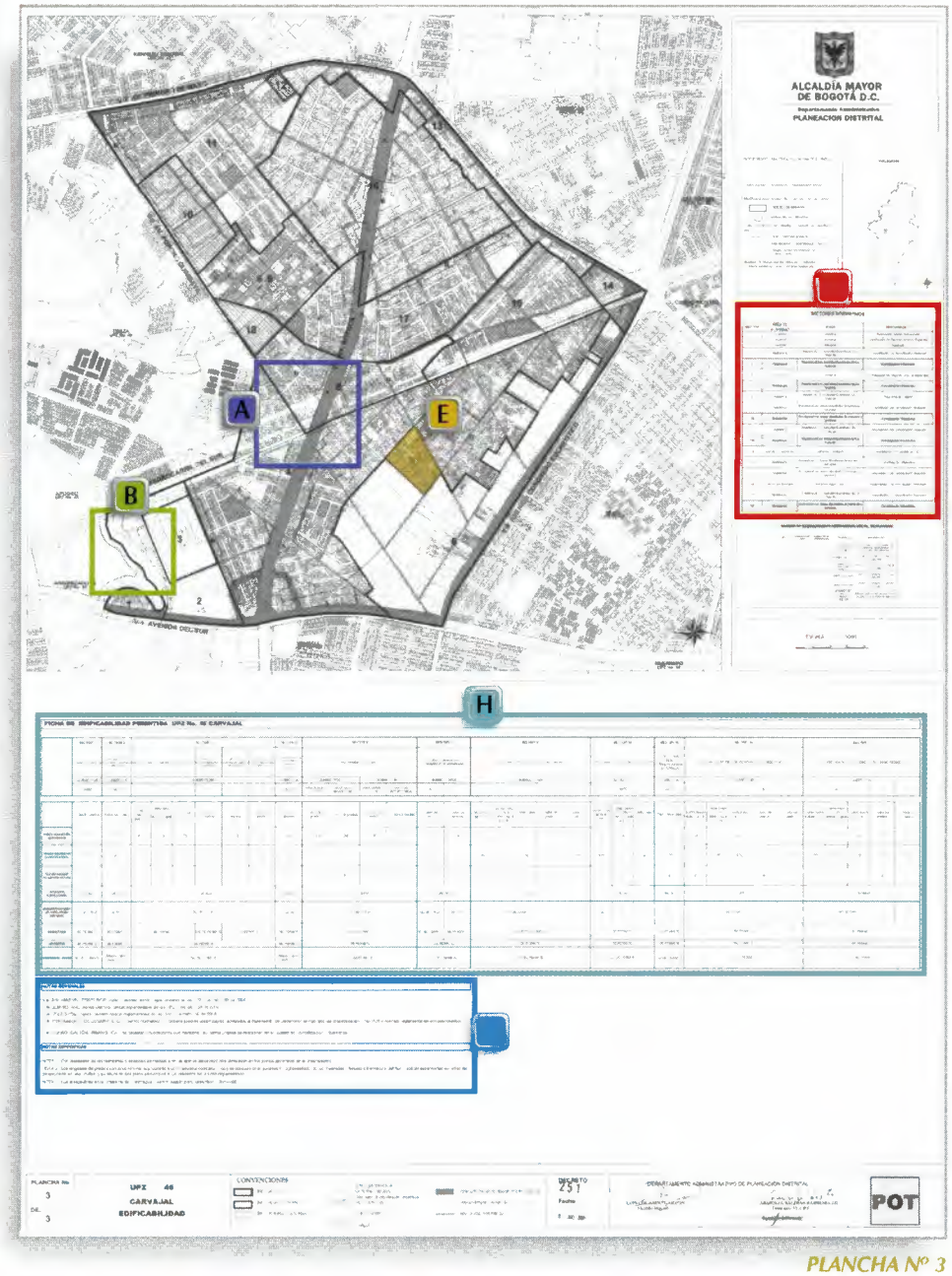
SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
	Industrial	Industria	Renovación Urbana Redesarrollo
	Industrial	Industria	Consolidación De Sectores Urbanos Especiales
	Industrial	Industrial	Desarrollo
4	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Con Densificación Moderada
E	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Urbanística
6	Industria	Industrial	Consolidación De Sectores Urbanos Especiales
7	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Urbanística
8	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Mejoramiento Integral
9	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Con Densificación Moderada
10	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Urbanística
11	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Con Densificación Moderada
12	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Urbanística
13	Comercio Y Servicios	Comercio Cualificado	Consolidación Con Cambio De Patrón
14	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Urbanística
5	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Con Densificación Moderada
15	Comercio y Servicios	Comercio Aglomerado	Consolidación Con Densificación Moderada
17	Residencial	Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda	Consolidación Con Densificación Moderada
18	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación Urbanística

4 Una vez haya localizado en el plano su lote o edificación, en la misma plancha Nº3 identifique el **sector normativo** que le corresponde. Cada sector es reconocido por un número, que es el que usted debe tener en cuenta para continuar revisando la norma, y está delimitado por una línea gruesa. E

La misma plancha tiene el cuadro o ficha de sectores normativos, D en donde, para cada uno se define qué área de actividad, zona y tratamiento tiene y señala las normas vigentes aplicables. F

En síntesis, con estos pasos preliminares usted puede saber el número y nombre de la UPZ donde está su lote, casa o edificio; el número de decreto que le corresponde; si tiene alguna afectación (limitación o restricción) para su utilización; el sector normativo y los temas generales de éste que le corresponden. Con estos datos es posible ahora entrar a revisar los usos y la edificabilidad.



PLANCHA Nº 3

B *Si sobre su predio está dibujada una franja con muchos signos "+", indica que su predio, o parte de él, está localizado en suelo protegido o la ronda de un río, quebrada o humedal.*

C *Si sobre su predio, o en parte él, están dibujadas lineas diagonales con eje central, estas indican el paso de una línea de alta tensión. Esta UPZ no tiene líneas de alta tensión.*

En la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se pueden consultar las reservas viales existentes que están registradas en las planchas 1:2.000 de toda la ciudad.

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

Luego de conocer el sector normativo, los pasos a seguir pueden variar dependiendo de lo que quiera hacer en su predio, por ejemplo:

Construir en un sector con tratamiento de desarrollo:

Si el predio está en un sector normativo con **tratamiento de desarrollo**, es un área que se considera no urbanizada, y el paso a seguir es:

- Proponer a la Administración Distrital que los propietarios privados interesados gestionen un plan parcial ante las entidades competentes, como se explicó en la página 76.

- Si no se quiere hacer un plan parcial, pues esto no es obligatorio en este caso, se puede iniciar el trámite de una licencia de urbanismo acogiéndose a las normas que contiene el decreto distrital 327 de 2004, que reglamenta el tratamiento de desarrollo.

- En este caso, el paso siguiente es diseñar: las vías, las cesiones para zonas verdes y equipamientos, proponer la localización de los diferentes usos al interior del predio, y las alturas, según el decreto 327.

- Estos diseños son los que se presentan ante la curaduría urbana para tramitar la licencia de urbanismo. Además de cumplir con las normas distritales para el tratamiento de desarrollo, se debe cumplir con el decreto nacional 1600 de 2005 y 564 de 2006, en el cual se definen los requisitos para el trámite de las licencias de construcción y urbanismo.

Estas condiciones aplican para el sector número 3.

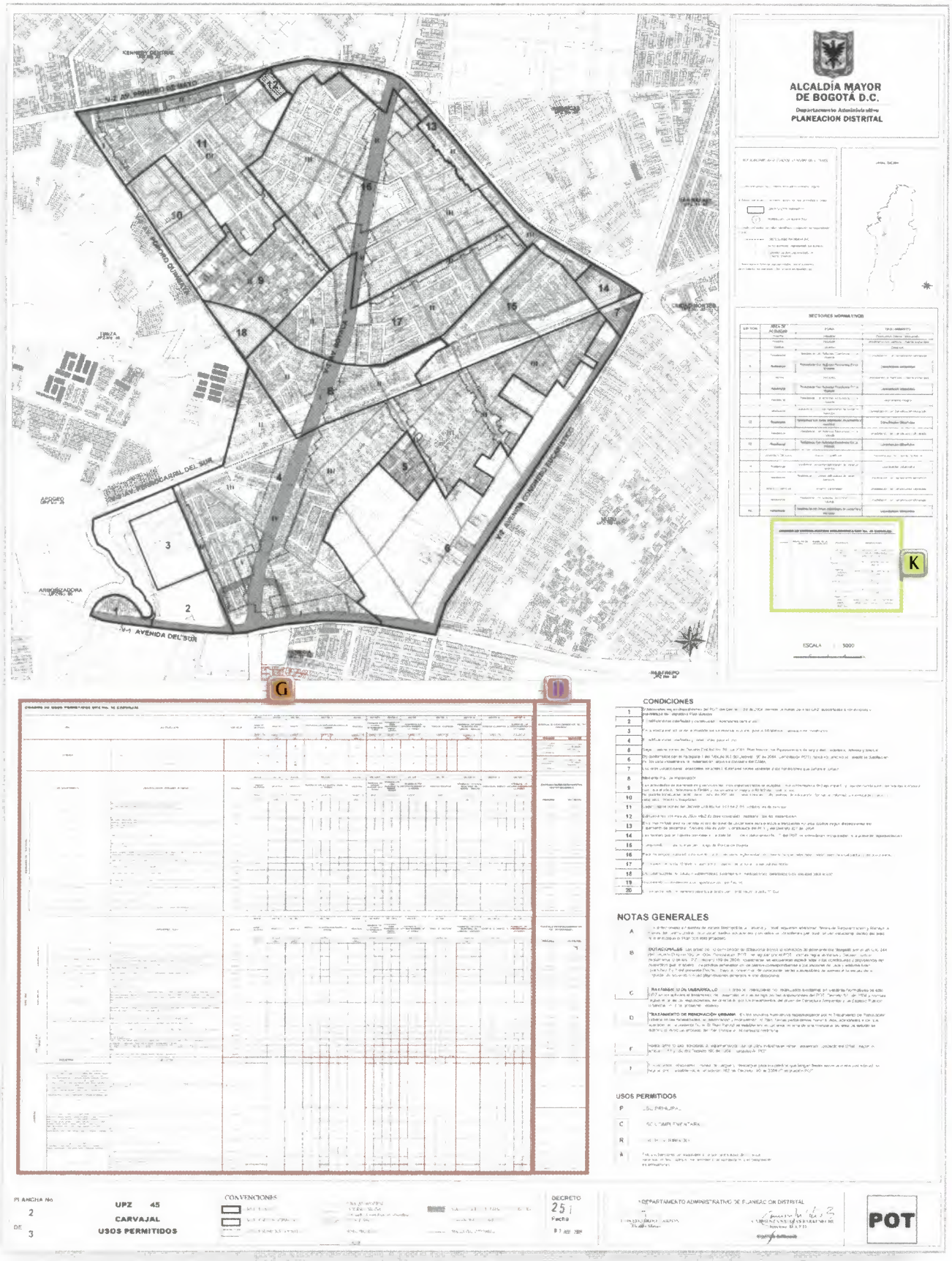
Construir o ampliar en un sector de consolidación:

- Si el predio está en un sector en **consolidación urbanística, en área de actividad residencial**, se debe dar continuidad a la norma con que se aprobó la urbanización. Las planchas Nº 2 y 3 contienen un cuadro de consolidación urbanística, en la cual se indica cuál es el acto administrativo que se debe consultar para conocer las reglas para los usos y la edificabilidad en los lotes. K

- Luego consulte la norma de estacionamientos.

Estas condiciones aplican para los sectores número 5, 7, 10, 12, 14 y 18.

CESIONES PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS: ***son áreas que debe entregar una urbanización a la Administración Distrital y que tienen como objetivo que la ciudad cuente con suelos para construir equipamientos y parques para uso de todos los ciudadanos.***



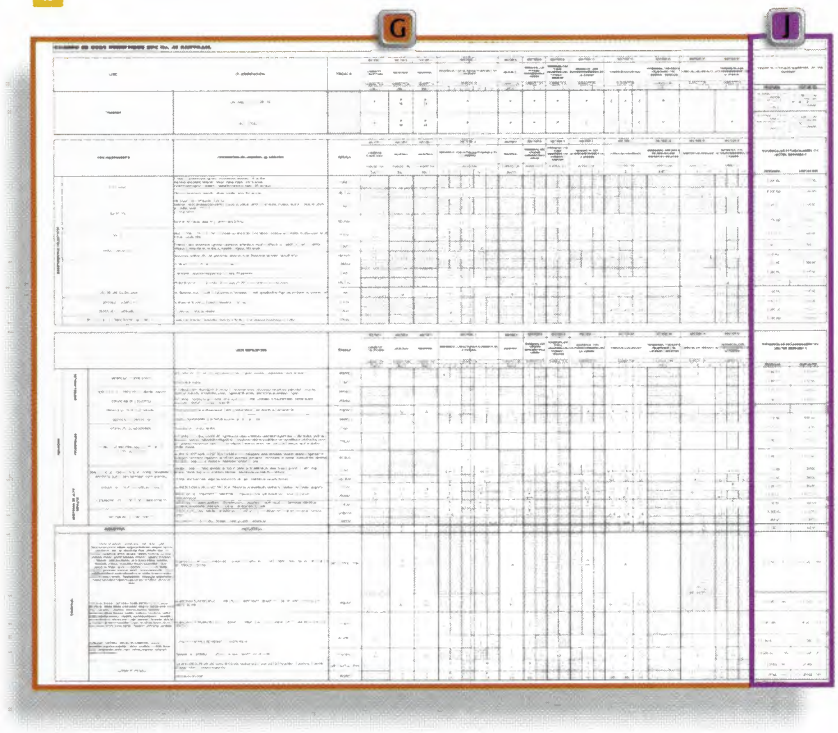
PLANCHA Nº 2

K
Cuadro de consolidación urbanística

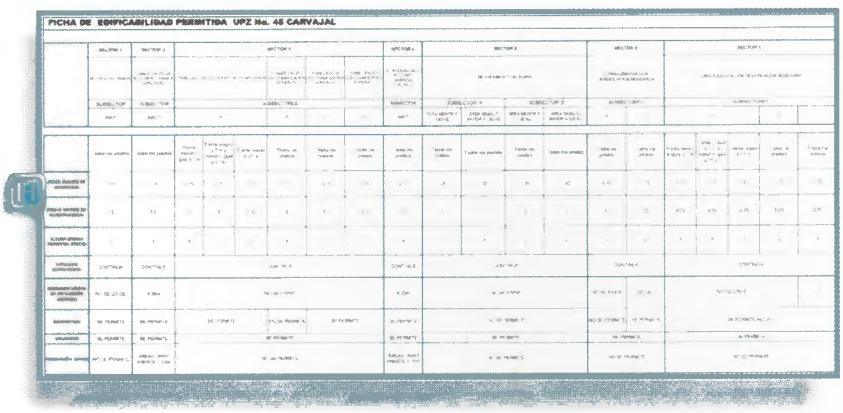
G
Ficha de usos permitidos

J
Exigencia de estacionamientos

Cuadros ubicados en la PLANCHA Nº 2



Cuadro ubicado en la PLANCHA Nº 3



- Si el predio está en un sector en **consolidación con densificación moderada, consolidación con cambio de patrón o consolidación de sectores urbanos especiales, ya sea en área de actividad residencial, de comercio y servicios o industrial**, la norma de la UPZ introduce algunas modificaciones a la norma original de las urbanizaciones o barrios, en cuanto a los usos y alturas, mediante los subsectores normativos de usos y alturas. En este caso, se debe localizar en la plancha Nº 2 el subsector de uso en que se encuentra el predio, y ver la ficha de usos que está en la parte inferior para conocer qué usos y cómo se pueden localizar en el subsector normativo. G

  Luego, se debe localizar en la plancha Nº 3 el subsector de edificabilidad, y ver las normas para las construcciones en la ficha de edificabilidad que se encuentra en la parte interior. (Ver página 81). H

Estas condiciones aplican para los sectores número 2, 4, 6, 8, 9, 11, 13, 15, 16 y 17.

- **Estacionamientos**: para los sectores que tienen continuidad de norma, se debe consultar el cuadro anexo Nº 2 del decreto distrital 190 de 2004; esto es para el sector de demanda C, que es el que aplica a la UPZ. Para los sectores que tienen norma mediante subsectores normativos, la exigencia de estacionamientos está definida en la ficha de usos de la plancha Nº 2. I

- Con esta información se puede adelantar el trámite correspondiente ante la curaduría urbana, cumpliendo con el decreto nacional 1600 de 2005 en el cual se definen los requisitos para el trámite de las licencias de construcción y 564 de 2006, e igualmente, cumplir con el código de construcciones sismorresistentes.

***Código de construcciones sismorresistentes:** son los requisitos que deben cumplir todas las construcciones que se realicen en Colombia. Está reglamentado por la ley 400 de 1997. Adicionalmente, para Bogotá hay que consultar el Código de Construcciones de Bogotá, que es el Acuerdo 20 de 1995 y el decreto distrital Nº 074 de 2001.*

Legalizar una construcción:

Cuando una construcción se ha realizado sin licencia, es necesario adelantar un trámite de reconocimiento ante una curaduría. Sabiendo el sector normativo de la construcción que se quiere reconocer, se debe:

- Identificar si la construcción se encuentra en un barrio que aún no ha sido legalizado. En este caso, el primer paso es adelantar la legalización del barrio. Si se encuentra en un sector ya legalizado, se debe identificar si el sector debe conservar la norma original o si tiene subsectores normativos, en cuyo caso se debe localizar el subsector de uso en la plancha Nº 2 (pg. 83) G y el subsector de edificabilidad en la plancha Nº 3 (pg. 81) H, así como la demanda de estacionamientos, según el mismo caso anterior.

- Hacer un levantamiento arquitectónico de la construcción, firmado por un arquitecto o ingeniero con licencia profesional, y acercarse directamente a la curaduría para iniciar el trámite de reconocimiento según lo dispuesto en el decreto nacional 1600 de 2005 y 564 de 2006. En un proceso de reconocimiento, hay que recordar que se debe cumplir con las normas de sismoresistencia, por lo cual, dentro del trámite de la correspondiente licencia, se debe certificar que la estructura de la construcción es adecuada.

¿Y si el predio es parte de un área de renovación?

Si el predio se encuentra en un sector normativo con tratamiento de **renovación urbana de redesarrollo**, cuando se quiera realizar una construcción se debe:

- Realizar un plan parcial para lograr un desarrollo adecuado en todo el sector normativo. Mediante los planes parciales se pueden hacer obras importantes de infraestructura o intervenir en varios predios a la vez, para mejorar el espacio público, el paisaje, las vías y aprovechar las áreas subutilizadas, con el fin de que las industrias, las empresas y el comercio que se encuentran en este sector funcionen más eficientemente y se beneficien de su ubicación con respecto la autopista Sur.

- Los planes parciales se deben desarrollar de acuerdo con el artículo 11 del decreto de la UPZ y ajustarse a lo que indica el decreto distrital 1141 de 2000 y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Estas condiciones aplican para el sector número 1.

Barrio ***La Campiña***.

Usos sobre la ***carrera 69B***.

¿Y si el predio es parte de un área de mejoramiento integral?

Si el predio está en un sector en **mejoramiento integral**, se debe:

- Consultar tanto el cuadro de usos que aparece en la plancha Nº 2 G como el decreto distrital 159 de 2004, que contiene las normas de edificabilidad para los sectores con este tratamiento.

- Se debe identificar la exigencia de estacionamientos. En la plancha Nº 2 la exigencia de estacionamientos aparece en las últimas dos columnas del cuadro de usos que se encuentra en la parte inferior. I Para los usos diferentes a la vivienda, el cuadro especifica el número de estacionamientos privados y para visitantes. Para el uso residencial, el cuadro lo remite a consultar el Plan de Ordenamiento Territorial.

Estas condiciones aplican para el sector número 8.

- Con esta información, se puede adelantar el diseño de la ampliación, y adelantar el trámite correspondiente ante la curaduría urbana, cumpliendo con el decreto nacional 1600 de 2005 y 564 de 2006, en el cual se definen los requisitos para el trámite de las licencias de construcción, e igualmente, cumplir con el código de construcciones sismorresistentes.

Estas y otras alternativas o consideraciones pueden surgir al momento de construir en su casa, lote o edificio. Por eso es mejor consultar o tener a la mano el decreto reglamentario de su UPZ.

A mayor conocimiento de la norma más control y autoregulación.

¿Qué otras normas se deben consultar?

NORMAS PRINCIPALES QUE COMPLEMENTAN LA REGLAMENTACIÓN DE LA UPZ

TEMA	NORMA	CONTENIDO
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ	Decreto distrital 190 de 2004	Compila los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003. Es la norma urbana general para la ciudad y de la que se desprende la reglamentación de todas las UPZ.
LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL	Ley 388 de 1997	Define qué es y cómo se hace un plan de ordenamiento. Contiene disposiciones sobre instrumentos de gestión del suelo y de planificación.
NORMA URBANÍSTICA COMÚN PARA UPZ	Decreto distrital 159 de 2004	Contiene: Normas para del uso dotacional. Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística. Normas para el Tratamiento de Desarrollo. Otras normas comunes.
CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES	Ley nacional 400 de 1997, Decreto nacional 33 de 1998, Decreto nacional 34 de 1999, Decreto nacional 2809 de 2000 Decreto distrital 074 de 2001	Código nacional de construcciones sismoresistentes (NSR 98). Norma distrital de sismorresistencia
CÓDIGO DE CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ	Acuerdo 20 de 1995, modificado por el Decreto 074 de 2001	Requisitos para construir en Bogotá, según la microzonificación sísmica de la ciudad.
LICENCIAS	Decreto nacional 1600 de 2005 Decreto nacional 564 de 2006	Expedición de licencias de urbanismo, construcción y sus modalidades. Reconocimiento, sanciones, ocupación temporal de espacio público, entre otros.
RUIDOS	Resolución 832 de 2000 del DAMA, decreto nacional 948 de 1995 y Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud	Reglamentación del límite de ruido según el tipo de uso urbano del sector.
TRATAMIENTO DE DESARROLLO	Decreto distrital 327 de 2004	Normas para los predios en tratamiento de desarrollo que se encuentren en otro tratamiento y deban pasar a este. igualmente, normas para adquirir suelo reservado para la malla vial mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.
PATRIMONIO	Ley 397 de 1997. Decreto distrital 606 de 2001. Decreto distrital 897 de 2000.	Ley nacional de cultura. Los decretos distritales declaran algunos bienes de interés cultural del orden distrital y dictan normas sobre cómo actuar en ellos.
PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO	Decreto distrital 430 de 2005	Procedimiento para el trámite y expedición de planes de regularización y manejo (usos dotacionales de escala zonal, urbana y metropolitana).
PLANES DE IMPLANTACIÓN	Decreto distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 276 de 2004	Procedimiento para el trámite y expedición de planes de implantación (usos dotacionales y comerciales de escala urbana y metropolitana).
PLUSVALÍAS	Decreto nacional 1788 de 2004, acuerdo 118 de 2003, decreto distrital 84 de 2004	Contienen las definiciones, los procedimientos y tarifas.

Además de las normas de este cuadro, se deben tener en cuenta:

- *Los decretos o resoluciones de sectores específicos de algunas modalidades de consolidación (urbanística y de sectores especiales), que deben continuar con la norma que los creó o la que tenía antes del decreto de la UPZ.*
- *Los decretos o resoluciones con los cuales se legalizaron y/o regularizaron barrios de origen informal.*

IMPRESIÓN
MULTI IMPRESOS LTDA.

AGOSTO DE 2007

En esta misma colección:

UPZ

Alfonso López
Américas
Apogeo
Arborizadora
Bolivia
Bosa Occidental
Bosa Central
Britalia
Carvajal
Casa Blanca
Castilla
Chapinero
Ciudad Montes
Ciudad Jardín
Comuneros
Danubio
Diana Turbay
Doce de Octubre
El Tesoro
Garcés Navas
Granjas
Gran Britalia
Gran Yomasa
Ismael Perdomo
Kennedy Central
La Alhambra
La Gloria
Las Ferias
Libertadores
Los Andes
Los Cedros
Lucero
Marco Fidel Suárez
Marruecos
Minuto de Dios
Muzú
Niza
Pardo Rubio
Patio Bonito
Restrepo
Salitre Occidental
Salitre Oriental
San Francisco
San José de Bavaria
San Rafael
Santa Cecilia
Sosiego
Tibabuyes
Usaquén

47
Kennedy Cent
Parque
44
AV. PRIMER
Timiza
AV. POPORO QUIMBAYA
Parque Zonal
Timiza
48
Timiza
La
Campiña
Nueva York
Alquería
La Fragua
AV. FERROCARRIL
Alquería
La Fragua
BOYACÁ
Parque
San Andrés
Delicias
San
Andrés
ALKOSTO
AV. DEL CONGRESO EUCARÍSTICO
PUENTE
41
Muz
AV. DEL SUR
TUNJUELITO
42
Venecia
Guadalupe
65
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
Planeación
Bogotá sin indiferencia