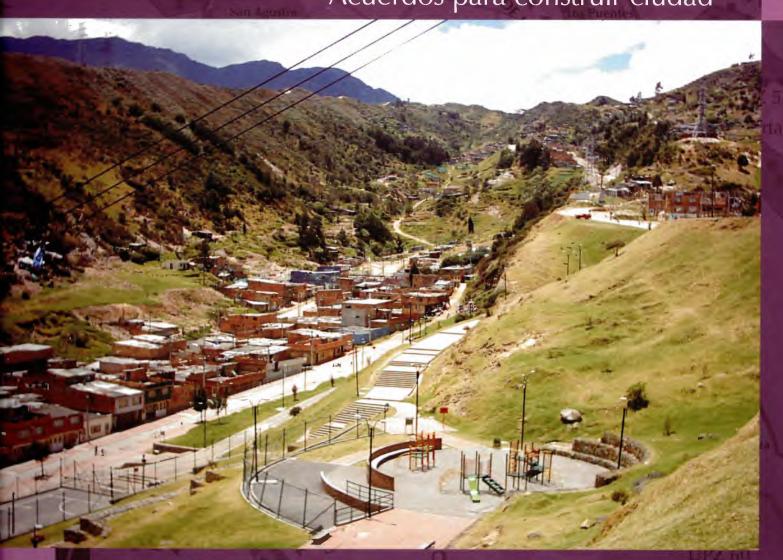
CG-062

# CARTILLAS PEDAGÓGICAS DEL POT

# UPZ55

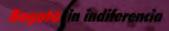
# DIANA TURBAY

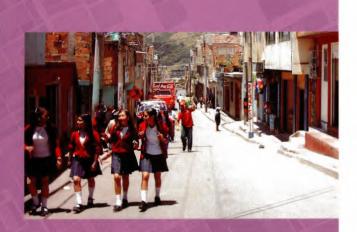
Acuerdos para construir ciudad



Strippe Entr







cuerdos 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 el DAPD 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 el DAPD: 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.

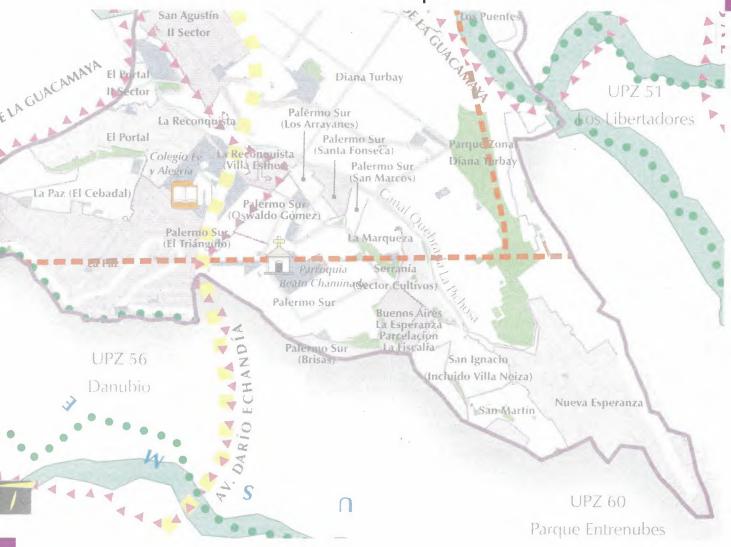
En este orden de ideas la colección pedagógica del POT incluye la edición de cartillas para todas las UPZ, como una guía fácil y didáctica donde los ciudadanos y ciudadanas pueden aprender sobre la norma urbana y conocer el compromiso que hemos asumido en la construcción colectiva de la ciudad.



# 0 7 5 5

## DIANA TURBAY

Acuerdos para construir ciudad















ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

DE PLANEACIÓN DISTRITAL

AVENIDA 30 CALLE 26, TORRE A, PISO 8

BOGOTÁ D.C., COLOMBIA

WWW.dapd.gov.co

UPZ 55, DIANA TURBAY

CARTILLAS PEDAGÓGICAS DEL POT ACUERDOS PARA CONSTRUIR CIUDAD AGOSTO DE 2006 ISBN 958-97606-9-4

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 É. ARIAS VEGA

PROYECTO DE INVERSIÓN 376 DE 2005 CONTRATO 275 DE 2005

**DIRECCIÓN TÉCNICA Y ESTRUCTURACIÓN DE TEXTOS** EDGAR DUARTE QUIROGA

Investigación, textos y Supervisión técnica de diseño e ilustraciones Edgar Duarte Quiroga Gabriela Niño Sicard

**Coordinación general** Jairo Chaparro Valderrama

Corporación para el Desarrollo y la Participación Comunitaria Raíces

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

César Augusto Marroquín Buitrago

IMPRESIÓN CARGRAPHICS S.A.

**AGRADECIMIENTOS** 

\_ .

Fotografías
Archivo DAPD - Archivo IDCT Germán Montes
DAMA - Consultoría Operaciones Estratégicas
Archivo Museo de Bogotá - Acueducto
Carmenza Orjuela Hernández
Lorenzo Fonseca Martínez
Andrés Rodríguez

Nora Luz Castrillón Jaramillo (Fotografías UPZ)

Gerencia de Apoyo Logística A todas las personas que hicieron posible el registro fotográfico

ZJD

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

#### -CONTENIDO

#### INTRODUCCIÓN

# 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 POT 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.
- 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.

# CARACTERÍSTICAS DE LA UPZ 55 DIANA TURBAY

- 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 Análisis de usos del suelo.
- **50** Edificaciones.
- 52 Aspectos socioeconómicos.

# FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA UPZ 55 DIANA TURBAY

- 55 ¿Cómo se organiza el decreto de la UPZ?.
- 56 Capítulo I: disposiciones preliminares.
- 58 Estructura Básica.
- 63 Capítulo II: reglamentación de la UPZ.
- **64** Áreas de actividad.
- **66** Tratamientos.
- 68 Sectores normativos.
- 70 Normas para usos.
- 71 Normas para edificabilidad.
- 72 Otras normas urbanísticas.
- 73 Capítulo III: gestión del suelo.
- **76** Efecto plusvalía.
- 77 Capítulo IV: disposiciones varias.

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

- 79 Cómo saber lo que puede construir en su lote, casa o edificio.
- **80** Pasos preliminares.
- 82 Si el predio está en área de actividad dotacional.
- 82 Construir en un sector con tratamiento de desarrollo.
- 84 Construir o ampliar en un sector de consolidación.
- 85 Legalizar una construcción.
- 86 ¿Y si el predio está en área de actividad dotacional?
- 87 ¿Qué otras normas se deben consultar?



"Porque cuando desaparecen los signos, quedan las presencias"

J.C. Pérgolis

### INTRODUCCIÓN

as 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 también a 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.

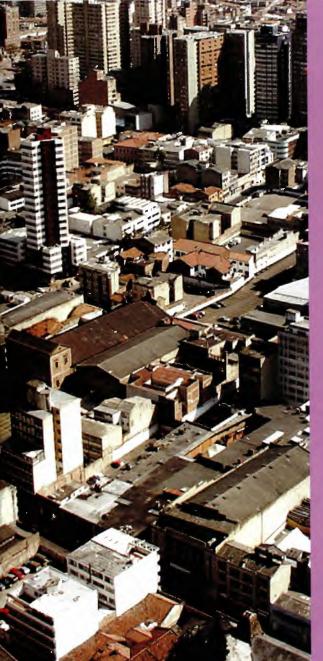
En el proceso de delimitación de las UPZ, no sólo se tuvo en cuenta las características comunes de las condiciones sociales (estrato socioeconómico, hogares, etc.), físicas (vías, servicios públicos, espacio público, edificios para servicios sociales), ambientales (áreas de importancia ecológica) y económicas (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.



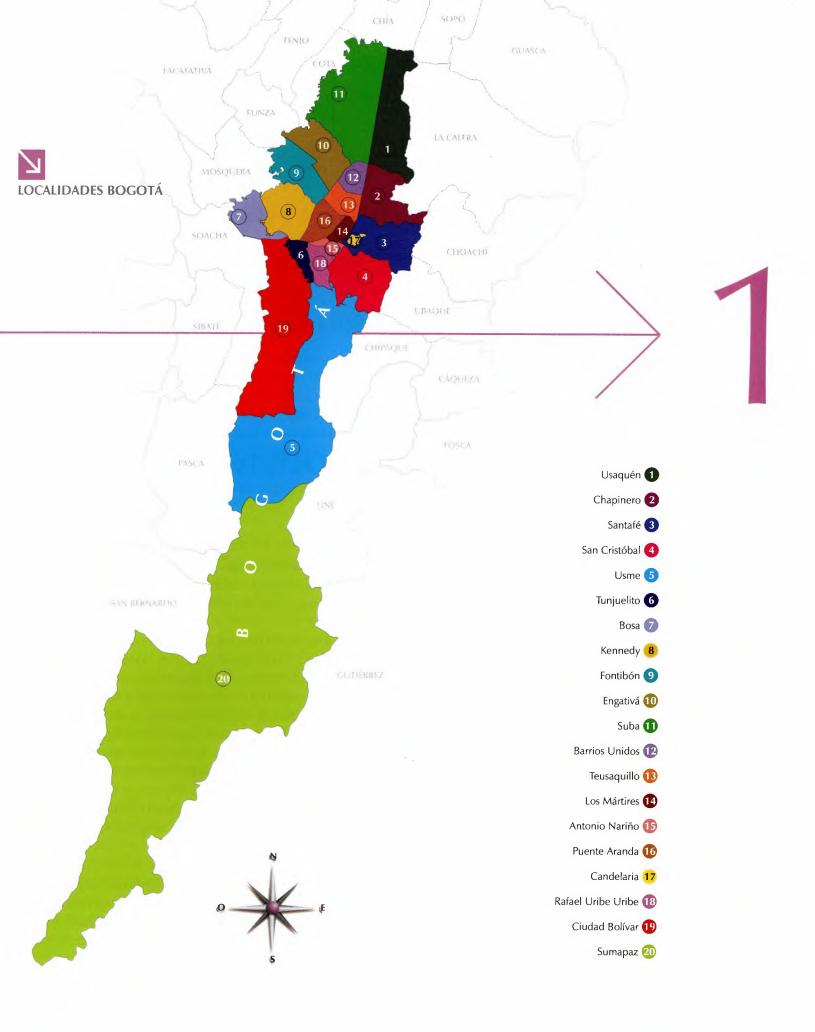
# LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL



# 

# 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.







Las normas urbanas son reglas que garantizan la convivencia.

# Reglas de juego comunes para la convivencia

os 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

a 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

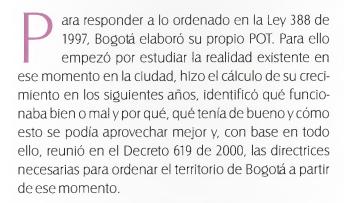
públicas y privadas, orienta el desarrollo de la sociedad y el crecimiento de la economía y hace colectivas las decisiones para que la construcción de la ciudad obedezca no sólo a intereses particulares sino también a la demanda de mejores oportunidades para todos los ciudadanos y ciudadanas.

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

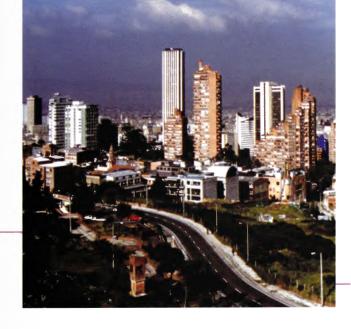


Pero como la planificación es un proceso y como el POT era una herramienta nueva que se aplicaba por primera vez, fue necesario examinarlo después para profundizar más en algunos temas, complementar o incluir otros, solucionar problemas y, así, responder a los cambios del momento. Por esta razón, en 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.

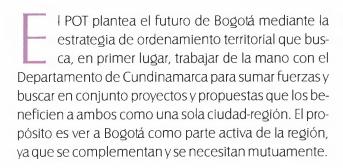


- Cuáles son las zonas que deben ser protegidas para evitar tragedias o para cuidar el medio ambiente.
- Cómo va a ser la relación con la región y las ciudades vecinas.
- Dónde se ubican los polos de desarrollo.
- Qué actividades pueden ser desarrolladas en cada sitio.
- Dónde y cómo deben ser sus vías, 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:

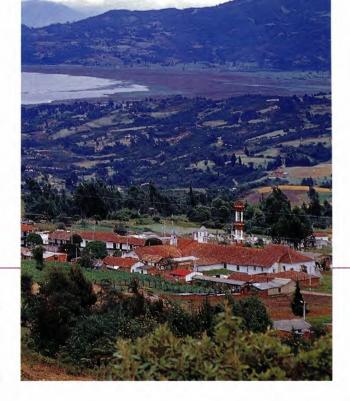
#### visión compartida de la ciudad-región Bogotá-Cundinamarca



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 ciudadregión, 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 COLÓGICA 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

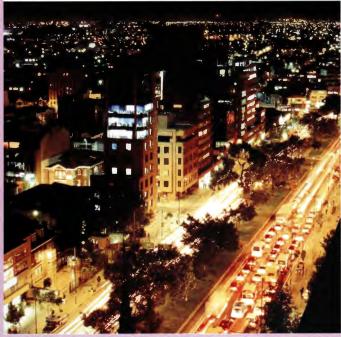
Esta estructura en Bogotá está compuesta por el centro, que todos conocemos e identificamos como corazón de la ciudad, y por ciertas zonas donde existe mucha concentración de comercio, servicios, oficinas, equipamientos, industria o actividad en general, que se llaman **centralidades**.

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-

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 FUNCIONAL Y DE SERVICIOS 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.
- 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

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.

- 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.
  - 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)

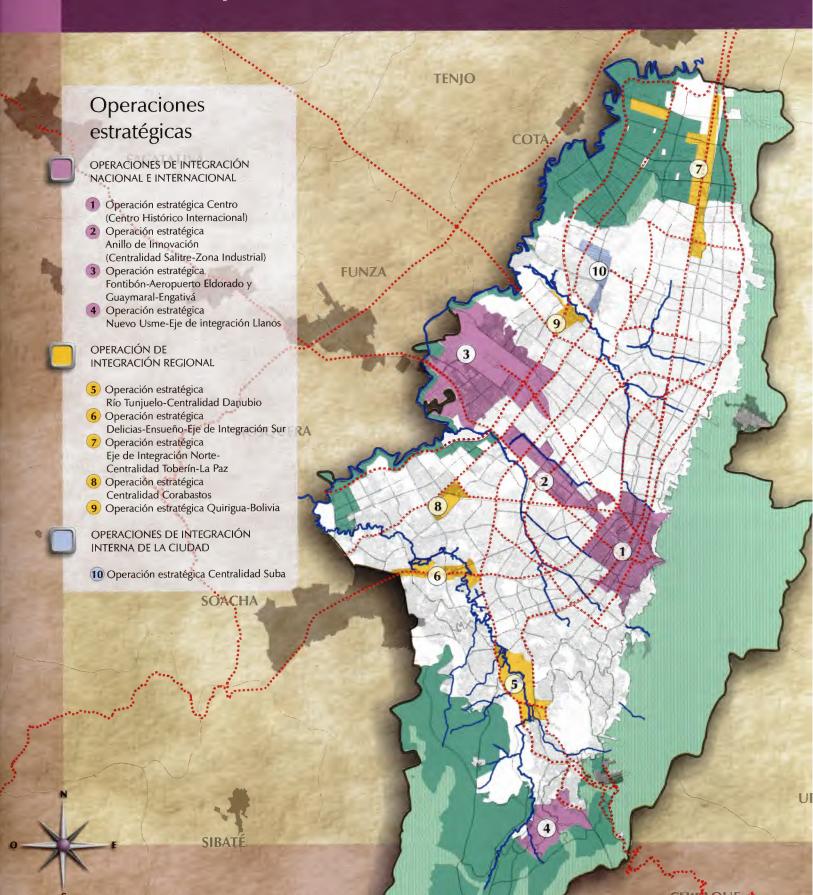
El tercero es el **Sistema de Espacio Público**, que reúne los parques, las plazas, las vías peatonales, los andenes, las alamedas, las zonas verdes y peatonales de las calles y avenidas, los antejardines, las fachadas y cubiertas de las casas y edificios. Todos necesitamos que haya más espacio libre 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.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

ECOLÓGICA PRINCIPAL

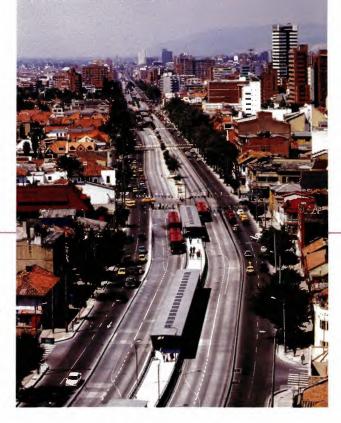
# De la teoríaa la práctica:



#### Cómo se concreta la estrategia de ordenamiento territorial

a 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 ciudadregión, 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.

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

#### 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.

#### INS

#### NSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### NIVEL INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL POT

- 1 Planes maestros.
- Planes zonales. Planes de ordenamiento zonal. Unidades de Planeamiento Zonal, UPZ. Planes parciales. Planes de reordenamiento.
- 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.

#### V

#### NSTRUMENTOS DE GESTION

#### 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 cons-

trucción 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. 76)

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.

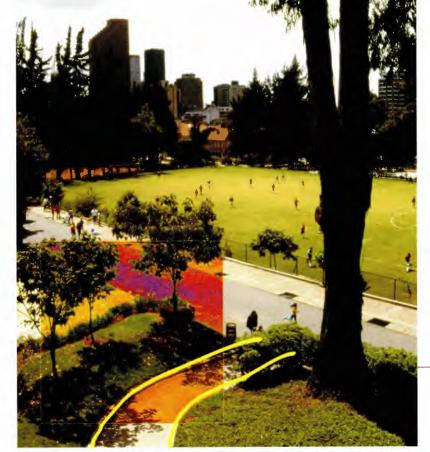
De acuerdo con esto, un lote urbano cuesta más que un lote rural del mismo tamaño, y uno donde sólo se puede construir una casa de dos pisos es más barato que otro donde se puede hacer un edificio de diez pisos. En todos estos casos el propietario se ve beneficiado con un mayor valor que se produce como 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





imos 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 revi-

tos mediante los cuales se orientan las intervenciones. cos 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.

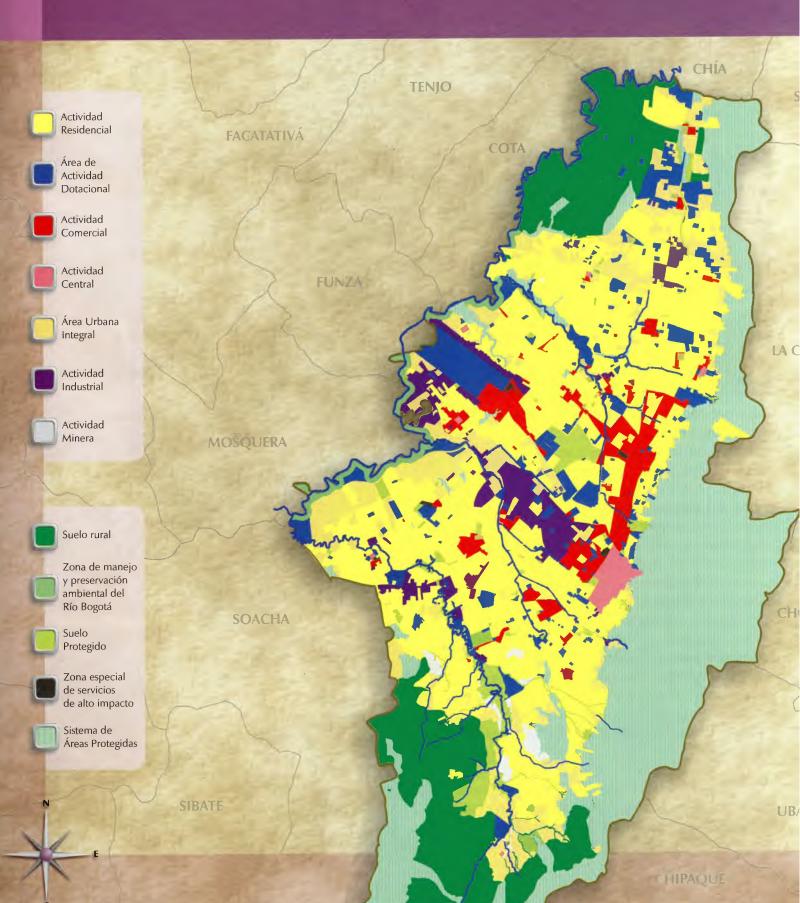
Las normas urbanas de Bogotá se determinan mediante la mayoría de los instrumentos de planeamiento, entre los cuales uno de los más importantes es la ficha reglamentaria de las unidades de planeamiento zonal o UPZ.

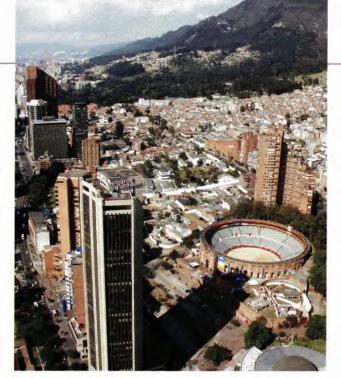
Las normas urbanísticas expresan, en términos generales, la vocación o los **usos** más adecuados de las diferentes zonas de la ciudad y el tipo de intervención o tratamiento que más convienen de acuerdo con el desarrollo de ese sector y los propósitos del POT.

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





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.

os **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.

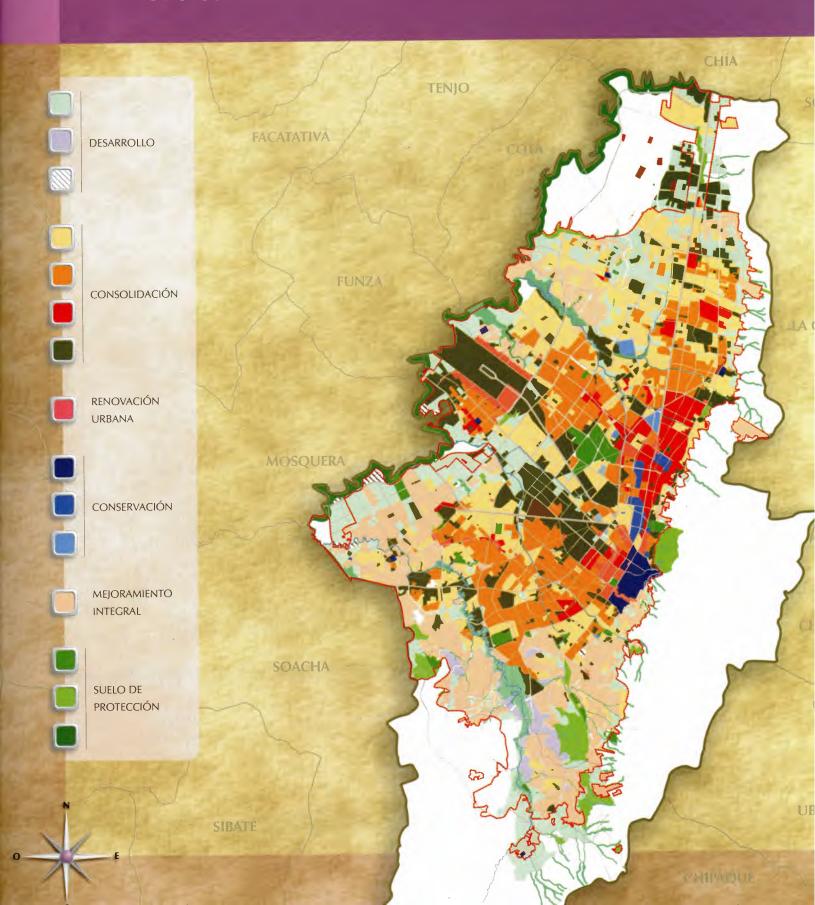
Por esta razón, el POT define una serie de condiciones para la localización y el desarrollo de las actividades, para lo cual determina siete tipos de zonas, llamadas áreas de actividad, en las que se dice cuál es el uso o actividad que debe predominar en cada una de ellas.

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.

AREAS 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













demás 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

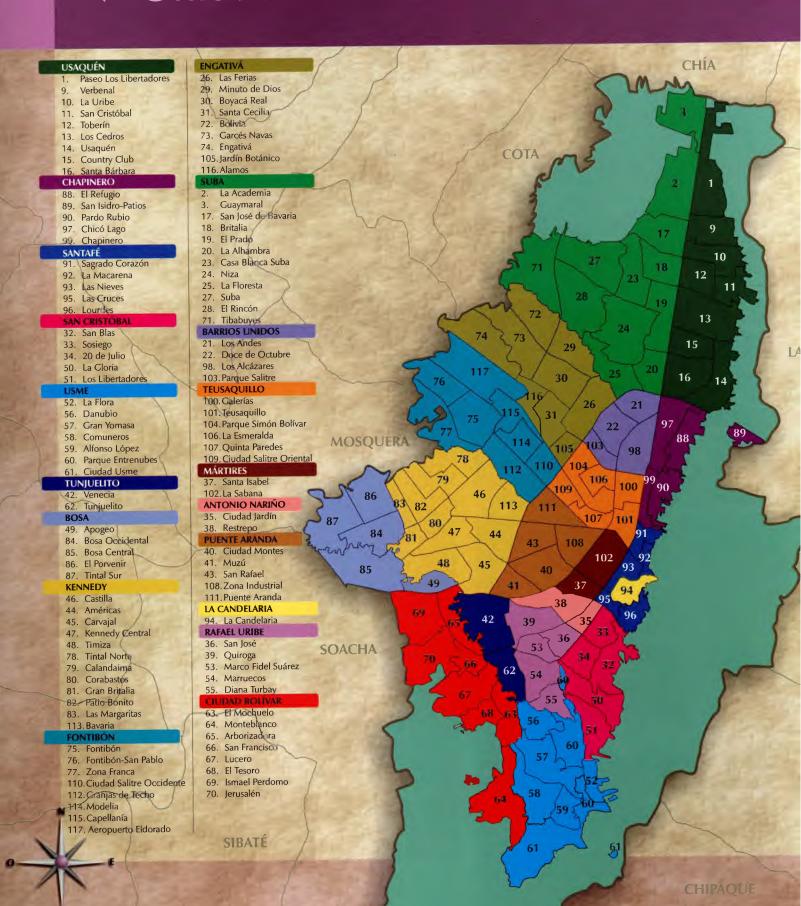
Zonas con casas y edificios representativos de épocas anteriores y de diferentes momentos en la construcción de la ciudad, que por su valor para los bogotanos y bogotanas deben permanecer.

#### 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



a 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

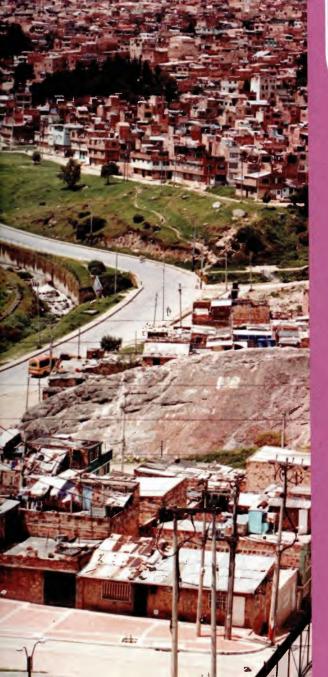
El Distrito está actualmente estudiando, planificando y reglamentando cada una de las UPZ de Bogotá, con la participación activa de las personas que las habitan y utilizan.

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.

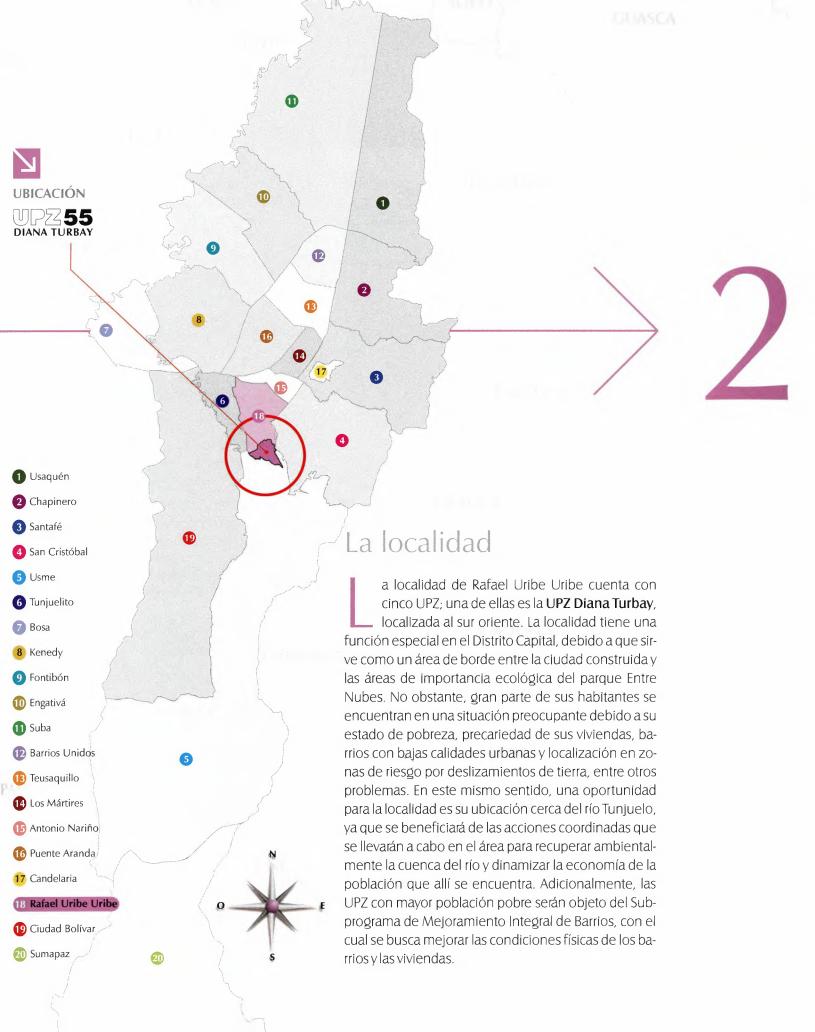




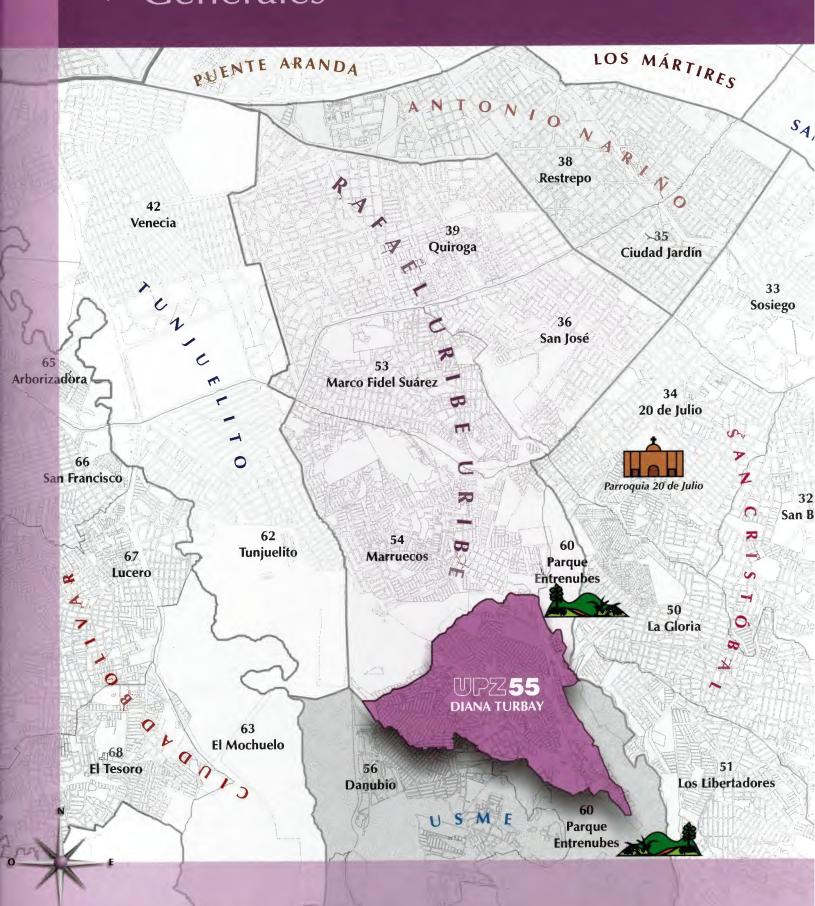
# DIANA TURBAY



UPZ Diana Turbay 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.



# DatosGenerales





Localidad

Rafael Uribe Uribe

Límites

**Norte:** UPZ Marruecos y la avenida de La Guacamaya.

**Sur:** Parque Entre Nubes y la UPZ Danubio, de la localidad de Usme.

Oriente: La cuchilla del Gavilán y el cerro Juan Rey del Parque Entre Nubes y la localidad de San Cristóbal.

Occidente: cruce entre la avenida Caracas y la avenida de La Guacamaya.

Área total

182,12 hectáreas (mediante Resolución 233 de 2004 se incorporaron 6,35 hectáreas adicionales a la UPZ debido al cambio de límites de las localidades).

Área urbanizada

180,12 hectáreas

Área sin urbanizar

2 hectáreas

Áreas protegidas

8,96 hectáreas

Alcas protegiaa.

Población

60.605 habitantes (2002) 76.418 habitantes (2005)

Densidad

336 habitantes / hectárea

Viviendas

10.041

Hogares

13.953

Hogares por vivienda

1.39

0\_\_\_\_

Personas por hogar

4,34

Estratificación

1 y 2

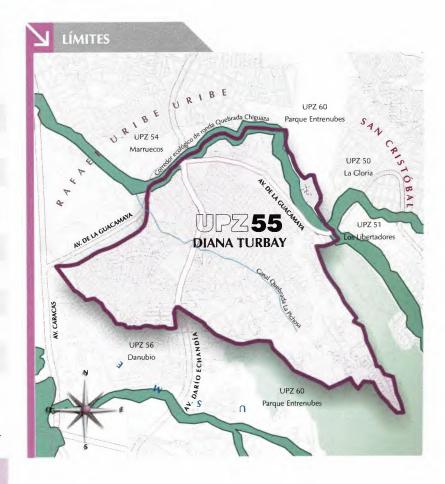
#### Fuente:

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



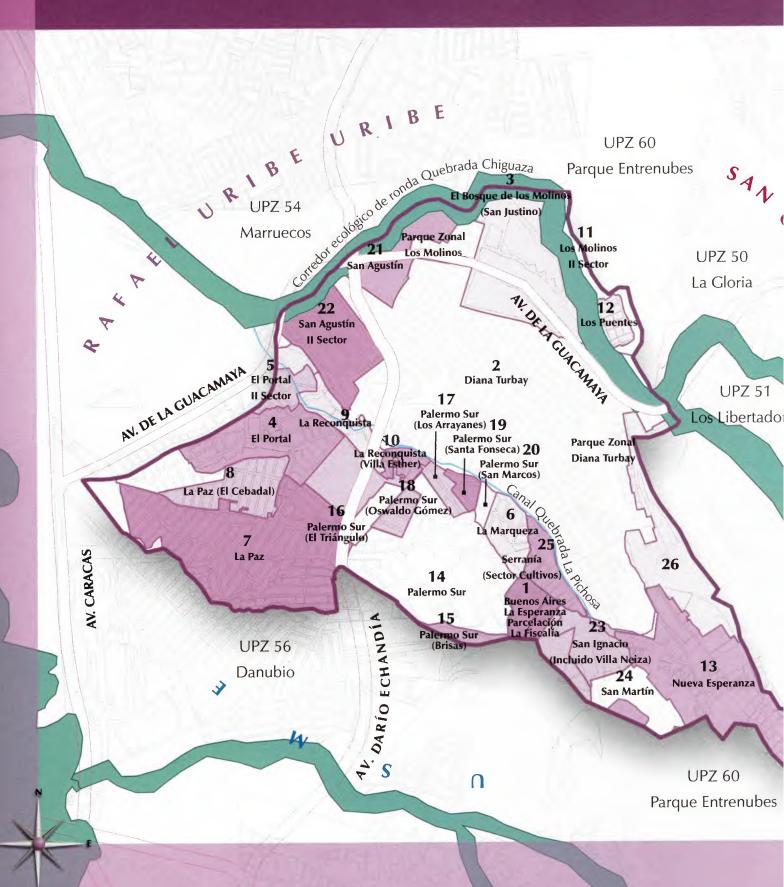
Aspecto general de la UPZ **Diana Turbay**.

a UPZ **Diana Turbay** es un área densamente poblada y con graves problemas de calidad de vida de sus habitantes, a causa de los niveles de pobreza y de la localización en un área de fragilidad ambiental. Tiene como principal uso la vivienda con alguna actividad comercial, principalmente de escala barrial a lo largo de algunas de las vías locales de la UPZ.



### La UPZ

# como un conjunto de barrios





#### BARRIOS

- Buenos Aires, La Esperanza, Parcelación, La Fiscala
- 2 Diana Turbay
- 3 El Bosque de Los Molinos (San Justino)
- 4 El Portal
- 5 El Portal II sector
- 6 .La Marqueza
- 7 La Paz
- 8 La Paz (El Cebadal)
- 9 La Reconquista
- 10 La Reconquista (Villa Esther)
- 11 Los Molinos II sector
- 12 Los Puentes
- 13 Nueva Esperanza
- 14 Palermo Sur
- 15 Palermo Sur (Brisas)
- 16 Palermo Sur (El Triángulo)
- 17 Palermo Sur Los Arrayanes
- 18 Palermo Sur Oswaldo Gómez
- 19 Palermo Sur Sana Fonseca
- 20 Palermo Sur San Marcos
- 21 San Agustín
- 22 San Agustín II sector
- 23 San Ignacio (incluido Villa Neiza)
- 24 San Martín
- 25 Serranía sector Cultivos
- 26 Área sin legalizar

l 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.





Barrio Palermo Sur.



Barrio **La Marqueza**.





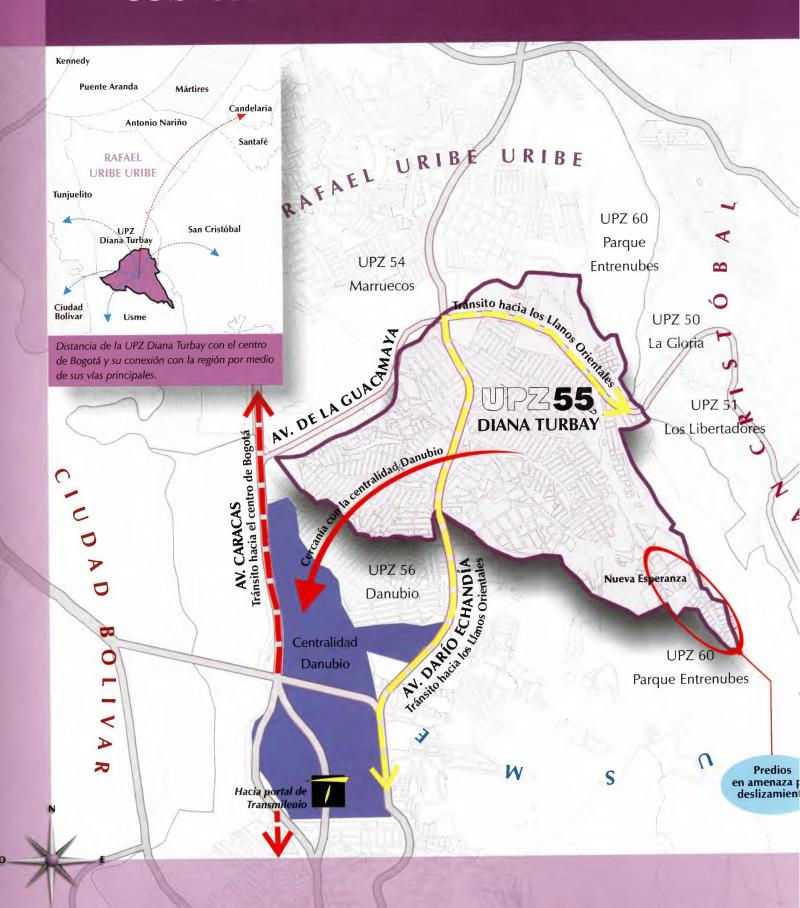
Los Puentes.





Barrio **La paz**.

# Aspectos sobresalientes





- Ubicación estratégica: a través de la avenida Caracas, la UPZ se conecta con la región, con el centro de Bogotá y con los Llanos Orientales. A través de las avenidas Darío Echandía y de La Guacamaya, la UPZ se conecta con el resto del área suroriental de la ciudad (localidades de San Cristóbal y Usme).
- Potencial para el desarrollo económico: la avenida Darío Echandía conecta a la UPZ con la centralidad Danubio Río Tunjuelo, al occidente de la UPZ, planteada para impulsar el desarrollo económico de este sector de la ciudad.
- Mejoramiento de las condiciones de viviendas y barrios: la norma de la UPZ busca consolidar el uso de vivienda en la UPZ, complementándolo con el mejoramiento de vías, espacio público y construcción de equipamientos para los servicios sociales.
- Importancia ecológica: la UPZ hace parte de la cuenca del río Tunjuelo y limita al oriente con el parque Entrenubes, elementos con los que se articula mediante las quebradas que la atraviesan. Gracias a la operación estratégica río Tunjuelo, se coordinarán acciones de recuperación y mejoramiento ambiental del área de la cuenca. Además, la Administración distrital ha planteado una serie de acciones (entre la DPAE, el DAPD y la Caja de Vivienda Popular) de recuperación ambiental y reubicación de la población del área de Nueva Esperanza afectada por la amenaza de deslizamiento de tierra.



- Poca actividad económica: el comercio existente es relativamente pequeño, principalmente de subsistencia. Por esta razón, una de las acciones a llevar a cabo es impulsar las actividades económicas para mejorar las condiciones de vida de la población de la UPZ.
- Baja consolidación urbana: hay malas condiciones constructivas en las viviendas, poca disponibilidad de parques, edificios de servicios sociales, y problemas de cobertura de servicios públicos.
- Comunicación vial incompleta: las vías arteriales y las vías internas se encuentran en mal estado, incompletas o son discontinuas, de allí la importancia de adelantar la construcción de las avenidas de La Guacamaya y Darío Echandía.
- Pobreza y marginalidad: predominan los estratos 1 y 2, con zonas de origen informal con amenaza de deslizamientos de tierra. Por esto el POT definió el subprograma de mejoramiento integral de barrios para dar atención especial a esta zona.
- Deterioro ambiental: a pesar de su rico entorno ecológico, la UPZ requiere controlar la ocupación sobre el costado occidental del Parque Entrenubes, lo que altera el equilibrio natural del mismo. En especial, la zona de Nueva Esperanza se encuentra en amenaza por deslizamiento, por lo cual se deben adelantar acciones de recuperación ambiental y reubicación de habitantes de esta área.



Parque Entrenubes.



Las viviendas tienen malas condiciones constructivas.

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 tres talleres, en los cuales se discutió la propuesta de la Administración Distrital sobre la estructura y la norma urbana, los días 20 de febrero y 3 de abril de 2005. Allí, mediante mesas de trabajo y recolección de aportes de los ciudadanos, se identificaron como principales temas críticos los siguientes:

Espacio público: construir nuevos parques y mejorar los existentes.

Equipamientos: nuevos equipamientos de educación, salud y bienestar social, entre otros.

Sistema de movilidad: mantenimiento y construcción de vías arteriales y locales; mejoramiento de vías para alimentadores del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio.

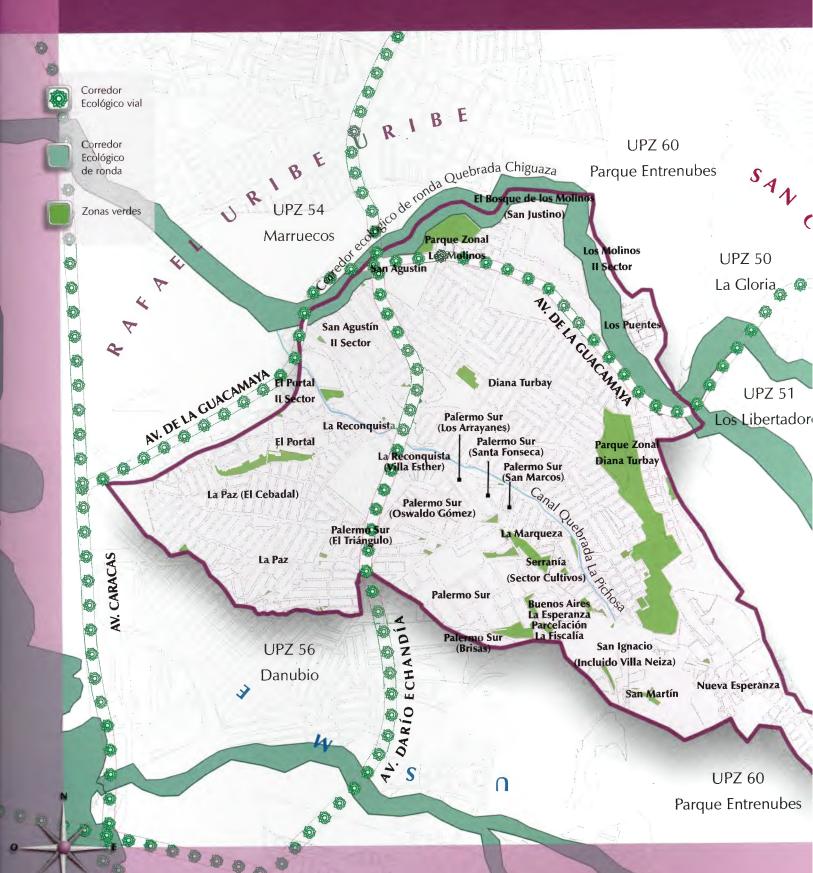
Vivienda: problemas de titulación de predios y de amenaza de deslizamientos de tierra.

Participación ciudadana: ampliar y hacer seguimiento a los espacios de participación.



#### CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

### Estructura Ecológica Principal



a UPZ se encuentra en un área con importantes elementos ambientales, como el sistema ambiental del río Tunjuelo y el Parque Ecológico de Montaña Entrenubes, que le dan riqueza ecológica a la UPZ. La Estructura Ecológica Principal es determinante en la UPZ, pues su estado de conservación se relaciona con la forma en que se han desarrollado los barrios y comprende elementos fundamentales para el equilibrio ambiental de la ciudad.

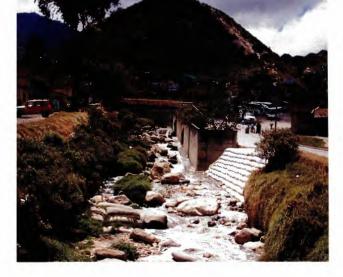
Los componentes de esta estructura en la UPZ son:

- El corredor ecológico de ronda de la quebrada Chiguaza (que desemboca en el Tunjuelo).
- Los corredores ecológicos viales de la avenida de La Guacamaya y la avenida Darío Echandía.
- Los parques zonales Diana Turbay (parte baja de la quebrada La Güira) y Molinos II (norte de la UPZ).

#### 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 puede habitar en esas áreas.

En la UPZ **Diana Turbay** existen áreas amenazadas por deslizamientos o remoción en masa, debido a las fuertes pendientes y el suelo erosionado. Estos problemas afectan principalmente a los barrios que se localizan desordenadamente en las laderas del Parque Entrenubes.





Corredor ecológico Quebrada Chiguaza.





Sector en zona de alto riesgo no mitigable.

En la parte alta de la UPZ, en el sector suroriental del barrio Nueva Esperanza, está delimitada una zona de alto riesgo no mitigable, objeto de acciones de recuperación ambiental y de reasentamiento de viviendas, según las disposiciones de la Resolución N° 0139 del 23 de marzo / 2005, mediante la cual se adopta el Plan de Rehabilitación, Reconstrucción y Desarrollo sostenible pos-evento del sector de Nueva Esperanza.

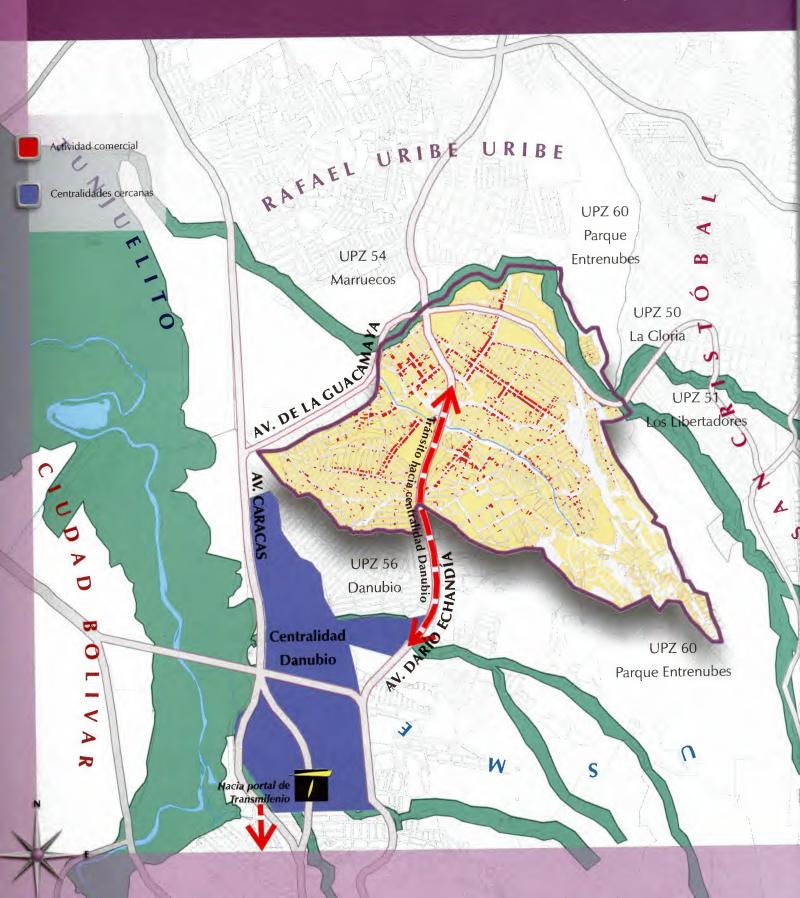
Para consultar el plan de atención para el sector de Nueva Esperanza, consulte la Resolución 0139 del 23 de marzo de 2005, "Por medio de la cual se adopta el Plan de Rehabilitación, Reconstrucción y Desarrollo sostenible posevento del sector de Nueva Esperanza de la Localidad de Rafael Uribe y del sector Quebrada Limas de la Localidad de Ciudad Bolívar". Las entidades encargadas de informar sobre el estado de avance de este plan son la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, la Caja de Vivienda Popular y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD.

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.

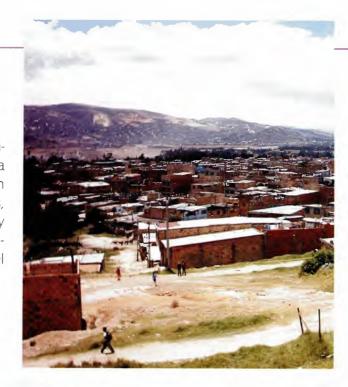


#### CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

# Estructura Socioeconómica y Espacial



a UPZ Diana Turbay se conecta con la centralidad Danubio - Río Tunjuelo, ubicada en la UPZ Danubio, al occidente de Diana Turbay, con la cual se comunica mediante la avenida Caracas, gracias a la cual se fortalecerá la actividad económica y la oferta de servicios sociales mediante nuevos equipamientos, en especial gracias al Portal de Usme del sistema Transmilenio.







Centralidad **Danubio**(vista desde

Diana Turbay).



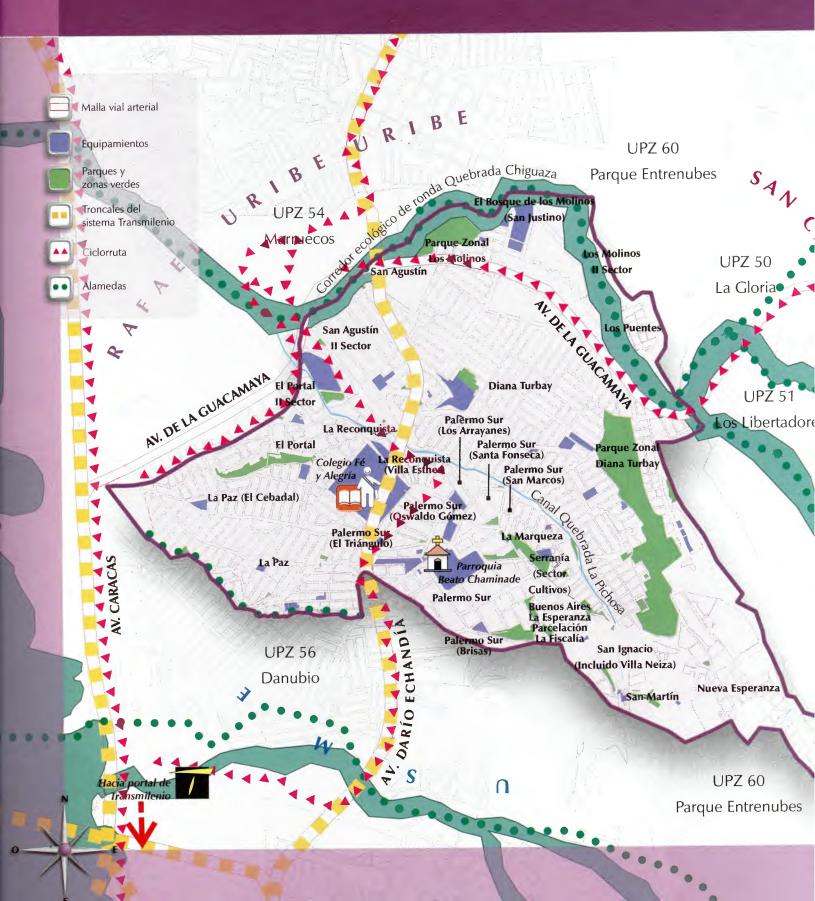
Zona de mercado en el barrio **Parlermo Sur**.

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 **San Agustín**.



Hospital Rafael Uribe Uribe.



Jardín social **Palermo Sur**.





# Sistema de equipamientos

entro de la UPZ los equipamientos que más aparecen son los destinados a bienestar social, seguidos de los de educación, y en tercer lugar, los destinados a ritos de diferentes cultos. Existen otros equipamientos en menor cantidad destinados a salud, recreación (canchas), entre otros. Por tamaño, los equipamientos son principalmente de escala vecinal y zonal, y unos pocos de escala urbana.



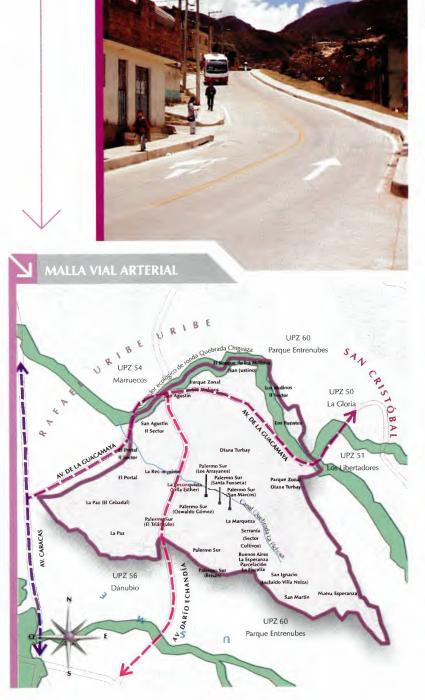
10.2B-5

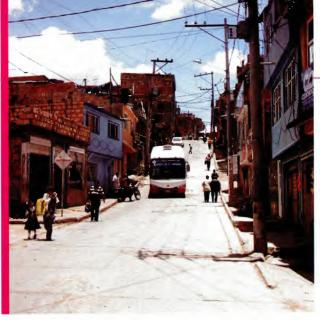
EQUIPAMIENTOS DE ESCALA VECINAL son los que atienden sólo un barrio.

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.





#### Sistema de movilidad

#### VÍAS

En la UPZ Diana Turbay se deben mejorar las condiciones de accesibilidad, que permitan mejorar la conexión entre los diferentes barrios al interior de la UPZ y entre esta y el resto de la ciudad. Para ello se requiere terminar la construcción de las vías arteriales que conectan con el centro de Bogotá y el sur de la ciudad, así como mejorar la malla vial intermedia y local, a través de la cual todos los barrios pueden alcanzar unas óptimas condiciones de accesibilidad.

**Malla Vial Arterial:** de la Malla Vial Arterial, en la UPZ se ha construido un 0.80%, frente al promedio de la ciudad que es de 4.6%, haciendo falta 9,44 hectáreas por construir.

Las vías que hacen parte de la MVA en la UPZ son:

- La avenida de La Guacamaya, que pasa por el costado norte de la UPZ en sentido oriente occidente y conecta la avenida Caracas con la UPZ Libertadores y la localidad de San Cristóbal.
- La avenida Darío Echandía, que atraviesa la UPZ en sentido norte sur y conecta la avenida de La Guacamaya con la avenida Boyacá y la avenida Caracas, en la UPZ Danubio.



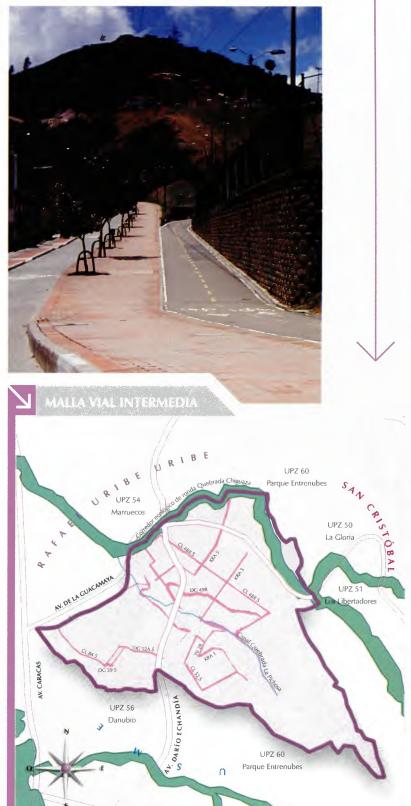


**Malla vial intermedia y local:** las vías locales son las que el decreto de la UPZ identifica como corredores de movilidad local, que permitirán mejorar las condiciones viales de los barrios de la UPZ, pues estos se han desarrollado desordenadamente en un terreno muy quebrado, haciendo que las vías existentes sean discontinuas y se encuentren en mal estado. Actualmente hay un 12,60% de malla vial local construida, de las 7,78 hectáreas que se requieren en la UPZ.

#### TRANSPORTE

Uno de los portales del sistema Transmilenio, el Portal de Usme, se localiza en la vecina UPZ Danubio, sobre la troncal de la Avenida Caracas. Otra vía troncal de Transmilenio está proyectada la lo largo de la avenida Darío Echandía.

**Ciclorrutas:** las ciclorrutas de la UPZ **Diana Turbay** están definidas a lo largo de las avenidas Darío Echandía y de La Guacamaya.



# Troncales del sistema Transmilenio Parque Entrenubes Ciclorruta Parques y zonas verdes Alamedas

#### Sistema de espacio público

os componentes del sistema de espacio público en la UPZ son:

- El parque zonal Diana Turbay, ubicado en el barrio del mismo nombre.
- El parque zonal Molinos II, ubicado en el barrio del mismo nombre.
- La Alameda Chiguaza Tunal, a lo largo de la ronda de la quebrada La Chiguaza.

El resto del sistema de espacio público esta compuesto por la red de parques vecinales, andenes y senderos peatonales. El área actual disponible de zonas verdes por habitante es muy inferior al promedio de la ciudad, por lo cual se requiere mejorar los parques existentes, recuperar el espacio público ocupado y terminar de construir los nuevos parques, por lo que se espera contar a futuro con 2,25 m² de zonas verdes por habitante.



#### El sistema de andenes y senderos peatonales facilitan la movilidad, que se dificulta por las características del terreno.





# Sistemas de servicios públicos

n la UPZ, los servicios públicos de acueducto y alcantarillado no tienen cobertura total, debido a las dificultades del terreno y a la amenaza por deslizamiento, por lo cual las áreas de más difícil acceso de estos servicios están principalmente en la parte alta, al sur-oriente de la UPZ.



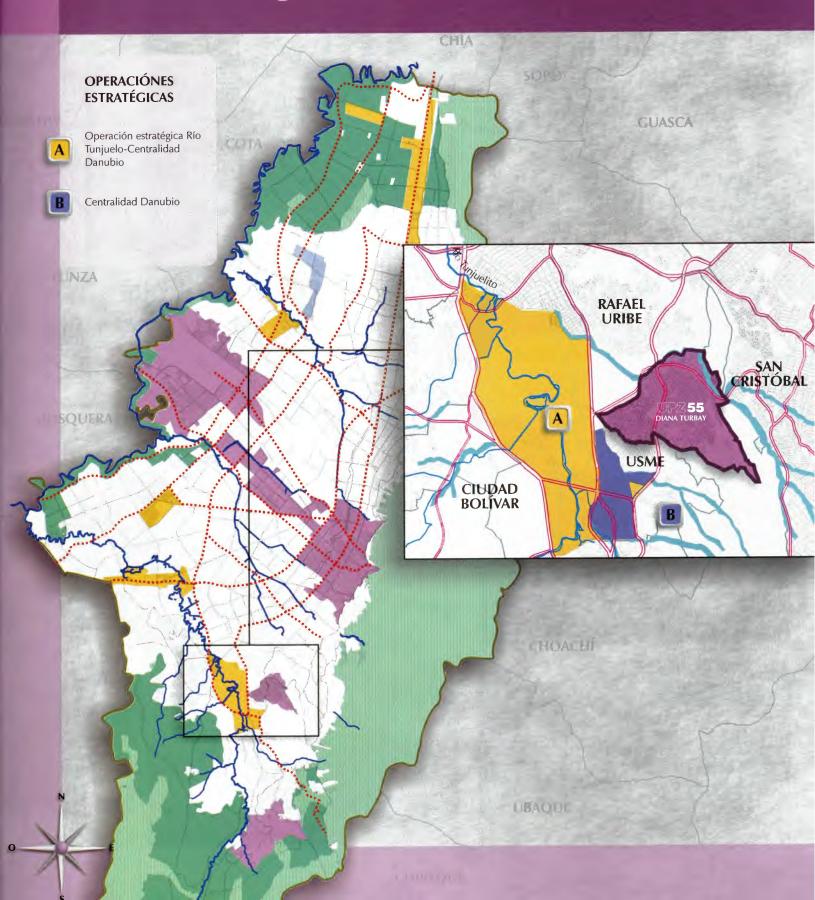


7

En la UPZ

Diana Turbay,
existe una
línea de alta
tensión que la
atraviesa en
sentido oriente
- occidente.

# Operaciones Estratégicas

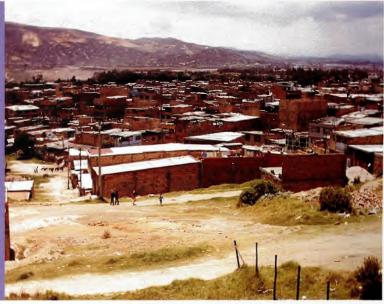


as operaciones estratégicas responden a necesidades actuales y futuras para que todos los sectores de Bogotá funcionen adecuadamente con el conjunto de la ciudad, por lo cual se definieron unas áreas prioritarias para que el Distrito invierta en proyectos y diseñe los mecanismos de gestión para poder financiarlos. Estas son las operaciones estrategicas, 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.

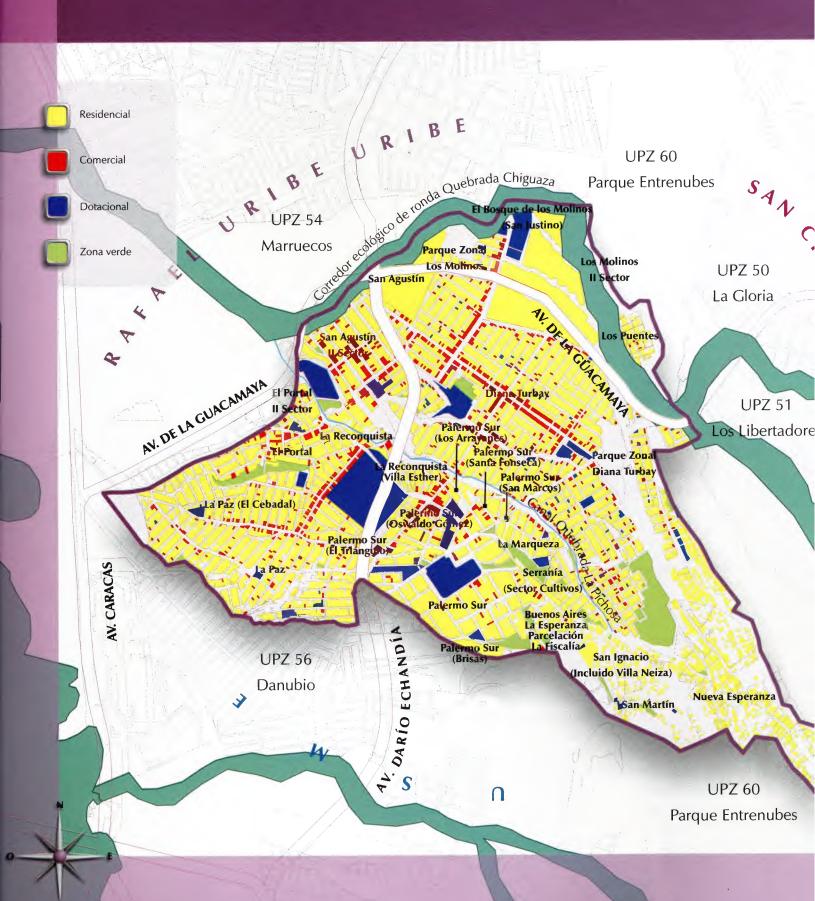
- Una de las OE que propone el POT, en cuya área de influencia se encuentra la UPZ, es la Operación Estratégica río Tunjuelo, mediante el cual se busca controlar la amenaza y recuperar ambientalmente este río, para convertirlo en un eje ecológico y articulador del sur de la ciudad. Incluye acciones para promover la localización de actividades económicas que puedan suplir las necesidades de las nuevas áreas urbanas.
- B En este sentido, se relaciona con la centralidad Danubio, que se ubica cerca de la UPZ, ya que gracias a esta última se reforzarán las actividades de comercio y se impulsará la construcción de equipamientos, como lo promueve la operación.

Las OE tienen como fin concentrar la inversión prioritaria del Distrito para que, a través de su desarrollo, en un plazo de 10 años, se beneficien las áreas vecinas existentes y por construir. Dada su cercanía a la UPZ, esta OE influye en el mejoramiento de la calidad de vida de su población.





# Análisis de usos del suelo



1

l 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; y 4) 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.

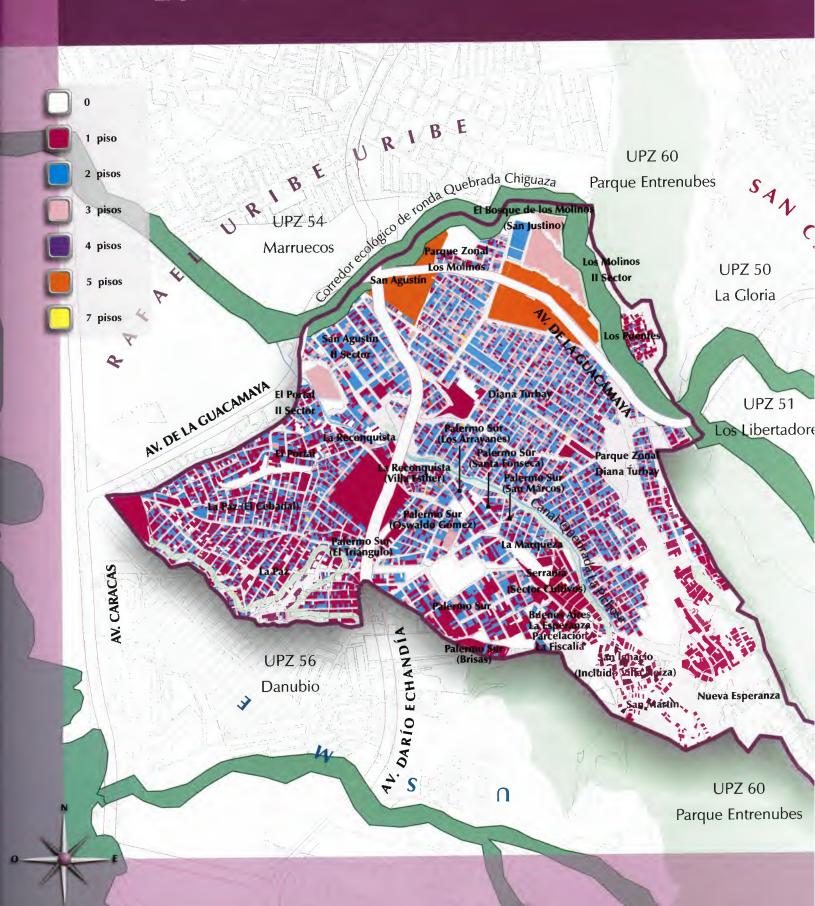
- El uso que predomina en la UPZ es el de vivienda, o como le llama el POT, el residencial. En la mayoría de los barrios se suele combinar la vivienda con un comercio de pequeña escala que se desarrolla en locales en los primeros pisos de las casas. El comercio se concentra principalmente sobre las vías locales de mayor tráfico utilizadas por las rutas de transporte público.
- 2 Los equipamientos, llamados dotacionales por el POT, tanto de pequeña como gran escala se encuentran dispersos dentro de toda la UPZ, como el colegio Fe y Alegría, el colegio San Agustín, el CED Colombia Viva, la parroquia Beato Chaminade y el coliseo Los Molinos.
- **3** En la UPZ los predios que aún están vacíos representan 2 hectáreas, dispersos en toda el área de la UPZ.







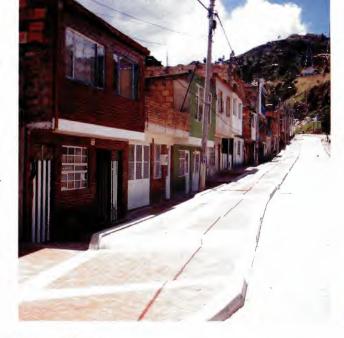
### Edificaciones



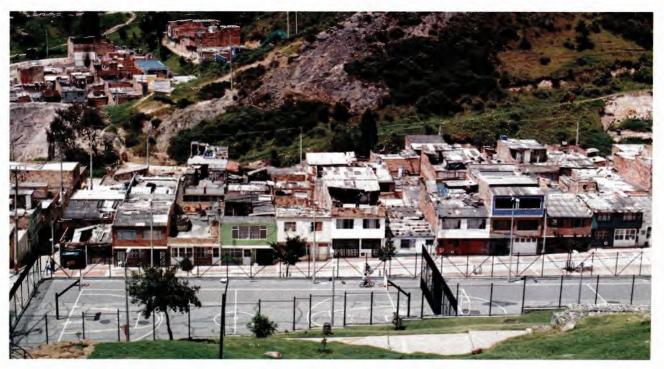
1

partir del estudio de las construcciones existentes en la UPZ es posible identificar: 1) la 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) áreas de la UPZ en donde las construcciones están en proceso de cambio; y 4) los 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.

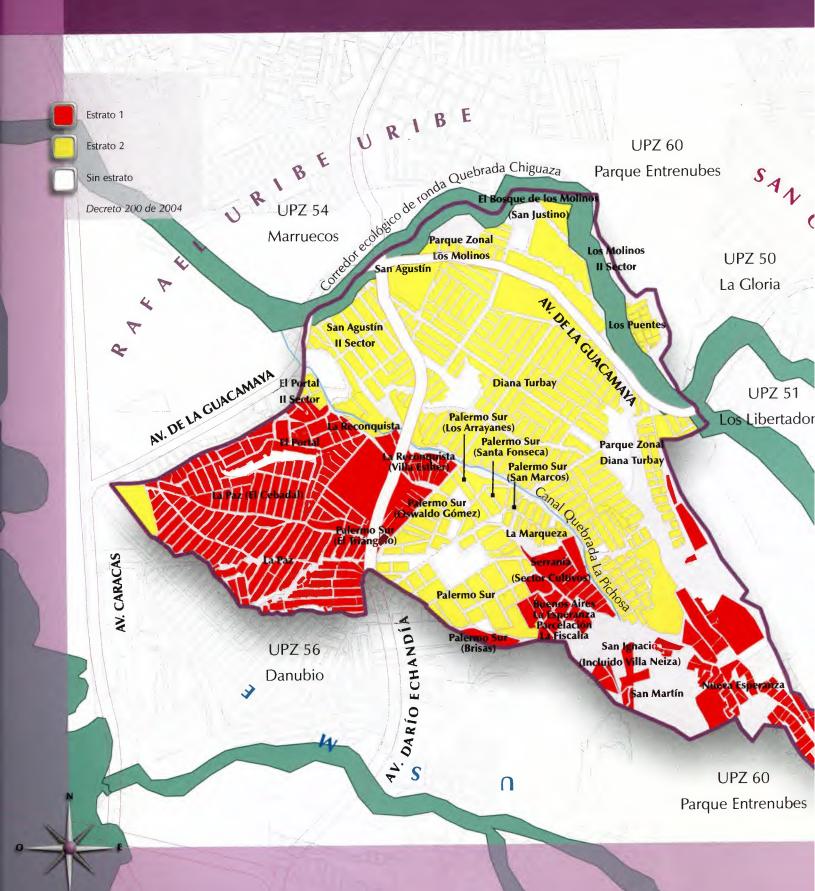
- 11 En la UPZ la mayoría de las construcciones tienen entre 1 y 2 pisos, en lotes de relativamente poca área, que coinciden con los barrios más antiguos de la UPZ. Sin embargo, existen pequeñas edificaciones de 3 o más pisos, que corresponden a edificios de equipamientos, como los colegios o el coliseo Los Molinos.
- 2 Dentro de la UPZ existen pocos lotes que aún no se han construido. La mayoría corresponde a parques; sin embargo, existen algunos predios de poco tamaño sin construcciones dispersos en el área de la UPZ.







# / Aspectos \ Socioeconómicos



#### DATOS COMPARADOS DE POBLACIÓN

Dato de comparación	Población 2005	% *
UPZ DIANA TURBAY	76.418	100%
Loc. Rafael Uribe Uribe	457.709	17%
Bogotá	7.395.610	2,2%
Municipio de Chía	66.956	114,5%
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 1	3.923	28%
Estrato 2	10.031	72%
Total	13.953	100%

Fuente: Subdirección de Desarrollo Social, DAPD, 2002.

#### Población

a población de la UPZ equivale a casi 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 un poco más de la población de Chía.

#### Estratos

l 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 2 (51% de los barrios de la UPZ), y en segundo lugar, el estrato 1 (49%), que se concentra principalmente al suroccidente, en los sectores de La Paz y El Portal. Existen áreas que no tienen estrato, debido a que la estratificación sólo se hace sobre viviendas, por lo cual, áreas como parques, comercio y equipamientos no tienen estrato, como es el caso de los colegios de la UPZ.





FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA

# DIANA TURBAY



n el capítulo anterior vimos que para poder hacer la reglamentación de una UPZ previamente se desarrolla un proceso que va desde la caracterización y diagnóstico de la UPZ hasta la definición de proyectos y normas que servirán para mejorar las condiciones de la zona, permitir y propiciar su desarrollo y hacer que sus habitantes puedan aumentar su calidad de vida. Estos proyectos y normas se recogen en el Decreto Nº 218 de 2005, Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ Nº 55, DIANA TURBAY, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE.

# ¿Cómo se organiza el decreto de la UPZ?



I 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 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 un breve recuento del proceso que se llevó a cabo para poder tomar decisiones, entre ellos, el proceso de participación ciudadana que se llevó a cabo.

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	Encabezada por la palabra "Resuelve". Contiene:
Disposiciones preliminares.     Reglamentación.     Gestión del suelo.	1. Políticas y estrategias (para el desarrollo de la UPZ), estructura básica (los elementos de las tres estructuras del POT presentes en la UPZ) y las reservas viales.
	Reglamentación sobre usos y cómo construir en los sectores de la UPZ.
4. Disposiciones varias.	Los mecanismos para financiar los proyectos y distribuir las cargas y beneficios.
	4. 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.

En el decreto de la UPZ **Diana Turbay**, uno de los considerandos más destacados determina que esta es una UPZ prioritaria para ser intervenida desde el **Subprograma** de Mejoramiento Integral del POT.

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.

### CAPÍTULO 1:

# disposiciones preliminares

ara 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.



EL SUBPROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL tiene como fin mejorar la calidad de vida de los habitantes de los barrios que nacieron de manera informal, los cuales generalmente están ubicados en la periferia de la ciudad y pertenecen a los estratos 1 y 2. Esto se logra al suplir los faltantes físicos, ambientales y legales que tienen, a través de acciones o propuestas que complementen, ordenen y adecúen el sector en general, a través del mejoramiento de la accesibilidad con vías y transporte, la dotación de equipamientos (para recreación, salud, jardines infantiles y otros), el planeamiento de proyectos de recuperación ambiental y la dotación y el mejoramiento de las viviendas.

EL OBJETIVO es lo que se quiere conseguir para la UPZ en diversos temas. Para lograr esos objetivos el decreto plantea las POLÍTICAS que son unos lineamientos que orientan la forma como deben ser tratados diversos temas: de uso y ocupación del suelo urbano, de expansión, de ambiente, de competitividad, de hábitat y seguridad humana, de movilidad de dotación de equipamientos, de dotación de servicios públicos domiciliarios, de recuperación y manejo del espacio público de información para la planeación y el ordenamiento, y del área rural.

LAS ESTRATEGIAS son la manera específica como se pueden conseguir los objetivos, 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.



En la UPZ **Nº 55**, **Diana Turbay**, el objetivo está orientado a dos temas principales que están relacionados directamente con los objetivos y políticas del POT:

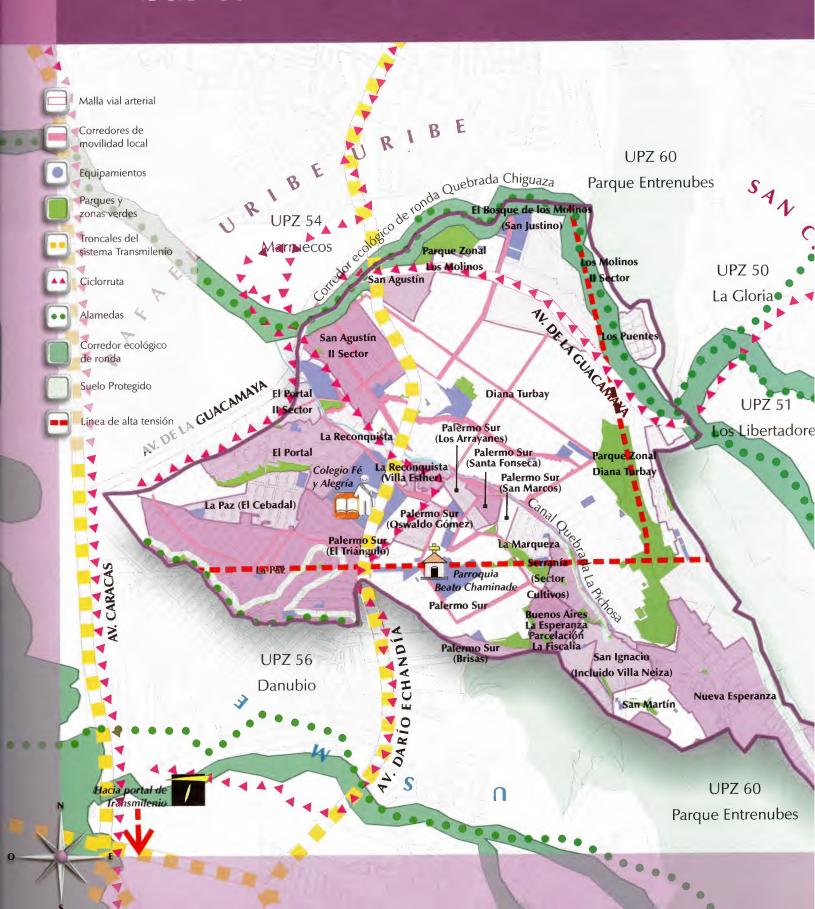
Mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de programas y proyectos que permitan ordenar, complementar y adecuar la zona, lo que se hará realidad a través del Subprograma de Mejoramiento Integral.

Fortalecer la vivienda como uso principal, así como de la economía de la UPZ.

Este es un resumen de las políticas y estrategias contenidas en el decreto de la UPZ:

	Políticas	Estrategias				
Estructura ecológica principal	Generar un área de transición entre el Parque Entre Nubes (Cuchilla de Guacamayas y Cerro Juan Rey), el río Tunjuelo y la zona urbana de la UPZ.	<ul> <li>Controlar el crecimiento de los barrios sobre el parque Entre Nubes y reubicar a las familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable de la UPZ, según el Plan de rehabilitación, reconstrucción y desarrollo sostenible post evento de los sectores de Nueva Esperanza y Quebrada Limas.</li> <li>Articular las rondas de quebradas de la UPZ con el río Tunjuelo y el parque Entre Nubes, protegiendo los elementos de la estructura ecológica.</li> <li>Recuperar y proteger las zonas de riesgo de la UPZ.</li> <li>Involucrar participativamente a la población en la protección del medio ambiente.</li> </ul>				
<ul> <li>Construir, recuperar y mantener el espacio público para aumentar la cantidad de zonas verdes por habitante, mejorando la calidad ambiental de la UPZ y su relación con el entorno.</li> <li>Conectar la red de espacio público con los elementos de la ecológica principal.</li> <li>Generar espacio público en los sectores con mayor déficit.</li> <li>Conservar y amoblar los espacios públicos.</li> <li>Orientar los proyectos de espacio público a través del Subpro Mejoramiento Integral de Barrios.</li> </ul>						
Estructura funcional y de servicios	Mejorar la movilidad interna y la conexión de la UPZ con la ciudad y el sistema Transmilenio.  Mejorar el acceso a equipamientos y	<ul> <li>Construir las avenidas La Guacamaya y Darío Echandía.</li> <li>Adoptar los Corredores de Movilidad Local CML para que su construcción y mantenimiento sean prioritarios en el Subprograma de Mejoramiento Integral.</li> <li>Aprovechar distintos modos de transporte para mejorar la movilidad (sistema</li> </ul>				
	servicios públicos.	de transporte masivo, transporte público, bicicleta).  Localizar los equipamientos en los sectores con mayor déficit.  Ampliar la cobertura de las redes de servicios públicos.				
Estructura socioeconómica y espacial	Mejorar la economía, generar empleo y aumentar la productividad de la UPZ.	<ul> <li>Orientar la localización del comercio sobre las vías arteriales y los corredores de movilidad local.</li> <li>Integrar la UPZ con el área de la Operación Estratégica Río Tunjuelo y la centralidad Danubio.</li> <li>Apoyar las actividades productivas que sean responsables con el medio ambiente (producción ecológica).</li> </ul>				
Instrumentos de gestión	Reducir las desigualdades que se puedan ocasionar por las nuevas normas y proyectos.	Hacer uso de los instrumentos de gestión para hacer realidad las propuestas para la UPZ.				
Vivienda	Mejorar la seguridad de las construcciones y las condiciones de habitabilidad de las viviendas.	<ul> <li>Reconocer construcciones realizadas sin licencia, legalizar títulos de propiedad, controlar el crecimiento ilegal y reubicar (reasentar) a las familias que habitan en zonas de alto riesgo no mitigable.</li> </ul>				
Participación comunitaria	Facilitar la participación ciudadana en la planeación urbana.	<ul> <li>Consolidar los núcleos de participación ciudadana que lidera la Caja de Vivienda Popular.</li> </ul>				

# / Estructura \ básica



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 55, Diana Turbay, los componentes del suelo de protección son:

- Parques Urbanos: son los parques de escala zonal o metropolitana que, por su tamaño e importancia, hacen parte tanto del sistema de espacio público como de la estructura ecológica principal. En la UPZ Diana Turbay se encuentran los parques zonales Diana Turbay y Molinos II.
- Corredor ecológico de ronda: se refiere a la ronda de ríos o humedales que según el POT deben ser recuperadas y protegida como parte del paisaje, en donde no se permiten construcciones. Dentro de la UPZ Diana Turbay se encuentra el corredor ecológico de ronda de la Quebrada Chiguaza.
- Corredores ecológicos viales: son las franjas de aislamiento ambiental a cada lado de las vías arteriales de la ciudad, que deberán conservarse arborizadas. En la UPZ existen estos corredores a lo largo de las avenidas Darío Echandía y de La Guacamaya.





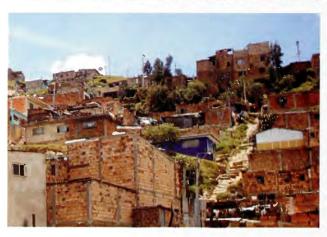


K

Parque zonal

Diana Turbay.

Corredor ecológico de ronda **Quebrada Chiguaza**.





Sector en zona de alta amenaza por **remoción en masa**.

En la UPZ **Diana Turbay** se han identificado zonas de alta amenaza por inundación alrededor de la quebrada Chiguaza, y por **remoción en masa** en la parte alta de la UPZ (sector del barrio Nueva Esperanza). En esta última zona existen áreas identificadas en alto riesgo no mitigable. Para este caso en particular, existe la resolución 0139 del 23 de marzo de 2005, que contiene el plan de acción para atender la emergencia del sector de Nueva Esperanza.



ÁREAS EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE son aquellas áreas en las que no es posible controlar la amenaza para las familias que allí viven, y por lo tanto se deben adelantar actividades de protección ambiental y de reubicación de esa población.

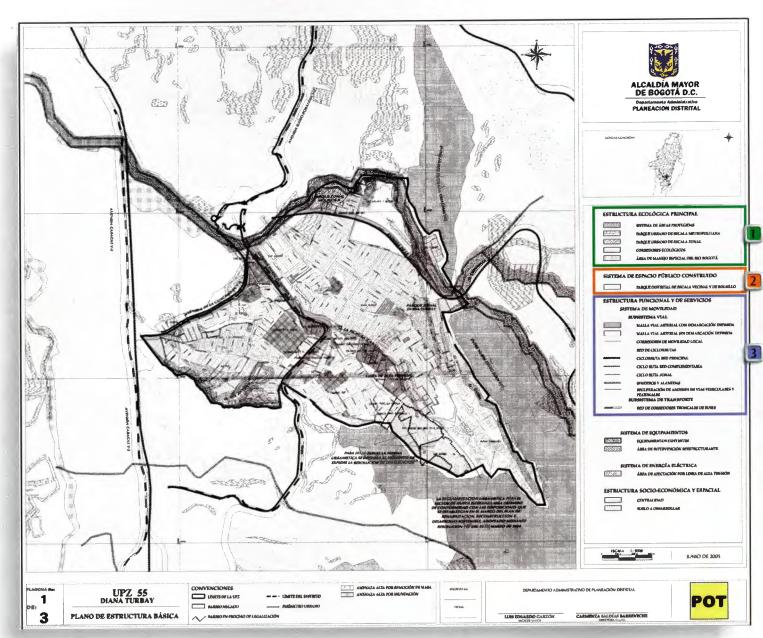




PLANCHA Nº 1

Para consultar la Estructura Básica de la UPZ

Componentes del suelo de protección Componentes del sistema de espacio público Componentes del sistema de movilidad

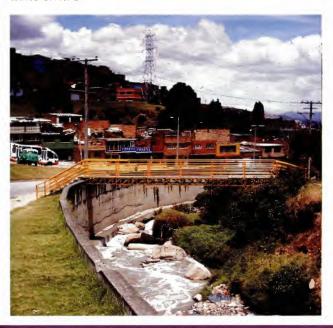


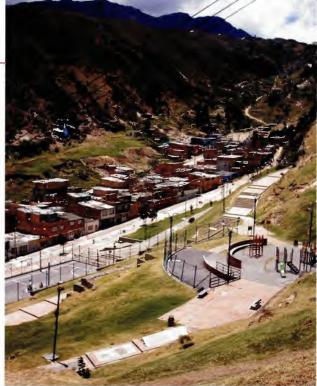
# El sistema de espacio público

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 55, Diana Turbay se identificaron:

- Parques distritales: los parques zonales Molinos II y Diana Turbay.
- **Espacios peatonales**: la red de andenes, senderos peatonales y la alameda Chiguaza Tunal.

La UPZ Nº 55, Diana Turbay tiene 0.67 m² de zonas verdes por cada habitante, promedio bajo si se compara con el promedio de la ciudad, que es de 4,7 m² por habitante. La meta propuesta en el decreto es que esta cifra aumente a 2.25 m² de zona verde por cada habitante en la UPZ.







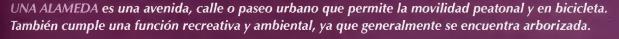




Parque zonal **Diana Turba**y.



Senderos peatonales y alamedas.

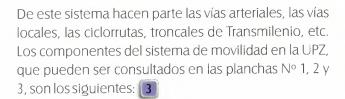








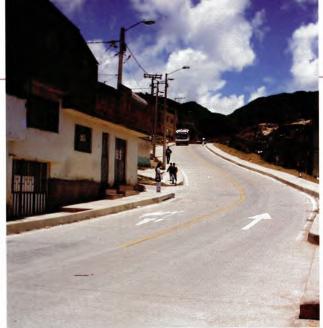
#### El sistema de movilidad



- Malla vial arterial: avenida Darío Echandía y avenida de La Guacamaya.
- 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 las avenidas Darío Echandía y de La Guacamaya, así como en la alameda de la quebrada Chiguaza.
- Transporte masivo: la avenida Darío Echandía está planteada como una de las troncales del sistema Transmilenio.

La UPZ **Diana Turbay** tiene 0.80% de las vías de la malla vial arterial construidas, un promedio bajo si se compara con el promedio de la ciudad, que es de 4,6%. La meta propuesta en el decreto es construir 4.6% de las vías principales que pasan por la UPZ.

En cuanto a las vías locales, que permiten conectar entre sí los barrios de la UPZ, actualmente se encuentra construido un 12.60% de estas vías, frente a un 20% de la ciudad. La meta propuesta por el decreto es construir 20% de corredores de movilidad local en la UPZ.



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.

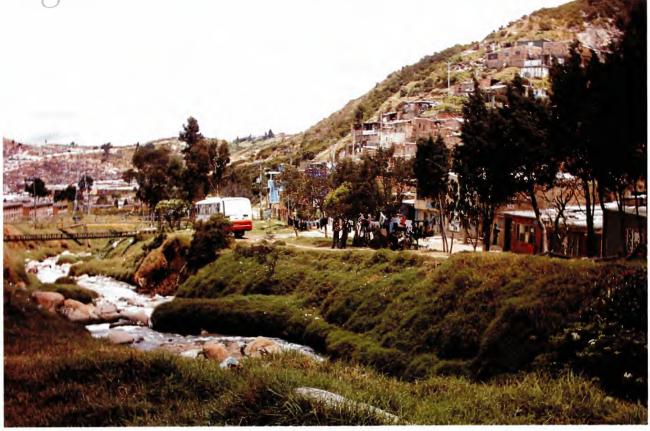
Para las vías e intersecciones, de acuerdo al nivel de avance de sus estudios o diseños, en el decreto de la UPZ existen tres casos de reserva vial, que se presentan en el artículo 4 del decreto:

- Las vías ya estudiadas y con diseño oficial.
- Las intersecciones que también están diseñadas e incorporadas en las planchas.
- Las intersecciones que 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 del DAPD (primer piso del Supercade).

### CAPÍTULO II:

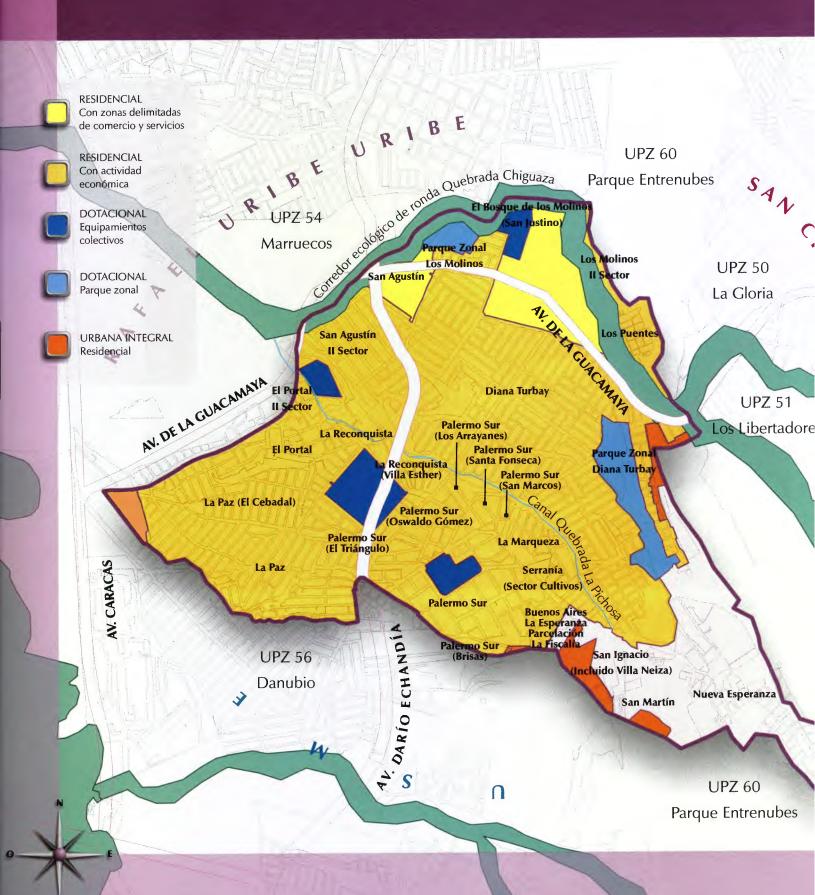
reglamentación de la UPZ



ste 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.

La norma de áreas de actividad y tratamientos en la UPZ es una precisión de las del POT, hecha a partir de los estudios de caracterización de la UPZ. 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 deactividad



Comercio en

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 políel barrio **El Palermo**. las estrategias que fueron definidas, incentia localización de ciertos usos en algunas zonas

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

ticas 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.

#### ÁREAS DE ACTIVIDAD DE LA UPZ ÁREA DE ACTIVIDAD DESCRIPCIÓN **ZONAS** RESIDENCIAL ■ Residencial con zonas Zonas donde predomina la vivienda, y en donde existe delimitadas de comercio y (Vivienda) comercio barrial. Según la cantidad de comercio barrial servicios. que aparezca, se definen diferentes tipos de zonas. Residencial con actividad económica en la vivienda. DOTACIONAL Equipamientos colectivos. Zonas en donde se localizan equipamientos o parques de escala zonal y superior. (Equipamientos) Parques. ■ Residencial. URBANA INTEGRAL Zonas que aún no se han urbanizado, y en donde podrá haber vivienda, usos mixtos de vivienda y comercio o industria y servicios.

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

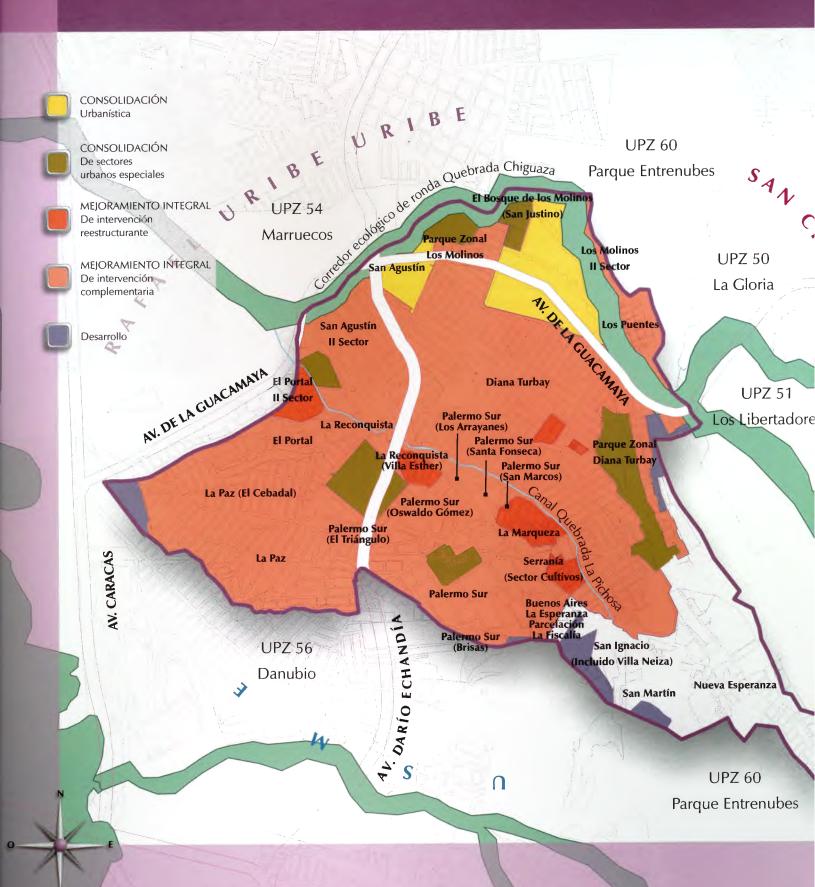
USO PRINCIPAL: es el que se permite en toda el área de actividad.

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



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





Barrio **La Marqueza**.

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 71)

En la UPZ **Diana Turbay**, los tratamientos presentes con sus modalidades, son:

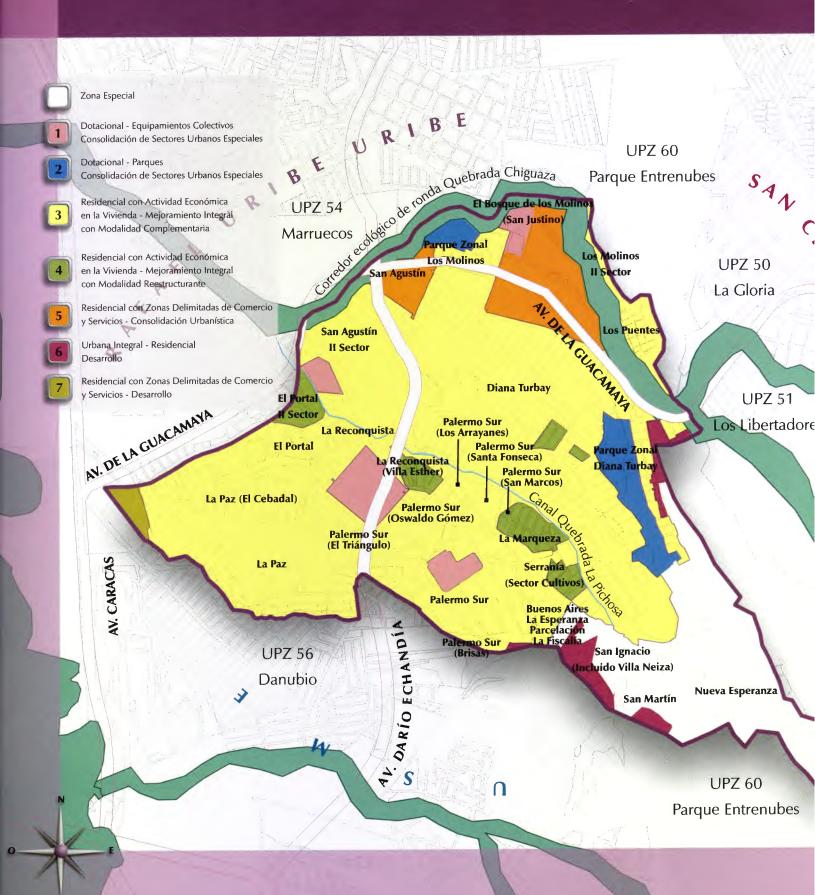
#### TRATAMIENTOS DE LA UPZ DESCRIPCIÓN **TRATAMIENTO MODALIDADES** Barrios de origen ilegal que se han legalizado o están MEJORAMIENTO De intervención reestructurante. INTEGRAL en proceso de hacerlo, en donde es necesario mejorar las viviendas y la oferta de equipamientos. ■ De intervención complementaria. Son barrios que tienen una relativamente buena CONSOLIDACIÓN ■ Urbanística. infraestructura, vías y espacio público y su desarrollo se puede considerar estable. Hay varias modalidades ■ De sectores urbanos especiales. dependiendo de si se quiere conservar el aspecto (aplicable a los equipamientos de inicial del·barrio o se permita su modificación. gran tamaño). 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.

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.



# Sectoresnormativos



Las áreas de actividad y sus zonas, y los tratamientos y sus modalidades, definen unos sectores normativos, que se encuentran en el artículo 5 del decreto 218 de 2005, y que se pueden consultar en la plancha N° 2.

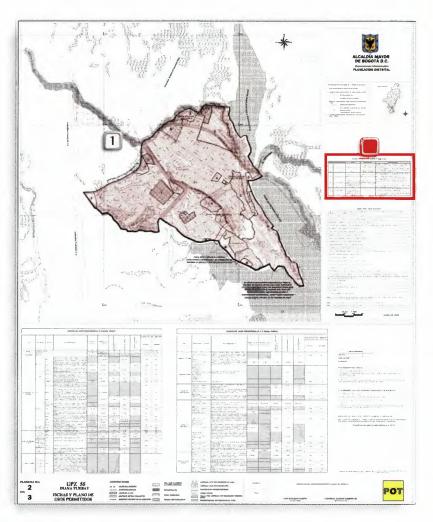
Esta plancha contiene un cuadro que define cada uno de los sectores normativos que existen en la UPZ. El cuadro incluye:

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.

El área de actividad a la que pertenece.

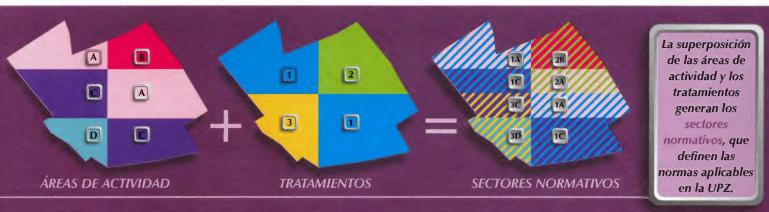
La zona o tipo específico de uso permitido dentro del área de actividad, de acuerdo con lo definido por el POT.

El tratamiento y la modalidad específica que tiene el sector.



1	1 2 TORES NORMATIVOS 4 LA UPZ No. 55, DIANA TURBAY									
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES						
1	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 372 del Decreto 19 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias						
2	Dotacional	Parque		Se rige por lo dispuesto en los artículos 343, 344, 345 y 372 del Decreto 190 de 2004, (Compilación del POT) Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias						
3	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341,360, 385 a 387 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)y por el cuadro de usos y el artículo 9 del presente Decreto.						
4	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en los artículos 380, 385 a 387 del Decreto 190 de 2004(Compilación del POT) y por el cuadro de usos del presente Decreto y el artículo 22 del Decreto 159 de 2004.						
5	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y Servicios	Consolidación Urbanística	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342 y 366 a 370 del Decreto 190 de 2004. (Compilación del POT)						
6	Urbana Integral	Residencial	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361 a 365 del Decreto 190 de 2004, (Compilación del POT)						
7	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y Servicios	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342 y 361 a 363 del Decreto 190 de 2004. (Compilación del POT)						

En la UPZ
Diana Turbay
existen 7
sectores
normativos.
Éstos se
describen con
más detalle en
las planchas y
los cuadros
dentro de las
mismas.



			B							]_
			CUADRO DE USOS PER	MITIDOS UJ	Z SS DIANA 1	TURBAY				
1	2	3	4			[5]	19 ch.	99.59	EXIGINED OF 15	ТАСБОВАНИЕВ
USO	MPO LE USO	£ 50717.	WSGS & SPECIFICOS	WCS-0P S Napagarmal Magazina Sitemanan Companisasion	MPCSOP & Interspecting singulars be created Re-decemped.	CONTROLLS OF B	emera i Sedra av	ALEAN CHACA	PHANES	VINIARIU
SPOEMBA	girda ta f ac? girar	nited .		- 8			P		ver cuadio esta sessement	expercia de
	MERCETPA			B-1, 160, 27			-	-	TAIDENT OF	1x300 mC 6
SPECIAL STATE OF THE SPECIAL S	MEXC1-94		District do exceptio e capido baser y reale, en esse en 180	P. C. 180, 77					construction.	-00:100:000
		,ASPAIL	mamor Carene de carenda respons ( termente y commune y ticano y ticano y tenenció no esta besis (ta		P-2.8,12.15.22		R-2,8.12		t-IQ0m,	ts 60m.
	ED CATIVO	20MAL	Estado of unpercent agence, or complete, \$400pic + as endes hysimic salect or processor, this co, moor, mans 1,500 Autors (mous facilitate + 56, and y constant out not need 550 days.	C 8L 921 PS-20	# 0,11,15,27	C4L0245	C-8,12,05	C-0,12,15	14.50~	11400112
		offices.	Promote de aductado passocer bissos y recto, tales ter russos Promote de apravisto proprios haris (30 sacrino "012000 na Incomotir diferencia (3 dunas)	C.0.15.20	P 5,15	( 9.19	CRIS	t 6,25	1s,00s,	1400%
	CU_RPA  NA 18*  BEFESTAR SOCIAL	PARK	Michigan agention of MI product of buttos. Cakron y sum is a product, contra chicas, contras, surficer y asimites, second note development in terminal expensive button of 17806-5		P 2.0.12,15.22		C-28.12.15		1×100m.	1+250%
		DOMPL	Tainer e hode 27 auchte e ficher inderen rocke de ransciée. Judges d'occe, autorité, dérifices, protess de consenties une le capes e symmet intre 5.000 et 2 audi autorité.		P 74.12.15.27	(-28,42,65	C 76,92, 65	C.7A,10, 15	1 v60er/2	19,750m2
		SPORA	Sacres commerc, cases de la capara tenda dell'acci. Marc S. Magdahn, "Se se, caparane su sales, in vedant de reducir e	C0.95	P-6,15	C-0,85	CSM	6 5,65	1,000	1,00%
		W SCHOLINE	processing a personal of adjacer of adult adjacets of these story guidance, cant as do not maderies a 170000, nontrea our recess lost, a guilly do chi adult no estat revenu do snothers of o vects manual to		11212123				148/art2	*1,950m2
FOUR ADMENTOS CALECTICAS		PROMA	Field 2: Topolitino chiamo crimino 2 punido de sobril E estable e manuer co privoco del regir ni co delle dependente al septembre al montri, reveno (e electricario ni co delle dependente al septembre al montri, reveno (e electricario ni co delle dependente al septembre al manuer dell'artico. El considerato della considerato con ambien- tario della considerato della considerato della considerato con ambien- tario della considerato della considerato della considerato della considerationa della considerationa d		P-231,92.15.22				1/60/02	11/90%)
		20ML	have in Committee and Committee was presented to the control of th		P 76,4,15,22	GZIKIT	C 74,6,15	£ 24,6,45	1 (8. en2	1.450m3
		W PCPULLAW F PORMA	in minimum costs or altroise or subtre software, costs or	12	P 2.8.12.15.17,22		R 2,6,12,15.17		1 (804)	1 ±850mJ
		Stanf	injectiving extrem tops 2 to just and thing to a just open in amounts (numerical provide on principle & Santon extremental, or seems, in police, in	C 78,12.15	P 76.12.15	C 28,82, 15	£ 28,12,65	C-716, 97,95	1 (60)(2	15490%
		un'no	high curve, protes enemel, polyapis, color recreter happen in any ourse, protes enemel, polyapis, color recreter happen in any my outer in other proprints gars in leaves date have in	£ 9,15	P 9.15	0.915	C 9,85	4.8,65	1 v60m2	4.000
		JOHN	Editionaries para 3 male = 107/2011 persupudar o complemente de mais para / 15, persona per 1 10/20/2011 comb para o complemente.		P-LE12(52)		R28.12.15		1x700m2	1:400010
	CU.,10	gung.	Might read they place at 16 a self or 1775 a APD progression jets 200 to 5 and		P 28,4,17,15,27	C7AA1245	R-78, 8, 12, 15		1+350%	11,000%
		of con.	Management part of calls hools 130 persones yo 225 MJ on management parts	CA215J9	P-6,9.15	€ 8,8,99		1000		
		ABING.	Cestus construct equilibrativ, unusually endoughout has		P.S. 12.15.22		1	7.07	1+150m2	1:100~0
	RECREATIVOS	2004	Change & Homestone are deposed room JUS conscious of	7	P FAB12.15.22			1 32 1	1 (600m)	1 v100 nu
		JAN BA	enge drans ye cove or we done i codes. Planted intres renges y colocioles descrives di sin de p	EMB	26,12	23.83	C 8.12	CAR	Laboration.	Yelling
	SE SURDAL	Alimin	Commercial do Presido, "Presido de Ledicio Represido Annical."				8.24		\$4500m2 \$4700m2	140040
	CHUPTHAN	2095	Con. Print State Complete Arthrop Call (\$10%)		P /AA./2.15.32	CHARRIS	C 78,8,13,15	C FAALIZES	11,000 0	-
	ASPAN.	goes.	Constitution de develor. L'infection de title purchany constitut des.	C78,88,9537	P 28,45,15	C.JAAA.D	4 789,9,15	C 78,48,11	1 =60	1 / 500 m2
SEPTATORS MISSAMON EANNOUS	TO DE ALBOMATICO CENTRATION	\$00m.	Римпу до выгуднях у гага одна однација, на ронава ваша 2,660 г/2				176,67		1,200+6	
	V SERVICES	20MME.	Face was v adve do udve do		11	12	C /A,A,12		1x360m.	SeSDerC
	E.A	_7576A	can de la commission può un gare di commerciandiri de la partiri di alumento, reprieterate de frache		P12,12,15,22	-		1	1125/02	1+200+0
	ADMINISTRACI	zw.	Vancuis: Values, Commiss. Vanc 16-to 4: selected, Action 1: berney selected Leader		P \$2,51,27	1.9.05	C-9,41		1×150m.	Sell Des.

Por ejemplo, para el sector 3, el uso principal (P) es vivienda y hay varios usos complementarios (C) y restringidos (R). Un uso como el comercio de escala vecinal tipo B, que corresponde a tiendas de barrios y locales con un área inferior a 60 m², está permitido como uso complementario en todo el sector normativo. En cambio, el comercio vecinal tipo A no está permitido en este sector normativo.

			CUADRO DE USOS PER	SATTIDOS U.	P.Z 55 DIANA 1	TURBAY				
						4.48	400	5	EXECUTIVE DE É, E S'AN TORMENDE A	
W-0	18040 Bill INSA)	#SCRLR	86-04 £-979-1894-0-6	Page 1   Security Supplements	SECTION & Insurance along the statements of the statement of the s	CORPER BOTTS STREET STREET	Att (\$ Advect (b)Cital deliberals	At the is 40 house.	MMANADON.	yesitauti
ANZENN	a Britis/Bu	day		P		P		P	##1ai stirakinett	exigencia de as Uyo Vinesia
MICHAEL STREET	ANTERNA TRANS			R.L.MA.22			0.00		TVTDE HILL BE CONTROCCION	TOURS WITH
	-		Bernout de soupeuter manager teatre : mode, de mos de 7 lies							
		уложи	assessing general on reproduction coopies is committee to committee committee becomitigation or discounting in section not formed thereight from production of the experience of the committee or in the committee of an experience of the committee of the committ		P-2.0.12.15.27		9-59/85		1+100/n2	* s.350m2
	ETICATIVO	licerat	Parties objection prescribt banks feeler hade 1 602 events in 102	CRAZALN	P-8,12,15,22	< 4,12,15	64,216	4-8-12-15	1,790%	* w400m2
		acau,	Provinces by equipment provinces before y media, badis 1951 sharing framework as equipment areas con- August 137 sharing (sociation in the province provinces of the augusts).	1.4:1530	P 6,15	C 16,05	4 5,95	6 6,00	1480%	1 < 0.00 %
	5	PROPER	Telesco de tapingorios o 200 puentos de terrario Calminos y 1996 de Audosción cormos enicos cultariasa contincia y afecticos tiludesas resist, de jugiciación tipatras pri printer hause de 10.000m2		P-21112.15.17		C EASES		1,100m2	1,290%
	CULTURAL	grow	macania: nees 250 pundos de lactura Galerian y 1966 de importante en oficio calculada comiticas enhabate avundo financia cuma de cultura en importante 2000 de Casas Autorias.		9-78-12-15-77	C.78,12,05	CHARLES	C.78.42, 15	1x60xx2	1,259%
		DATE OF THE PARTY	Sasther Constraint: Letat de la colle a-hesse "TO e; hum 3 blanchers devices empresas società de table de eshipo e	TAK	P-0(5)	148	C4.85	54.H	1-3007	1xXIIv
	<b>BALUD</b>	WILL A STAN	mateuroper privates de reparen de reus equivantes e diron Prej par aprile, carpina de rehesiblichth viaguas. Carbina preferon biologia per via de ga jabid de diron receits dependades viagnados Preferos di Carbina.		P-2A12 (5.2)				Falling	1±350m
E-proprometer os coles milyos		,mquu.	Name 2 recognitions concrete enterviews for stated del entirett of prohiputative pervisions cap registers ha sequita vegunitation and registration and per alternatio, servicios del refuestación y registratio destinos generalizadas provisions previsional del present provisiony articularizations del assessional.		P 2.8.15,27				1-(81)(62	1,35011
		Econor.	were 1,000 m <sup>2</sup> , were 1. Corbe is search investigation of speak speak of search in state U-m, undergovers as descript in select MPA. Coast de depreties industrial CCA - sequence socialis de selanto, in investigation extrato de solar periodentra servicia de setto de investigation extrato de solar periodentra servicia de definido.		P 78,4,15,27	< M.4,95	C 26/6/85	c. 76,6,15	1:80m2	1,4931
	NESTAR	in UPBANA	resen or philodol republicado especializados happores la directión a sindigencia, cereso de silencian do adultor vulnerables contra di		P-28,12,05.07.22		R 24.12.15.17		1 v60)+12	1,45014
		ROMA	Cortico fo, stes de stancion e prigne videntable le fesda, la share le riali car la lecimo estes y la suvettua control estegalista comunitarios arganes de bacentae.	Company	P 78, F2.05	C 78.62. PF	CZLIEIS	CJA 12,15	1-60mJ	1 +050+4
		HRONA.	Time copyec medicine characters (constructed copyected c	CAP	P-9.15	< 6,05	1.935	< 6,85	1-60m2	
		,700 MAIL	Edificación para el calo y estricos perfeciente o conjunctions	-	P 28.12.15.21		# C. G. 82.15	1000	1+200m2	1 40000
	Louiso	Jones.	prince (ACM = 200 mar Delinia) (in 1 mar ha) del migra escribir parte en culta sesse 10% a 300 personnes viri sus 40. de comparates cumb dejundo.  Tradiciocomes parte en jary 60000 VSS destrocces yet 330 MS de		P-788.62,6530	C-78,848.15	18.28. B. 15.18		1,050x2	1 x200m
		MICHAE	construction from the me.	5-RH 1539	PAQ15	CAAM		-		-
	A Comment	ANABRU	Carticle diponings especialization, colored i politicatival Colored managed 7 200 a vi (III) managed automit		PAILIES!			The same	1×150n2	1,300m
	DEFORTIVOS Y	COMM.	Training of 1900 a 15 0.0 manufacture.  Training of Releaseshines can capacitate heater 3 000 expectations.		P.7843431537	1	1	C. C.	1:600:62	1,49,004
		NECENT.	Section and term and common an experience of the section of the common and the section of the se	668	8-3, 17	CARL	CAR	LAR	1:60m.	3 (200)
	SEGURDAD	PRANT	Train area: Mr.Pallon, United to Project Shorks Autout In pull-adectore by Priorie (Education derbassbarns (Matted Operative	_	P.39.8.61.95.22	CHARLES	C 21LALALIS	C75,6/2.05	1+200m2	1,4000
	CHUDADANA CETENNA Y	2044	Cracking, Lincoln Talman's director Cold Shi Ch.	-			-	_		1 > 1081
	AUSTROIA	COMM.	Commercial All Foreign (production of Medicality) providences	Saction State	P 78,4,6.05	C78A5A95	C200,9,15	CJBARES	140	1 > 1084
пунского папаленоя	ABASTE CHUEN TO DE ALMENTOS	POMA	Maries direlescade y descendes irridices di produs regen 1400 ed		1		C 76,6,87		1 (200-2	1 490/4
M898C04	Y SERVICIOS	Down	Extra state 4 spain do Assirtor		A	1	C 26.A.62	-	1,350%	1+50+
	REPORTUS DE	ORBANI	Same to 2 assertations autor sers to terromorphism or		R2J2J6J7	7000			1×25m2	11/2084
	ADMINISTRATI		mency in a chesterio graph curvet de Patris. Traducion, fodiamo, forestado Santo en el Asiado Linal, Austro.		P 12.15.27	64.6	C 445	100	1×160m2	11630
.Gaptaperary 2 mage	wereporter Legistronistics Core in Aurocales Foats 2015 in the sons in vertices	CNE.	James Marchan (1907)  The Same Same Same Same Same Same Same Sam				4.1203		1 x250m,	1 sdQm

#### Normas para usos

Cada sector normativo contiene unas disposiciones especiales en cuanto a los usos que allí se pueden desarrollar. Adicionalmente, el decreto de la UPZ hizo una reglamentación sobre los usos que se pueden ubicar frente a las vías de la malla vial arterial y a los corredores de movilidad local.

Las disposiciones sobre usos se encuentran en la plancha Nº 2 del decreto, 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 siete que ya se explicaron.
- B Las normas de usos para cada sector, para la Malla Vial Arterial y para los CML se encuentran en el cuadro de usos ubicado en la parte inferior del plano. Tiene 11 columnas que contienen la siguiente información básica:
- 1 La primera identifica el uso (grupo general de usos).
- 2 La segunda identifica el tipo de uso (uso específico dentro de cada grupo general).
- La tercera identifica la escala (tamaño de las construcciones según el uso, de acuerdo con el POT).
- La cuarta contiene una descripción de qué tipo de establecimientos contempla cada uso y escala.
- Las cinco columnas siguientes contienen las normas de uso para los sectores 3, 4, la malla vial arterial y los CML. En cada columna, según el tipo de uso, se indica cuáles son las restricciones que hay que tener en cuenta y qué usos están prohibidos, que son los cuadros rellenos de gris.
- Las últimas dos columnas contienen la exigencia de estacionamientos que aplica para cada tipo de uso.

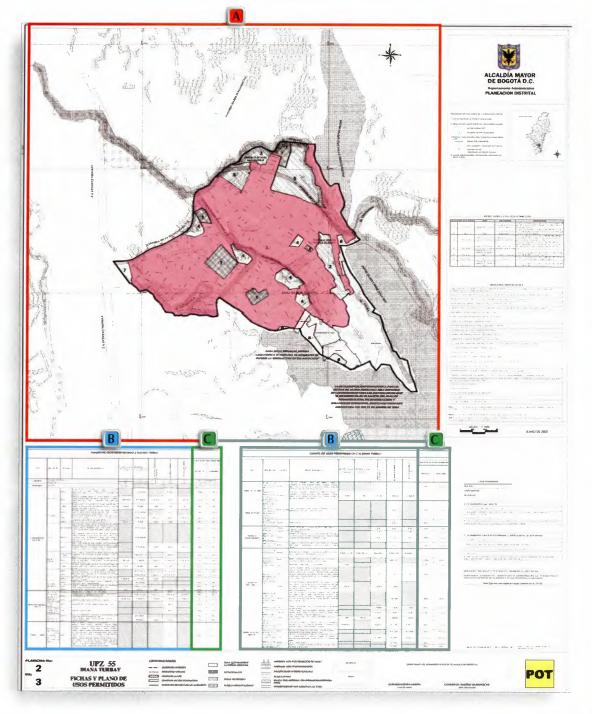
PLANCHA Nº 2

### Normas para edificabilidad

Además de los usos, el otro tema fundamental de la norma es la edificabilidad, es decir, la forma como se puede construir en el predio o se pueden hacer ampliaciones o cambios en las casas y edificios. Se definen las normas de índices de ocupación y construcción, alturas, antejardines, voladizos y tipología.

La edificabilidad de la UPZ también se basa en el Decreto 159 de 2004, según el tipo de tratamiento y la modalidad que tenga el sector normativo que nos interese.

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.



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.



?

NORMAS DE EDIFICABILIDAD

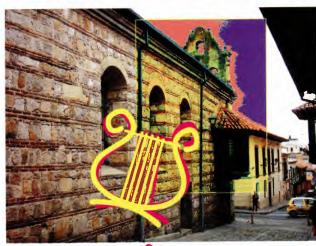
### Otras normas urbanísticas

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, 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 Diana Turbay es el C. El Plan de Ordenamiento Territorial definió cuatro clases de Sectores de Demanda de Estacionamientos para toda la ciudad, dentro de los cuales se hacen exigencias de cupos según el tipo de uso. Esta exigencia se puede consultar en la plancha Nº 2.
- La 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.
- Los **niveles de ruido** máximo para evitar generar impactos negativos a los usos vecinos, por ejemplo, controlar 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 bienes de interés cultural, que son aquellos que deben ser conservados por ser parte del patrimonio cultural de la ciudad. Existen varias categorías de conservación definidas por el POT, en dependencia del tipo de bien, o del nivel de conservación que se requiere. En la UPZ Diana Turbay no se han identificado bienes de interés cultural.









### CAPÍTULO III:

### gestión del suelo

n primer lugar, este capítulo del decreto contiene los proyectos prioritarios a ser desarrollados a través del **Subprograma de Mejoramiento Integral de Barrios**, con los cuales se busca mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la UPZ mediante la construcción y mejoramiento de infraestructuras.

Las **acciones prioritarias** que contempla el decreto, definen proyectos en cinco temas:

- Servicios públicos: incluye proyectos para la construcción de redes de alcantarillado pluvial (aguas lluvias) para varios barrios de la UPZ y la construcción del interceptor de la Quebrada Chiguaza.
- Accesibilidad: proyectos para fortalecer los ejes de la Malla Vial Arterial, MVA, de los Corredores de Movilidad Local, CML, y de ciclorrutas que sirvan para conectar la UPZ con las vecinas y con la Operación Estratégica Río Tunjuelo - Centralidad Danubio.
- Equipamientos: proyectos para generar equipamientos e infraestructuras en el área con tratamiento de mejoramiento integral.
- Condiciones ambientales: proyectos ambientales para crear un borde hacia el parque Entre Nubes, recuperar la ronda de la quebrada Chiguaza para integrar el río Tunjuelo y el parque Entre Nubes, recuperar ambientalmente el sector de Nueva Esperanza que se encuentra en alto riesgo no mitigable y reasentar a la población que se ubica allí.
- Condiciones individuales de la unidad de vivienda: programa para mejorar las viviendas de estratos 1 y 2.

Para cada uno de estos temas se definen además unos subproyectos específicos que son la respuesta a los problemas y las oportunidades detectados en la caracterización y diagnóstico (ver cuadros páginas 74 y 75).

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.

### Cargas urbanísticas

Las cargas se refieren a los elementos de infraestructura de la ciudad cuyos costos deben ser asumidos por quienes desarrollen los proyectos en las áreas sin urbanizar.

# 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 el espacio necesario para construir las vias arteriales, los corredores de movilidad local, elementos del espacio público y consolidar el sistema de equipamientos.

### PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA UPZ Nº 55 DIANA TURBAY



### SERVICIOS PÚBLICOS

#### **PROYECTO**

Construcción de redes locales.

### **SUBPROYECTOS**

Construcción de interceptor Quebrada Chiguaza.

Construcción de redes de alcantarillado pluvial, entre otros, para los desarrollos Palermo sector Brisas y sector San Marcos.



### **ACCESIBILIDAD**

#### **PROYECTO**

Consolidación de los ejes de MVA y de los CML, que sirvan de conectores para la UPZ.

#### **SUBPROYECTOS**

Construcción de la avenida Darío Echandía y avenida de La Guacamaya.

Construcción de los Corredores de Movilidad Local faltantes, según definición de la estructura básica de ordenamiento de la UPZ Nº 55, DIANA TURBAY, plancha Nº1 y la Resolución 0476 de 23 de septiembre de 2003.

Mejoramiento de los Corredores de Movilidad Local según definición de la estructura básica de ordenamiento de la UPZ Nº 55, DIANA TURBAY, plancha Nº1 y la Resolución 0476 de 23 de septiembre de 2003.

Ampliación de los Corredores de Movilidad Local según definición de la estructura básica de ordenamiento de la UPZ **Nº 55**, **DIANA TURBAY**, plancha Nº1 y la Resolución 0476 de 23 de septiembre de 2003.

Construcción de los parques de bolsillo resultantes de la ampliación de la MVA.



### **EQUIPAMIENTOS**

### **PROYECTO**

Generador de equipamientos e infraestructuras en el área del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Delimitada en las planchas Nº 1 y 2.

### **SUBPROYECTOS**

Ampliación de la oferta actual dentro de las áreas que cubren los sectores normativos de Tratamiento de Mejoramiento Integral con modalidad Reestructurante, especialmente de Educación, Salud, Bienestar Social y Espacio Público, entre otros.

Mejoramiento y adecuación de dos casas vecinales: Mi Refugio y Mi Pequeño Hogar.

Mejoramiento y reforzamiento estructural de colegios, entre otros, La Paz, Palermo Sur y San Agustín.

Generación de nuevas áreas para la construcción de parques de escala urbana y zonal, según plancha N°2 de sectores normativos y fichas de usos correspondientes - Sector normativo N°4.

Construcción de parques vecinales y de bolsillo, entre otros, El Portal Sur II, Palermo Sur, El Portal del Sur.

Mejoramiento de jardines infantiles, entre otros, Taller Creativo y Mi Refugio. Remodelación en Palermo y en Rincón del Valle.

Construcción y/o remodelación de equipamientos comunitarios.



### **CONDICIONES AMBIENTALES**

#### **PROYECTO**

### Consolidación de un borde de transición de la franja occidental del Parque Ecológico de Montaña Entre Nubes y la UPZ y recuperación ambiental del sistema hídrico.

#### SUBPROYECTOS

Acciones de recuperación, adecuación de suelos y restauración de zona ecológica, entre otras, en el sector de Nueva Esperanza y sectores adyacentes.

Diseño y ejecución de obras de protección y espacio público (alamedas, senderos peatonales, etc.).

Construcción de obras para mitigación de riesgo entre otros desarrollos en El Portal y La Paz.

Programas de pactos participativos de borde para evitar ocupación ilegal de las áreas delimitadas como parte del sistema de áreas protegidas.

Programa para la recuperación ambiental de la zona perteneciente al sector de Nueva Esperanza e incorporación de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con el Plan de Rehabilitación, Reconstrucción y Desarrollo Sostenible post-evento para el sector de Nueva Esperanza, adoptado mediante resolución Nº 139 del 23 de marzo de 2005.

Recuperación ambiental de la Quebrada Chiguaza. Restauración de la Ronda y Zona de Manejo y preservación ambiental de la Quebrada Chiguaza (156 hectáreas).

Diseño de obras de protección y espacio público.

Saneamiento del cauce y proyecto de adecuación hidráulica para la Quebrada Chiguaza.

Programas de pactos participativos de borde para evitar ocupación ilegal de las áreas delimitadas como parte del sistema de áreas protegidas.

Reasentamiento de población y/o adquisición de predios.

Adquisición de predios sobre la Malla Vial Arterial: avenida Darío Echandía y avenida La Guacamaya, según diseños definitivos del IDU.

Plan de Rehabilitación, Reconstrucción y Desarrollo Sostenible post-evento para el sector de Nueva Reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable, entre otros en los desarrollos Serranía, El Portal, La Paz, Los Puentes, La Reconquista, Palermo Las Brisas, San Agustín, La Esperanza Alta, Nueva Esperanza.

Programa para el reasentamiento total y paulatino de los hogares ubicados en el sector de Nueva Esperanza en el polígono declarado como de alto riesgo no mitigable.

Demolición y adecuación de los predios e integración al sistema de rondas.



### CONDICIONES INDIVIDUALES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA

#### **PROYECTO**

Esperanza.

# Mejoramiento de vivienda de estratos 1 y 2.

#### SUBPROYECTOS

Reconocimiento de vivienda localizada dentro del tratamiento de mejoramiento integral.

Regularización de las condiciones de tenencia de los predios objeto del Subprograma de Mejoramiento Integral.

## 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.

**PLUSVALÍA** Caso 1 Predio rural Ai poder modificar su predio, el propietario obtiene una ganancia adicional llamada Caso 2 plusvalía (mayor Predio urbanizado valor) la cual comparte con el Distrito Capital, que a su vez reinvierte esos recursos en vivienda de interés social y otras obras. Caso 3 Predio construido

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 **Diana Turbay**, identificó unas áreas generadoras de plusvalía en el artículo 14, tanto porque ahora tienen un nuevo uso más rentable o porque se aumentó la posibilidad de metros cuadrados construidos. Es importante aclarar que cuando hay planes parciales, es únicamente después de que se tiene la nueva norma que se sabe si hay o no plusvalía.

# ¿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.

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 **Diana Turbay** existen dos sectores normativos en los cuales se pueden desarrollar planes parciales en tratamiento de desarrollo, que son los sectores  $N^{\circ}$  6 y  $N^{\circ}$  7.

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

ste 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 nor

mas generales que deben consultar los predios no urbanizados; y finalmente, a partir de cuándo el Decreto Nº 218 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.





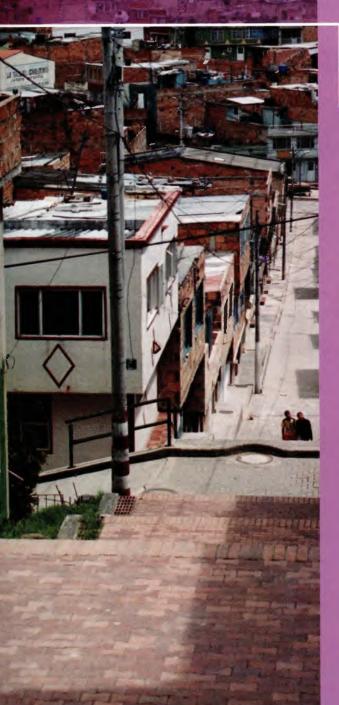
GUÍA PARA CONSULTAR Y APLICAR LA

# 

# SEGÚN EL DECRETO REGLAMENTARIO

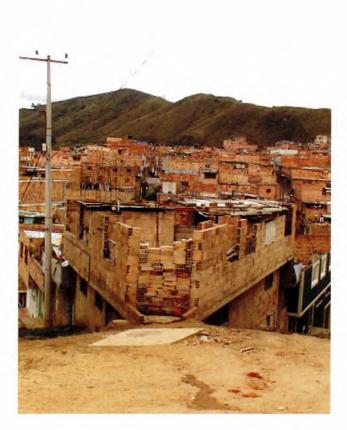
El decreto de la norma urbana de la UPZ nos sirve para:

- 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 urbanización 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.



# lo que puede construir en su lote, casa o edificio





n el capítulo anterior supimos lo que el Distrito propone para la UPZ N° 55, Diana Turbay, propuestas que se reúnen en su correspondiente decreto reglamentario N° 218 de 2005. También aprendimos cómo está compuesto ese decreto 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 forma como puede construir en su lote o ampliar una edificación existente.

# Pasos preliminares

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 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. DAPD.

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 Nº 55, Diana Turbay, ya sabemos que su decreto es el Nº 218 de 2005.

El siguiente paso es localizar con exactitud su lote o edificación en el plano que hay en la plancha Nº 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 Diana Turbay, la intersección entre la avenida de La Guacamaya y la avenida Darío Echandía aún no cuenta con los estudios necesarios para definir la reserva. El resto de las vías arteriales ya tienen claramente definida la reserva.
- La localización del predio debajo de una línea de alta tensión. En la UPZ Diana Turbay, existe una línea de alta tensión que la atraviesa en sentido oriente-occidente.
- La localización del predio en la ronda de quebradas, ríos, humedales u otras zonas de protección, que impide su construcción. En la UPZ Diana Turbay, hacen parte del suelo de protección la ronda de la quebrada Chiguaza, la quebrada La Güira, quebrada La Pichosa, quebrada del Zanjón, y los parques zonales Molinos II y Diana Turbay.
- La localización del predio en zona de alto riesgo no mitigable. La entidad encargada de mantener actualizado este registro en la ciudad es la DPAE.
- Si el predio hace parte de un barrio de origen ilegal que fue legalizado, se debe consultar también el plano de dicha legalización.



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

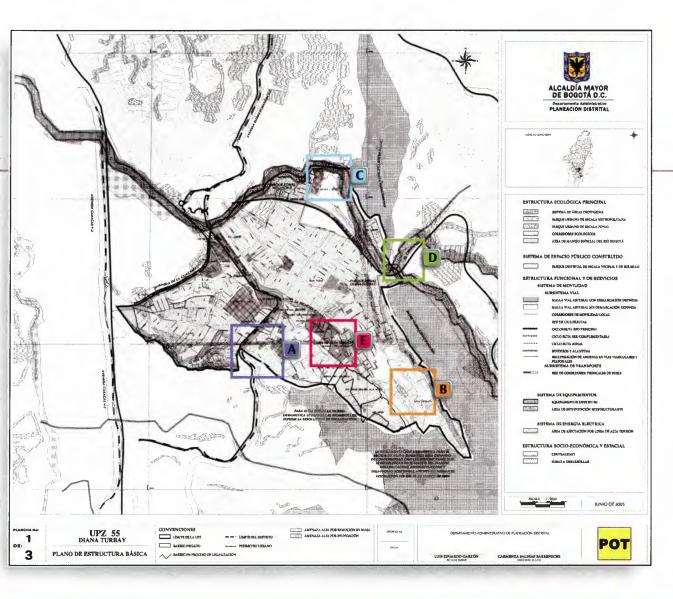


A Si su predio está en el área de construcción o ampliación de una vía arterial. Las vías de malla vial arterial que están marcadas con líneas, sin relleno o con un gris suave, son vías que aún no tienen diseño definitivo y por lo tanto no se sabe su afectación exacta.



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.

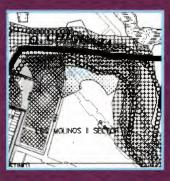
Esto muestra que hay una limitación o afectación vial, que también puede corroborar en el capítulo I, artículo 3 del decreto de la UPZ, en el que se definen las reservas viales para avenidas, intersecciones o CML.



PLANCHA Nº 1



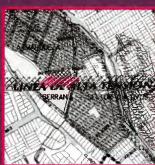
B Si sobre su predio están dibujadas unas pequeñas líneas sin mucho orden, muestran la localización de una zona de alto riesgo por remoción de masa.



Si sobre su predio, o en parte él, están dibujados muchos puntos ordenados, corresponden a las zonas de amenaza por inundación.



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



Si sobre su predio, o en parte él, están dibujadas lineas diagonales, estas indican el paso de una línea 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.

SECTORES NORMATIVOS DE LA UPZ No. 55, DIANA TURBAY							
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES			
1	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiates	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 372 del Decreto 19 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias			
2	Dotacional	Parque	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Se nge por lo dispuesto en los artículos 343, 344, 345 y 372 del Decreto 190 de 2004, (Compilación del POT) Decreto 159 de 200- y demás normas reglamentarias			
3	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral Modalidad Comptementaria	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341,360, 365 a 387 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT)y por el cuadro de usos y el artículo 9 del presente Decreto			
4	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vienda	Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante	Se nge por lo dispuesto en los artículos 360, 395 a 397 del Decreto 190 de 2004(Compilación del POT) y por el cuadro de usos del presente Decreto y el artículo 22 del Decreto 159 de 2004.			
5	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y Servicios	Consolidación Urbanística	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342 y 366 a 370 del Decreto 190 de 2004. (Compilación del POT)			
6	Urbana Integraf	Residencial	Desarrollo	Se nge por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361 a 365 del Decreto 190 de 2004, (Compilación del POT)			
7	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y Servicios	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342 y 361 a 363 del Decreto 190 de 2004. (Compilación del POT)			

Una vez haya localizado en el plano su lote o edificación, en la plancha Nº2 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.

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

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. 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:

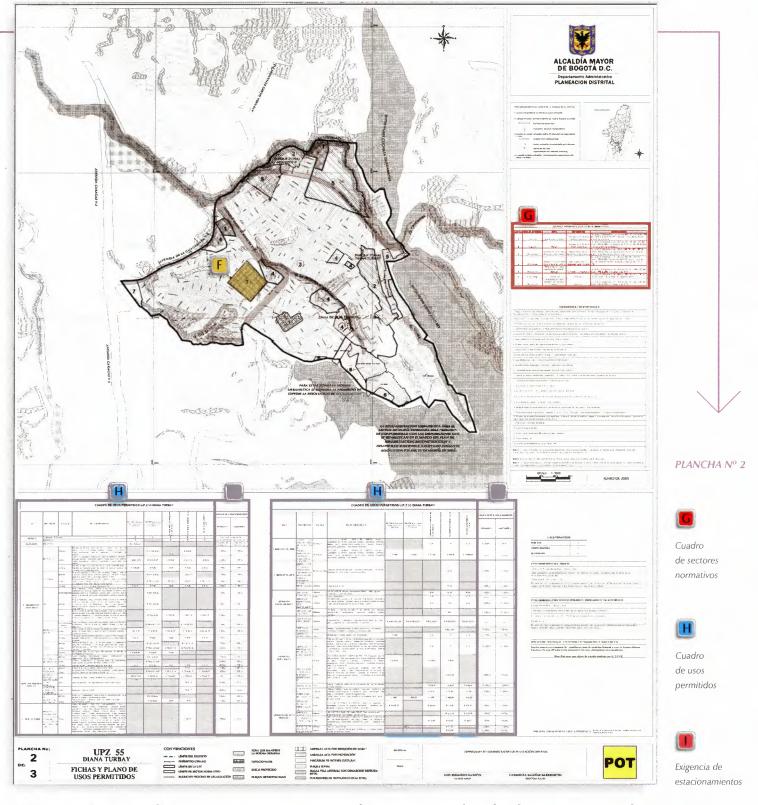
Si el predio está en un sector normativo con **tratamiento de desarrollo**, es un área que se considera no urbanizada, y el paso a seguir es:

- 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 los sectores 6 y 7.



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.



## El si el predio está en área de actividad dotacional?

Si el predio se encuentra en un sector normativo con tratamiento de **consolidación en área de actividad dotacional**, puede ser destinado a equipamientos o parques, según se defina en el cuadro de sectores normativos. En este caso, su desarrollo depende de los

planes maestros de equipamientos que expida el Alcalde Mayor mediante decreto distrital (capítulo 1).

Estas condiciones aplican para los sectores 1 y 2.

## 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.

### Estas condiciones aplican para el sector número 5.

- Si el predio está en un sector en mejoramiento integral, de intervención reestructurante o complementaria, se debe consultar tanto el cuadro de usos que aparece en la plancha N° 2 11 como el decreto distrital 159 de 2004, que contienen las normas de edificabilidad para los sectores con este tratamiento.
- Estacionamientos: en la plancha N°2 la exigencia de estacionamientos aparece en las últimas dos columnas del cuadro de usos que se encuentra en la parte inferior. 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. En este caso debe consultar el mapa Nº 29 del POT (Decreto 190 de 2004), para primero identificar el sector de demanda de estacionamientos que le corresponde alta (A), media (B), media baja (C) y baja (D). En la UPZ **Diana Turbay** la demanda es D, es decir, baja.

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, que definen los requisitos para el trámite de las licencias de construcción, e igualmente, cumplir con el código de construcciones sismorresistentes.

Estas condiciones aplican para los sectores número 3 y 4.

## 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 que debe conservar la norma original, como en el caso de algunas urbanizaciones, se debe consultar la norma original (licencia de urbanismo, decreto o resolución). Si hace parte de un barrio de origen ilegal y este ya está legalizado (mediante un acto administrativo), se debe
- consultar la norma de esa legalización, además del cuadro de usos de la plancha Nº 2 y la exigencia de estacionamientos en el mismo cuadro.
- 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.



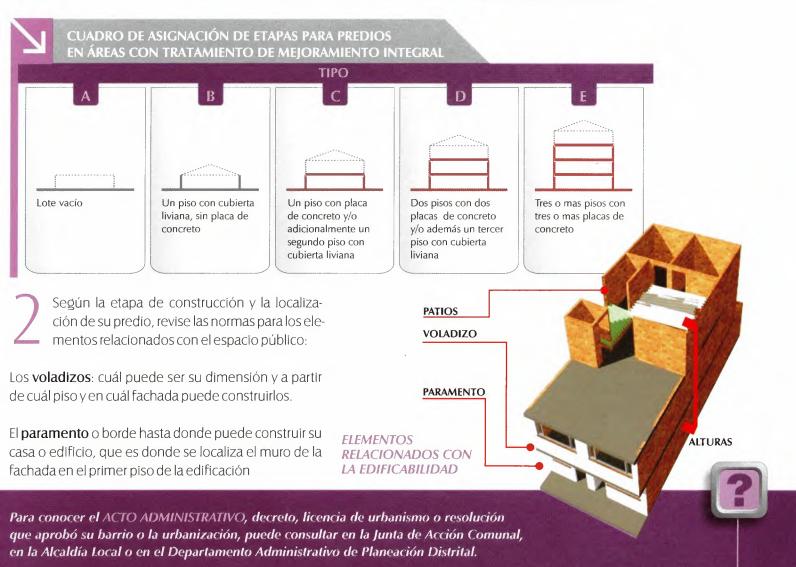


# Edificabilidad

Para saber la norma de edificabilidad, es decir, cómo puede construir, ampliar o modificar su edificación en relación con la altura, los patios, los aislamientos y los voladizos, entre otros, debe revisar otras normas ya existentes, dependiendo del tratamiento y la modalidad del sector normativo que corresponda a su predio, muchas de ellas citadas en el cuadro que está al final de esta cartilla. Una de las más importante es el Decreto 159 de 2004 o norma común para las UPZ.

De acuerdo con ese decreto, en las zonas con tratamiento de mejoramiento integral, modalidad complementaria, que es la que está en la mayor parte de esta UPZ, para saber la edificabilidad permitida, usted debe:

Determinar en qué etapa de construcción está su edificación según el siguiente cuadro:



### PARÁMETROS DE ALTURAS PERMITIDAS

ANCHO DE VÍA*	AREA DEL LOTE*		
	Menor a 120 m²	Igual o mayor a 120m² y menor a 240	Mayor a 240m²
Menor de 12 m		3 Pisos	
Igual o mayor a 12 m	3 Pisos	5 Pisos	
Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos

<sup>\*</sup> De acuerdo con el plano aprobado por el DAPD.

Nota 1: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 159 y 160 del POT.

De acuerdo con el área de su lote y el ancho de la vía en la que se localice, revise la altura que puede tener su casa o edificio, según el cuadro Parámetros de alturas permitidas.

Según el tipo identificado en el punto 1 y el área de su predio, revise también las dimensiones, área y condiciones de los patios que hay que dejar en la edificación, de acuerdo con lo que se especifica en el cuadro **Área mínima de patios**.

### ÁREA MÍNIMA DE PATIOS

TIPO	AREA DEL PREDIO*	CONDICIONES	
A	Menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m² con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.	
	Iguales o mayores a 120m²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m², con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.	
В	Menores a 120m <sup>2</sup>		
ь	Iguales o mayores a 120m²	lluminación natural mediante ventana o claraboya.	
	Menores a 120m²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m² con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.	
	Iguales o mayores a 120m²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m², con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.	
D	Menores a 120m²	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m², con un lado menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.	
	Iguales o mayores a 120m²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m², con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.	
E	Iguales o mayores a 120m² El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente un tercio (1/3) de la altura total del desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.		

<sup>\*</sup> De acuerdo con el plano aprobado por el DAPD.

Para finalizar, es importante recordar que para saber lo que puede construir en su lote, casa o edificio, debe saber:

- Si tiene afectaciones (limitaciones o restricciones) para su construcción.
- El sector normativo al que pertenece y si tiene frente sobre un CML o una avenida importante.
- Qué usos puede poner en su construcción y las condiciones específicas que debe cumplir.
- Cuántos cupos de estacionamiento le corresponden, según el tipo de uso.
- La edificabilidad permitida (altura, patios, aislamientos, otros) y para eso requiere consultar otras leyes, decretos y normas en general.

Recuerde en cualquier caso que las entidades distritales y las curadurías urbanas siempre estarán dispuestas a ayudarle para que la construcción de su edificación sea fácil y para que se logre lo mejor tanto para usted, como para Bogotá y sus ciudadanos.

# ¿Qué otras normas se deben consultar?

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 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.	

- 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.

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





OCTUBRE DE 2006



En esta misma colección:

# UPZ

Marco Fidel Suárez Gran Yomasa Marruecos Alfonso López Comuneros Gran Britalia El Tesoro Patio Bonito Bosa Occidental Diana Turbay Bosa Central Libertadores Kennedy Central San José de Bavaria Ciudad Jardín Salitre Occidental Salitre Oriental Ciudad Montes

Santa Cecilia

Garcés Navas

Doce de Octubre

La Gloria Danubio Lucero Tibabuyes Libertadores Américas Bolivia Usaquén Britalia Sosiego La Alhambra Los Andes Arborizadora Niza Apogeo Carvajal Las Ferias Chapinero Muzú San Rafael Los Cedros

