CG-063

UPZ 73

GARCÉS NAVAS

Acuerdos para construir ciudad

Cartillas Pedagógicas del POT

Bogotá sin indiferencia

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Planeación

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

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

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

Cartillas Pedagógicas del POT

UPZ 73

GARCÉS NAVAS

Acuerdos para construir ciudad

Bogotá sin indiferencia

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
Planeación

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
Planeación

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

UPZ 73, GARCÉS NAVAS

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

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

DIRECTORA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN DISTRITAL
CATALINA VELASCO CAMPUZANO

SUBDIRECTOR
PLANEAMIENTO URBANO
FERNANDO PENAGOS ZAPATA

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

DIRECCIÓN TÉCNICA
GERENTE NORMA URBANA
GUSTAVO RAMÍREZ PÁEZ

EQUIPO PROFESIONALES UPZ
FRANCISCO JAVIER NEIRA VALERO
CHARLES ALFONSO LÓPEZ
IVONE PATRICIA ARAZO SILVA
LUIS GABRIEL DUQUINO ROJAS
CARLOS EDUARDO AGUILAR SELIGMAN
SANDRA JIMENA BARRERO PÁEZ
JOHN SIERRA CRUZ
LEONARDO MURCIA CABRA
HUMBERTO DÍAZ ESCOBAR
WILLIAM ESCOBAR FORERO

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

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

IMPRESIÓN
MULTI IMPRESOS LTDA.

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

AGRADECIMIENTOS
GERENCIA DE APOYO LOGÍSTICA
A TODAS LAS PERSONAS QUE HICIERON POSIBLE EL REGISTRO FOTOGRÁFICO

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

UPZ

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1 LAS UPZ EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

2 CARACTERÍSTICAS DE LA UPZ 73 GARCÉS NAVAS

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.

3 FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA UPZ 73 GARCÉS NAVAS

55 El decreto: su contenido y para qué sirve.
56 Capítulo I: disposiciones preliminares.
58 - Estructura Básica.
63 Capítulo II: normas urbanísticas.
64 - Áreas de actividad.
66 - Tratamientos.
68 - Sectores normativos.
70 - Subsectores de uso.
72 - Subsectores de edificabilidad.
75 Capítulo III: instrumentos de gestión.
77 Capítulo IV: disposiciones varias.

4 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 Construir en un sector con tratamiento de desarrollo.
82 Construir o ampliar en un sector de consolidación.
85 Legalizar una construcción.
85 ¿Y si el predio es parte de un área de renovación?
85 ¿Y si el predio está en área de actividad dotacional?
86 ¿Y si el predio está o tiene un bien de interés cultural?
87 ¿Qué otras normas se deben consultar?

"Porque cuando desaparecen los signos, quedan las presencias"

J.C. Pérgolis

INTRODUCCIÓN

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

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

Ya sea como conjunto de barrios o como conglomerado de comunidades, las ciudades obedecen 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.

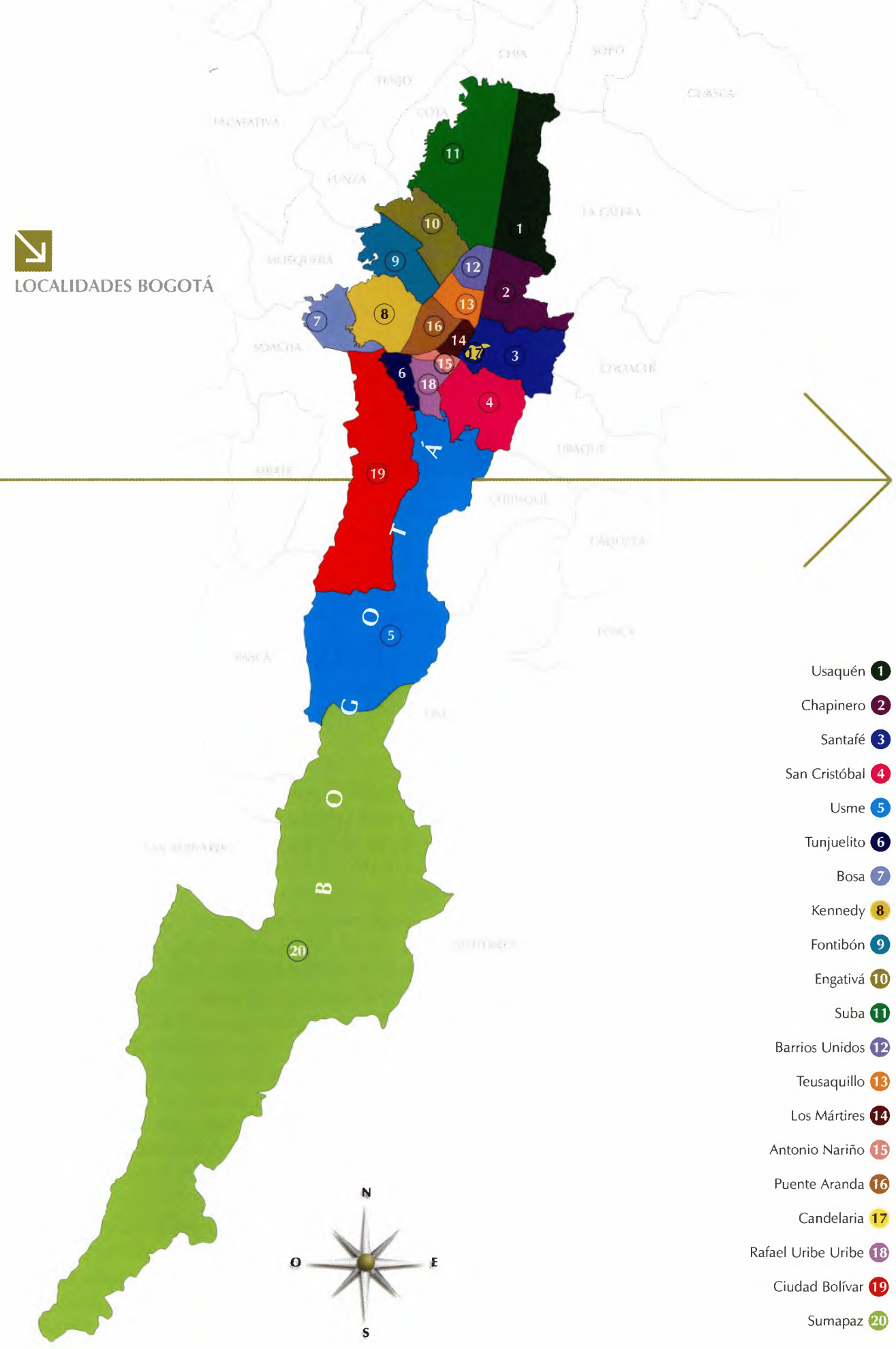
Esperamos que esta cartilla funcione también como texto de estudio para aprender más o afianzar el conocimiento sobre nuestra ciudad. Que la disfrute.

LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL

UPZ

EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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


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

Las normas urbanas son reglas que garantizan la convivencia.

Reglas de juego comunes para la convivencia

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

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

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

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

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

Plan de Ordenamiento Territorial, POT, una norma mayor

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

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

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

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

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

El POT de Bogotá:

cultura del territorio como patrimonio social

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

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

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

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

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

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

La estrategia de ordenamiento territorial:

visión compartida de la ciudad-región Bogotá-Cundinamarca

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

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

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

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

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

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

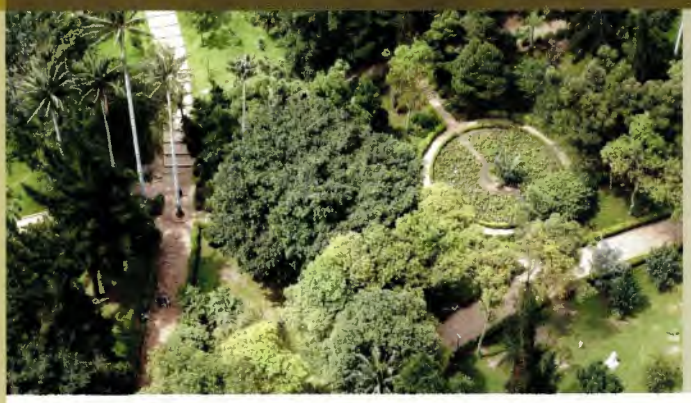
- El mejoramiento de las vías, el transporte, los servicios públicos y los servicios que todos y todas necesitamos, como educación, salud, parques, sitios para divertirnos y hacer deporte y otros más, se concretan en la estrategia de ordenamiento que agrupa estos temas y que el POT ha llamado **Estructura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

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

Bogotá moderna y competitiva.

Fúquene, Cundinamarca.

Las tres estructuras de la estrategia de ordenamiento



ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

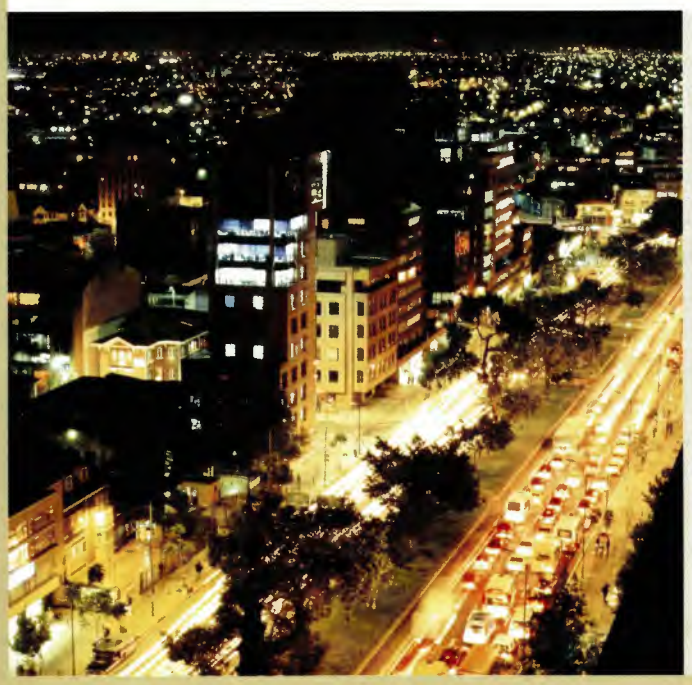
La Estructura Ecológica Principal es la base del ordenamiento tanto distrital como regional. Está conformada por el conjunto de áreas naturales fundamentales para conservar un equilibrio entre lo construido y lo natural.

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

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

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

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



ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

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

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

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

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

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

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

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

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

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

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

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

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

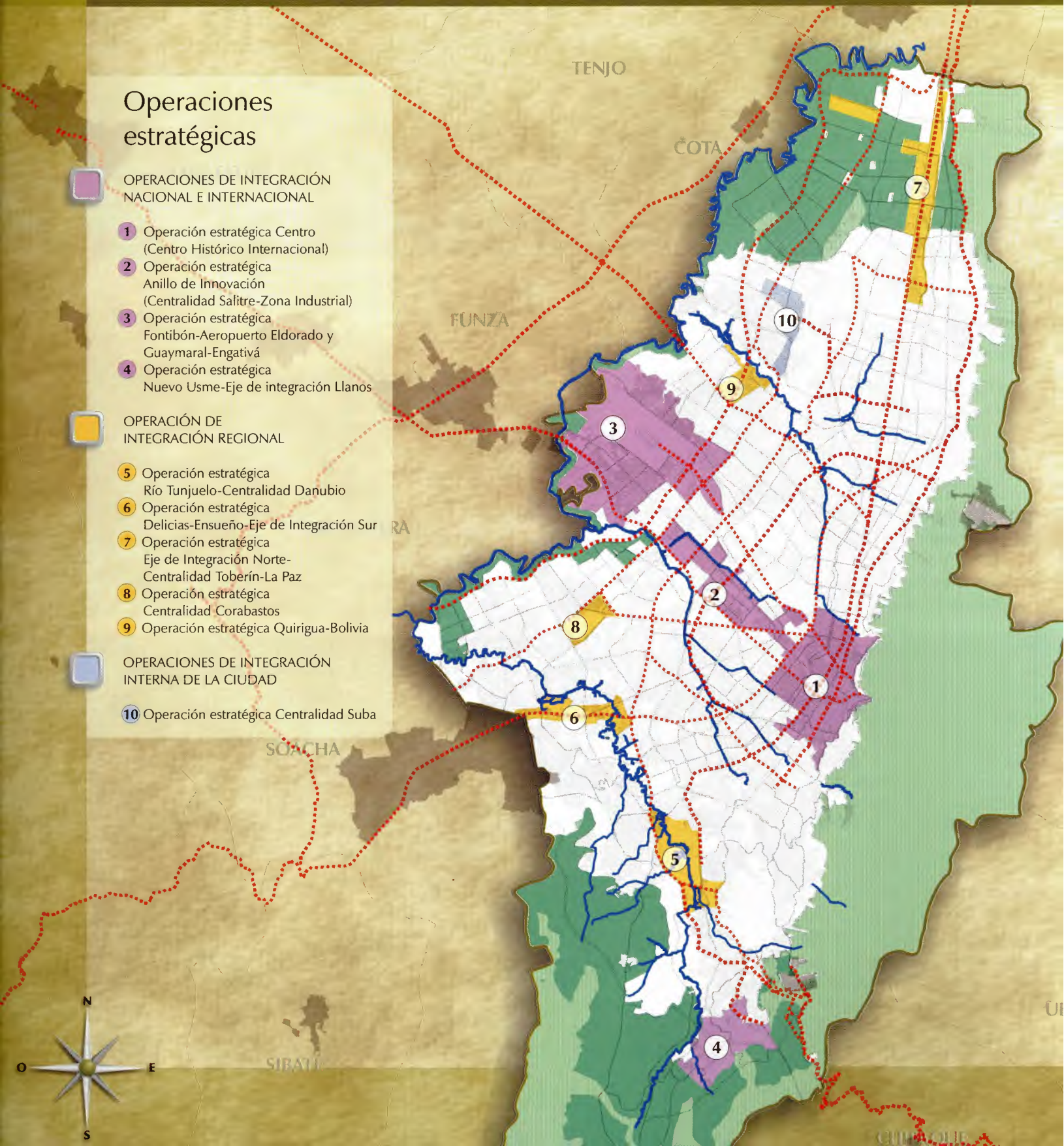
MVA. Las vías determinadas por otras normas e instrumentos de planificación, como son los decretos y fichas de las UPZ, que sirven para comunicar e integrar los sectores y barrios, corresponden a la llamada malla vial intermedia, que está compuesta por Corredores de Movilidad Local, CML.

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

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

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

De la teoría a la práctica:



Operaciones estratégicas

OPERACIONES DE INTEGRACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL

1. Operación estratégica Centro (Centro Histórico Internacional)
2. Operación estratégica Anillo de Innovación (Centralidad Salitre-Zona Industrial)
3. Operación estratégica Fontibón-Aeropuerto Eldorado y Guaymaral-Engativá
4. Operación estratégica Nuevo Usme-Eje de integración Llanos

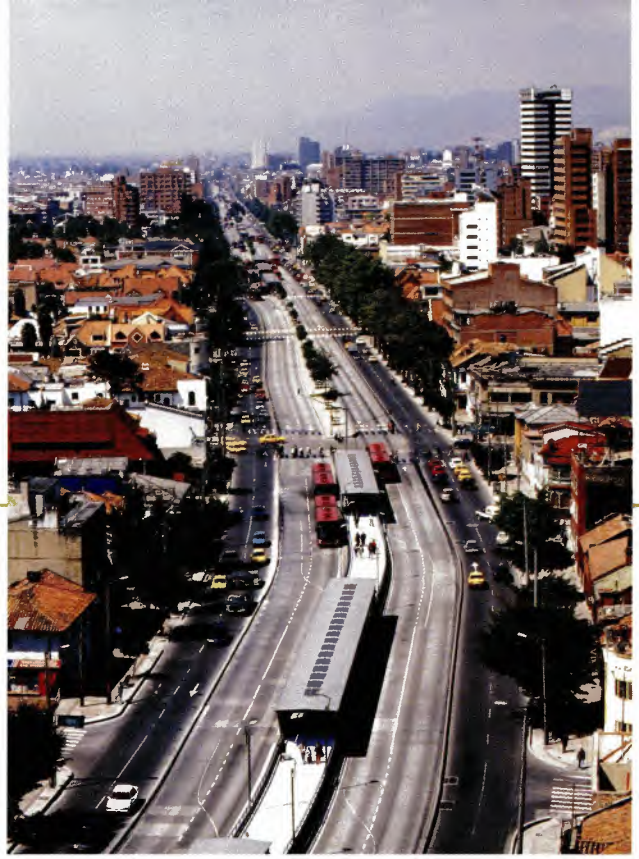
OPERACIÓN DE INTEGRACIÓN REGIONAL

5. Operación estratégica Río Tunjuelo-Centralidad Danubio
6. Operación estratégica Delicias-Ensueño-Eje de Integración Sur
7. Operación estratégica Eje de Integración Norte-Centralidad Toberín-La Paz
8. Operación estratégica Centralidad Corabastos
9. Operación estratégica Quirigua-Bolivia

OPERACIONES DE INTEGRACIÓN INTERNA DE LA CIUDAD

10. Operación estratégica Centralidad Suba

Cómo se concreta la estrategia de ordenamiento territorial



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

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

Veamos en qué consiste cada uno de estos aspectos.

Operaciones estratégicas

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

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

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

Algunos puntos por resaltar de las operaciones estratégicas son:

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

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

Los proyectos y programas prioritarios

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

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

El POT define como programas prioritarios:

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

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

Instrumentos de planificación y de gestión

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

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

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

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

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

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA SEGÚN POLÍTICAS

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

Instrumentos de planeamiento

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

Instrumentos de gestión

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

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

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

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

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ALGUNOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

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

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

Participación en plusvalías

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

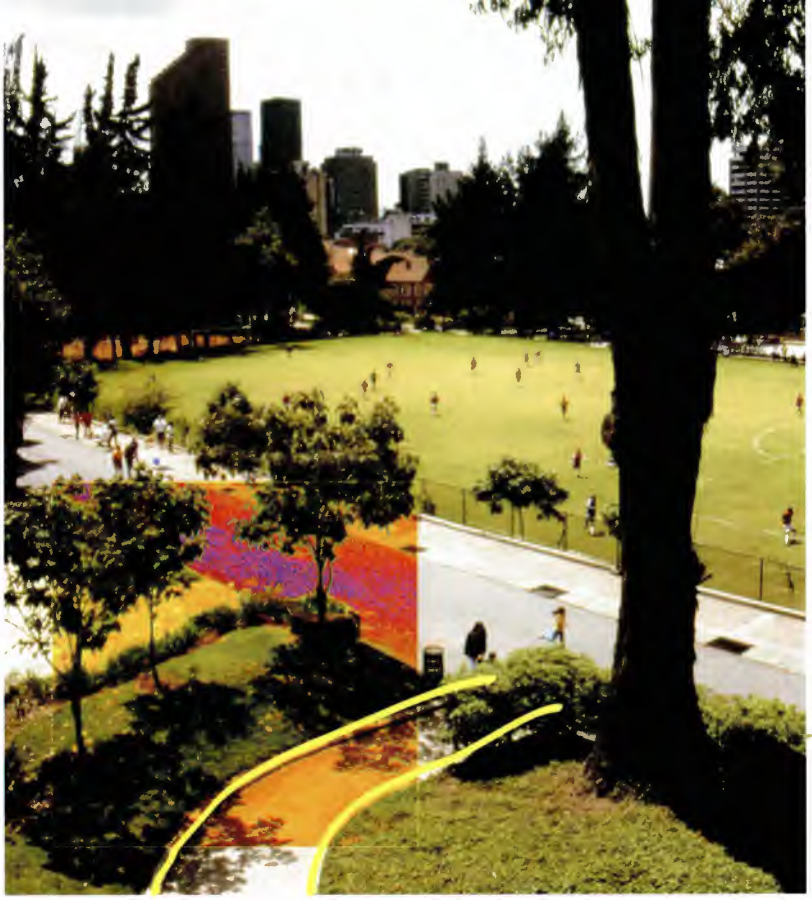
En todos esos casos las personas propietarias de esos terrenos obtienen beneficios producto de una inversión pública, es decir, que no fue hecha por ellas sino por el Distrito.

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

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

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

- Las que nos pertenecen a todas y todos, como vías, parques, zonas de protección, equipamientos, servicios públicos, espacio público.
- Las que son propiedad privada y requieren de unas **normas** o reglas de juego que orienten la forma como se pueden utilizar, especialmente para construir.

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

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

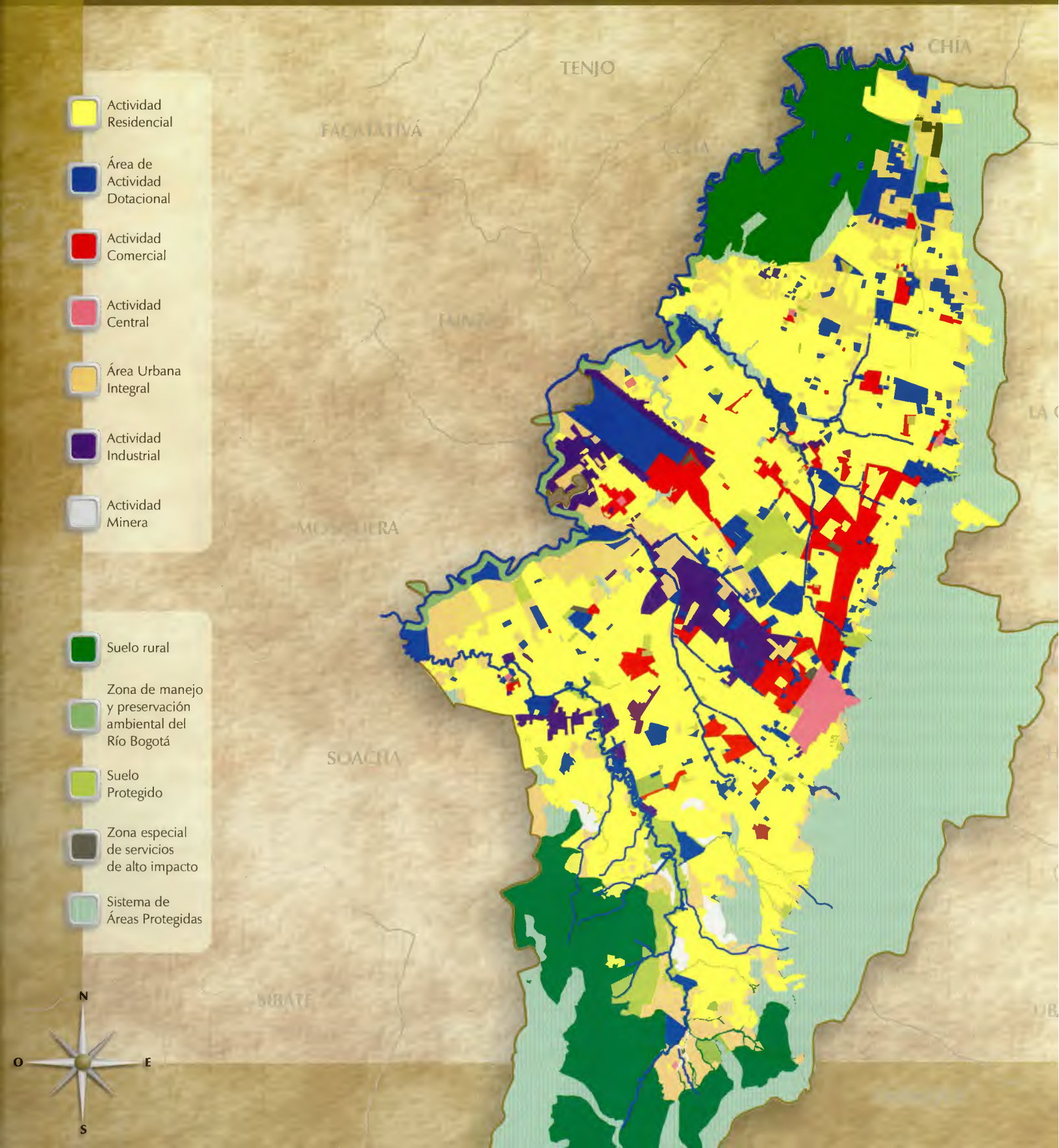
Las normas urbanas de Bogotá se determinan mediante la mayoría de los instrumentos de planeamiento, entre los cuales uno de los más importantes es la ficha reglamentaria de las unidades de planeamiento zonal o UPZ.

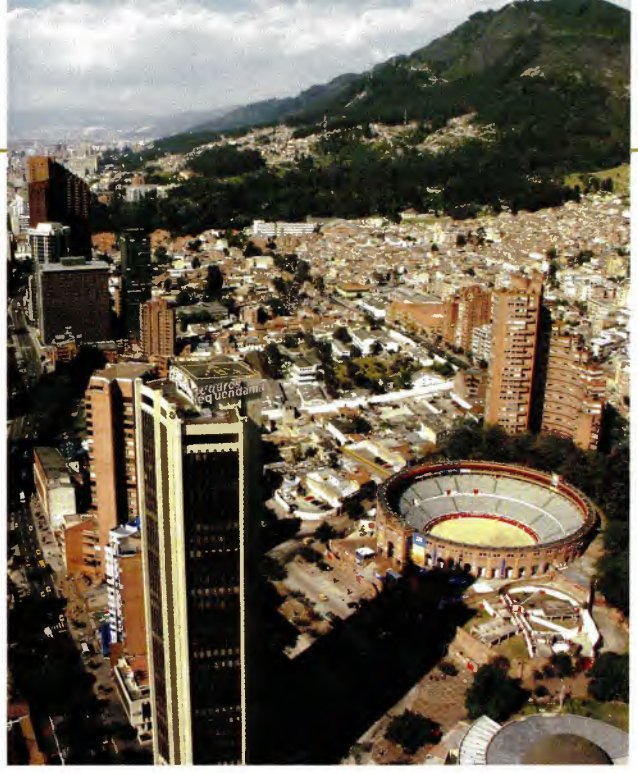
Las normas urbanísticas expresan, en términos generales, la vocación o los **usos** más adecuados de las diferentes zonas de la ciudad y el tipo de intervención o **tratamiento** que más convienen de acuerdo con el desarrollo de ese sector y los propósitos del POT.

Veamos qué incluye cada uno de estos conceptos:

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

Áreas de Actividad del POT





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

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

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

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

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

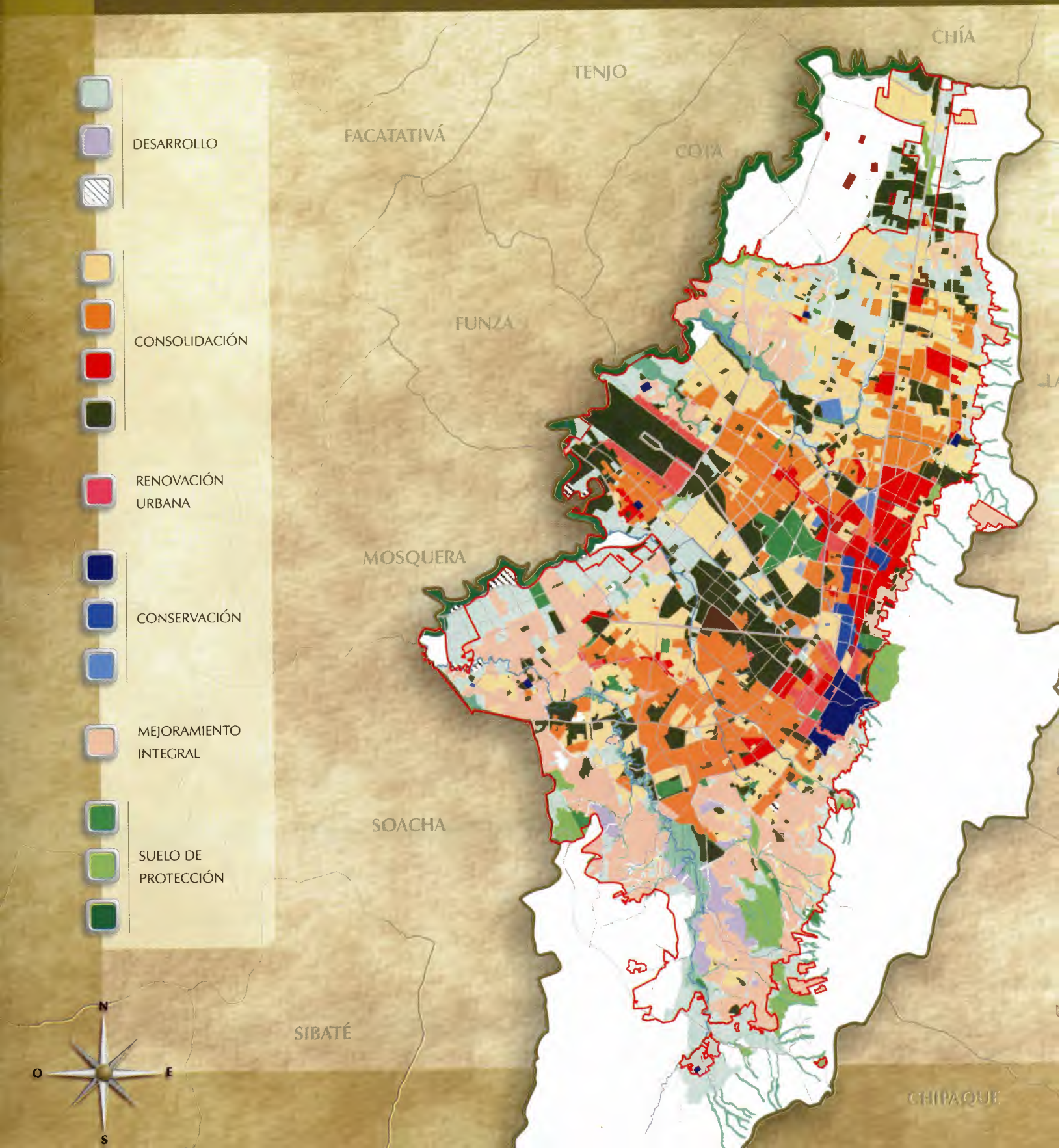
Como consecuencia de las diferencias que existen en la ciudad, el POT determina diversas **zonas** para cada una de las áreas de actividad, de tal manera que pueda ser más específica la definición de los usos y actividades que pueden contener.

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

ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL POT

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

Tratamientos



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

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

TRATAMIENTOS DEL POT

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

Entre la localidad y el barrio:

Unidades de Planeamiento Zonal

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

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

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

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

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

TUNJUELITO
42. Venecia
62. Tunjuelito

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

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

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

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

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

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

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

MÁRTIRES
37. Santa Isabel
102. La Sabana

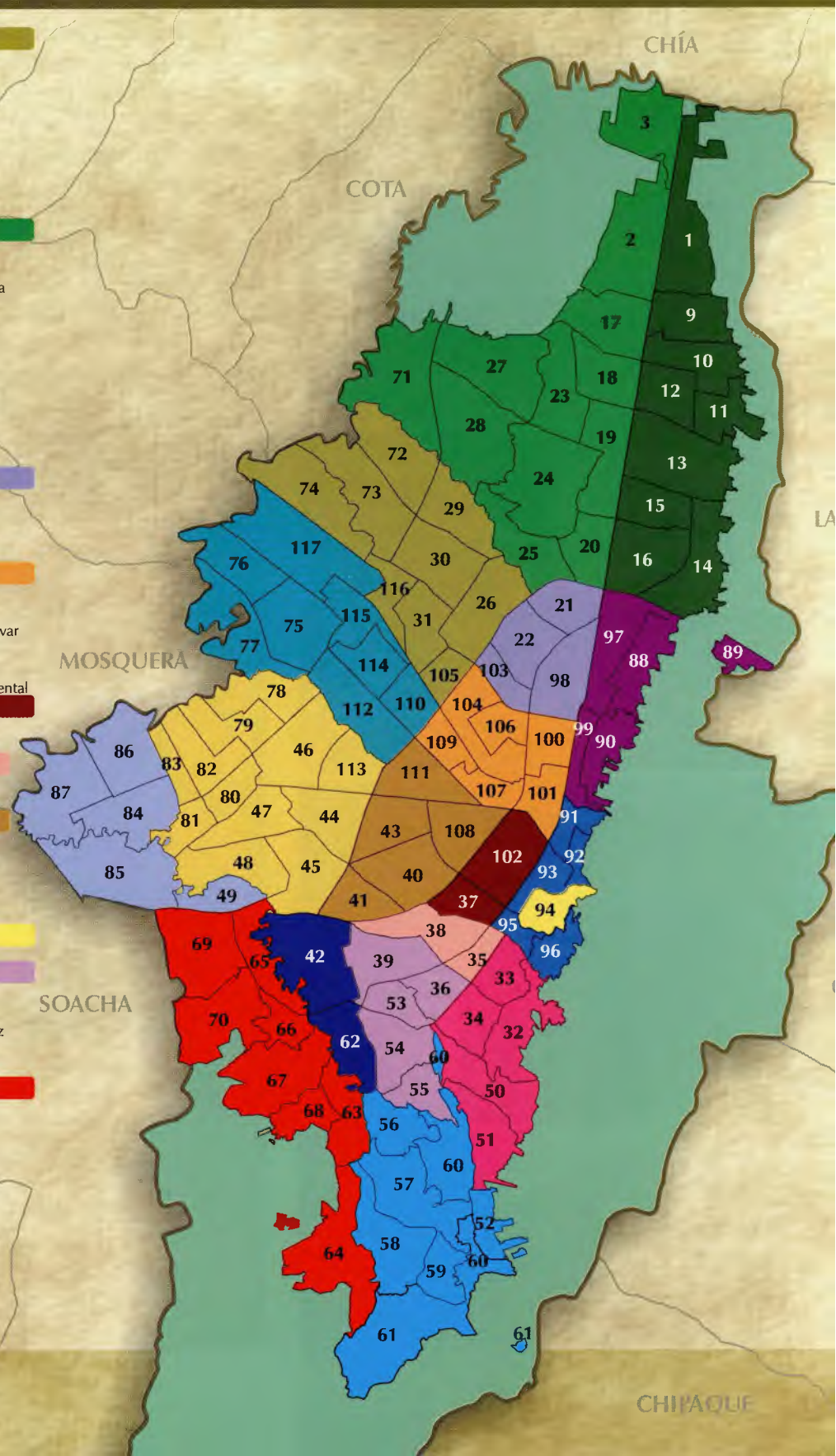
ANTONIO NARIÑO
35. Ciudad Jardín
38. Restrepo

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

LA CANDELARIA
94. La Candelaria

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

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



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

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

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

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

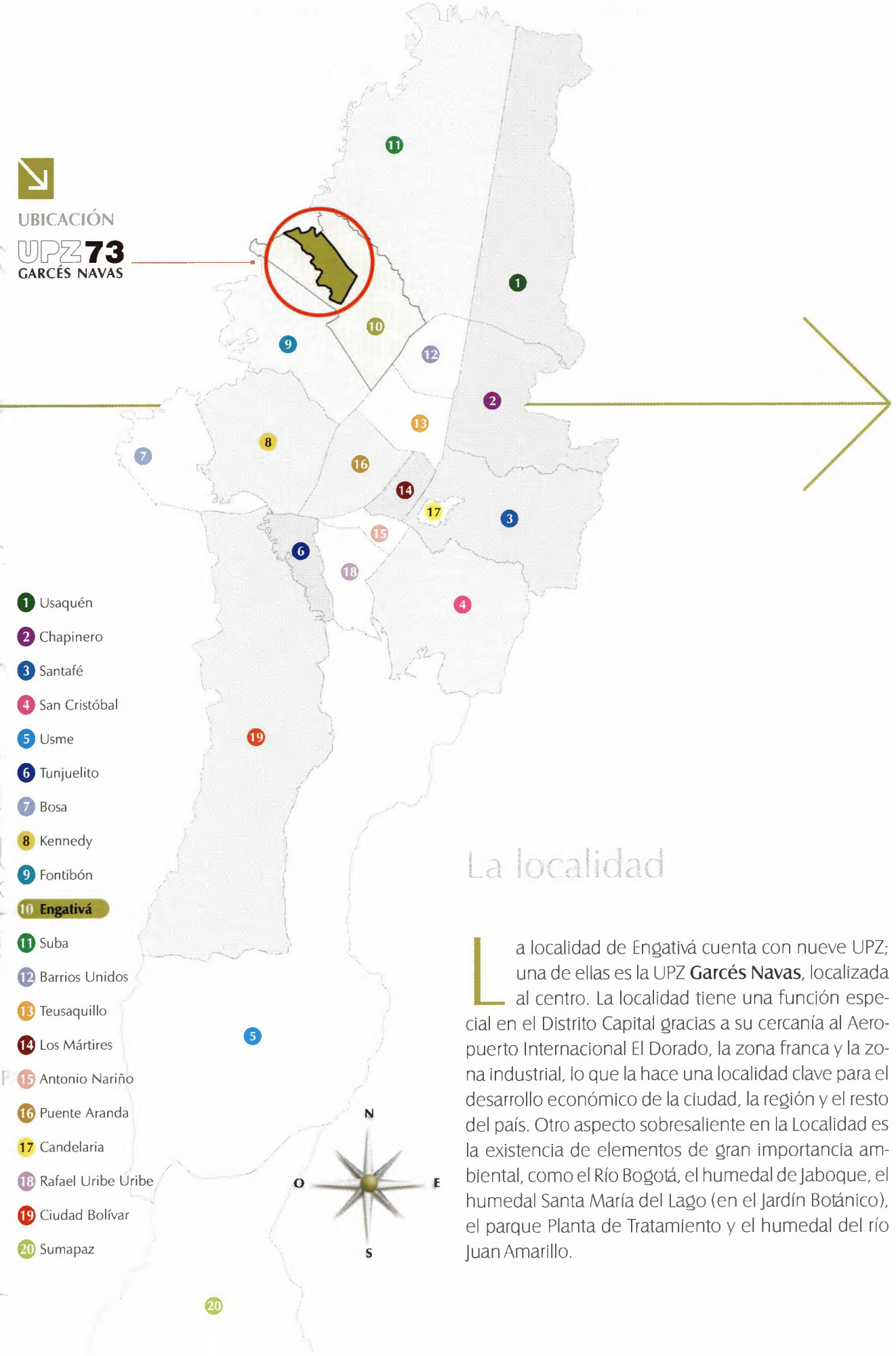
Metodología para la reglamentación de la upz

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

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

CARACTERÍSTICAS DE LA UPZ 73 GARCÉS NAVAS

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

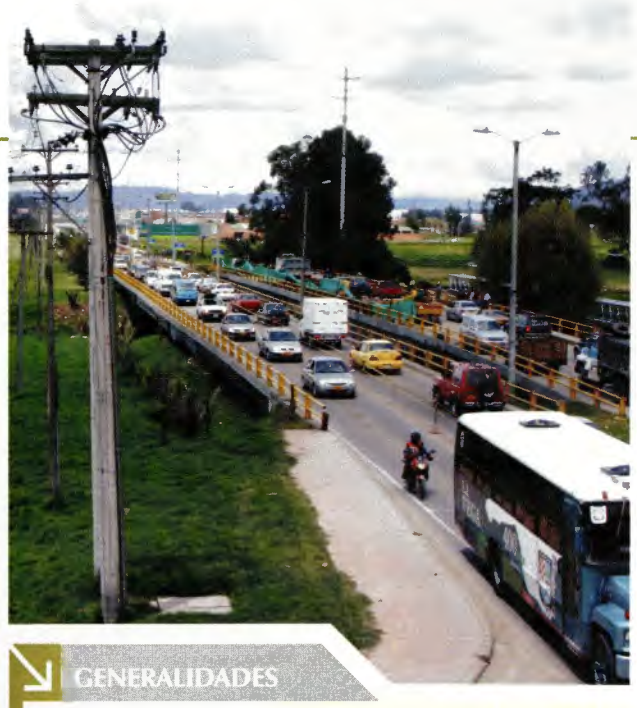


2

La localidad

La localidad de Engativá cuenta con nueve UPZ; una de ellas es la UPZ **Garcés Navas**, localizada al centro. La localidad tiene una función especial en el Distrito Capital gracias a su cercanía al Aeropuerto Internacional El Dorado, la zona franca y la zona industrial, lo que la hace una localidad clave para el desarrollo económico de la ciudad, la región y el resto del país. Otro aspecto sobresaliente en la Localidad es la existencia de elementos de gran importancia ambiental, como el Río Bogotá, el humedal de Jaboque, el humedal Santa María del Lago (en el Jardín Botánico), el parque Planta de Tratamiento y el humedal del río Juan Amarillo.

Datos Generales



La UPZ **Garcés Navas** es un área densamente poblada, en donde predomina la vivienda con algunas áreas de actividad comercial, principalmente sobre las vías principales. Sin embargo, su característica más importante es su localización en relación con elementos claves para la ciudad y la región, pues colinda con el río Bogotá y el humedal Jaboque, limita con la avenida Medellín (calle 80) y se encuentra cerca del Aeropuerto El Dorado. Estas condiciones son oportunidades para que la UPZ se convierta en un lugar fundamental para la articulación entre Bogotá y la Sabana, aprovechando la actividad económica que genera el corredor vial de la calle 80, las actividades relacionadas con el Aeropuerto, y fortaleciendo la conexión con el río y el humedal a través del espacio público.

*La **avenida Medellín** es un conector de la UPZ con la Sabana.*

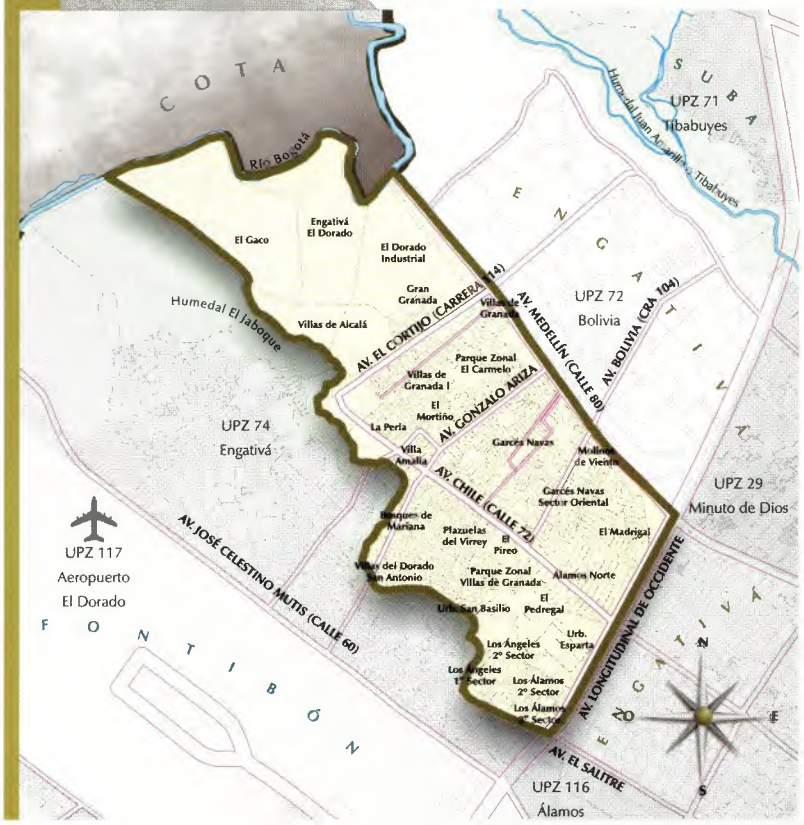
GENERALIDADES

Localidad	Engativá
Límites	**Norte:** Avenida Medellín (calle 80), límite con la UPZ Bolivia. **Sur:** Humedal de Jaboque y calle 66 A, en límite con la UPZ Álamos. **Oriente:** Avenida Longitudinal de Occidente, límite con la UPZ Boyacá Real. **Occidente:** río Bogotá, a la vez límite del Distrito Capital.
Área total	557,43 hectáreas
Área urbanizada	382,05 hectáreas
Área sin urbanizar	118,03 hectáreas
Áreas protegidas	76,34 hectáreas
Población	122.390 (año 2002) 122.569 (año 2005)
Densidad	320 habitantes / hectárea
Viviendas	23.489
Hogares	30.194
Hogares por vivienda	1,3
Personas por hogar	4,1
Estratificación	2 y 3

Fuente:

- *Datos de área, vivienda y densidad según monografías locales. DAPD, SHD, 2002.*

LÍMITES



La UPZ como un conjunto de barrios

BARRIOS

1 Molinos de Viento
2 Villas de Alcalá
3 El Cedro
4 Gran Granada
5 Bolivia
6 Villas de Granada
7 San Antonio
8 Villa del Mar
9 La Riviera
10 Garcés Navas
11 Garcés Navas Oriental
12 Garcés Navas Sur
13 Villa Amalia
14 Florida Blanca
15 Villa Sagrario
16 El Dorado Industrial
17 Villas El Dorado
18 El Madrigal
19 Bosques de Mariana
20 Engativá El Dorado
21 San Basilio
22 Plazuelas del Virrey
23 Villas del Madrigal
24 Santa Mónica
25 Los Álamos
26 Villas de Granada
27 Álamos
28 Álamos Norte
29 Los Ángeles
30 El Gaco

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

Barrio ***Álamos Norte.***

Barrio ***El Pedregal.***

Barrio ***Garcés Navas.***

Aspectos sobresalientes

Centralidad Álamos ubicada en su interior

OPORTUNIDADES

- **Potencial para el desarrollo económico:** la UPZ se localiza en un sector en donde se encuentran áreas de importante actividad económica, que el POT denomina centralidades. En su interior se encuentra la centralidad Álamos, mientras que a su alrededor se ubica la centralidad Quirigua - Bolivia (en donde se encuentra el Portal de la 80) y la centralidad del Aeropuerto. Estas áreas las quiere aprovechar el POT para generar empleo y el mejorar la economía de la ciudad.
- **Ubicación estratégica:** pues articula a Bogotá con la región, gracias a la comunicación vial por la calle 80, la relación directa con el elemento ambiental más importante de la Sabana, el río Bogotá, y a su cercanía al puerto aéreo más importante de Colombia, el cual fomenta a su alrededor actividades como el comercio, la industria, bodegas, etc.
- **Conexión vial:** la comunicación vial de la UPZ con el resto de la ciudad es buena, gracias a las vías arteriales presentes y proyectadas.
- **Importancia ambiental:** la cercanía del río Bogotá y del humedal Jaboque, es una oportunidad para fortalecer el la relación entre el espacio público de la UPZ y esos elementos.

PROBLEMAS

- **Conflictos de uso:** la proliferación de nuevos usos ocasiona algunos conflictos, como la afectación que el comercio genera en las zonas de vivienda.
- **Transformación de las construcciones:** la UPZ ha sufrido una constante transformación física particularmente sobre los principales ejes comerciales como el de la calle 72, lo que hace necesario que algunas áreas se actualicen y adecúen a las nuevas necesidades.
- **Déficit de espacio público:** debido a la densidad de la población de la UPZ y al deterioro actual de algunos parques, hay deficiencias en la cantidad y la calidad del espacio público existente.
- **Necesidad de mejorar y completar vías:** a pesar de las buenas condiciones de accesibilidad con el resto de la ciudad, la red vial es insuficiente, pues algunas vías locales y arteriales no se encuentran terminadas, lo que afecta la comunicación interna entre los diferentes barrios de la UPZ.

Humedal ***Jaboque***.

Comercio barrio ***Santa Mónica***.

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 28 de mayo, 9 de julio y 5 de noviembre de 2005. Allí, mediante mesas de trabajo y recolección de aportes de los ciudadanos, se identificaron como principales temas críticos los siguientes:***

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

Alturas: ***aportes acerca de las normas para antejardines en las construcciones.***

Espacio público: ***inquietudes acerca de la malla vial y acerca del sistema de transporte.***

CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

Estructura Ecológica Principal

La UPZ es privilegiada por su entorno ambiental, pues cuenta con un área de preservación del río Bogotá y colinda con el humedal Jaboque, ambos elementos de importancia ecológica para toda la ciudad y la región. En su interior, cuenta con una red de parques que, si bien requieren ser mejorados, son una oportunidad para mejorar el paisaje y para conectar los barrios de la UPZ con los cuerpos de agua mencionados, mediante alamedas, ciclorutas, etc.

Los componentes de esta estructura en la UPZ son:

- El **área de manejo especial del río Bogotá**, incluyendo su ronda y una zona adicional de manejo y preservación ambiental.
- Los **corredores ecológicos viales** de la Avenida Longitudinal de Occidente, avenida Bolivia, avenida Gonzalo Ariza, avenida El Cortijo, avenida del Salitre (calle 66), avenida Chile (calle 72) y avenida Medellín (calle 80).
- Los **parques zonales** El Carmelo y Villas de Granada (en los barrios de los mismos nombres).

Corredor ecológico vial ***Avenida Medellín***.

Parque zonal ***El Carmelo***.

En la UPZ Garcés Navas no existen zonas de alto riesgo no mitigable, aunque cuenta con una zona de riesgo bajo por inundación, en el costado occidental cerca del río Bogotá.

Amenazas y Riesgos

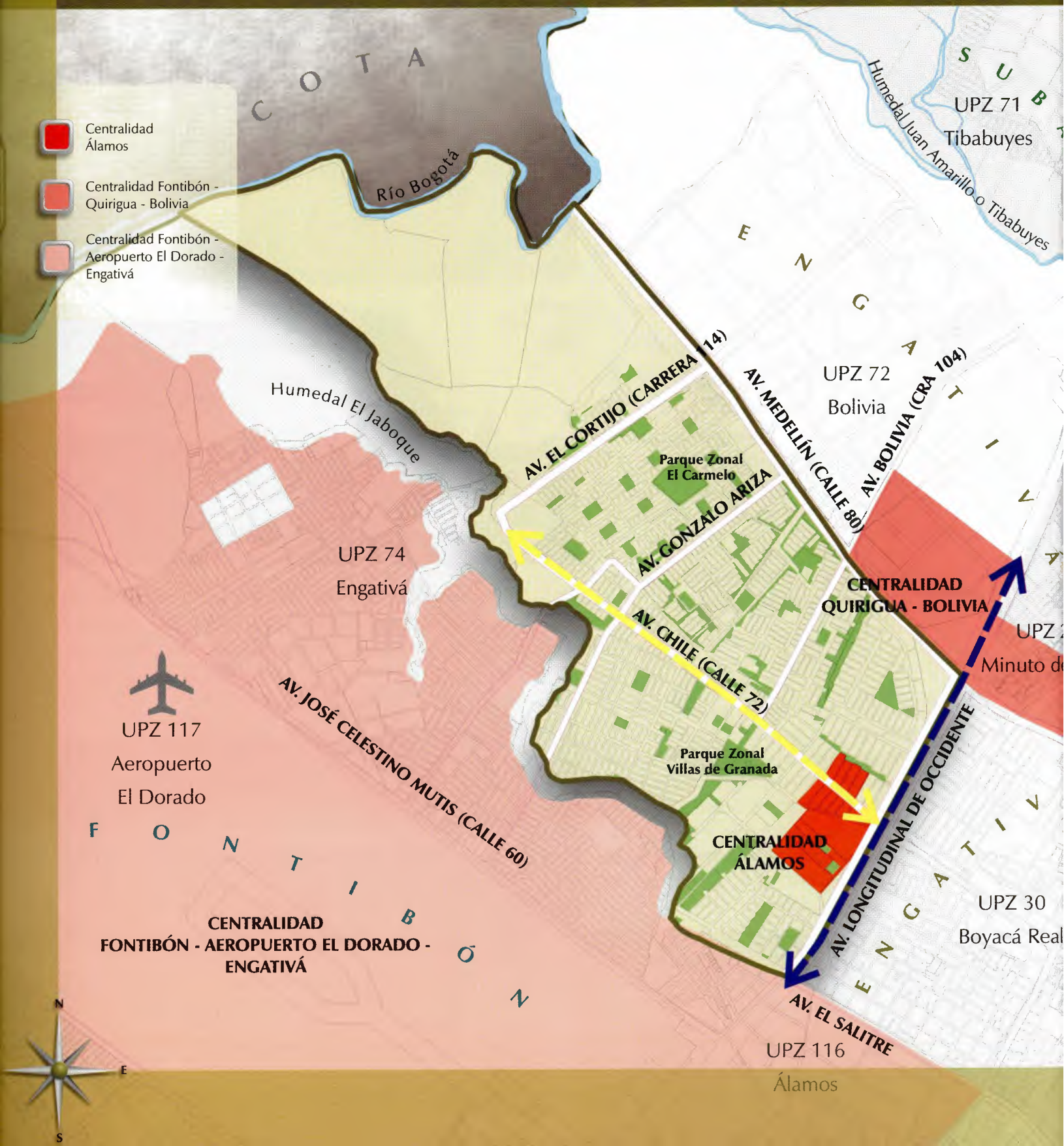
En algunas zonas de la ciudad existen unas áreas que se consideran de **riesgo** para los habitantes, por tener la posibilidad de **inundación** o de deslizamientos de tierra (**remoción en masa**). Según el nivel de riesgo, que puede ser alto, medio o bajo, se definen unas acciones para disminuir el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

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

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

CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

Estructura Socioeconómica y Espacial



La UPZ **Garcés Navas** se beneficia por la presencia de una **centralidad** en su interior y de dos centralidades cercanas. La primera de estas es la llamada **Álamos**, que está definida en la intersección entre la Avenida Chile y la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO). Esta es una centralidad de actividades comerciales y tiene el objetivo de favorecer la integración al interior de la ciudad, a través del mejoramiento de la movilidad (en cuanto a vías y transporte) y del espacio público de la zona.

Al norte de la UPZ se encuentra la nueva centralidad **Quirigua - Boliva**, que también tiene una vocación comercial, pero tiene el objetivo de integrar a la ciudad con la región, mediante la localización de servicios relacionados con la economía del occidente de la región.

Por último, al sur de la UPZ se encuentra la centralidad **Fontibón - Aeropuerto El Dorado - Engativá**, en donde se localizan usos comerciales y equipamientos (como el mismo aeropuerto), y cuyo objetivo es favorecer la integración entre la ciudad, el país y el resto del mundo. Para lograr esto, el POT ha planteado fortalecer el área para que se consolide como una zona dedicada a la exportación.

*Centralidad **Álamos**.*

*Centralidad **Quirigua - Bolivia**.*

*Centralidad **Fontibón - Aeropuerto El Dorado - Engativá**.*

***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:

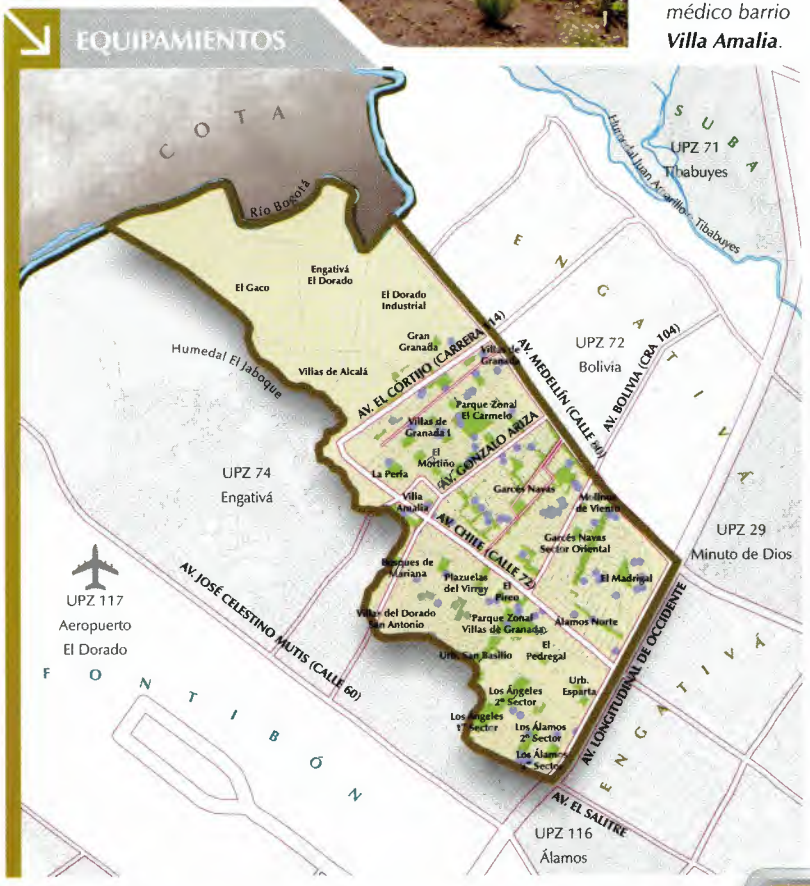
Estructura Funcional y de Servicios

*Jardín infantil, colegio Fe y Alegría y estación de bomberos en el barrio **Garcés Navas**.*

*Parroquia **San Francisco de Borja** barrio **Villas de Granada**. Sede comunal y centro médico barrio **Villa Amalia**.*

Sistema de equipamientos

Dentro de la UPZ la mayoría de los equipamientos encontrados son los destinados a educación, seguidos por los de bienestar. Existen otros equipamientos en menor cantidad destinados a salud, culto (iglesias y templos) y servicios de administración pública. Por tamaño, los equipamientos son principalmente de escala vecinal y zonal. Existe apenas un equipamiento de administración pública de escala urbana y uno de culto de escala metropolitana.

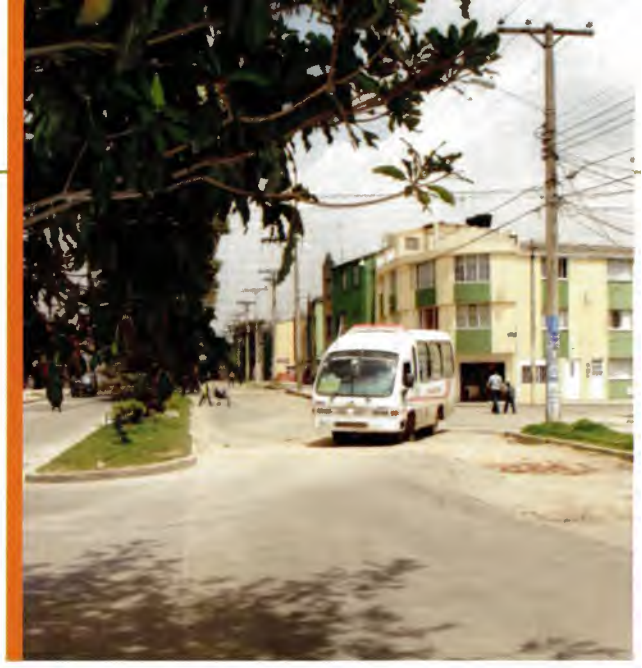


EQUIPAMIENTOS DE ESCALA VECINAL ***son los que atienden sólo un barrio.***

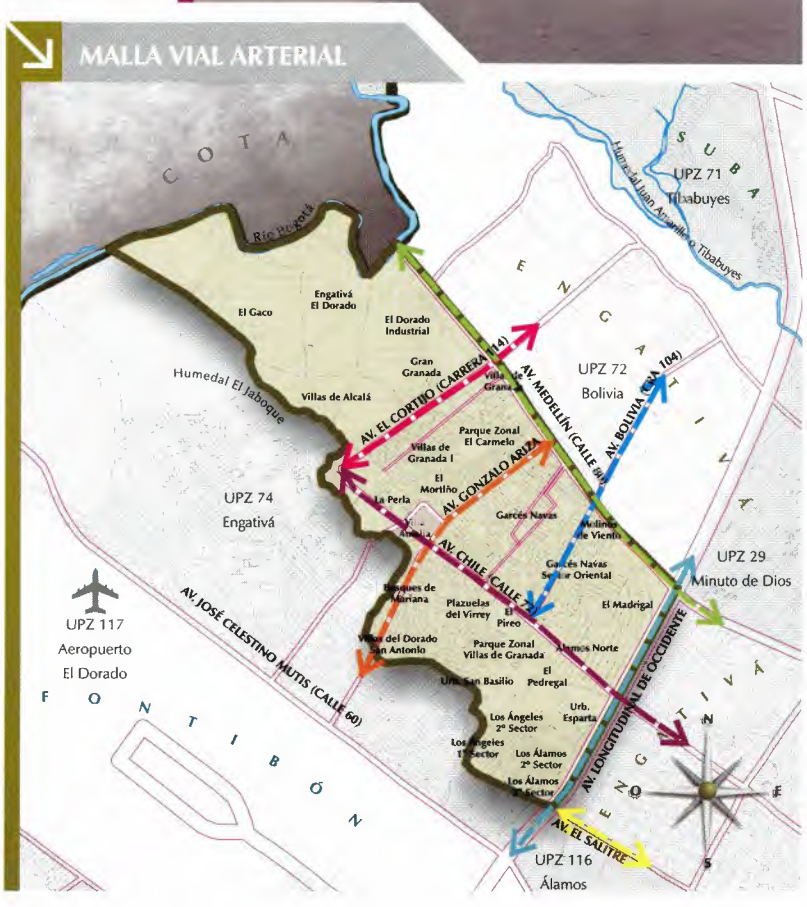
EQUIPAMIENTOS DE ESCALA ZONAL ***son los que atienden un conjunto de barrios.***

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.***



*Cruce de la **ALO** (Avenida Longitudinal de Oriente) con la **Avenida Chile**.*



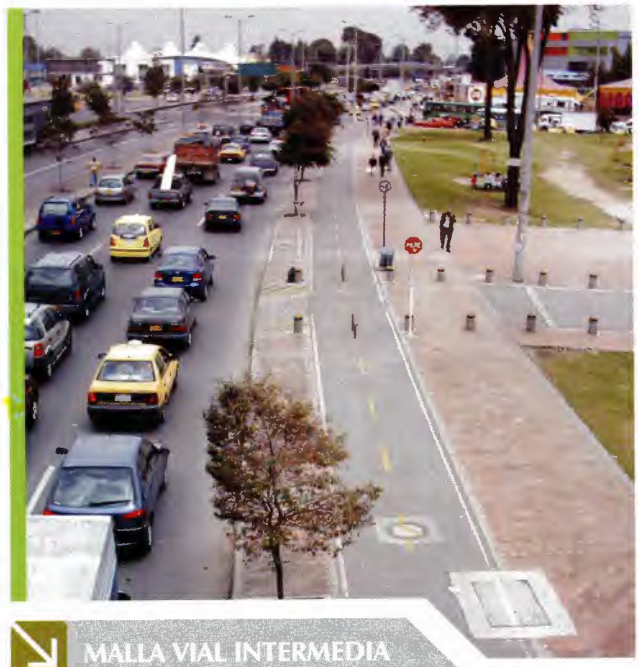
Sistema de movilidad

VÍAS

La UPZ **Garcés Navas** tiene unas buenas condiciones de accesibilidad hacia el resto de la ciudad. La rodean y atraviesan algunas de las vías de la malla vial arterial más importantes para la ciudad y la región. La malla vial intermedia y local complementa la conectividad al interior de los barrios, haciendo que todos los barrios tengan unas óptimas condiciones de accesibilidad.

Malla Vial Arterial: los ejes de la MVA en la UPZ son:

- La Avenida Longitudinal de Occidente, que define el borde oriental de la UPZ.
- La Avenida Bolivia (carrera 104), que atraviesa la UPZ en sentido oriente - occidente.
- La Avenida Chile (calle 72), que atraviesa el área central de la UPZ en sentido oriente - occidente.
- La Avenida a Medellín (calle 80), en sentido oriente-occidente y límite norte de la UPZ.
- La Avenida Gonzalo Ariza (carrera 110), que atraviesa la UPZ en sentido norte - sur.
- La Avenida El Cortijo (carrera 114), que atraviesa la UPZ en sentido norte - sur.
- La Avenida del Salitre (calle 66), en sentido oriente - occidente y que junto con el humedal Jaboque constituyen el límite sur de la UPZ.



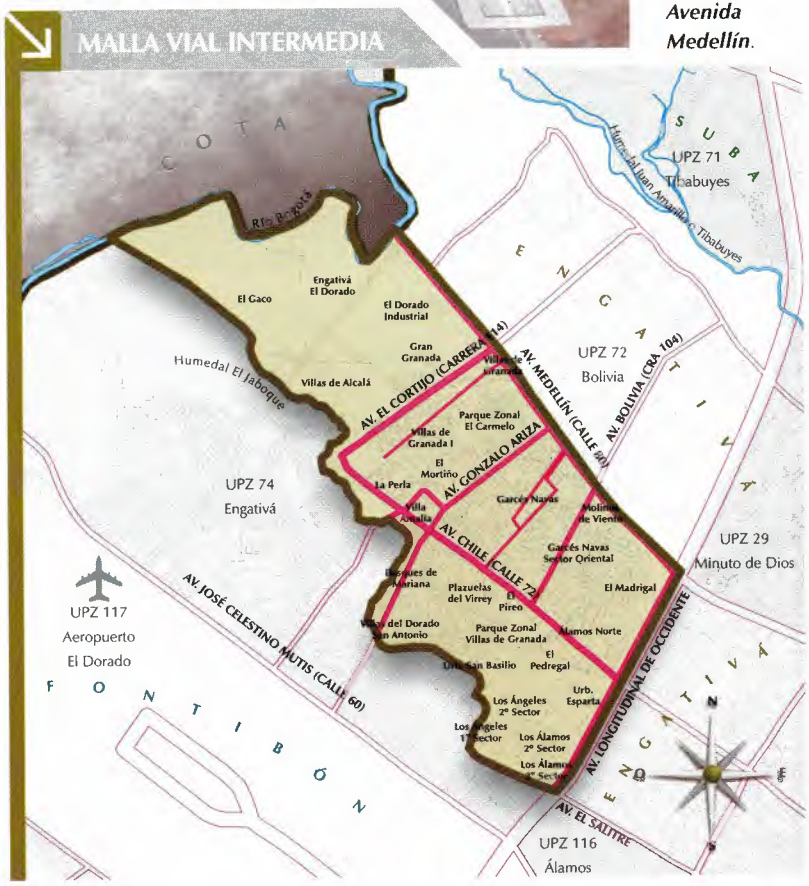
Ciclorruta sobre la ***Avenida Medellín***.

Malla vial intermedia y local: la malla vial intermedia y local complementa la conectividad al interior de los barrios, aunque es necesario que se continúe con la construcción de vías arteriales en sentido oriente - occidente y que se mejoren las vías locales de algunos barrios, para que todos tengan óptimas condiciones de accesibilidad. Esto se logrará mediante unos corredores de movilidad local que se definen en el decreto de la UPZ.

TRANSPORTE

Actualmente, la UPZ cuenta con la troncal de Transmilenio de la Avenida Medellín (calle 80), que llega hasta la ALO, en donde se encuentra el Portal de la 80.

Ciclorrutas: Las ciclorrutas de la UPZ **Garcés Navas** pasan a lo largo de la avenida Medellín (Calle 80) y como parte de la alameda del humedal de Jaboque.



Humedal ***Jaboque***.

Parque Vecinal ***El Carmelo***.

Sistema de espacio público

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

- Los parques zonales El Carmelo y Villas de Granada, ubicados en los barrios del mismo nombre.
- La alameda propuesta para conectar el parque Simón Bolívar con el humedal de Jaboque y con el río Juan Amarillo.

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

M² DE PARQUE POR HABITANTE

UPZ	3,42 m² por habitante
Ciudad	4,70 m² por habitante

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

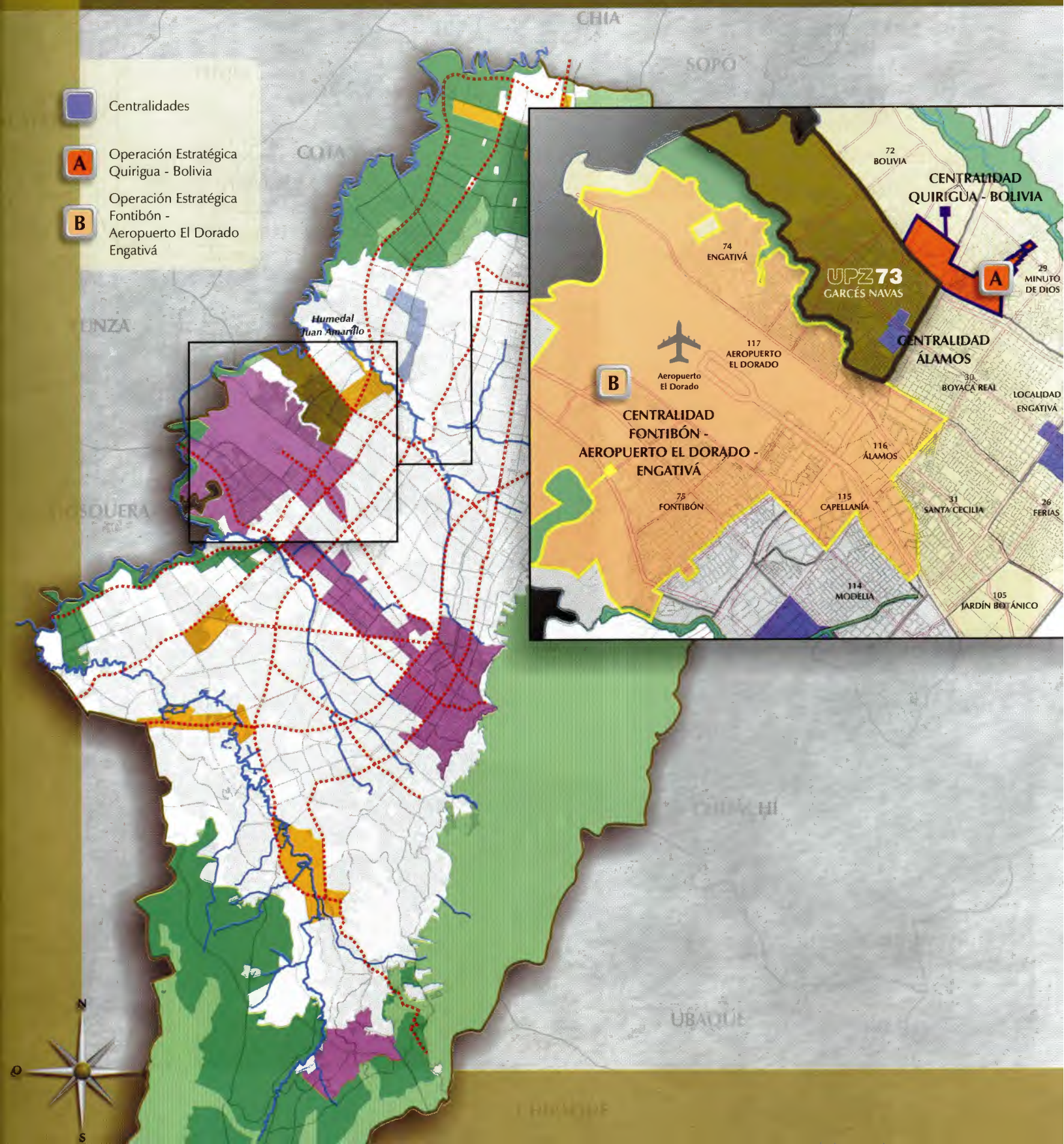
Sistemas de servicios públicos

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

*Espacio público y andenes barrio **Garcés Navas**.*

*Puente sobre el río Bogotá por la avenida **Medellín**.*

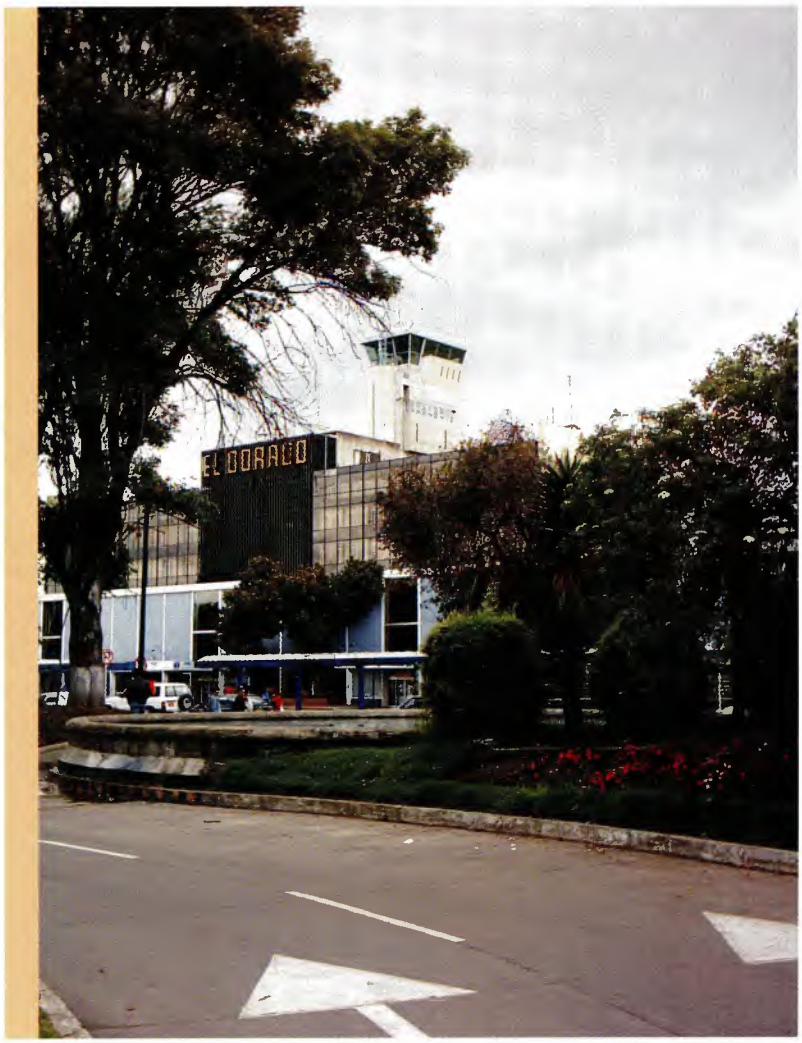
Operaciones Estratégicas



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

A La UPZ **Garcés Navas** se relaciona con dos operaciones estratégicas cercanas. La primera de estas se encuentra en el costado norte de la avenida Medellín (calle 80), llamada **Quirigua - Bolivia**, la cual está vinculada a la centralidad del mismo nombre y busca mejorar la infraestructura del área de la operación (vías, servicios públicos), desarrollar usos que mejoren la relación entre la ciudad y la región y recuperar los humedales de Juan Amarillo y Jaboque.

B La segunda operación estratégica es la llamada **Fontibón - Aeropuerto El Dorado - Engativá Aeropuerto Guaymaral** y se relaciona con las centralidades **Fontibón - Aeropuerto El Dorado - Engativá** y **Álamos**. Esta OE tiene como finalidad, de un lado, localizar servicios que favorezcan la relación entre la ciudad y el occidente de la sabana, y del otro, aprovechar los dos aeropuertos (Guaymaral al norte y El Dorado) para fortalecer las exportaciones, haciendo del área de la operación una zona que promueva la integración nacional e internacional.



Análisis de usos del suelo

1

Vivienda en el barrio ***Garcés Navas***.

2

Comercio en la vivienda en el barrio ***El Pedregal***.

3

Comercio de mayor escala sobre la avenida ***Medellín.***

4

Centro de salud barrio ***Garcés Navas***.

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

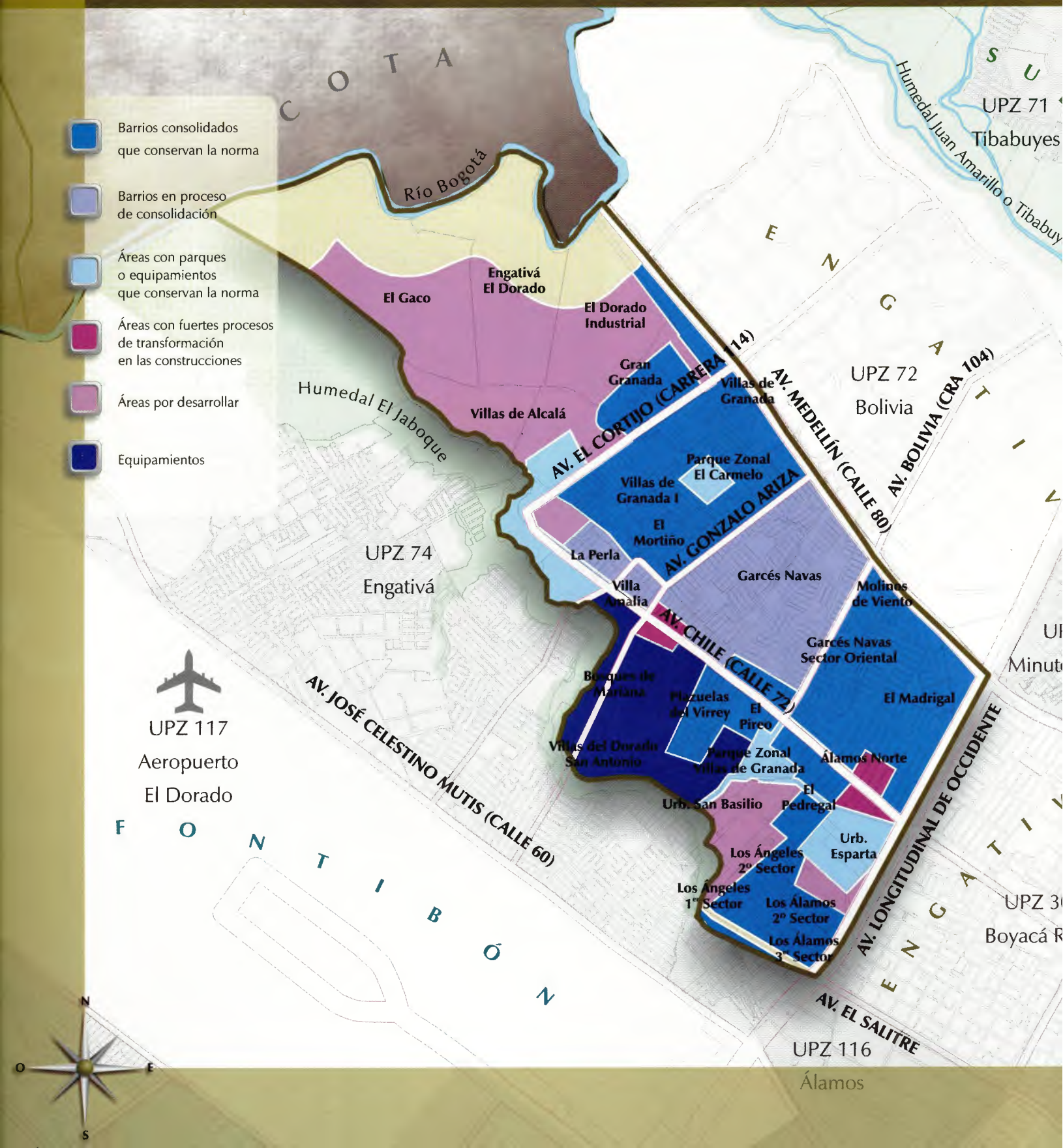
1 El uso que predomina en la UPZ es el de vivienda, o como le llama el POT, el residencial.

2 Sin embargo, en algunas áreas como sobre los principales corredores viales, suele combinarse la vivienda con comercio de escala barrial y zonal, principalmente sobre la calle 72 o avenida Chile.

3 Los usos comerciales de mayor escala se concentran frente a la avenida Medellín (calle 80), e igualmente, sobre esta vía se encuentran algunas industrias que se localizan cerca de la salida de Bogotá.

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

Edificaciones



1 *Área sin urbanizar en el barrio **El Cortijo**.*

2 *Multifamiliar en el barrio **El Pedregal**.*

3

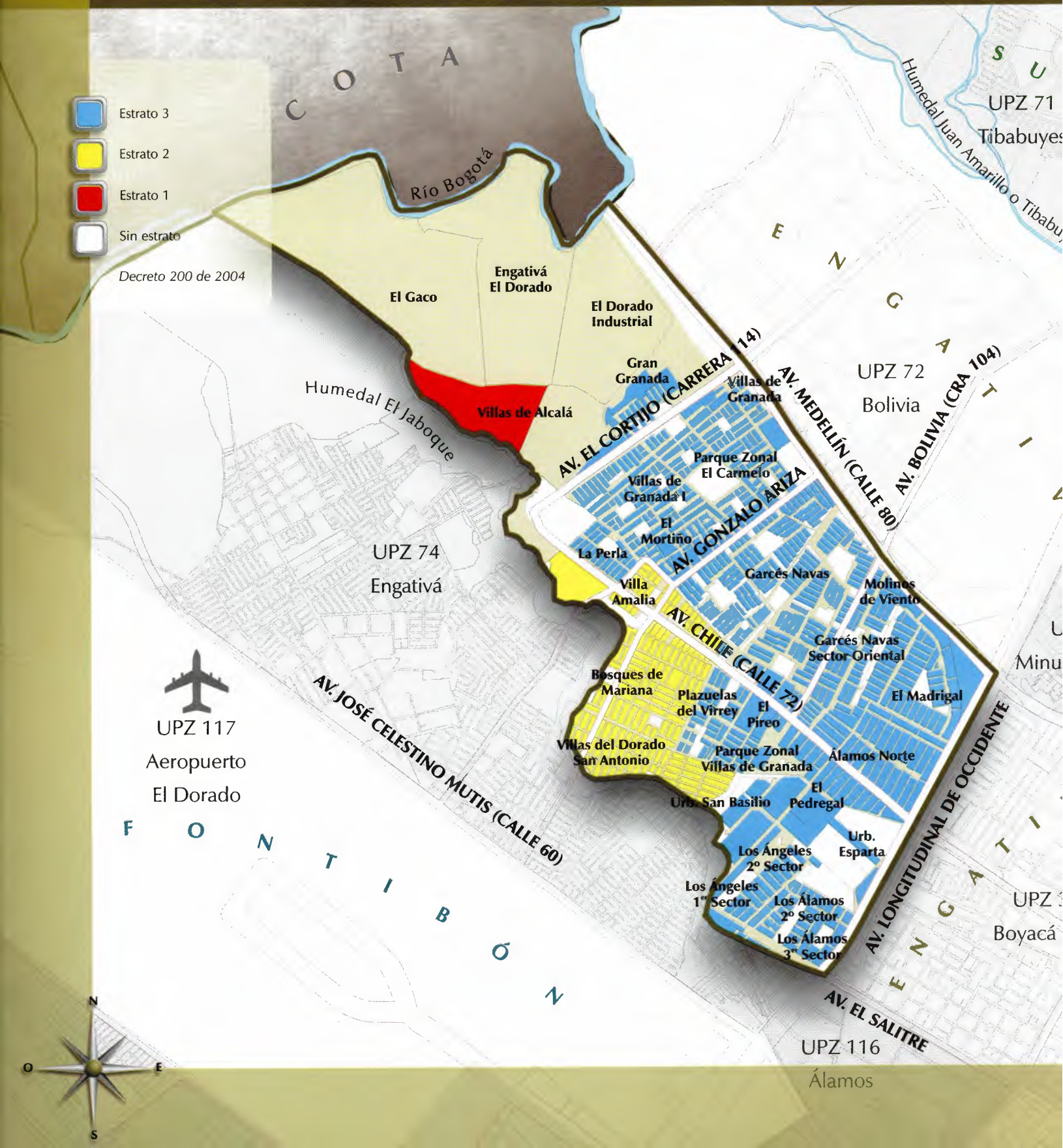
Según el estudio de las construcciones existentes en la UPZ es posible identificar: 1) uniformidad o diversidad de las edificaciones de cada uno de los barrios; 2) zonas en donde las alturas son similares y si están asociadas, por ejemplo, a la presencia de una vía; 3) algunas áreas de la UPZ en donde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

1 La UPZ **Garcés Navas** cuenta con una gran área sin urbanizar al occidente de la avenida El Cortijo hasta el río Bogotá, la cual se puede aprovechar para el crecimiento ordenado de la UPZ.

2 El resto del área de la UPZ ya está construida, principalmente con multifamiliares.

3 Cabe destacar que a ambos costados de la avenida Chile, entre la avenida Bolivia y la ALO, se han dado continuos cambios en las construcciones debido a la fuerza de la actividad comercial, lo que seguramente hará necesario actualizar estas edificaciones a las nuevas necesidades.

Aspectos Socioeconómicos



Población

La población de la UPZ equivale a casi una 15% de la población de la localidad, y aunque frente al total de la ciudad, no pesa relativamente mucho, es importante tener en cuenta que la cantidad de habitantes de la UPZ es de casi dos veces la población de Chía.

DATOS COMPARADOS DE POBLACIÓN

Dato de comparación	Población 2005	% *
UPZ GARCÉS NAVAS	**122.569**	**100%**
Localidad Engativá	887.210	13,8%
Bogotá	7.395.610	2,2%
Municipio de Chía	66.956	183,1%
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

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

Según los datos de la última estratificación del año 2004, el predominante en la UPZ es el estrato 3 (78% del total de hogares de la UPZ), y en segundo lugar, el estrato 2 (22%). La presencia de áreas que no tienen estrato se debe a que la estratificación sólo se hace sobre viviendas; por eso, áreas como parques, comercio y equipamientos no tienen estrato, o aquellas que aún no han sido construidas como es el caso de la zona entre la avenida El Cortijo y el río Bogotá.

ESTRATOS DE LA UPZ

Estrato	Hogares	%
Estrato 2	6.515	22%
Estrato 3	23.680	78%
Total	30.194	100%

Fuente: Subdirección de Desarrollo Social, DAPD 2002.

*Actividad educativa en la estación de bomberos en **Garcés Navas**.*

Comercio informal.

*Comedor comunitario en **Villa Amalia**.*

FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA UPZ 73 GARCÉS NAVAS

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

Después de haber identificado y analizado los principales problemas y oportunidades que caracterizan a la UPZ, se pueden proponer una serie de proyectos y normas para lograr que esta área de la ciudad mejore sus condiciones viales, de espacio público, ambientales, económicas, etc., para beneficio de sus habitantes. La herramienta a través de la cual se hacen posibles estas propuestas es un decreto distrital, que para esta UPZ es el Nº 073 de 2006, *Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ)* ***Nº 73, Garcés Navas,*** *ubicada en la Localidad de Engativá.*

El decreto: su contenido y para qué sirve

3

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

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

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

LOS COMPONENTES DEL DECRETO

PARTES	¿QUÉ CONTIENEN?
Parte considerativa	Encabezada por la palabra **"Considerando"**. Contiene: Los fundamentos jurídicos y antecedentes del decreto, entre ellos el proceso de participación ciudadana.
Parte resolutiva	Encabezada por la palabra **"Resuelve"**. Contiene:
1. Disposiciones preliminares.	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.
2. Normas urbanísticas.	2. Reglamentación sobre usos y cómo construir en los sectores de la UPZ.
3. Instrumentos de gestión.	3. Los mecanismos para financiar los proyectos y distribuir las cargas y beneficios.
4. Disposiciones varias.	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.

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 I: disposiciones preliminares

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

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

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

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

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

POLÍTICA GENERAL

Integrar la centralidad Álamos (al interior de la UPZ) con las otras centralidades cercanas, y asegurar que los diferentes usos (vivienda, equipamientos, comercio) funcionen armónicamente, localizando el comercio sobre los ejes viales principales.

	Políticas	Estrategias
Estructura ecológica principal	Proteger, recuperar y mantener el medio ambiente de la UPZ, en especial el área de manejo especial del río Bogotá (incluyendo su ronda y la zona de manejo y preservación ambiental), y el humedal Jaboque. Garantizar que la población pueda disfrutar del paisaje y la naturaleza de la UPZ.	Crear una red ambiental con los elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal, integrando estos elementos al espacio público. Aprovechar las alamedas de los cuerpos de agua (como el humedal Jaboque) como parte del paisaje de la UPZ. Promover la educación ambiental para ayudar a la conservación del río Bogotá.
Espacio público	Fortalecer el espacio público de la UPZ, de acuerdo con las necesidades de cada sector de la UPZ.	Crear una red de espacio público con los andenes, los parques El Carmelo y Villas de Granada, los parques barriales, el humedal Jaboque y el río Bogotá. Apoyar la realización de proyectos sobre el espacio público y aprovecharlos para mejorar el paisaje natural de la UPZ.
Movilidad	Mejorar la movilidad en sentido Norte - Sur, en especial entre la avenida Medellín y la avenida Chile.	Definir la malla vial intermedia de la UPZ, como está en la plancha N° 1 del decreto. Aprovechar la construcción de la avenida el Cortijo, la avenida Gonzalo Ariza y la avenida Bolivia para mejorar la movilidad de la UPZ.
Usos u ocupación del suelo	Fortalecer el uso de vivienda, en armonía con el desarrollo de usos comerciales sobre las vías principales.	Localizar los usos comerciales de mayor tamaño sobre las vías principales, en especial sobre la avenida El Cortijo, la avenida Gonzalo Ariza, la avenida Bolivia y la avenida Chile. Dar prioridad al uso de vivienda en los barrios de la UPZ.
Renovación	Fortalecer la centralidad Álamos, recuperando el área especial en cuanto al espacio público y las vías.	Crear un área de renovación urbana en la centralidad Álamos en la intersección entre la avenida Chile y la ALO para poder desarrollar planes que generen nuevos equipamientos y espacio público.
Edificabilidad	Definir normas de alturas según las condiciones y necesidades de los diferentes sectores de la UPZ. Integrar el espacio público con los elementos ambientales y las vías internas de la UPZ en las áreas por desarrollar.	Mantener la norma original en las áreas de vivienda. Permitir mayores alturas en las construcciones en el área de renovación urbana. Orientar la integración entre el espacio público y la malla vial en las áreas por desarrollar.
Instrumentos de gestión	Reducir las desigualdades que se puedan ocasionar por las nuevas normas.	Hacer uso de los instrumentos de gestión para hacer realidad las propuestas de la UPZ. Hacer uso de los instrumentos de reparto de cargas y beneficios para las áreas por desarrollar y las áreas que deban ser renovadas.

Estructura Básica

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 73, Garcés Navas**, los componentes del suelo de protección son: 1

- **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 **Garcés Navas** se encuentran los parques zonales El Carmelo y Villas de Granada.

- **Área de manejo especial del río Bogotá:** es una franja de 300 metros conformada por el río Bogotá, su **Ronda Hidráulica** (de 30 metros) y la **Zona de Manejo y Preservación Ambiental** del río (de 270 metros), que debe ser protegida como parte de la estructura ecológica y debe integrarse a los otros cuerpos de agua como ríos y humedales.

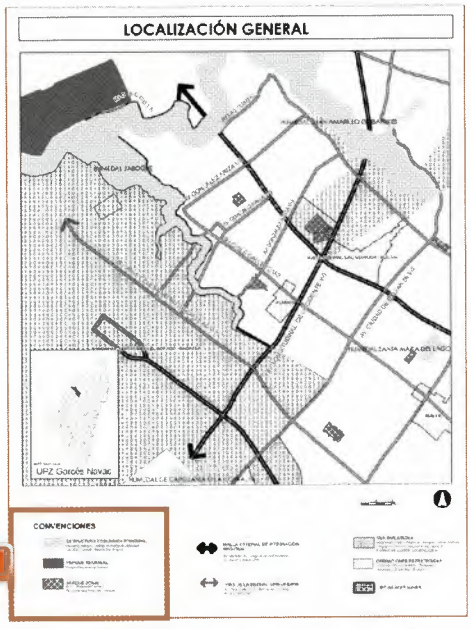
- **Corredores ecológicos viales:** son las franjas de aislamiento ambiental a cada lado de las vías arteriales de la ciudad, que deberán conservarse arborizadas. En la UPZ existen estos corredores a lo largo de las avenidas Bolivia, Gonzalo Ariza, El Cortijo, del Salitre (calle 66), Chile (calle 72), Medellín (calle 80) y Avenida Longitudinal de Occidente (ALO).

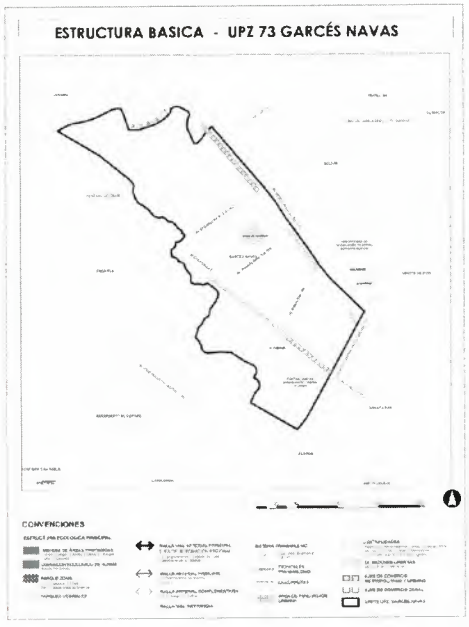
Parque zonal ***El Carmelo***.

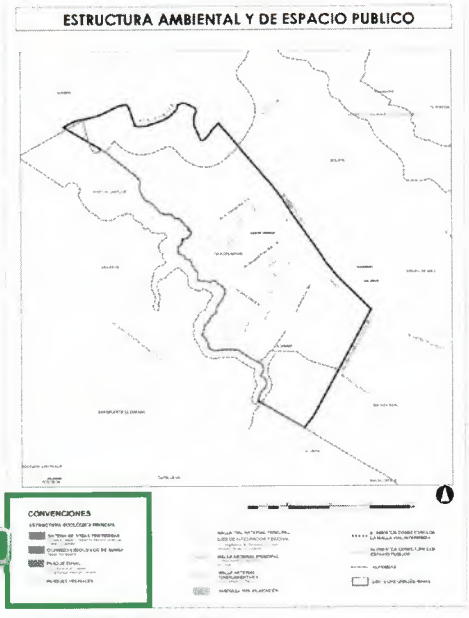
Corredor ecológico vial ***Avenida Gonzalo Ariza***.

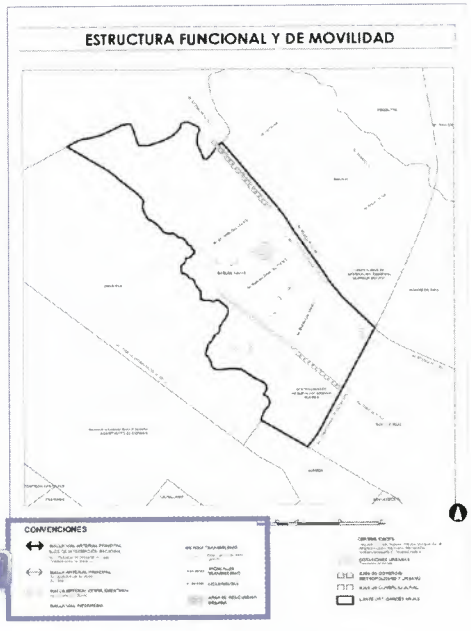
En la UPZ Garcés Navas se ha identificado una zona de baja amenaza o riesgo por inundación, cerca del río Bogotá, según se muestra en la plancha Nº 1 del decreto de la UPZ.

Área de manejo especial del ***Río Bogotá***.









PLANCHA Nº 1

Para consultar la Estructura Básica de la UPZ

1 *Componentes del suelo de protección*

2 *Componentes del sistema de espacio público*

3 *Componentes del sistema de movilidad*

4 *Convenciones*

PLANCHA No: 1 DE: 3	UPZ 73 GARCÉS NAVAS	ESTRUCTURA BÁSICA SECTORES NORMATIVOS		DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL	POT

El sistema de espacio público

Está conformado por los parques de todas las escalas, las **alamedas**, las plazas, las plazoletas, los andenes y los senderos peatonales. Hacen parte también las zonas verdes públicas de los barrios. En la UPZ **Nº 73, Garcés Navas** se identificaron: 2

- **Parques distritales**: el parque zonal El Carmelo, el parque zonal Villas de Granada, los parques de escala vecinal y de bolsillo (aquellos de menos de 1.000 m^2).

- **Espacios peatonales**: la red de andenes y alamedas de los cuerpos de agua, la alameda de conexión Jaboque - Juan Amarillo y Simón Bolívar - Jaboque (a lo largo del humedal y del canal que pasa por el parque El Carmelo).

*Alameda y cicloruta bordeando el río **Bogotá**.*

*Alameda humedal **Jaboque**.*

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

El sistema de movilidad

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

- **Malla vial arterial:** Avenida Longitudinal de Occidente, la Avenida Bolivia (carrera 104), la Avenida Chile (calle 72), la Avenida a Medellín (calle 80), la Avenida Gonzalo Ariza (carrera 110), la Avenida El Cortijo (carrera 114) y la Avenida del Salitre (calle 66).
- **Malla vial intermedia:** es la red de vías internas (llamadas corredores de movilidad local), que organizan la movilidad de la UPZ y a lo largo de los cuales van las rutas de transporte público.
- **Ciclorrutas:** a lo largo de la avenida Medellín (calle 80) y la alameda del humedal Jaboque.
- **Transporte masivo:** la troncal del Transmilenio a lo largo de la avenida Medellín (calle 80) y el portal de la calle 80.

*Troncal de Transmileno por la **Avenida Medellín** y estación de buses.*

*Malla vial intermedia en el barrio **Villas de Granada**.*

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

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

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

4

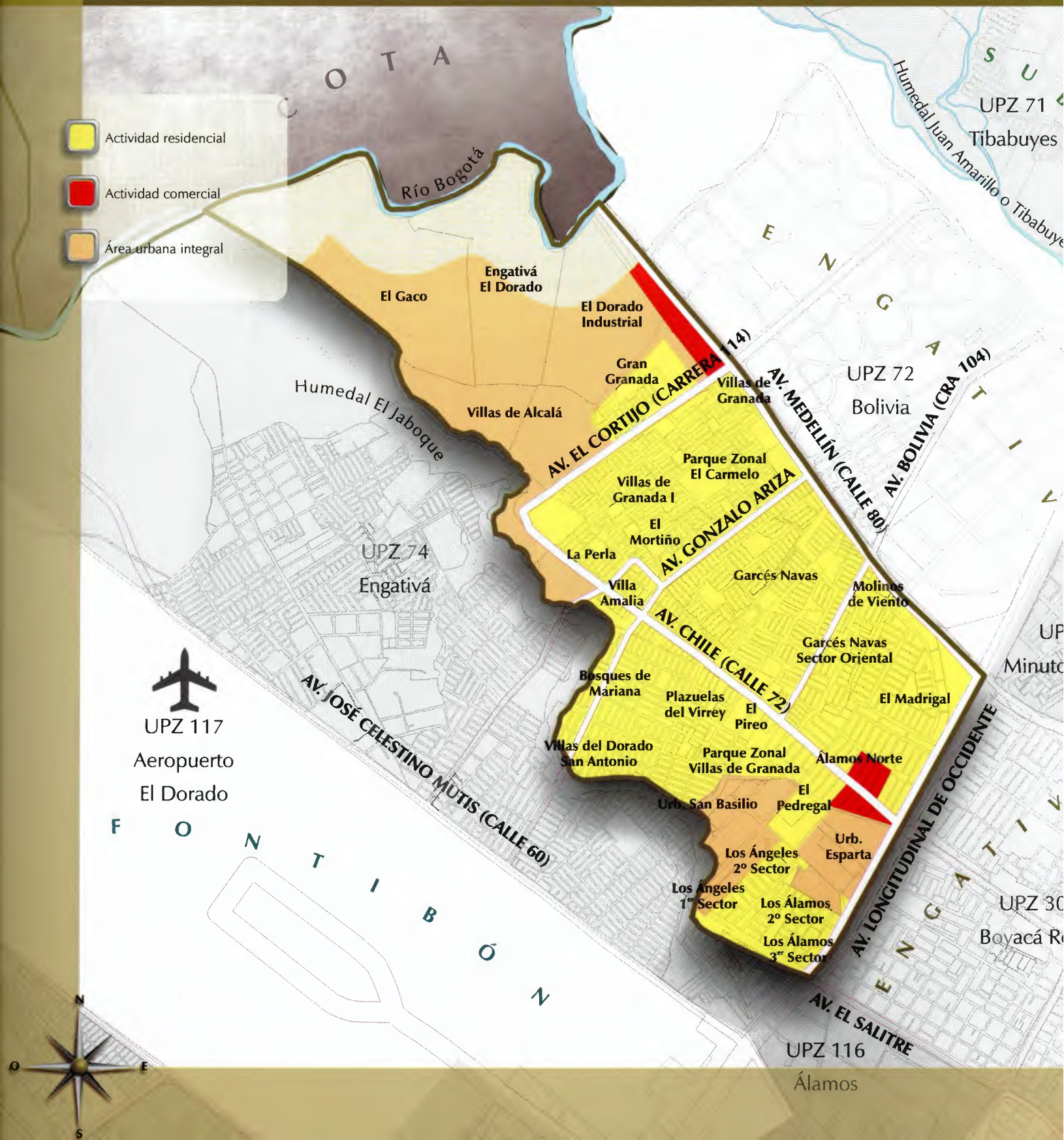
En las planchas anexas al decreto, las vías diseñadas aparecen rellenas de un gris oscuro, mientras que las vías que aún no tienen diseño aparecen en blanco (ver convenciones de cada plano). Para conocer el trazado definitivo y afectaciones de las vías arteriales e intersecciones diseñadas, consultar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

Capítulo II:
normas urbanísticas

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

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

Áreas de actividad



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

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

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

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

*Actividad económica en la vivienda en el barrio **Santa Mónica**.*

ÁREAS DE ACTIVIDAD DE LA UPZ

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL (Vivienda)	■ Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. ■ Residencial con actividad económica en la vivienda.	Zonas donde predomina la vivienda, y en donde existe comercio barrial. Según la cantidad de comercio barrial que aparezca, se definen diferentes tipos de zonas.
DOTACIONAL (Equipamentos)	■ Equipamientos colectivos.	Zonas en donde se localizan equipamientos o parques de escala zonal y superior.
COMERCIO Y SERVICIOS	■ Comercio cualificado.	Zonas en donde principalmente se desarrolla comercio y servicios, que van desde zonas de oficinas hasta talleres automotrices o centros comerciales. Según el nivel de impactos que generan, se definen varios tipos de zonas.
URBANA INTEGRAL	■ Múltiple. ■ Residencial.	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 se quiere construir, ya sea porque está vacío o porque se va a intervenir para mejorar sus condiciones urbanas. Estas reglas tienen que ver con la forma y el tamaño final que pueden tener las construcciones, con cuánto del lote se debe dejar libre y con el aspecto de la fachada. A esto se le llama **edificabilidad**. (Ver página 73)

En la UPZ **Garcés Navas**, los tratamientos presentes con sus modalidades, son:

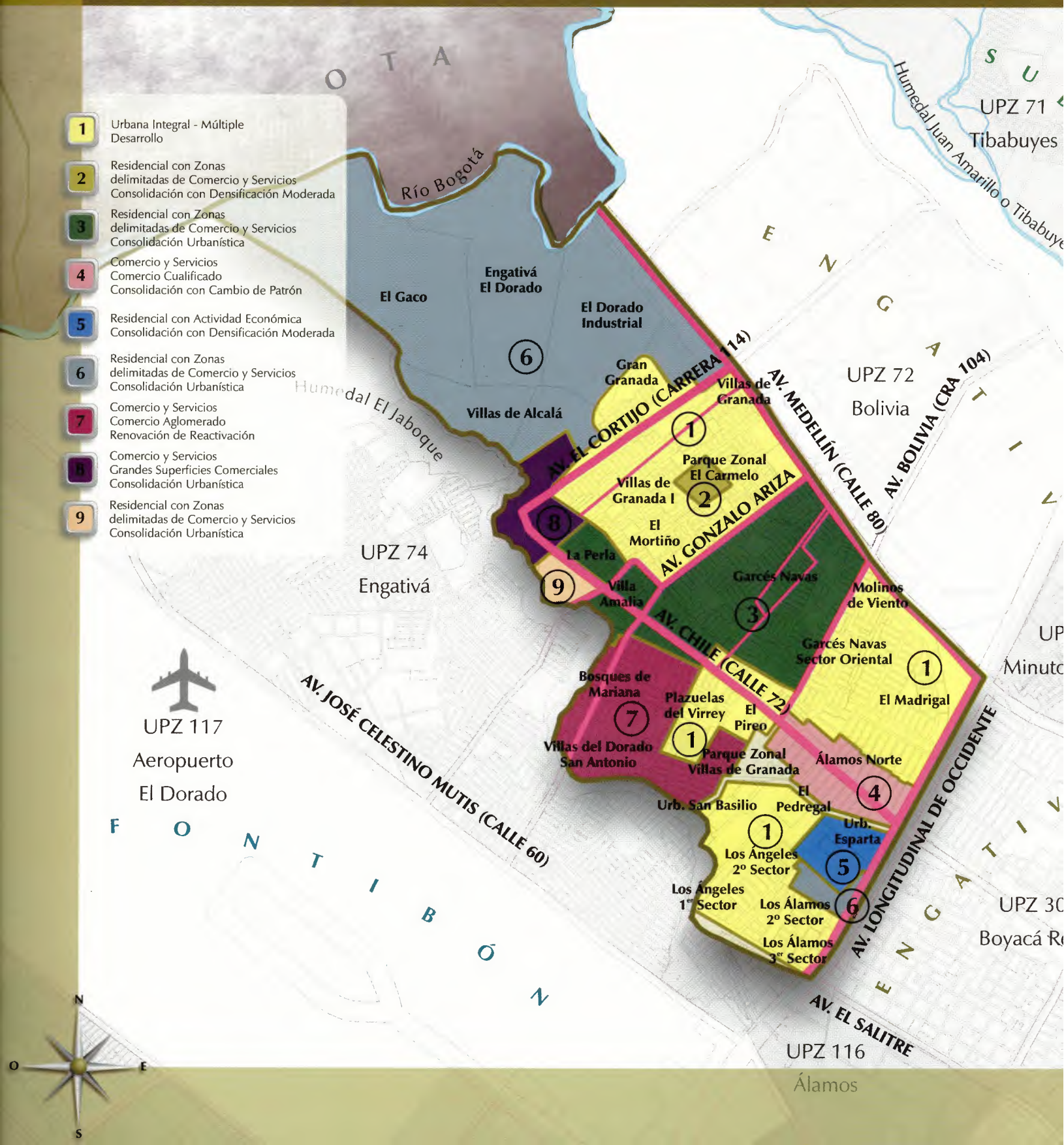
TRATAMIENTOS DE LA UPZ

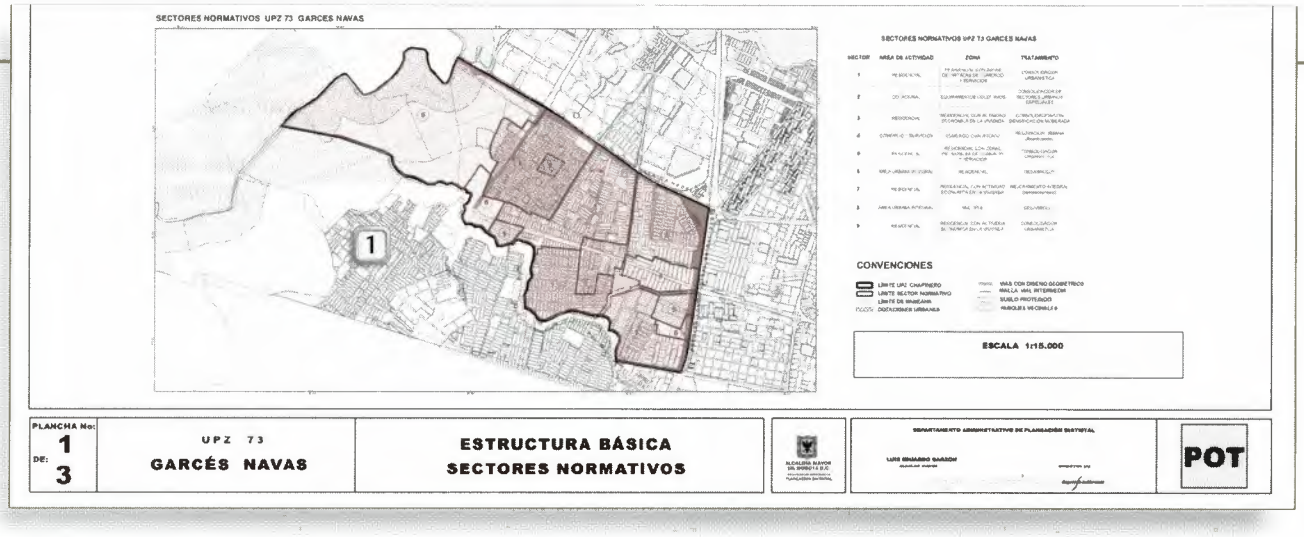
TRATAMIENTO	MODALIDADES	DESCRIPCIÓN
RENOVACIÓN URBANA	■ De reactivación.	Áreas al interior de la ciudad, en donde ha habido un deterioro, afectando económica y socialmente a los residentes. Allí se llevan a cabo proyectos para recuperar las áreas.
CONSOLIDACIÓN	■ Urbanística. ■ Con densificación moderada.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

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

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

Sectores normativos





PLANCHA Nº 1
SECCIÓN
INFERIOR

Las áreas de actividad y sus zonas, y los tratamientos y sus modalidades, definen unos sectores normativos, que se encuentran en el artículo 4 del decreto 073 de 2006, y que se pueden consultar en la plancha Nº 1.

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

1 El número del sector normativo, que es el mismo que aparece en el plano encerrado en un círculo y delimitado con una línea continua gruesa.

2 El área de actividad a la que pertenece.

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

4 El tratamiento y la modalidad específica que tiene el sector.

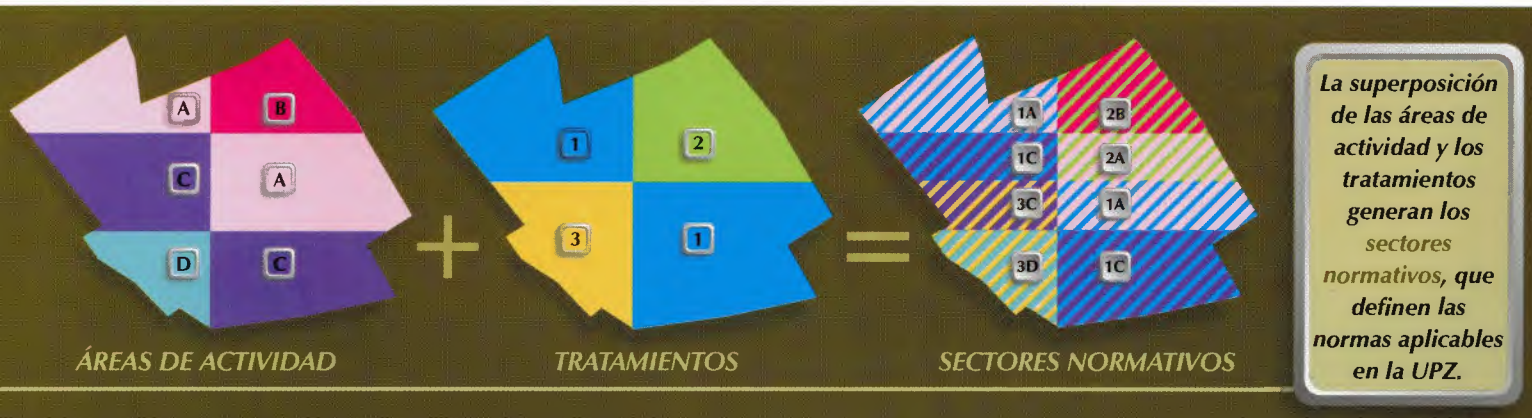
En la UPZ Garcés Navas existen 9 sectores normativos. Éstos se describen con más detalle en las planchas y los cuadros dentro de las mismas.

1 2 3 4

SECTORES NORMATIVOS UPZ 73 GARCES NAVAS

A

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
2	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACION URBANA (Reactivacion)
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
6	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL (complementario)
8	AREA URBANA INTEGRAL	MULTIPLE	DESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDDA ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION URBANISTICA



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

Subsectores de uso

PLANCHA Nº 2

Subsectores normativos

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

Los subsectores normativos son de dos clases:

- Subsectores de uso.
- Subsectores de edificabilidad.

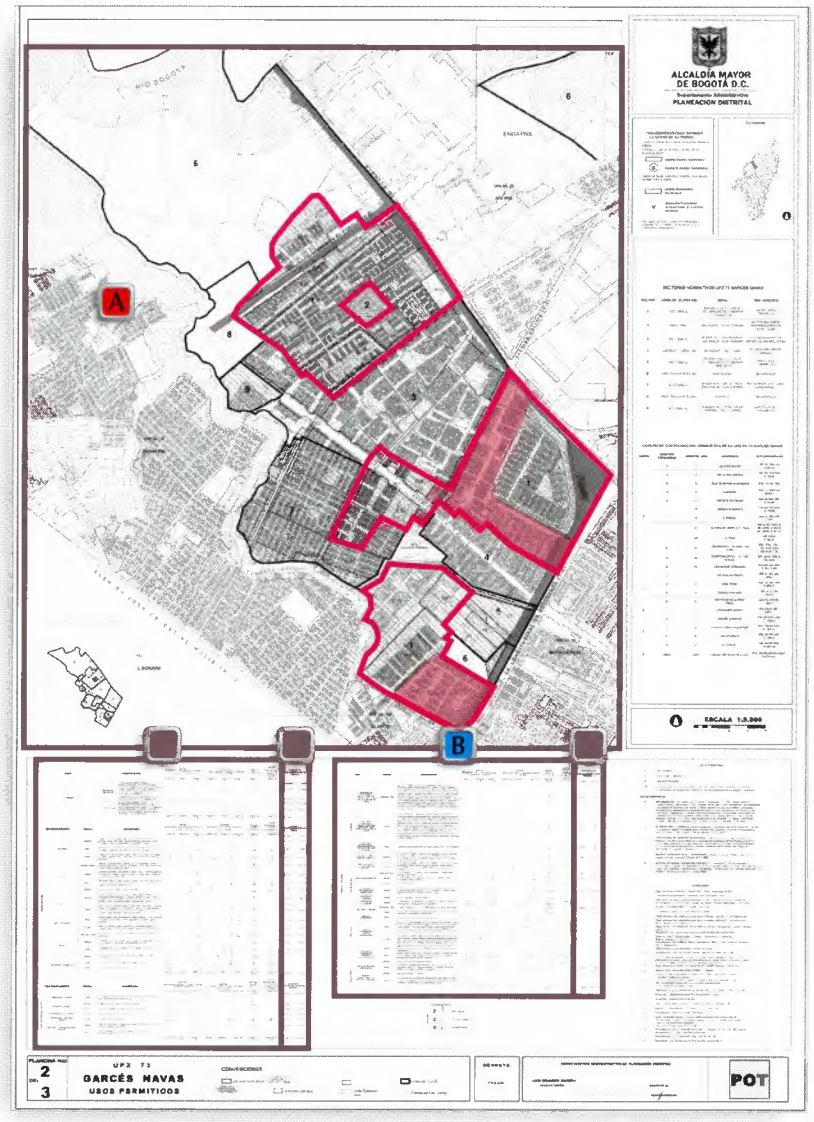
Normas para usos: subsectores de uso

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

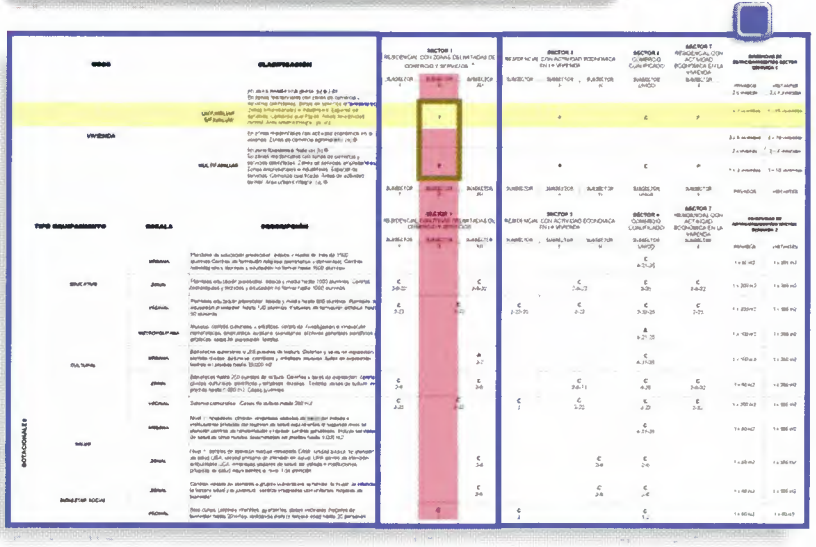
A Un plano en el que los sectores se delimitan por líneas continuas gruesas y se identifican con un número encerrado en un círculo. Estos sectores corresponden a los nueve que ya se explicaron. Cuando un sector contiene subsectores de uso, estos están delimitados por una línea gruesa punteada e identificados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

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

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



Por ejemplo, para el subsector IX del sector 1 el uso principal (P) es vivienda y hay varios usos complementarios (C) y restringidos (R). En las casillas en blanco en los cuales no aparece ninguna letra, los usos señalados en la columna izquierda no están permitidos.



Subsectores de edificabilidad

PLANCHA Nº 3

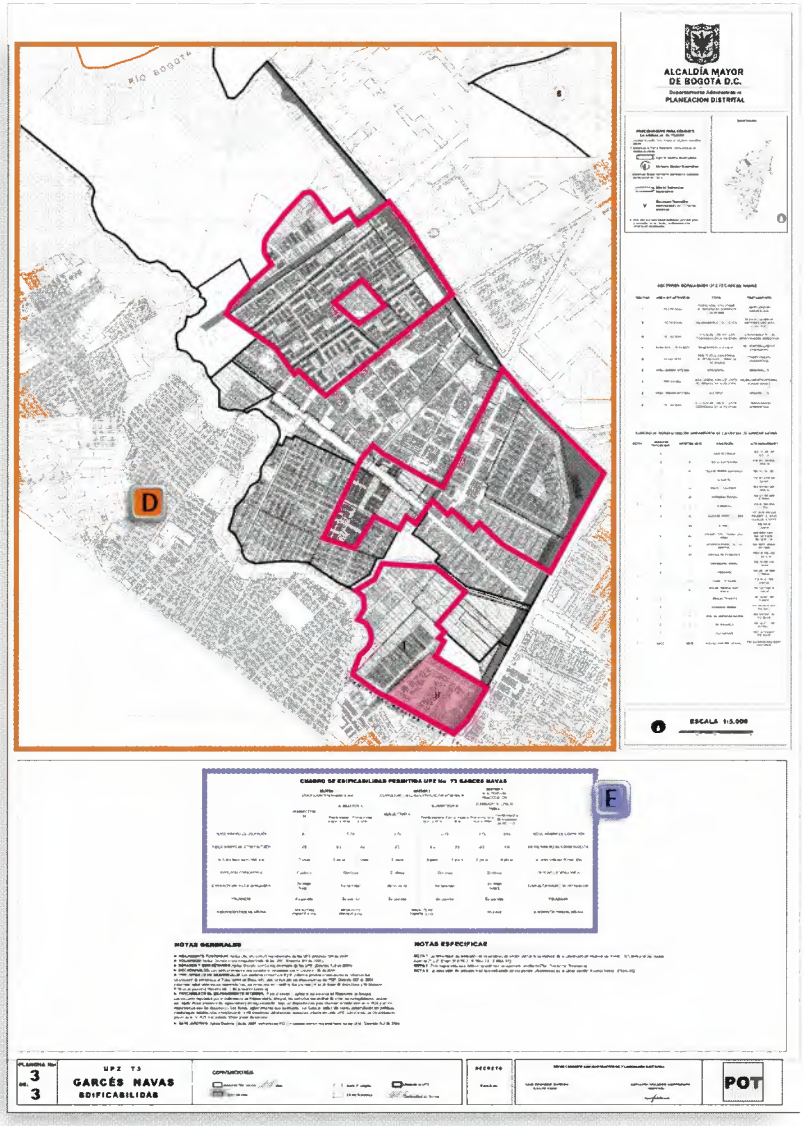
Normas para edificabilidad: subsectores de edificabilidad

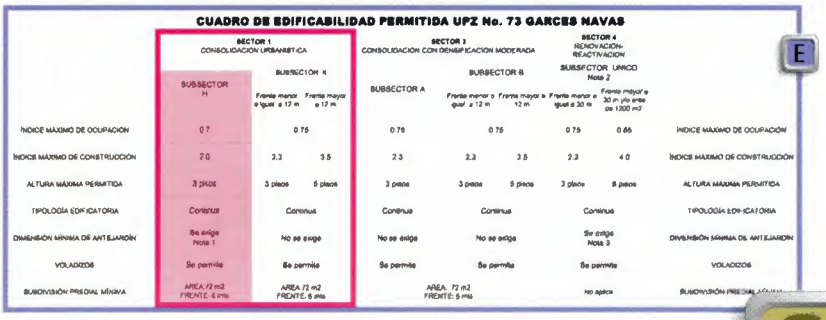
Definen las normas de índices de ocupación y construcción, alturas, antejardines, voladizos y tipología. En la UPZ **Garcés Navas** estos subsectores están en la plancha Nº 3, que contiene:

D 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 nueve que ya se explicaron. Cuando un sector contiene subsectores de edificabilidad, éstos están delimitados por una línea gruesa punteada e identificados con una letra (A, B, C, D, etc.).

E Una ficha normativa, que es el cuadro que aparece al final de la plancha. Contiene cada uno de estos subsectores en columnas y las indicaciones para las construcciones en filas.

Por ejemplo, para el subsector H del sector 1 se permite ocupar solamente el 70% del lote en primer piso y, sumando el área construida de todos los pisos, un equivalente al 200% del área del lote. En este subsector se permiten hasta tres pisos, no puede haber aislamientos laterales contra los edificios vecinos, la medida del antejardín depende de las licencias originales de la urbanización y se permiten voladizos desde el segundo piso. En cambio, en el subsector K del mismo sector 1 se puede ocupar hasta el 75% del lote en primer piso, sumando el área construida de todos los pisos, un máximo equivalente al 350% y, si el lote tiene un frente mayor a 12 m., pueden construirse hasta cinco pisos.





CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 73 GARCES NAVAS

	SECTOR 1 CONSOLIDACION URBANISTICA			SECTOR 3 CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA			SECTOR 4 RENOVACION-REACTIVACION		
	SUBSECTOR H	SUBSECTOR K		SUBSECTOR A	SUBSECTOR B		SUBSECTOR UNICO Nota 2		
		Frente menor o igual a 12 m	Frente mayor a 12 m		Frente menor o igual a 12 m	Frente mayor a 12 m	Frente menor o igual a 30 m	Frente mayor a 30 m y/o área de 1200 m2	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0.7	0.75		0.75	0.75		0.75	0.65	INDICE MAXIMO DE OCUPACION
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	2.0	3.3	3.5	2.3	2.3	3.5	2.3	4.0	INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	3 pisos	3 pisos	5 pisos	3 pisos	3 pisos	5 pisos	3 pisos	8 pisos	ALTURA MAXIMA PERMITIDA
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Continua		Continua	Continua		Continua		TIPOLOGIA EDIFICATORIA
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN	Se exige Nota 1	No se exige		No se exige	No se exige		Se exige Nota 3		DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN
VOLADIZOS	Se permite	Se permite		Se permite	Se permite		Se permite		VOLADIZOS
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	AREA 72 m2 FRENTE 6 mts	AREA 72 m2 FRENTE 6 mts		AREA 72 m2 FRENTE 5 mts			No aplica		SUBDIVISION PREDIAL MINIMA

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

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

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

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

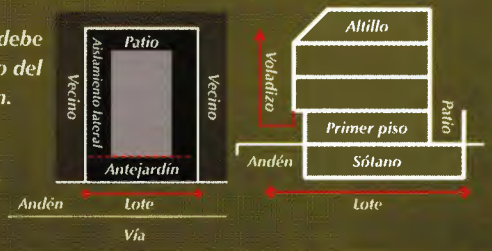
TIPOLOGÍA: si las construcciones deben o no dejar un espacio o aislamiento lateral con respecto al resto de construcciones de la manzana.

TIPOLOGÍA CONTINUA

TIPOLOGÍA AISLADA

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

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



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 y subsectores, el decreto de la UPZ incluye otras definiciones:

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

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

Las normas para el tratamiento de mejoramiento integral

En la UPZ **Garcés Navas** se encuentran barrios que no fueron construidos de acuerdo a las normas y por lo tanto se consideran de origen ilegal. Estos quedaron cubiertos por el sector normativo Nº 7, para el cual el decreto de la UPZ define unas normas especiales en los artículos 10 y 11, sobre:

- **Sismoresistencia:** siendo la protección de la vida uno de los principales derechos que consagra la Constitución Política de Colombia, es muy importante construir o reforzar las edificaciones siguiendo normas técnicas, conocidas como de sismo resistencia, 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.

- **Legalización y regularización:** para legalizar los barrios de origen ilegal, así como para reconocer oficialmente las construcciones que se hicieron sin licencia, se deben seguir unos pasos definidos en los artículos 10 y 11 del decreto de la UPZ, con el fin de asegurar unas buenas condiciones de espacio público, vías, usos y calidad de las construcciones.

- **Las reservas por rondas o por líneas de alta tensión** que son las áreas que se deben prever para el control ambiental de los ríos, los humedales o el paso de líneas de alta tensión, las cuales serán impuestas oficialmente por las entidades encargadas.

Capítulo III: instrumentos de gestión

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

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

Cargas urbanísticas

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

Mecanismos de reparto e instrumentos de gestión

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

Efecto plusvalía

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

Para profundizar sobre plusvalías:

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

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

El decreto de la **UPZ Garcés Navas**, identificó unas áreas generadoras de plusvalía en el artículo 15, por un nuevo uso más rentable y por aumento de la posibilidad de metros cuadrados construidos.

¿Qué son los planes parciales?

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

Casos en que se deben formular planes parciales:

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

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

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

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

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

En la UPZ **Garcés Navas** existen tres sectores normativos en los cuales se pueden desarrollar planes parciales: en tratamiento de desarrollo, los sectores Nº 6 y 8, y en tratamiento de renovación, el sector Nº 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

Este capítulo final del Decreto reúne varios temas, como la necesidad de adelantar la **legalización y regularización de los barrios** que nacieron informalmente; la advertencia de la futura delimitación específica de **zonas que deben dejarse libres** por estar cerca de ríos y quebradas o líneas de alta tensión; las **normas generales** que deben consultar los predios no urbanizados; y finalmente, a partir de cuándo el Decreto Nº 073 de 2006 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 en las cuales se resume la norma urbana para la UPZ Garcés Navas: las planchas, las fichas normativas y el texto o articulado. Este último contiene dos secciones: los considerandos y lo que se decreta.

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

GUÍA PARA CONSULTAR Y APLICAR LA NORMA

SEGÚN EL DECRETO REGLAMENTARIO

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

- *Solicitar licencia de **construcción** de una obra nueva.*
- *Obtener licencia para **ampliar o modificar** una construcción existente.*
- *Obtener licencia para **urbanizar** un área, como cuando se quiere hacer una 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.*

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

4

En el capítulo anterior supimos lo que el Distrito propone para la UPZ **Nº 73**, **Garcés Navas**, propuestas que se reúnen en su correspondiente decreto reglamentario Nº 073 de 2006. 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

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

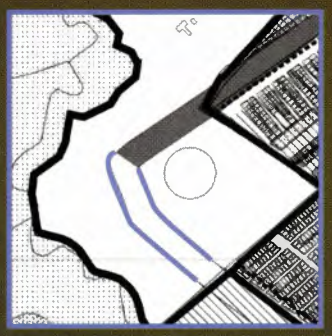
2 Conociendo la UPZ en la que está su barrio y su predio, debe consultar la norma urbana que lo regula, que se encuentra en su correspondiente decreto, tanto en su parte escrita, llamada articulado, como en las fichas reglamentarias y los planos que lo complementan. Si la UPZ aún no está reglamentada y, por lo tanto, no tiene su decreto reglamentario, debe averiguar en los mismos sitios mencionados en el punto anterior, cuáles son las normas vigentes aplicables. Para la UPZ **Nº73**, **Garcés Navas**, ya sabemos que su decreto es el Nº 073 de 2006.

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

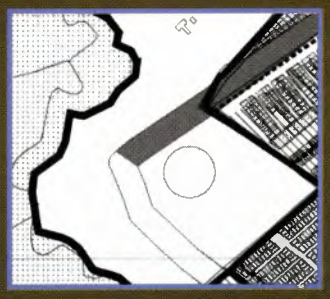
Las posibles afectaciones, limitaciones o restricciones son:

- La **ampliación o construcción de una vía arterial** o de una intersección (puente, glorieta, otros). En la UPZ **Garcés Navas**, un tramo de la ampliación de la avenida Chile y de la avenida Gonzalo Ariza aún no cuenta con los estudios necesarios para definir la reserva. Las avenidas El Cortijo, Bolivia, Longitudinal de Occidente y Medellín, así como unos tramos de la avenida Chile y Gonzalo Ariza, ya tienen claramente definida la reserva.
- La localización del predio debajo de una **línea de alta tensión**. En la UPZ **Garcés Navas**, no existen líneas de alta tensión.
- La localización del predio en la ronda de quebradas, ríos, humedales u otras **zonas de protección**, que impide su construcción. En la UPZ **Garcés Navas**, hacen parte del suelo de protección el área de manejo especial del río Bogotá, con su ronda hidráulica y la zona de manejo y protección ambiental, y los parques El Cortijo y Villas de Granada.
- La localización del predio en zona de **alto riesgo no mitigable**. Si es así, está prohibido realizar construcciones. En la UPZ **Garcés Navas**, no se han identificado áreas en alto riesgo no mitigable.

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



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



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

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

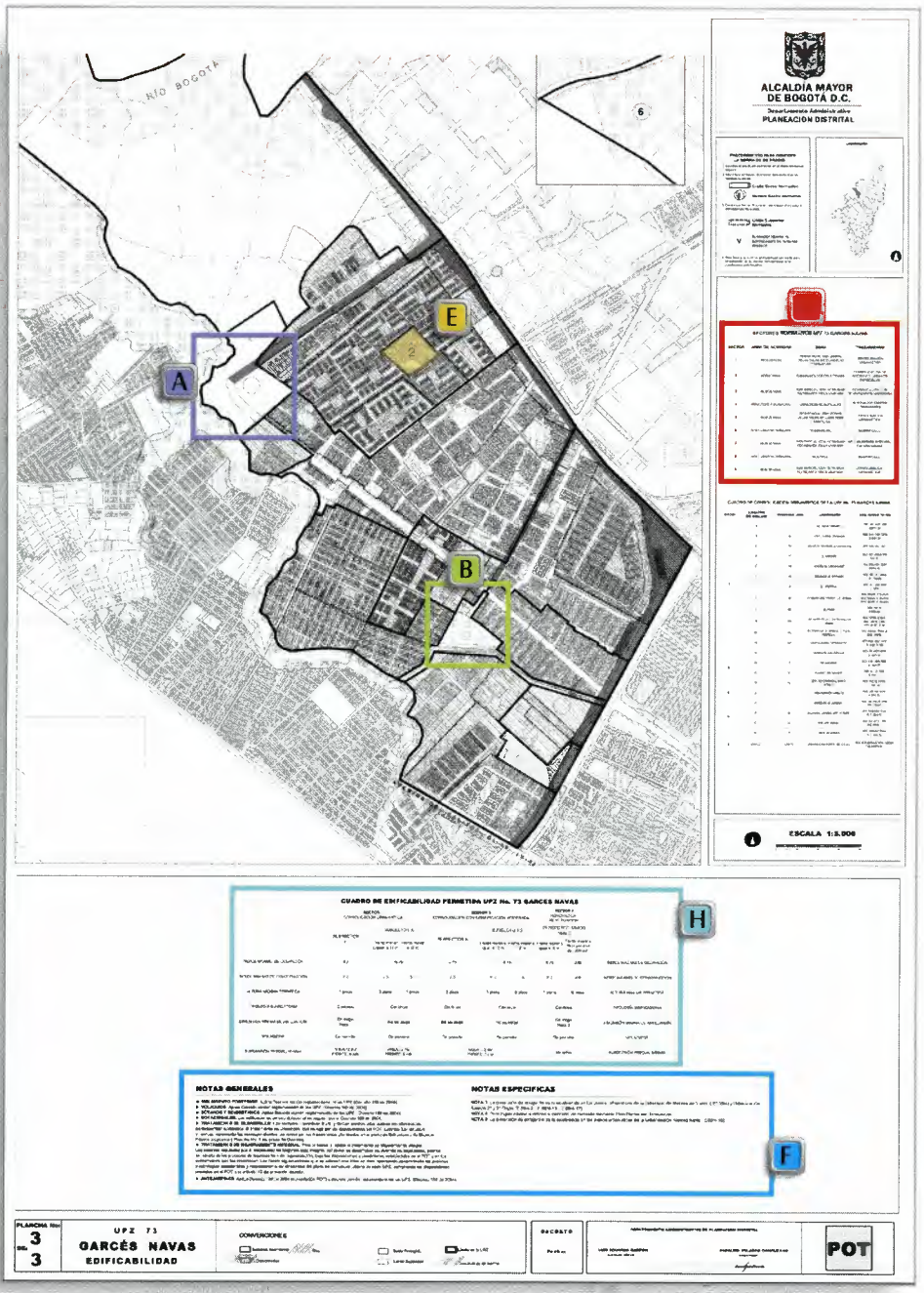
SECTORES NORMATIVOS UPZ 73 GARCES NAVAS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
E 2	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACION URBANA (Reactivación)
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
6	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL (complementario)
8	AREA URBANA INTEGRAL	MULTIPLE	DESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDA ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION URBANISTICA

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

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

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



PLANCHA Nº 3

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

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

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

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

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

Construir en un sector con tratamiento de desarrollo:

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

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

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

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

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

Las condiciones anteriores no aplican en esta UPZ.

Construir o ampliar en un sector de consolidación:

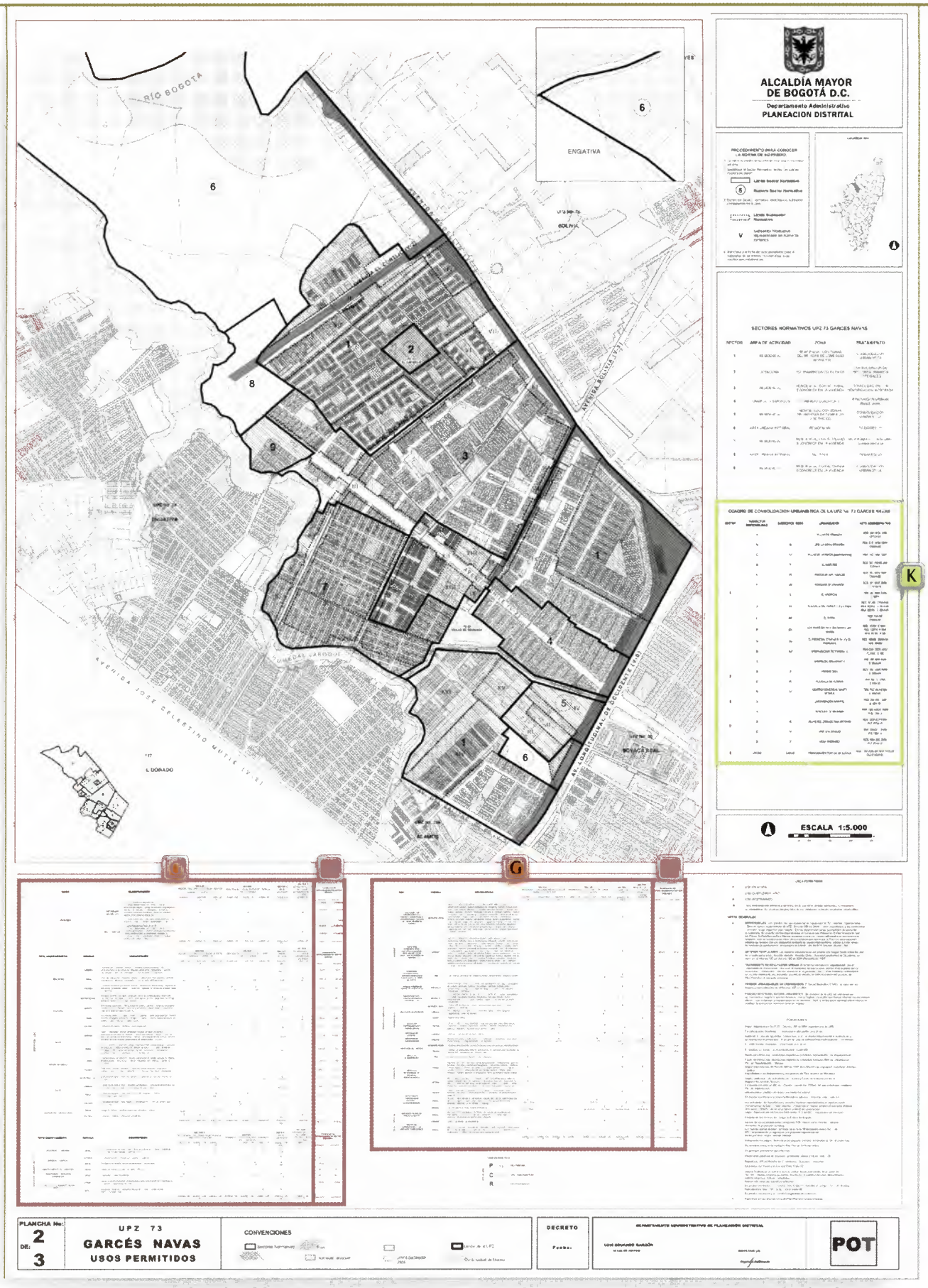
- Si el predio está en un sector en **consolidación urbanística, en área de actividad residencial o de comercio y ser vicios**, se debe dar continuidad a la norma con que se aprobó la urbanización o se construyó el establecimiento comercial. Las planchas Nº 2 y 3 contienen un cuadro de consolidación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

Luego consulte la norma de estacionamientos.

Estas condiciones aplican para los sectores número 1, 5 y 9. En el sector 1 existen dos subsectores de uso y edificabilidad en donde no aplica la continuidad de la norma original, debido a ciertas condiciones especiales, y por lo tanto en estos casos se deben consultar las planchas Nº 2 y 3.

?

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



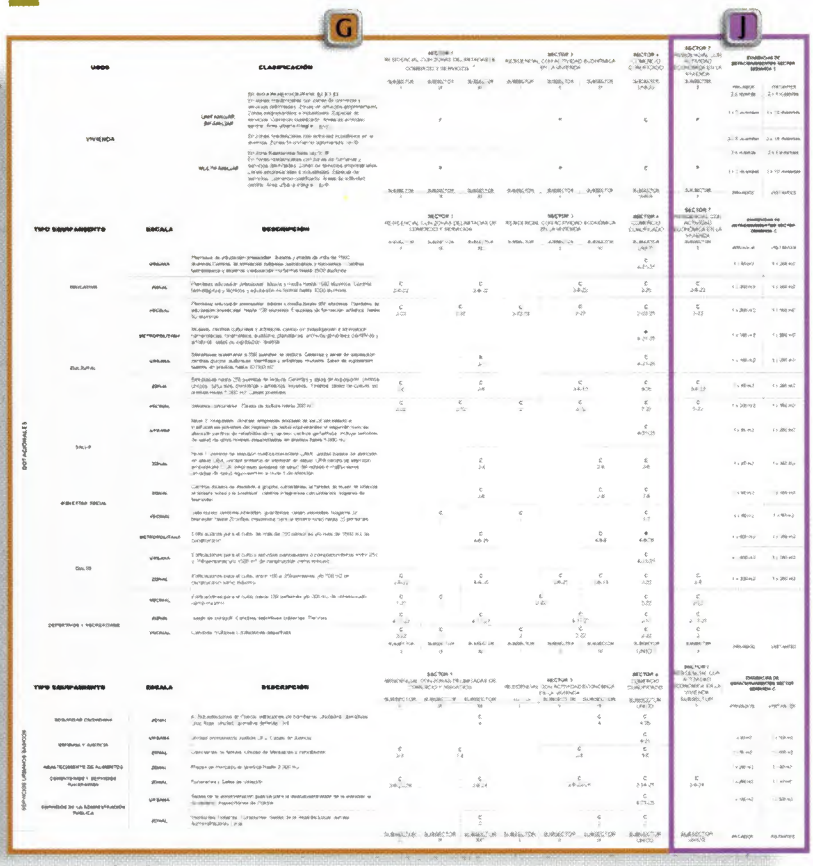
PLANCHA Nº 2

K — *Cuadro de consolidación urbanística*

G — *Ficha de usos permitidos*

J — *Exigencia de estacionamientos*

Cuadros ubicados en la ***PLANCHA Nº 2***



Cuadro ubicado en la ***PLANCHA Nº 3***

CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 73 GARCES NAVAS

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA			SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA			SECTOR 4 RENOVACIÓN REACTIVACIÓN			
	SUBSECTOR H	SUBSECTOR K		SUBSECTOR A	SUBSECTOR B		SUBSECTOR UNICO Nota 2			
		Frente menor o igual a 12 m	Frente mayor a 12 m		Frente menor o igual a 12 m	Frente mayor a 12 m	Frente menor o igual a 30 m	Frente mayor a 30 m y/o área de 1200 m2		
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.7	0.75		0.75	0.75		0.75	0.85		ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2.0	2.3	3.5	2.3	2.3	3.5	2.3	4.0		ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos	3 pisos	5 pisos	3 pisos	3 pisos	5 pisos	3 pisos	6 pisos		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua		Continua	Continua		Continua			TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	Se exige Nota 1	No se exige		No se exige	No se exige		Se exige Nota 3			DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN
VOLADIZOS	Se permite	Se permite		Se permite	Se permite		Se permite			VOLADIZOS
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	AREA 72 m2 FRENTE: 6 mts	AREA 72 m2 FRENTE: 6 mts		AREA: 72 m2 FRENTE: 6 mts			No aplica			SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

- Si el predio está en un sector en **consolidación con densificación moderada o con cambio de patrón, en área de actividad residencial o de comercio y ser vicios**, el decreto de la UPZ introduce nuevas normas en cuanto a los usos y alturas, mediante los subsectores normativos. En este caso, se debe localizar en la plancha Nº 2 el subsector de uso en que se encuentra el predio, y ver la ficha de usos que está en la parte inferior para conocer qué usos y cómo se pueden localizar en el subsector normativo. G

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

Estas condiciones aplican para el sector número 3, y para dos subsectores del sector número 1, a pesar de ser de consolidación urbanística, como ya vimos.

- **Estacionamientos**: en las planchas 2 y 3 hay un pequeño cuadro que indica en qué sector de demanda de estacionamientos se encuentra la UPZ. I Para los sectores que tienen continuidad de norma, se debe consultar el cuadro anexo Nº 2 del decreto distrital 190 de 2004; esto es para el sector de demanda C, que es el que aplica a la UPZ. Para los sectores que tienen norma mediante subsectores normativos, la exigencia de estacionamientos está definida en la ficha de usos de la plancha Nº 2. J

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

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

DADER

Legalizar una construcción:

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

- Identificar si la construcción se encuentra en un barrio que aún no ha sido legalizado. En este caso, el primer paso es adelantar la legalización del barrio. Si se encuentra en un sector ya legalizado, se debe identificar si el sector debe conservar la norma original o si tiene subsectores normativos, en cuyo caso se debe localizar el subsector de uso en la plancha Nº 2 (pg. 83) G y el subsector de edificabilidad en la plancha Nº 3 (pg. 81) H, así como la demanda de estacionamientos, según el mismo caso anterior.
- Hacer un levantamiento arquitectónico de la construcción, firmado por un arquitecto o ingeniero con licencia profesional, y acercarse directamente a la curaduría para iniciar el trámite de reconocimiento según lo dispuesto en el decreto nacional 1600 de 2005 y 564 de 2006. En un proceso de reconocimiento, hay que recordar que se debe cumplir con las normas de sismoresistencia, por lo cual, dentro del trámite de la correspondiente licencia, se debe certificar que la estructura de la construcción es adecua-

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

Si el predio se encuentra en un sector normativo con tratamiento de **renovación**, hay dos posibles opciones, en caso de hacer o no un plan parcial:

- En este sector normativo no es necesario adelantar planes parciales. Se debe cumplir con las normas de los subsectores de usos y de edificabilidad, y por lo tanto seguir los mismos pasos que aplican para el tratamiento de consolidación. Cabe aclarar que la definición de estacionamientos, para este sector normativo, está contenida en la ficha de usos de la plancha Nº 2. (pg. 83) I
- Sin embargo, si se quiere adelantar un plan parcial, porque, por ejemplo, se requiera hacer obras importantes de infraestructura, o porque se quiere intervenir en varios predios a la vez, esto se puede hacer de acuerdo con el artículo 5 del decreto de la UPZ. Los planes parciales que se llevan a cabo en áreas con tratamiento de renovación, deben ajustarse al decreto distrital 1141 de 2000.

Estas condiciones aplican para el sector número 4.

¿Y 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 (ver el primer capítulo de esta publicación).

Estas condiciones aplican para el sector número 2.

Barrio **El Pedregal**.

Parroquia Madre del Verbo Divino en el barrio **Álamos Norte**.

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

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

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

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

Estas condiciones aplican para el sector número 7.

- 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, en el cual se definen los requisitos para el trámite de las licencias de construcción, e igualmente, cumplir con el código de construcciones sismorresistentes.

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

A mayor conocimiento de la norma más control y autoregulación.

¿Qué otras normas se deben consultar?

NORMAS PRINCIPALES QUE COMPLEMENTAN LA REGLAMENTACIÓN DE LA UPZ

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

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

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

IMPRESIÓN
MULTI - IMPRESOS LTDA.

AGOSTO DE 2007

En esta misma colección:

UPZ

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
Doce de Octubre
Garcés Navas
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

Bosques de Mariana
Plazuelas del Virrey
El Pireo
Villas del Dorado San Antonio
Parque Zonal Villas de Granada
Álamos Norte
Urb. San Basilio
El Pedregal
Urb. Esparta
Los Ángeles 2º Sector
Los Ángeles 1º Sector
Los Álamos 2º Sector
AV. CHILE (CALLE 72)
AV. JOSÉ CELESTINO MUTIS (CALLE 1
AV. LONGITUDINAL DE O
AV. BOYACÁ (CARRERA 72)
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Planeación
Bogotá sin indiferencia