CG-064

UPZ 81

GRAN BRITALIA

Acuerdos para construir ciudad

Cartillas Pedagógicas del POT

Bogotá sin indiferencia

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
PLANEACIÓN DISTRITAL

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

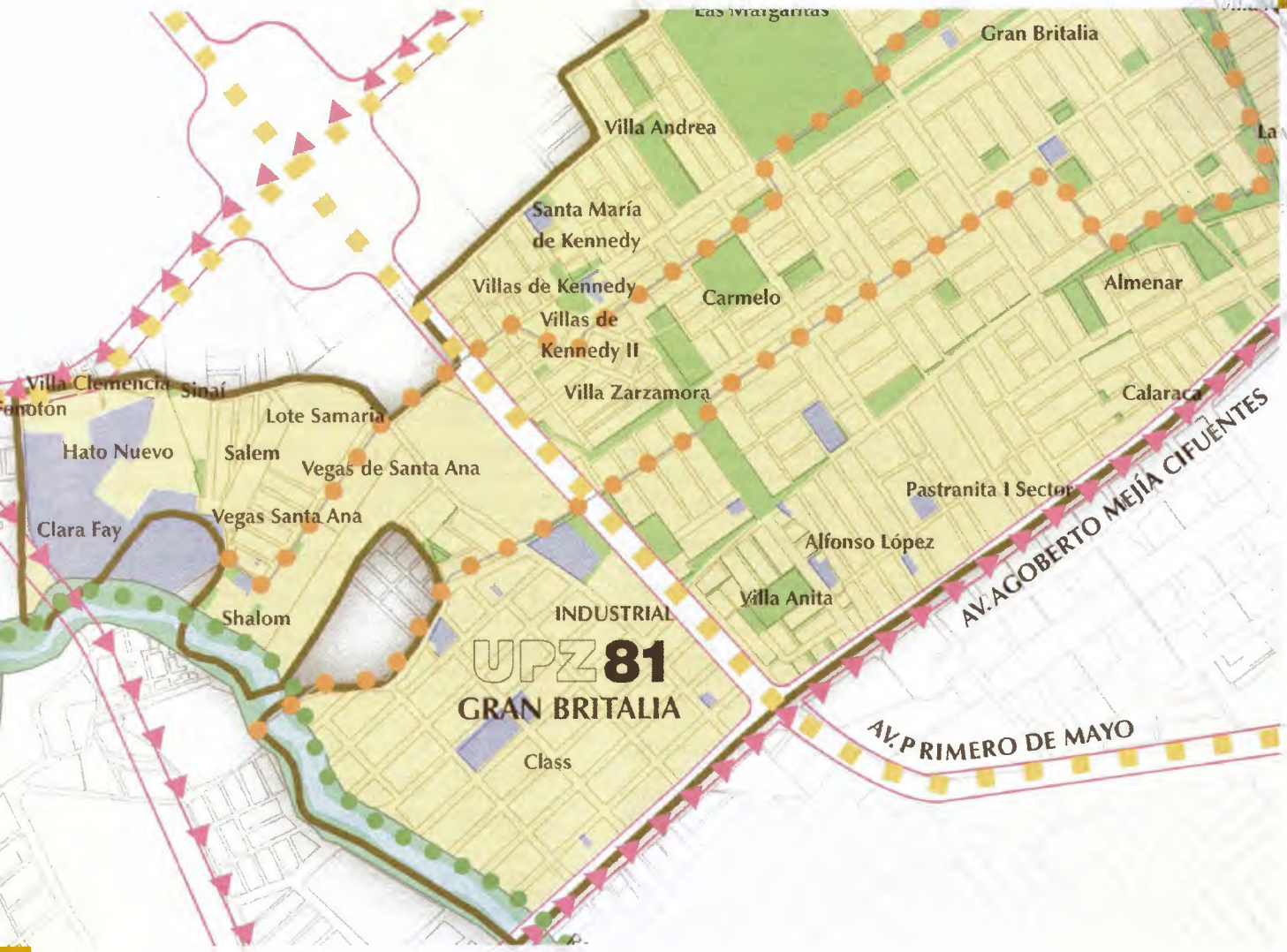
En este orden de ideas la colección pedagógica del POT incluye la edición de cartillas para todas las UPZ, como una guía fácil y didáctica donde los ciudadanos y ciudadanas pueden aprender sobre la norma urbana y conocer el compromiso que hemos asumido en la construcción colectiva de la ciudad.

UPZ 81

GRAN BRITALIA

Acuerdos para construir ciudad

CARTILLAS PEDAGÓGICAS DEL POT



Bogotá sin indiferencia

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
PLANEACIÓN DISTRITAL

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
PLANEACIÓN DISTRITAL

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

UPZ 81, GRAN BRITALIA

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

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

DIRECTORA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN DISTRITAL
CATALINA VELASCO CAMPUZANO

SUBDIRECTOR
GESTIÓN URBANÍSTICA
FRANCESCO AMBROSI FILARDI

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

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

GERENTE NORMA URBANA
GUSTAVO RAMÍREZ PÁEZ

INFORMACIÓN TÉCNICA Y CARTOGRÁFICA

GERENTA PROGRAMA MEJORAMIENTO
INTEGRAL DE BARRIOS
CAROLINA CARMONA

EQUIPO PROFESIONALES
JUAN CARLOS GUERRERO
GABRIEL E. ARIAS VEGA

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

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

RECOPILACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE INFORMACIÓN
LUIS ALEJANDRO CADAVID RAMÍREZ

REDACCIÓN INFORMACIÓN ESPECÍFICA DE LA UPZ
JOHANNA ZISKY GRANADOS ALCALÁ

COORDINACIÓN GENERAL
CLAUDIA BURGOS ÁNGEL

CORRECCIÓN DE ESTILO
JAVIER CORREA CORREA

DISEÑO DE LA COLECCIÓN
LOGO SAPIENS LTDA.

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

CARTOGRAFÍA
JUDITH CHAPARRO
RUBÉN DARÍO ROJAS OLIER

IMPRESIÓN
CARGRAPHICS S.A.

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

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

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

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 81 GRAN BRITALIA

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

3 FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA UPZ 81 GRAN BRITALIA

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

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

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

"Porque cuando desaparecen los signos, quedan las presencias"

J.C. Pérgolis

INTRODUCCIÓN

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

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

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

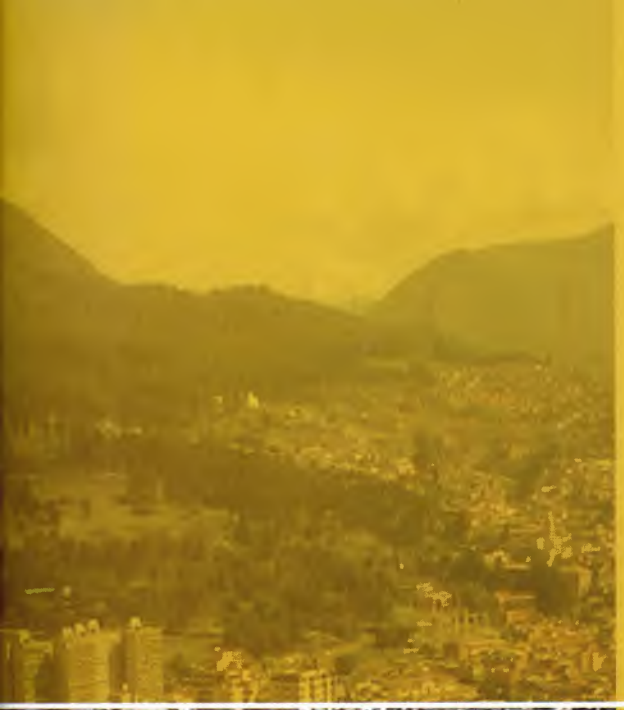
Unidades, zonas, sectores o conjunto de barrios con características similares, estas son las UPZ, un instrumento creado por el POT para hacer de la planificación urbana un proceso con sentido social que esté más cerca de las oportunidades o necesidades que la gente sueña, padece o tiene memoria, año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

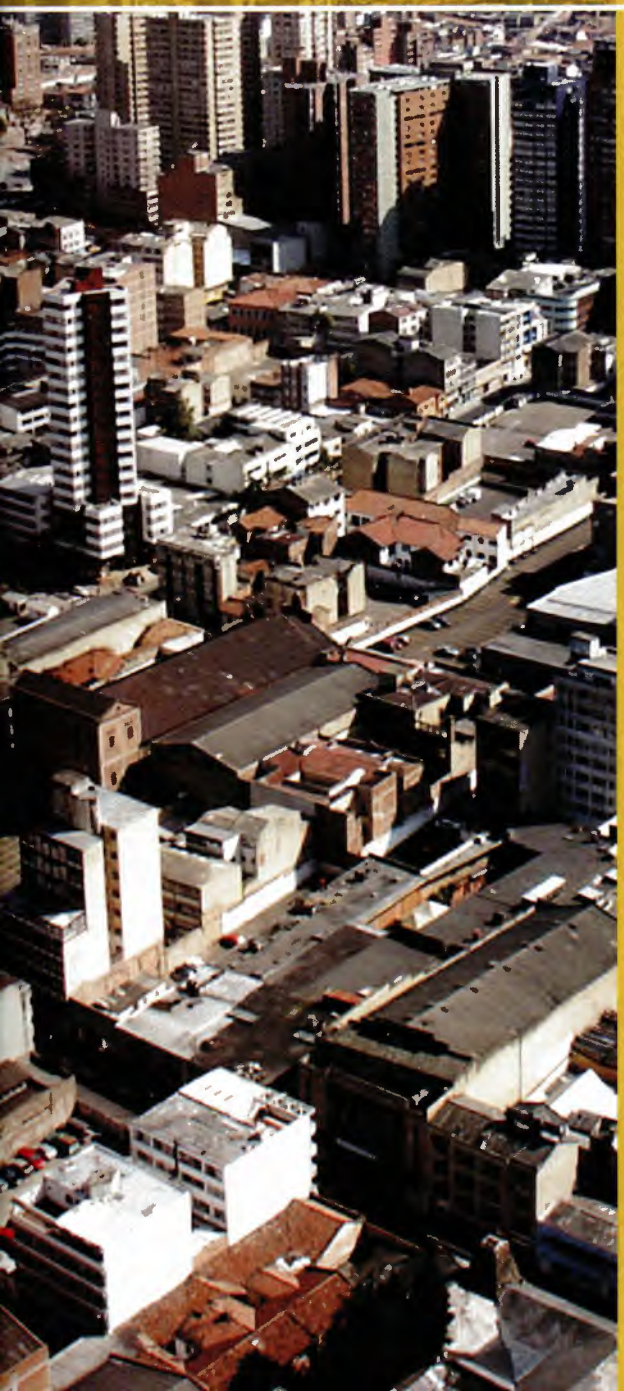
De esto tratan las cartillas sobre las UPZ: cómo se reglamenta una UPZ; qué se puede o no hacer en un predio, cuáles son sus puntos críticos; identificar y determinar, con usted, dónde están las oportunidades y soluciones para el corto, mediano o largo plazo en aquellos aspectos que hacen a las zonas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



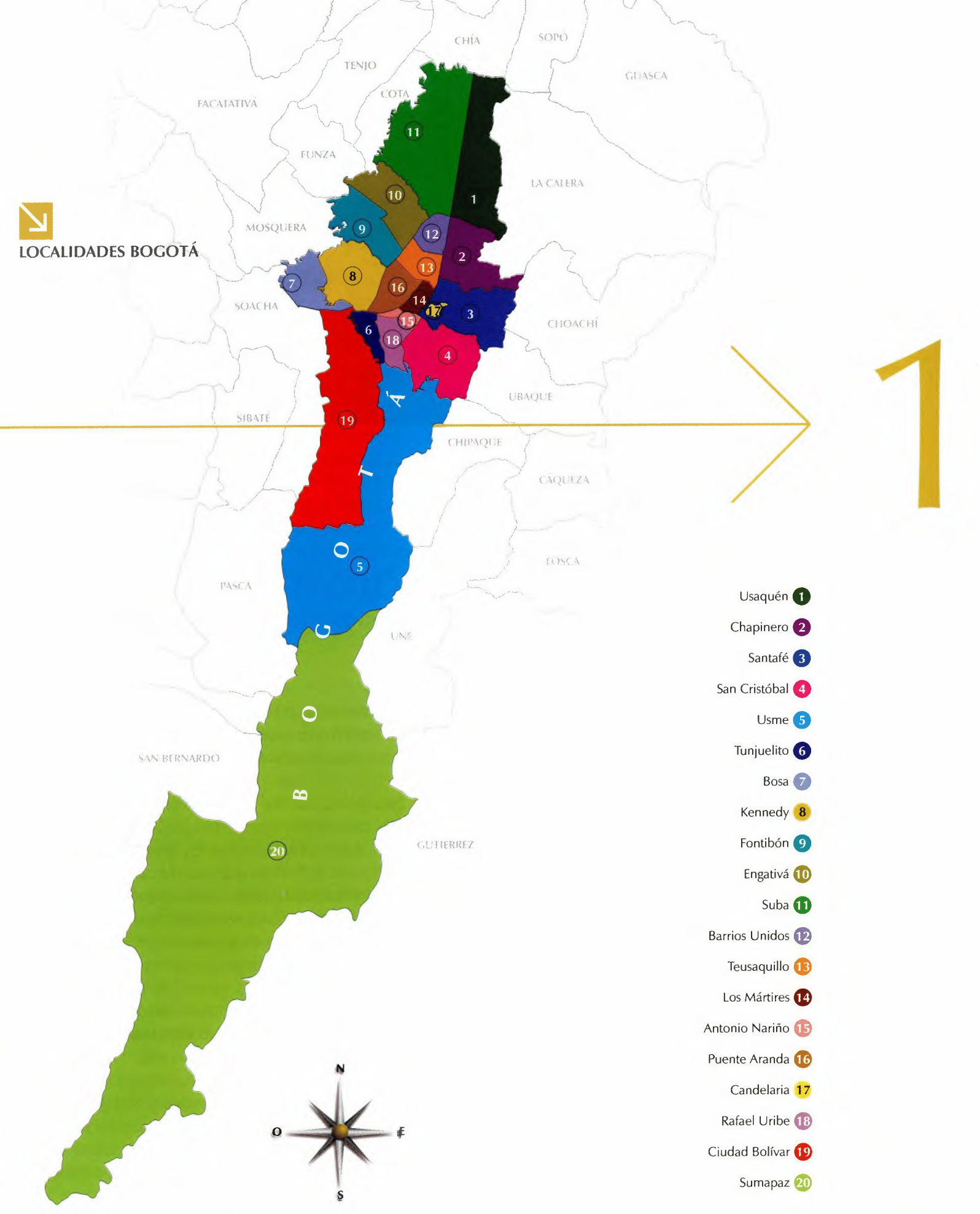


LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL

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
CHÍA
SOPÓ
TENJO
GUASCA
COTA
FACATATIVÁ
FUNZA
LA CALERA
MOSQUERA
SOACHA
CHOACHÍ
UBAQUE
SIBATÉ
CHIPAQUE
CÁQUEZA
FOSCA
PASCA
UNE
SAN BERNARDO
GUTIERREZ
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 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.

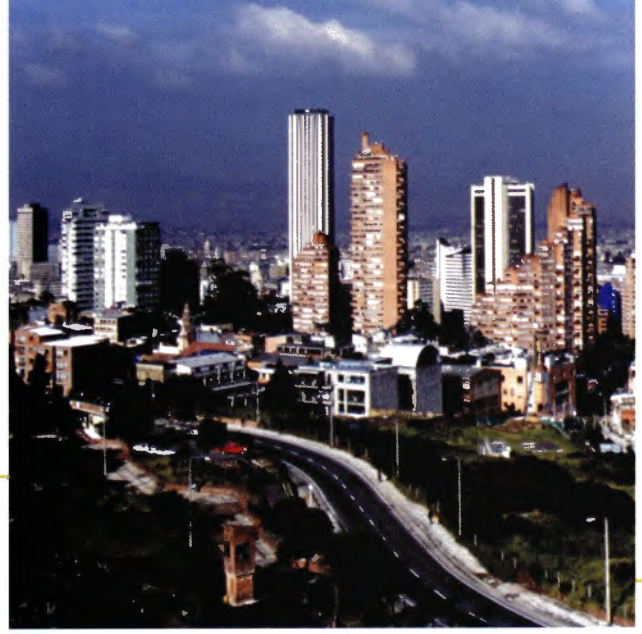
Los instrumentos básicos que dicha ley creó para hacer la planificación de las ciudades son los Planes de Ordenamiento Territorial, conocidos por su sigla POT, en los cuales están dados las normas y principios generales para el ordenamiento territorial de las ciudades.

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**.

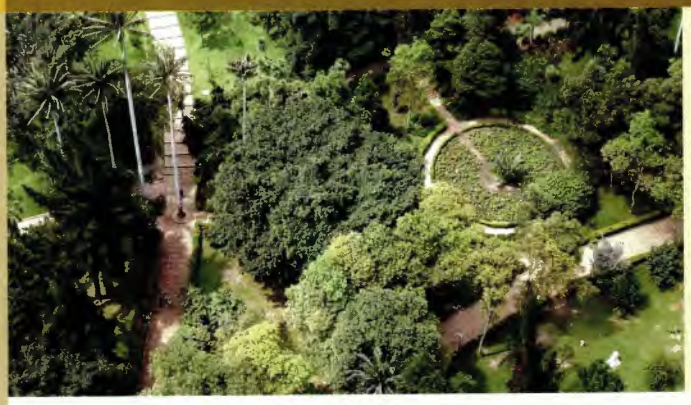
- El mejoramiento de las vías, el transporte, los servicios públicos y los servicios que todos y todas necesitamos, como educación, salud, parques, sitios para divertirnos y hacer deporte y otros más, se concretan en la estrategia de ordenamiento que agrupa estos temas y que el POT ha llamado **Estructura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

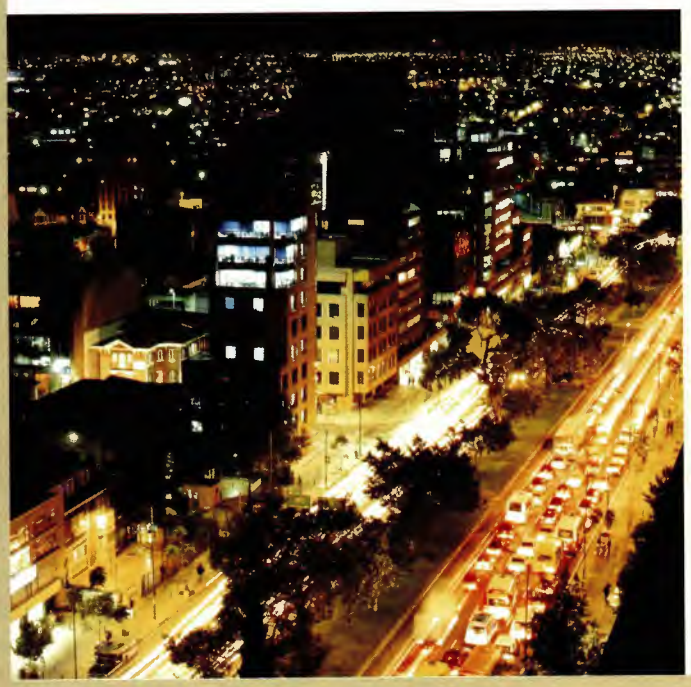
La Estructura Ecológica Principal es la base del ordenamiento tanto distrital como regional. Está conformada por el conjunto de áreas naturales fundamentales para conservar un equilibrio entre lo construido y lo natural.

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

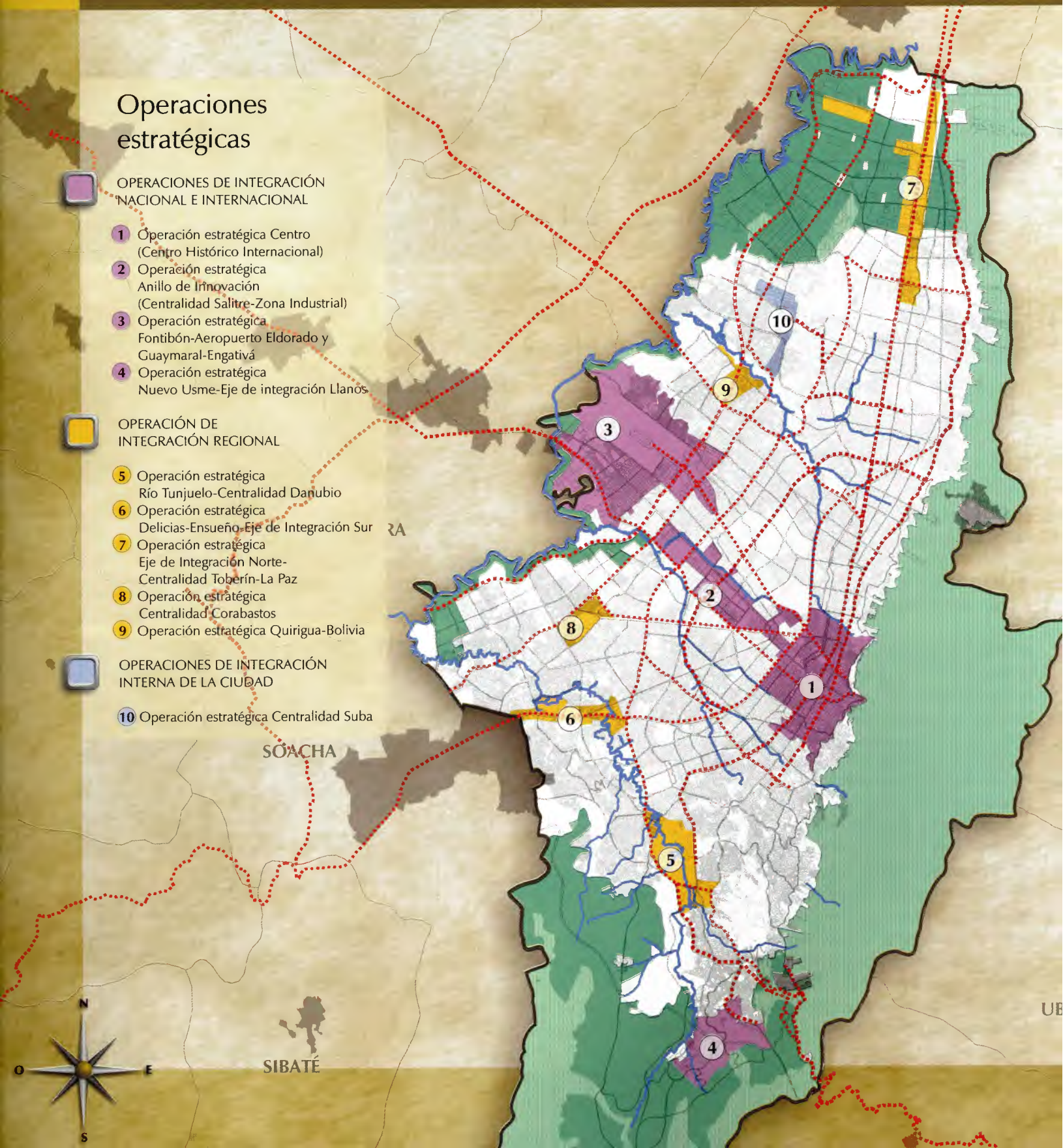
MVA. Las vías determinadas por otras normas e instrumentos de planificación, como son los decretos y fichas de las UPZ, que sirven para comunicar e integrar los sectores y barrios, corresponden a la llamada malla vial intermedia, que está compuesta por Corredores de Movilidad Local, CML.

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

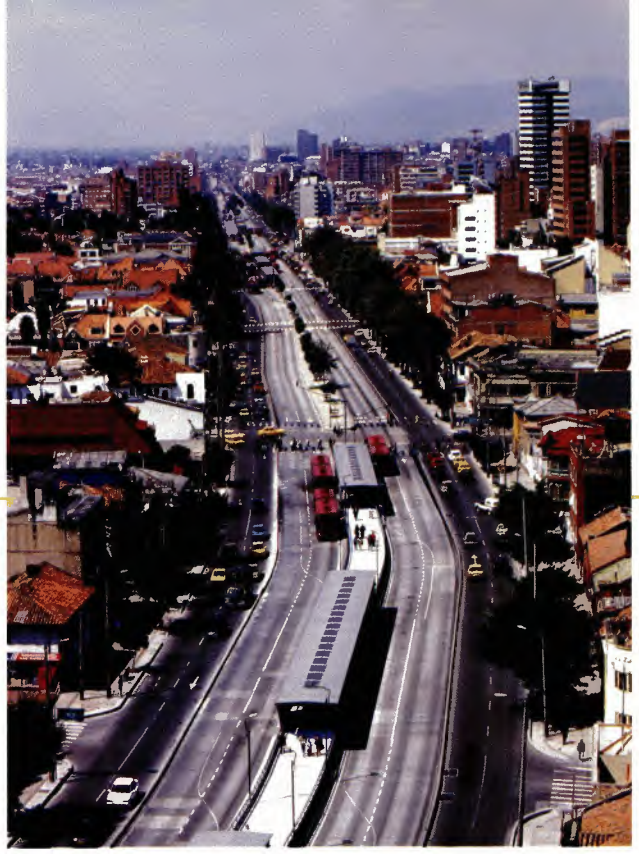
OPERACIÓN DE INTEGRACIÓN REGIONAL

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 PLANEAMIENTO

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

Instrumentos de gestión

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

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

INSTRUMENTOS DE GESTIÒN

ALGUNOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

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

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

Participación en plusvalías

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

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

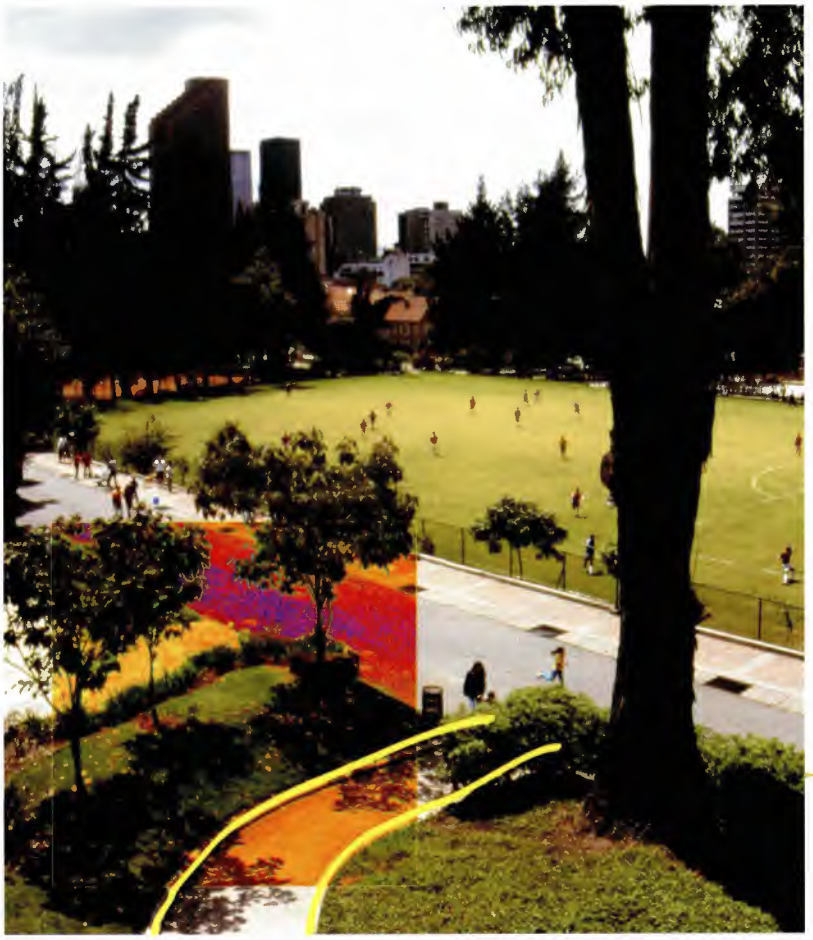
En todos esos casos las personas propietarias de esos terrenos obtienen beneficios producto de una inversión pública, es decir, que no fue hecha por ellas sino por el Distrito.

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

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

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

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



Las normas urbanísticas

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

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

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

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

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

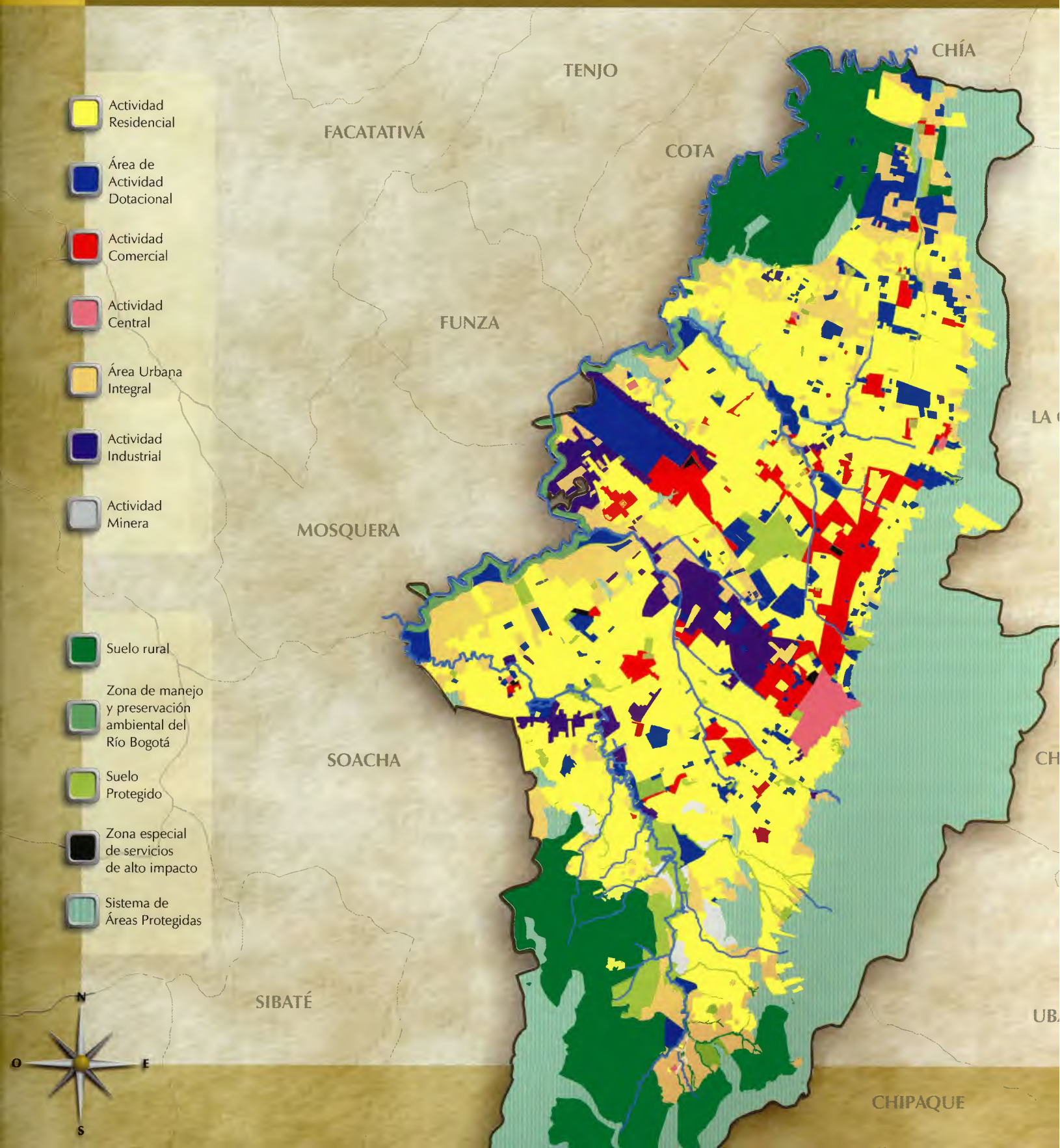
Las normas urbanas de Bogotá se determinan mediante la mayoría de los instrumentos de planeamiento, entre los cuales uno de los más importantes es la ficha reglamentaria de las unidades de planeamiento zonal o UPZ.

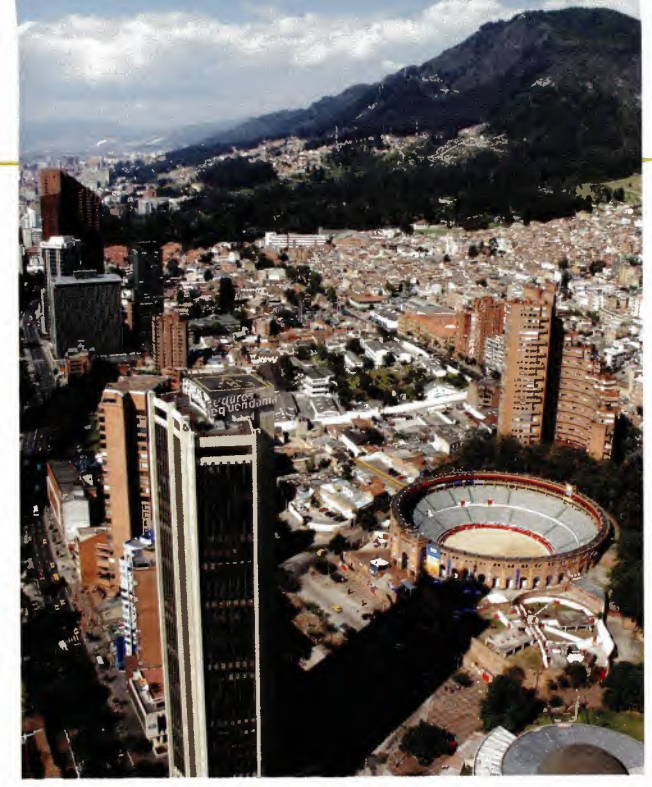
Las normas urbanísticas expresan, en términos generales, la vocación o los **usos** más adecuados de las diferentes zonas de la ciudad y el tipo de intervención o **tratamiento** que más convienen de acuerdo con el desarrollo de ese sector y los propósitos del POT.

Veamos qué incluye cada uno de estos conceptos:

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

Áreas de Actividad del POT





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

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

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

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

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

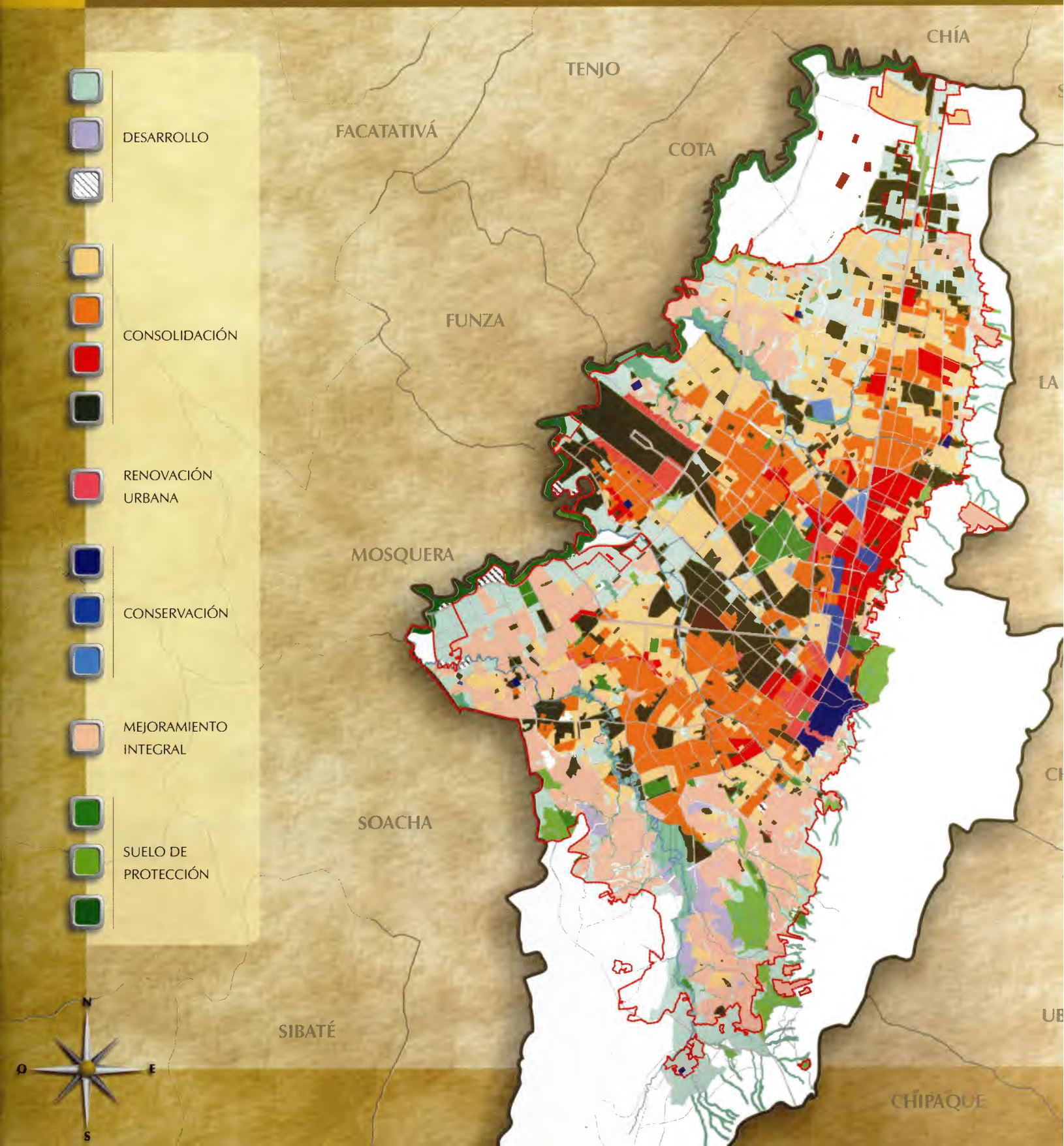
Como consecuencia de las diferencias que existen en la ciudad, el POT determina diversas **zonas** para cada una de las áreas de actividad, de tal manera que pueda ser más específica la definición de los usos y actividades que pueden contener.

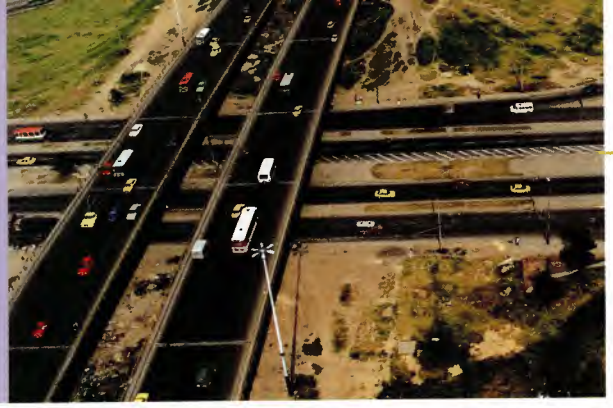
En el capítulo 2 de esta publicación veremos las áreas de actividades y las zonas específicas que tenemos en nuestra UPZ.

ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL POT

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

Tratamientos





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

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

TRATAMIENTOS DEL POT

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

Entre la localidad y el barrio:

Unidades de Planeamiento Zonal

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

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

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

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

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

TUNJUELITO
42. Venecia
62. Tunjuelito

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

KENNEDY
46. Castilla
44. Américas
45. Carvajal
47. Kennedy Central
48. Timiza
78. Tintal Norte
79. Calandaimá
80. Corabastos
81. Gran Britalia
82. Patio Bónito
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

CHÍA
COTA
LA
MOSQUERA
SOACHA
SIBATÉ
CHIPAQUE

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

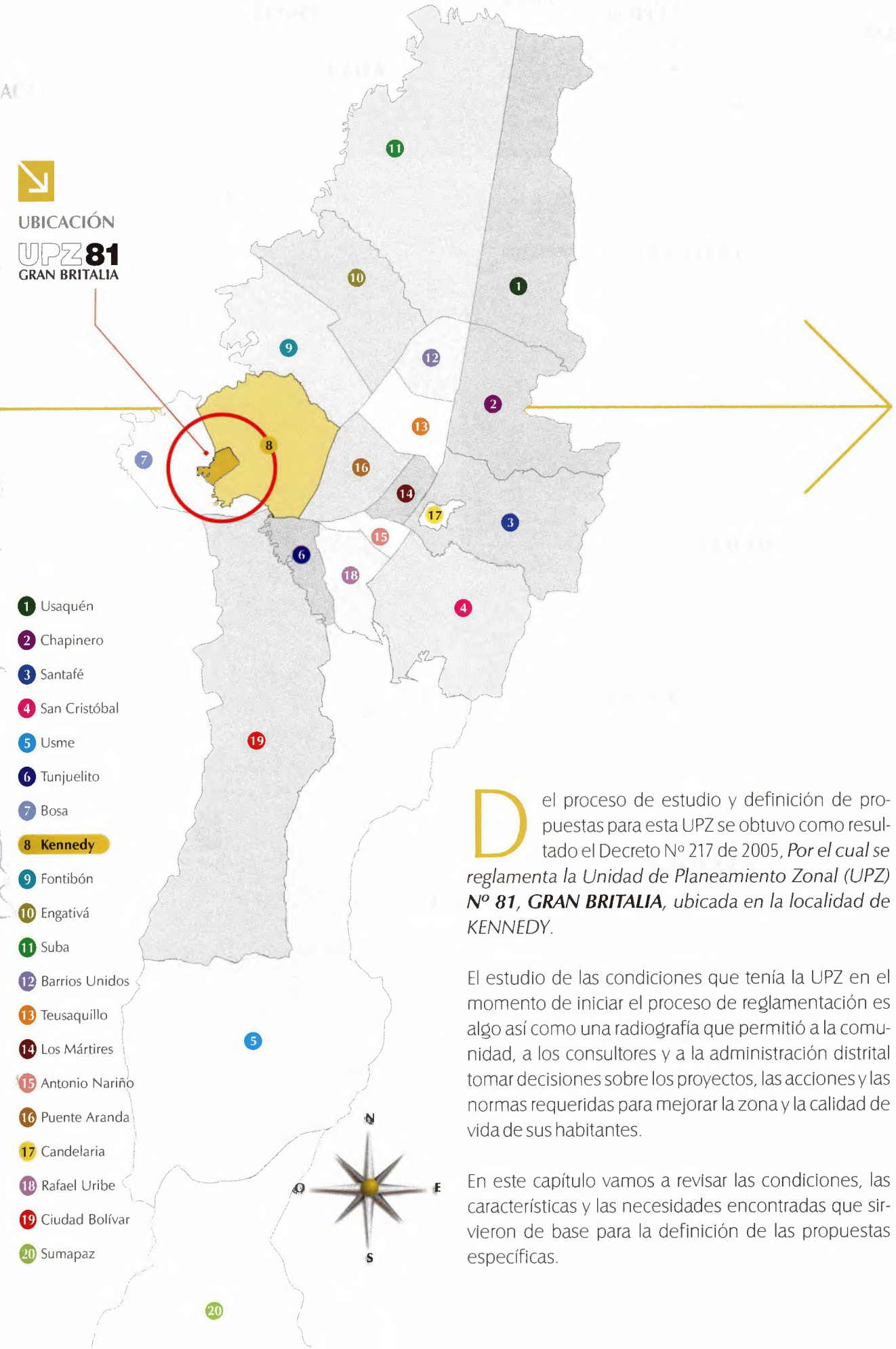
El Distrito está actualmente estudiando, planificando y reglamentando cada una de las UPZ de Bogotá, con la participación activa de las personas que las habitan y utilizan.

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 81

GRAN BRITALIA



2

Del proceso de estudio y definición de propuestas para esta UPZ se obtuvo como resultado el Decreto Nº 217 de 2005, *Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ)* ***Nº 81, GRAN BRITALIA****, ubicada en la localidad de KENNEDY.*

El estudio de las condiciones que tenía la UPZ en el momento de iniciar el proceso de reglamentación es algo así como una radiografía que permitió a la comunidad, a los consultores 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.

En este capítulo vamos a revisar las condiciones, las características y las necesidades encontradas que sirvieron de base para la definición de las propuestas específicas.

Datos Generales

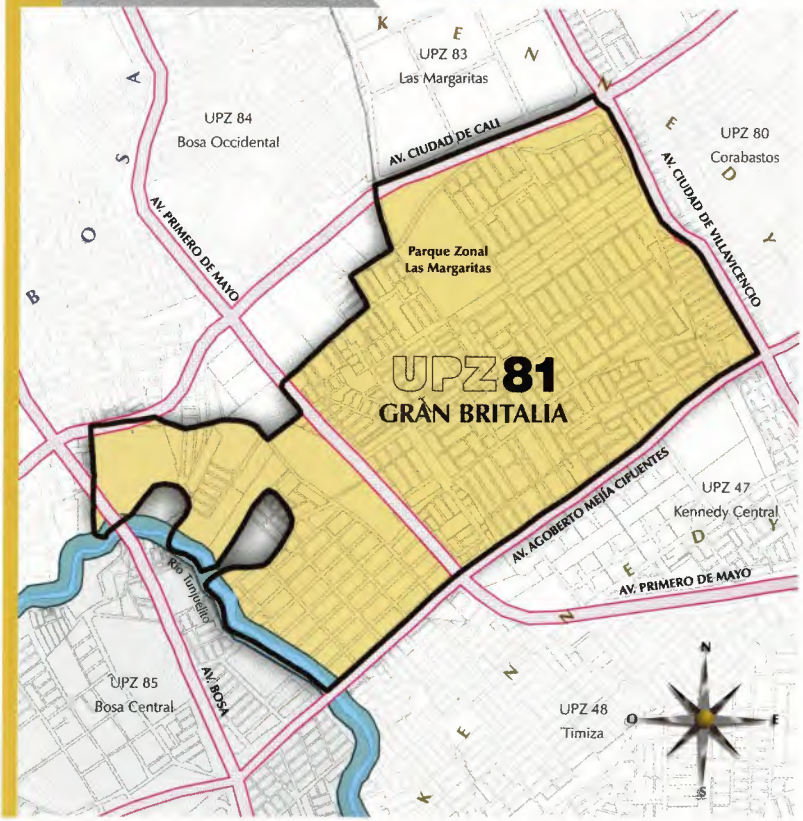
GENERALIDADES

Localidad	Kennedy
Límites	**Norte:** avenida Ciudad de Villavicencio, que actualmente llega a la avenida Ciudad de Cali. **Sur:** río Tunjuelito. **Oriente:** avenida Agoberto Mejía, entre la avenida Villavicencio y el río Tunjuelito. **Occidente:** avenida Ciudad de Cali entre la avenida Villavicencio y el Parque Zonal Las Margaritas, y una línea de borde sobre lotes vacíos que separa a los barrios Villas de Kennedy, Santa María de Kennedy y Villa Andrea de la UPZ Las Margaritas.
Área total	179,41 hectáreas
Área urbanizada	154,57 hectáreas
Área sin urbanizar	10,52 hectáreas
Población	63.454 habitantes (2000), 77.272 habitantes (2002), 82.142 (EAAB 2003), 82.542 (EAAB 2005).
Densidad	436 Hab./Ha.
Viviendas	12.472
Hogares	23.460
Hogares por vivienda	1,88
Personas por hogar	4,3
Estratificación	Estrato 2

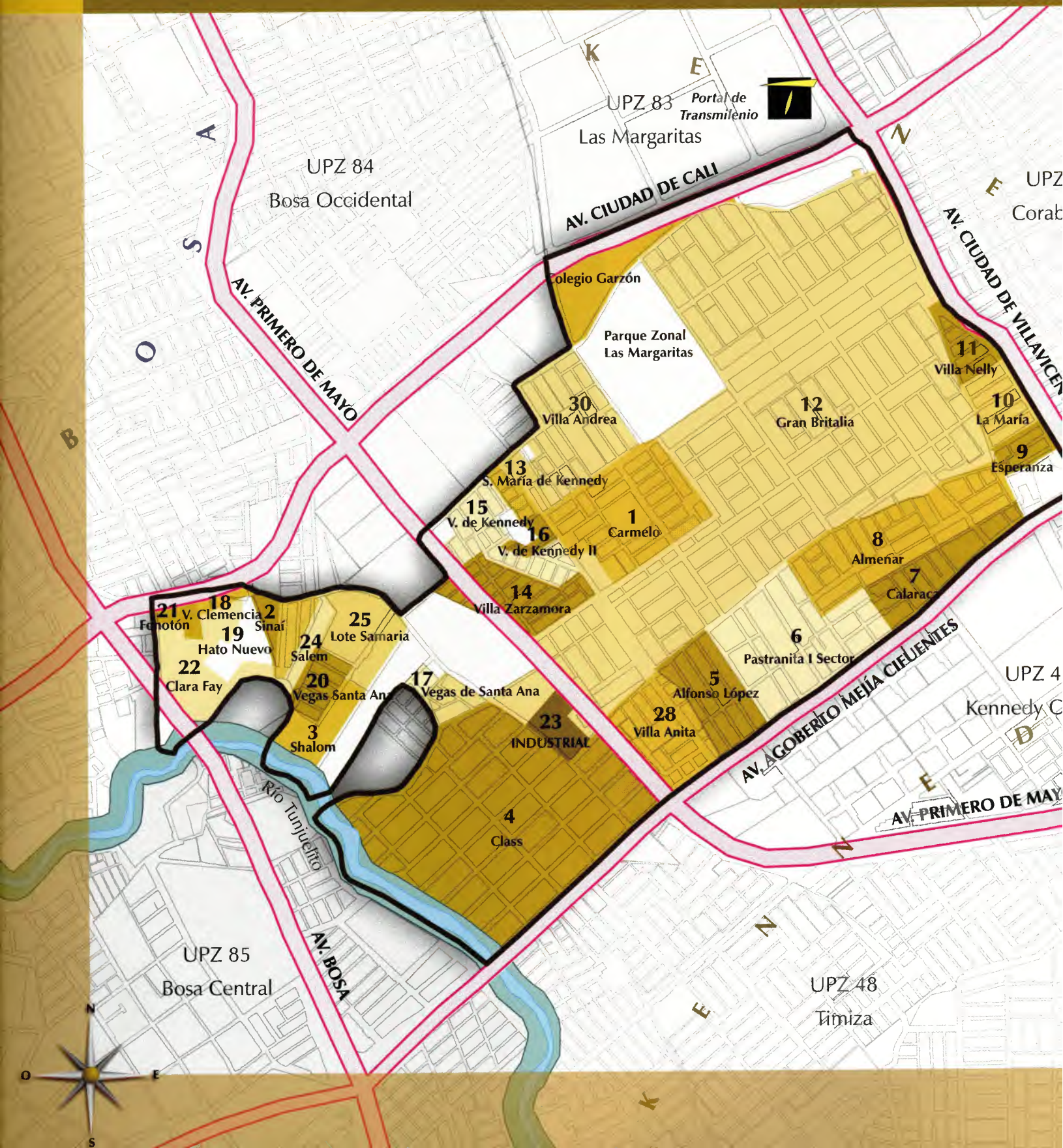
Fuente:
Datos de área, vivienda y densidad según monografías locales. DAPD, SHD, 2002, según proyecciones Censo 1993 DANE.

El primer referente que tenemos de la ciudad es el barrio.

LÍMITES



La UPZ como un conjunto de barrios



*Entrada a la UPZ **Gran Britalia**. Avenida Villavicencio con Avenida Agoberto Mejía.*

BARRIOS

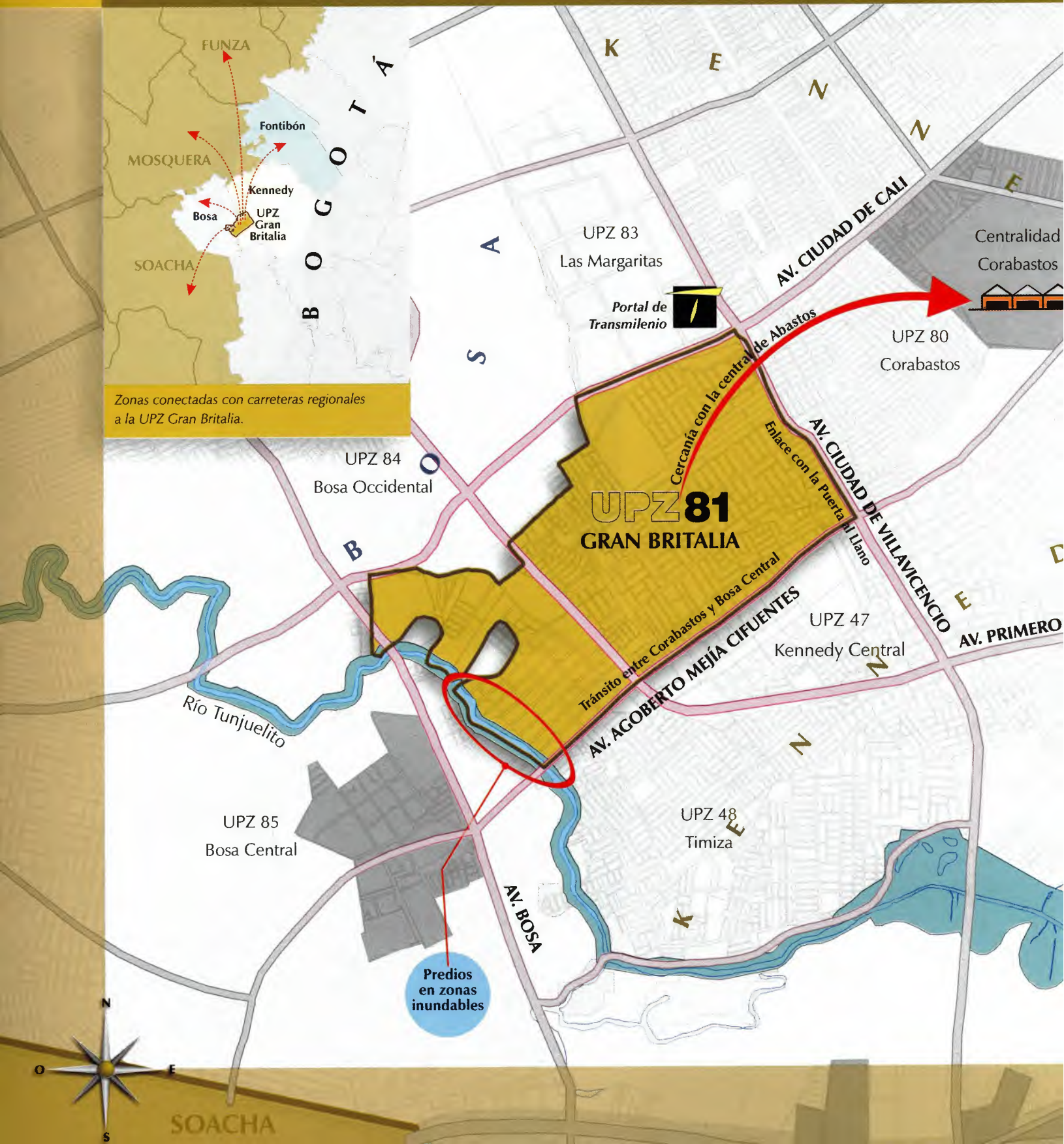
1	El Carmelo
2	Sinaí
3	Shalom
4	Class
5	Alfonso López
6	Pastranita I sector
7	Calaraca
8	Almenar
9	La Esperanza
10	La María
11	Villa Nelly
12	Gran Britalia
13	Santa María de Kennedy
14	Villa Zarzamora
15	Villas de Kennedy
16	Villas de Kennedy II
17	Vegas de Santa Ana
18	Villa Clemencia
19	Hato Nuevo
20	Vegas de Santa Ana
21	Fonotón
22	Instituto Clara Fay
23	Zona Industrial
24	Salem
25	Samaria
26	Las Margaritas
27	Calle 56 A sur Nº 90 A - 30
28	Villa Anita
29	Jorge Uribe Botero
30	Villa Andrea

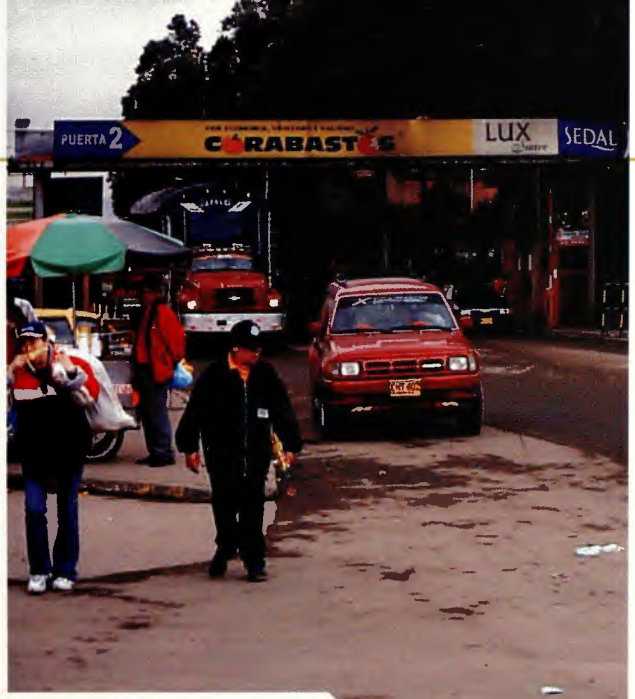
*Así lucen los barrios de **Gran Britalia**.*

***Villa Andrea**.*

*Barrio **El Carmelo**.*

Aspectos sobresalientes





OPORTUNIDADES

- **Ubicación estratégica.** La UPZ tiene una localización estratégica entre la Central de Abastos (punto destacado de enlace entre la ciudad y la región) y Bosa Central, lo que aumenta el tránsito y el suministro de servicios para las actividades económicas de estas dos centralidades, especialmente a lo largo de la avenida Agoberto Mejía.

- **Conectividad con la región.** A través de la Autopista, al sur, la UPZ se conecta con Soacha, y de la avenida Ciudad de Villavicencio, con la puerta al Llano. También hace parte de las carreteras regionales que forman un anillo vial alrededor de Bogotá y que atraviesa los municipios de Granada, Soacha, Mosquera, Funza y las localidades de Fontibón y Kennedy.

PROBLEMAS

- **Malla vial en mal estado.** Las vías que rodean la UPZ no se encuentran construidas en su totalidad, lo que hace difícil llegar a la zona; ellas son como pequeños trozos que se juntan y dificultan el movimiento rápido y directo a algunas zonas de la UPZ.

- **Deficiencia de espacio público y equipamientos educativos y culturales.** Las zonas verdes y el espacio público no son suficiente para los habitantes de la zona. Las construcciones de edificaciones con usos como colegios, escuelas, casas de la cultura, tampoco son suficientes para la población de la UPZ.

- **Asentamientos en zonas de alto riesgo.** Existen predios en las cercanías al río Tunjuelo que se encuentran en zonas inundables.

- **Problemas sociales.** Como la conformación de pandillas en algunas zonas de la UPZ.

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

*Proyección Avenida **Primero de Mayo**.*

Características del territorio:

Estructura Ecológica Principal

Río Tunjuelito.

Zona verde reservada para el Parque Zonal ***Las Margaritas.***

La Estructura Ecológica Principal es un componente fundamental en la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, ya que tanto dentro de sus límites como en sus alrededores se localizan algunos elementos de gran importancia para la zona, la ciudad e incluso la región:

- El río Tunjuelito, que atraviesa la ciudad en sentido oriente-occidente y que al pasar por la UPZ ha recibido aguas de las localidades de Tunjuelito, Barrios Unidos, Ciudad Bolívar y Usme antes de desembocar en el río Bogotá.
- A lo largo del río Bogotá se ha definido una zona dentro de la ciudad llamada Área de Manejo Especial del Río Bogotá para protegerlo. Esta franja es de 300 metros a cada lado. La cercanía de la UPZ al río Bogotá y a la desembocadura del río Tunjuelito hace que se encuentre en esta zona de protección. Allí se busca conservar y reparar las características ecológicas, como los árboles que están cerca al río y que han ido desapareciendo por la construcción de casas y calles.
- En la UPZ será construido el parque zonal PZ82 Las Margaritas.
- En la UPZ hay dos clases de corredores ecológicos: de ronda, en el río Tunjuelito, y de vía, en las avenidas Ciudad de Cali, Primero de Mayo, Agoberto Mejía, Bosa y Ciudad de Villavicencio.

Amenazas y riesgos

El tema de amenazas y riesgos en la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, se asocia a características ambientales como altas pendientes, ríos y quebradas. En el caso de esta UPZ, su cercanía al río Tunjuelito y la localización en terrenos con un relieve que hace parte de las tierras bajas del occidente de la ciudad y que se consideraban áreas inundables hasta el año de 1970 hacen que encontremos un total de 39 predios en la UPZ localizados en zonas de alto riesgo por inundación. Alrededor de las quebradas, ríos y humedales de la ciudad hay una zona de protección que debe ser respetada dejándola sin utilizar y que garantiza la seguridad de los habitantes de la ciudad ante la posibilidad de un aumento en la cantidad de agua que circula por estos elementos.

Esto quiere decir que en caso de que se presentara un evento en el río Tunjuelo, como un aumento inesperado en la cantidad de aguas que lleva, los predios que están en zona de riesgo pueden verse afectados, causando daños en las viviendas que están allí y poniendo en peligro la vida de sus ocupantes.

***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

Aunque no se encuentran centralidades en la UPZ Nº 81, **Gran Britalia**, ésta sirve como espacio que conecta las centralidades de Abastos y Bosa Central a través de la avenida Agoberto Mejía en la que se encuentran actividades de comercio y bancos que sirven a los habitantes de la UPZ.

*Actividad comercial a lo largo de la Avenida **Agoberto Mejía**.*

***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

Sistema de equipamientos

En la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, se localizan 135 equipamientos distribuidos de manera poco balanceada en la que se han favorecido las zonas orientales del barrio Gran Britalia. De éstos, cuatro son de carácter local, es decir, que sirven principalmente a la población cercana a los equipamientos.

La mayoría de los equipamientos son educativos (56 predios, 41,4% del total de equipamientos) y de bienestar, como jardines infantiles (34 predios, 25,19% del total). Los equipamientos de salud son sólo dos y representan el 1,48% del total.

Actualmente la UPZ tiene 0,26 m^2 en equipamientos de educación y bienestar por estudiante; el promedio óptimo para la ciudad es de 7,75 m^2 por estudiante. La biblioteca El Tintal se localiza cerca de la UPZ, lo que constituye una ventaja ya que se pueden usar todos sus servicios y se llega fácilmente a través de la avenida Ciudad de Cali o la estación final de Transmilenio Américas.

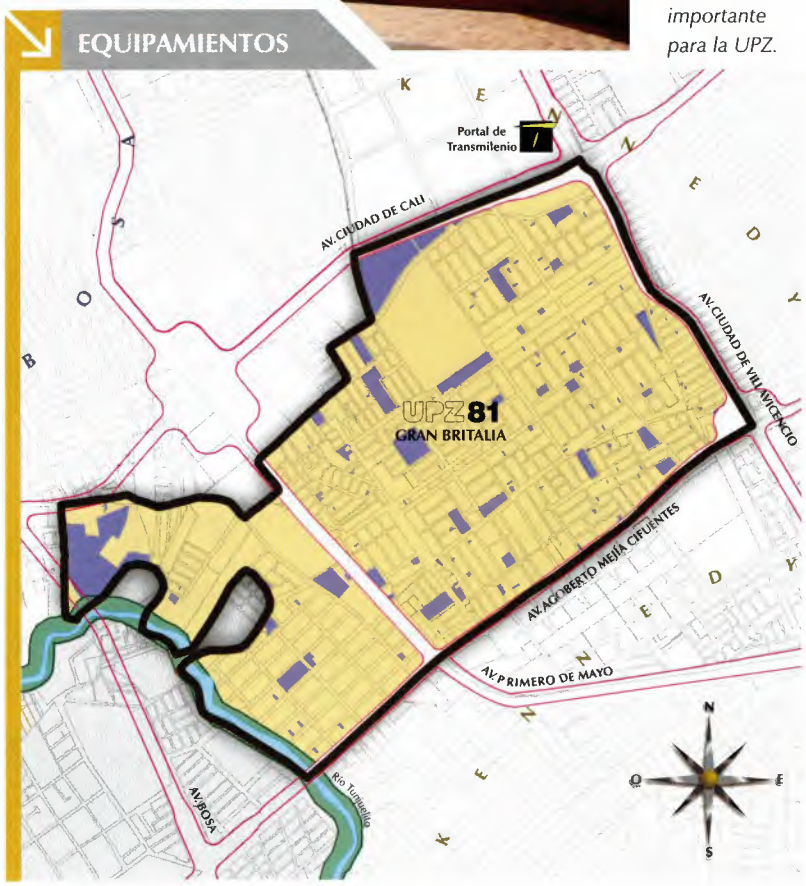
La UPZ cuenta con algunos equipamientos de bienestar como jardines infantiles y centros de salud.

Colegio Britalia

Institución Educativa Distrital.

Centro Educativo ***Jaime Garzón***

Un equipamiento muy importante para la UPZ.



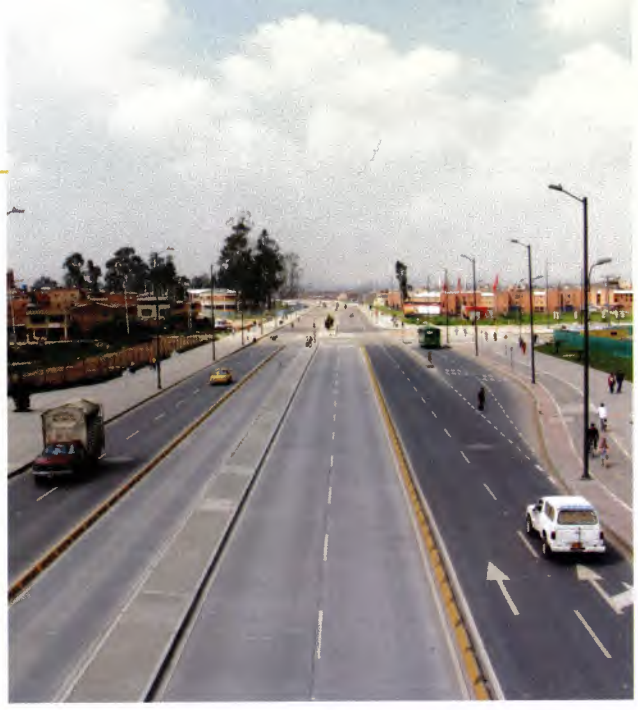
Sistema de movilidad

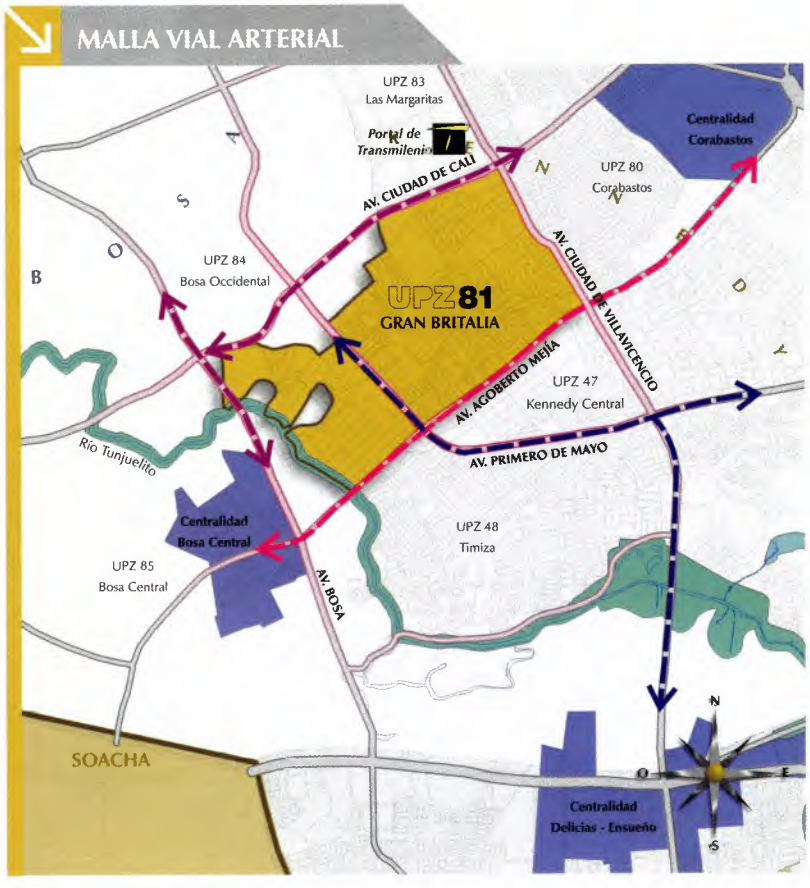
VÍAS

Malla Vial Arterial: la ciudad tiene el 4,6% de las vías principales construidas; de las vías importantes que pasan por la UPZ el 4,42% está construido. Estas vías son: al noroccidente la avenida Ciudad de Cali, al oriente la avenida Ciudad de Villavicencio y al sur la avenida Agoberto Mejía; la avenida Bosa pasa por el borde occidental de la UPZ. Actualmente las avenidas Primero de Mayo y Bosa no se encuentran construidas.

Avenida ***Ciudad de Cali***

- **La avenida Ciudad de Cali** muere al encontrarse con la avenida Bosa al sur de la UPZ, lo que representa un conflicto para la población ya que agilizaría los intercambios con Bosa Occidente y Bosa Centro. A lo largo de esta vía están apareciendo grandes equipamientos, como colegios, centros de salud y centros de bienestar social y también proyectos de vivienda en serie para estratos medios, lo que se convierte en una oportunidad importante para que la UPZ se fortalezca y se pueda mejorar la calidad de vida en ella.





- **La avenida Primero de Mayo** servirá de salida de la UPZ hacia las zonas orientales de la ciudad, conectando a Gran Britalia con Ciudad Bolívar y Usme. Aunque actualmente hay algunas partes que están construidas, la vía no se encuentra totalmente terminada. Esto representa una oportunidad, ya que para completar la construcción se deberán reconstruir 22 manzanas que se ven afectadas por el trazado en las que se pueden generar proyectos de vivienda o zonas comerciales que mejorarán las condiciones de la UPZ. Es importante resaltar la conexión que puede brindar esta vía entre las áreas industriales de Gran Britalia y la centralidad Delicias Ensueño.

- **La avenida Agoberto Mejía** es la de mayor tráfico y, como se ha comentado, conecta a la UPZ con las centralidades de Bosa Centro y Corabastos. Aparte del valor que representa por el tráfico que maneja, es un paseo peatonal importante sobre el que se están concentrando actividades económicas.

Además, la UPZ se ve afectada por el proyecto de la **avenida Bosa**, que toca la esquina noroccidental de la UPZ y que permitirá reforzar la conexión entre Gran Britalia y Bosa Central al conectar las avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía por el sur del río Tunjuelito.

Malla vial local: respecto a las vías intermedias, la ciudad tiene el 20% construido; en la UPZ este porcentaje es mayor: el 22,7% de la malla vial local se encuentra construido.

En este tema se pueden identificar los siguientes aspectos:

- Actualmente no es muy fácil el paso entre las zonas localizadas al occidente y al oriente de la avenida Primero de Mayo; la construcción de la avenida, que será de 40 metros, aumentará esa dificultad.
- Los barrios que se localizan en el área noroccidental de la UPZ se han desarrollado en trozos pequeños que hacen difícil la construcción de vías continuas que conecten este sector con el resto de la UPZ. Si esta zona se sigue ocupando así será difícil llegar a algunos lugares porque sólo la calle 56 Sur, que es una vía pequeña, podrá servir para entrar y salir de la zona.
- La zona más antigua y con mejores condiciones de la UPZ está conectada por dos vías, las calles 46 Sur y 54 Sur, que permiten que los barrios localizados en los extremos noroccidental y nororiental se comuniquen fácilmente.

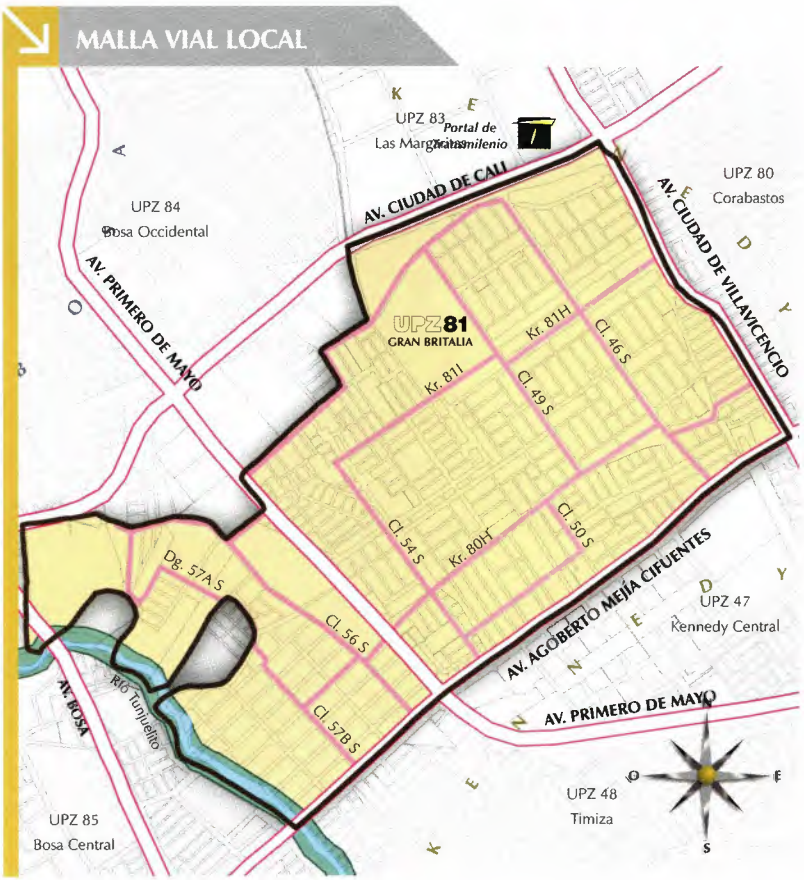
TRANSPORTE

Actualmente, en la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, se encuentran dos opciones de transporte: el público tradicional y el sistema de transporte masivo Transmilenio.

En la UPZ existen ocho calles importantes que sirven, principalmente, para realizar recorridos desde y hasta la UPZ y que son usados por buses y colectivos tradicionales. En su mayoría, estas rutas conectan a Bosa con el centro de la ciudad y toman las vías de la UPZ como atajos y rutas alternativas.

En el caso de Transmilenio es importante resaltar la presencia del portal de Las Américas en el borde noroccidental de la UPZ, lo que le da una ubicación estratégica. Incluso, en este momento cuenta con dos rutas alimentadoras que, aunque van por vías de borde (Ciudad de Cali y Villavicencio), ofrecen un servicio importante y, además, una alternativa a las rutas tradicionales que se desplazan en la UPZ por la calle 46 Sur y la avenida Primero de Mayo, conectando a Bosa con el centro de la ciudad.

Continuación de la Avenida ***Primero de Mayo***



Andén sobre la Avenida ***Agoberto Mejía***.

Sistema de espacio público

En la UPZ se localiza el parque zonal Las Margaritas; también se encuentran 50 parques de escala local que sirven para el uso de sus habitantes y que mejoran la calidad de vida de quienes los disfrutan.

Actualmente la UPZ tiene 1,62 m^2 de zona verde por cada habitante, promedio muy bajo si se compara con el de la ciudad, que es de 4,7 m^2 por habitante.

Parque y manejo de espacios públicos en el barrio Villa Andrea.

La UPZ **Gran Britalia** presenta dos comportamientos diferentes en relación con el espacio público. Al norte, en los barrios Villa Andrea, El Carmelo, Britalia, Gran Britalia y Villa Anita, existe una presencia importante de parques, vías peatonales arborizadas y separadores que funcionan a manera de parques lineales. Al sur de la UPZ no se encuentran parques o zonas verdes.

En su mayoría, los parques se encuentran en un estado aceptable, a excepción de algunos de los parques más pequeños (de bolsillo) que no tienen zonas verdes y actualmente se ocupan como botaderos de basura.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Área total	Hectáreas	% UPZ
Zonas verdes [1]	21,14	12%
Zonas verdes [2]	10,21	6%
Plazoletas, canchas [2]	4,72	3%

Área total	Hectáreas	Cantidad
Parques zonales [1]	7,34	1
Parques locales	-	-
Parques de bolsillo [1]	2,87	26

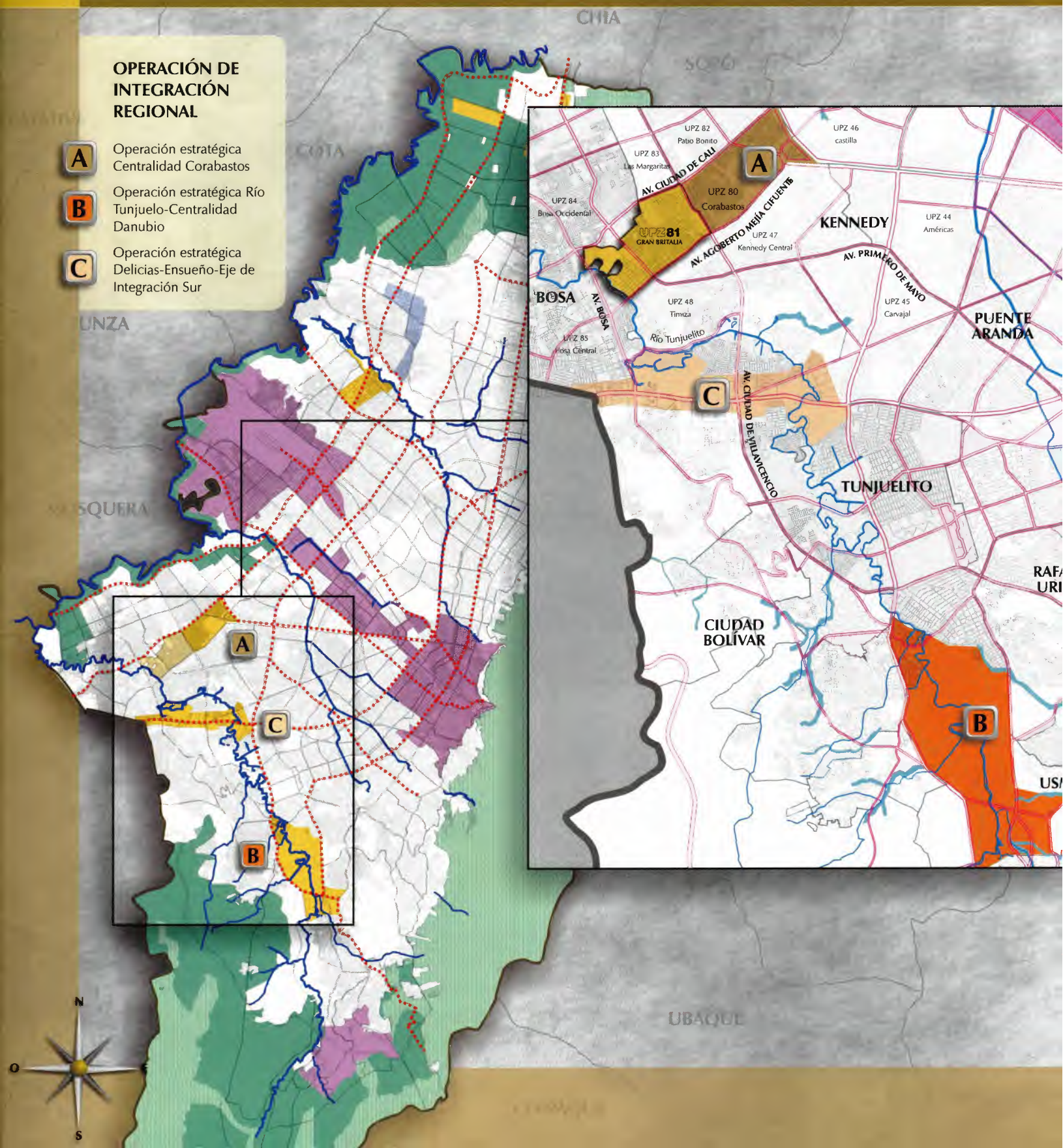
Déficit de zonas verdes	**1,14 m² / habit.**

Fuente: 1 *Planos DAPD.*
2 *Estudios sobre el terreno.*

Sistemas de servicios públicos

La UPZ tiene cobertura completa respecto al acueducto y al alcantarillado de aguas negras o servidas; sin embargo, el alcantarillado de aguas lluvias no se encuentra construido. Las redes de energía, gas domiciliario y telecomunicaciones también tienen una cobertura total en la UPZ.

Operaciones Estratégicas



Como respuesta a las innumerables necesidades que tenemos y a la gran cantidad de partes por mejorar de la ciudad, las propuestas del POT son muchas. Por eso el POT plantea que las primeras intervenciones, llamadas operaciones estratégicas, OE, se concentren en sitios claves de Bogotá.

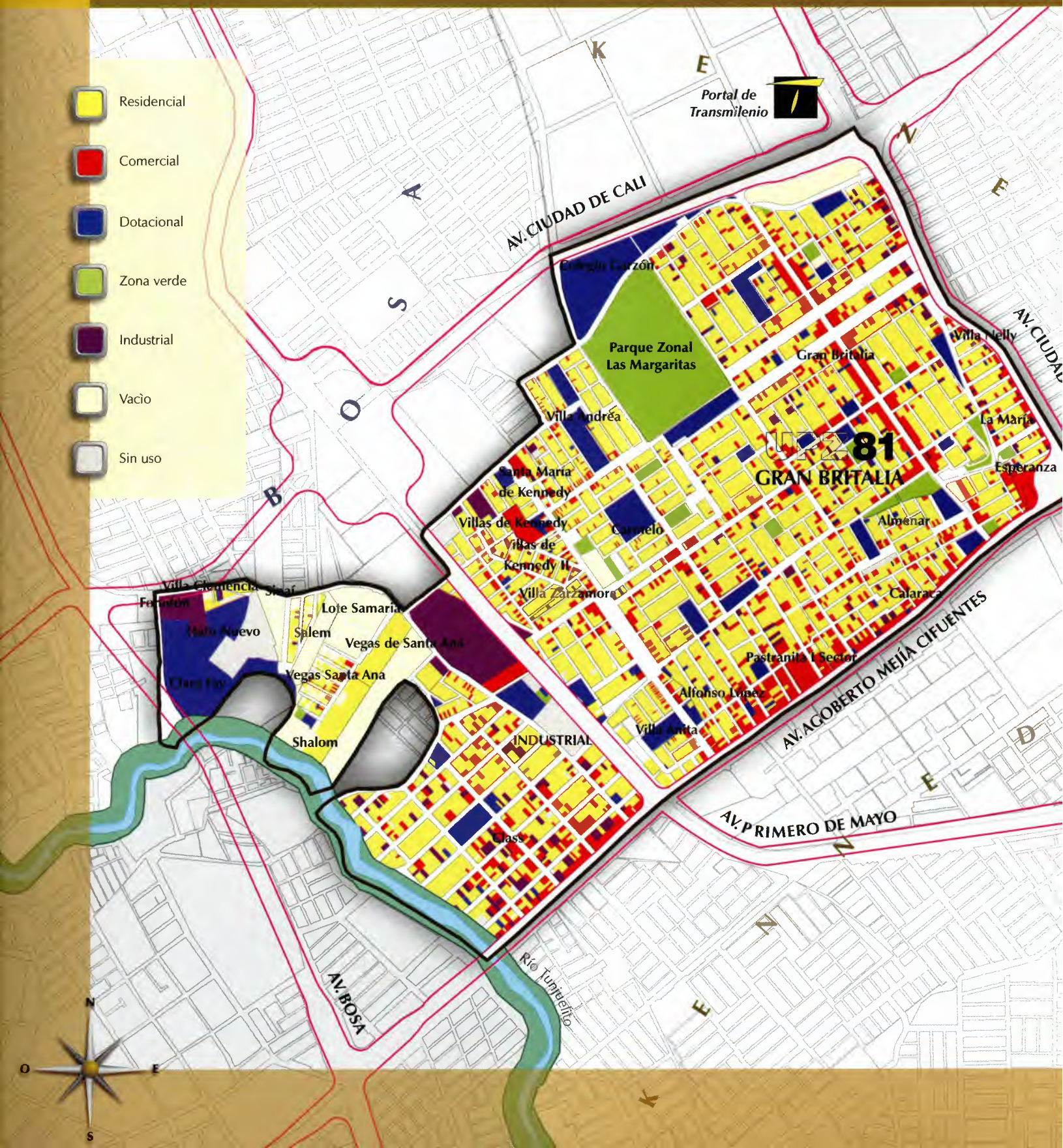
Cerca de la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, hay tres de estas operaciones estratégicas: Operación Estratégica Centralidad Corabastos, Operación Estratégica Río Tunjuelo - Centralidad Danubio y Operación Estratégica Eje de Integración Sur - Centralidad Delicias - Ensueño.

A La operación estratégica **Centralidad Corabastos** propone aumentar y ampliar las posibilidades de adquisición de productos y servicios en la zona; que los sectores que están cerca sean parte de lo que pasa en la centralidad mediante el aumento de comunicación a través de vías, ciclorrutas y espacio público como andenes y alamedas; recuperar los humedales de Techo, La Vaca y el Burro, que también están cerca.

B La operación estratégica **Río Tunjuelo - Centralidad Danubio** busca que el río Tunjuelo sea recuperado ambientalmente a través de programas que reduzcan la posibilidad de amenaza de inundación que actualmente presenta, que se convierta en un corredor ecológico de ronda que conecte todas las zonas del sur de la ciudad en el que se localicen nuevos edificios, como colegios y bibliotecas y nuevos parques; que se generen nuevos negocios, sitios de trabajo y servicios para que las personas que viven cerca no tengan que desplazarse muy lejos para desarrollar sus actividades.

C La operación estratégica **Eje de Integración Sur - Centralidad Delicias - Ensueño** pretende que se localicen nuevas actividades regionales, mejorar y aumentar la industria y las actividades económicas existentes y que sea fácil llegar a la centralidad y salir de ella.

Usos del suelo y Edificaciones



En relación con los usos, el más común en esta UPZ es la vivienda, que ocupa el 78,6% de los predios. Por el contrario, las actividades económicas (comercio, servicios, oficinas, industria) son muy pocas (sólo el 20,5%), y aún más los edificios para colegios y escuelas (sólo el 1%). Esto quiere decir que en la UPZ prevalece el uso de vivienda con algunas tiendas y comercio pequeño orientados a vender los alimentos y artículos que se necesitan a diario.

Las zonas de **vivienda** se pueden clasificar en dos: la primera está formada por las que han sido construidas de manera progresiva por sus propietarios. Esto quiere decir que el dueño del lote lo construye en la medida en que sus posibilidades económicas se lo permitan y que por esa razón lo hace despacio y por etapas. En estas casas a veces se destina una parte para un pequeño negocio de la familia, como una tienda o una papelería. **1**

En la segunda zona las casas son construidas todas iguales por un urbanizador, quien también construye zonas verdes y en algunos casos parqueaderos. En estas urbanizaciones hay menos casas con locales comerciales. Es el caso de los barrios El Carmelo, Villa Andrea, Villa Anita, Shalom y Sinaí. **2** (Villa Anita)

El **comercio** también tiene dos clases: el de nivel local, que son almacenes de tamaño mediano que en este caso están localizados, principalmente, sobre las avenidas Agoberto Mejía y Villavicencio. En vías de la UPZ, como las calles 46 y 54 Sur y las carreras 81B y 81C, se encuentra otra clase de comercio que es de tiendas pequeñas, donde se pueden conseguir artículos de uso diario. **3**

La **industria** que se localiza en la UPZ es de escala mediana y se dedica, principalmente, a trabajar el cartón y a manejar la chatarra. También hay una industria más pequeña de carpintería, forja y herrería. **4**

Los edificios **dotacionales**, que son en los que se puede estudiar, reunirse, rezar y cuidar niños se localizan en puntos dispersos de la UPZ. Es el caso del colegio Jaime Garzón, el centro comunitario de Kennedy y el jardín infantil Ciudad de Bogotá, entre otros. (foto 4)

1

2

3

4

Edificaciones

La UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, tiene casi la mitad de sus casas de dos pisos (48,5%), 2.414 predios ya tienen construidos tres pisos (27,24%) y 1.525 predios (17,21%) tienen sólo un piso construido. Sólo 409 predios (4%) del total de la UPZ no están construidos. La mayoría de estas casas han sido construidas de manera progresiva, lo que significa que en un alto porcentaje tienen problemas de continuidad en la estructura que los sostiene y que pueden tener mayor riesgo en caso de sismo.

Aspectos Socioeconómicos

*La totalidad de los predios de la **UPZ Gran Btiltalia** están clasificados dentro del **Subprograma de Mejoramiento Integral** de barrios del Distrito.*

Hay varios aspectos que se pueden resaltar de las condiciones socioeconómicas de la UPZ:

- La totalidad de predios de la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, ha sido catalogada como estrato 2, lo que sumado a las insuficientes condiciones de las edificaciones existentes y del estado actual de las zonas verdes, vías y equipamientos permite clasificarla dentro del Subprograma de Mejoramiento Integral de barrios del Distrito.
- La localidad de Kennedy es la segunda con mayor recepción de población desplazada en Bogotá. Entre enero de 2000 y febrero de 2003 llegaron 1.196 familias, que son el 11,5% de la población que arribó a Bogotá en ese período.
- El 72,5% del total de la población de la UPZ está en capacidad de trabajar, lo que quiere decir que la mayoría de sus habitantes son jóvenes.

INFORMACIÓN SOCIAL

Población total	**77.272**
Población de 0 a 4 años	8.140
Población de 5 a 19 años	20.851
Población de 20 a 54 años	34.313
Población mayor de 54 años	3.671
Número total de hogares	**23.460**
Hogares en estrato 2	23.450
Hogares en estrato 3	10

Fuente: *DAPD. Subdirección de Desarrollo Social. Área de Desarrollo Humano y Progreso Social. 2002*

DATOS COMPARADOS DE POBLACIÓN

LOCALIDAD KENNEDY	Población 2002	Viviendas	Hogares
UPZ GRAN BRITALIA	**77.272**	**12.472**	**23.460**
UPZ Américas	98.002	15.241	16.004
UPZ Carvajal	146.197	18.819	26.435
UPZ Castilla	123.102	21.412	21.711
UPZ Kennedy Central	146.132	22.977	27.811
UPZ Timiza	145.852	21.678	26.512
UPZ Tintal Norte	27.422	4.460	4.394
UPZ Calandaima	16.548	2.692	2.652
UPZ Corabastos	44.019	5.214	6.546
UPZ Patio Bonito	98.776	12.753	17.131
UPZ Las Margaritas	2.309	622	1.764
UPZ Bavaria	25.698	4.086	4.408
TOTAL LOCALIDAD	**951.330**	**142.426**	**178.829**

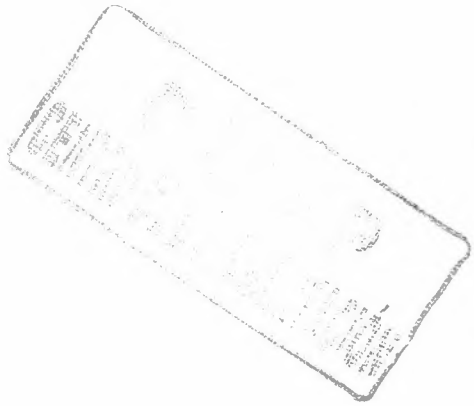
Fuente: *DAPD. Subdirección de Desarrollo Social. Área de Desarrollo Humano y Progreso Social. 2002*

UPZ GRAN BRITALIA	Población	Viviendas	Hogares
AÑO 2003	82.142	14.319	19.045
AÑO 2004	82.388	14.370	19.112
AÑO 2005	82.542	14.402	19.155

Fuente: *EAAB*

FORMULACIÓN DE LA NORMA URBANA PARA LA UPZ 81 GRAN BRITALIA

En el capítulo anterior vimos que para poder hacer la reglamentación de una UPZ previamente se desarrolla un proceso que va desde la caracterización y diagnóstico de la UPZ hasta la definición de proyectos y normas que servirán para mejorar las condiciones de la zona, permitir y propiciar su desarrollo y hacer que sus habitantes puedan aumentar su calidad de vida. Estos proyectos y normas se recogen en el Decreto Nº 217 de 2005, *Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ **Nº 81, GRAN BRITALIA**, ubicada en la localidad de KENNEDY.*



¿Cómo se organiza el decreto de la UPZ?

3

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

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

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

LOS COMPONENTES DEL DECRETO

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

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

Una vez conocidas las razones y las bases jurídicas que se tuvieron en consideración, el decreto define las normas y proyectos para la UPZ, las cuales se presentan por temas en diferentes capítulos, artículos y parágrafos, complementados con tres planchas o planos y las fichas normativas o cuadros de la plancha Nº 2.

En síntesis la lectura general del decreto es: el Alcalde Mayor, haciendo uso de sus funciones y teniendo en cuenta una serie de consideraciones, decide ordenar o decretar unas propuestas y normas específicas para la UPZ.

Veamos ahora cómo se estructura esa parte del decreto, en la que se orienta el futuro desarrollo de la UPZ y se define la norma que debemos utilizar para construir en nuestros lotes y edificaciones.

El mandato o lo que se decreta

El contenido principal de un documento como éste es lo que se **decreta** u ordena. El Decreto N° 217 de 2005, de la UPZ **Gran Britalia**, tiene cuatro capítulos: disposiciones preliminares, reglamentación de la UPZ, gestión del suelo y disposiciones varias. Veámoslos uno a uno.

Capítulo I: disposiciones preliminares

Incluye aquellos temas y partes generales de la UPZ que nos interesan a todos y todas, como por ejemplo, las calles, los parques, los servicios públicos, así como los propósitos y objetivos que el Distrito Capital tiene para esta UPZ. Este capítulo tiene tres temas principales: lo que se busca con la reglamentación, la estructura básica de la UPZ y las reservas viales.

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

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

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

Objetivos, políticas y estrategias

En primer lugar, define **lo que se busca con la reglamentación de la UPZ**, es decir, el objetivo general, las políticas y las estrategias para lograr ese fin.

En la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, el objetivo general es alcanzar principalmente dos metas: la primera es contribuir al mejoramiento de la calidad de vida a través de una serie de acciones y propuestas que se incluyen en el decreto; y la segunda es hacer la UPZ más fuerte tanto en el carácter residencial como en su economía.

Para lograr este objetivo se proponen algunas estrategias que definen el camino a seguir para las acciones y obras que se deben llevar a cabo. En esta UPZ se proponen estrategias en cuatro temas principales:

- El primer tema tiene que ver con la manera de **usar y ocupar el suelo**. Aquí se proponen estrategias para cada una de las estructuras de ordenamiento de la ciudad, mencionadas antes: la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios, y la estructura socioeconómica y espacial.
- El segundo tema, que se llama **instrumentos de gestión**, se relaciona con la manera de realizar los proyectos que se definieron en la UPZ. Para eso el decreto plantea una estrategia que define las herramientas necesarias para que entre todos podamos construir las vías, ciclorrutas, parques y demás proyectos planteados.
- El tercer tema tiene que ver con las **viviendas** que se localizan en la UPZ y la manera de mejorarlas.
- El cuarto tema es el de la **participación comunitaria** y tiene que ver con la posibilidad de que la comunidad que habita la UPZ pueda expresar sus inquietudes.

Las **estrategias de uso y ocupación del suelo**, definidas en el decreto, son las siguientes:

- Respecto a la **Estructura Ecológica Principal**, busca contribuir a las acciones que permitan mantener, proteger y defender los elementos ambientales del río Tunjuelo ya que son muy importantes para la ciudad y la región.
- El tema de **espacio público** tiene como fin generar, recuperar y mantener el espacio público de la UPZ, desde los parques de escala vecinal (como los parques de bolsillo) hasta los parques de escala zonal.
- En relación con la **Estructura Funcional y de Servicios** busca mejorar la conexión entre la UPZ y el sur occidente de la ciudad mediante la construcción de la avenida Primero de Mayo; aumentar las posibilidades de transporte público a través de los Corredores de Movilidad Local, CML, los modos alternativos de transporte, como la bicicleta, y la construcción de las avenidas Ciudad de Cali, Agoberto Mejía y Villavicencio; generar áreas para que se puedan localizar edificios como colegios, iglesias y centros de bienestar, y completar la cobertura de los servicios públicos para los predios de la UPZ.
- La **Estructura Socioeconómica y Espacial** busca mejorar la productividad de la UPZ aumentando la posibilidad de comunicación con la centralidad Corabastos, el Portal de Las Américas, el parque Porvenir, la biblioteca El Tintal, el centro de la localidad de Bosa y las nuevas centralidades de Danubio-Tunjuelo y Delicias-Ensueño y también que las actividades de comercio, industria y servicios se localicen en la UPZ.

Las estrategias que tienen que ver con la **aplicación de los instrumentos de gestión** buscan que las herramientas definidas por otras leyes, como la Ley 388 de 1997, permitan que de manera equitativa todos cumplamos obligaciones y recibamos beneficios que nos ayuden a mejorar las condiciones de la UPZ para la ganancia de todos.

La estrategia relacionada con la **vivienda** tiene como fin que las condiciones de las viviendas de la UPZ mejoren y puedan cumplir con las normas urbanísticas y de sismo resistencia, así como con las necesidades mínimas para vivir bien en estas casas. De igual manera promueve el reconocimiento a las viviendas que aún no han legalizado su título de propiedad en coordinación con el programa de mejoramiento de vivienda.

En lo que tiene que ver con la **participación comunitaria** la estrategia se dirige a promover la participación ciudadana a través del diálogo y la consulta entre las entidades y los representantes de la gente que vive en la UPZ.

Estructura básica

En segundo lugar, el capítulo define **la estructura básica de la UPZ**, esto es, la manera como se comportan y se relacionan en la UPZ, los elementos que componen las tres estructuras, tanto en lo que ya está definido para toda la ciudad por el POT, como en lo particular de la UPZ.

Este decreto en particular desarrolla tres temas específicos e importantes para la UPZ **Gran Britalia**:

A. **El suelo de protección**, compuesto por aquellas zonas en las que no se pueden construir casas, edificios, barrios o urbanizaciones, por hacer parte de la estructura ecológica principal (que, como ya vimos, debe ser protegida), o por ser zonas que generan amenazas y riesgos para la vida humana porque se pueden deslizar o inundar.

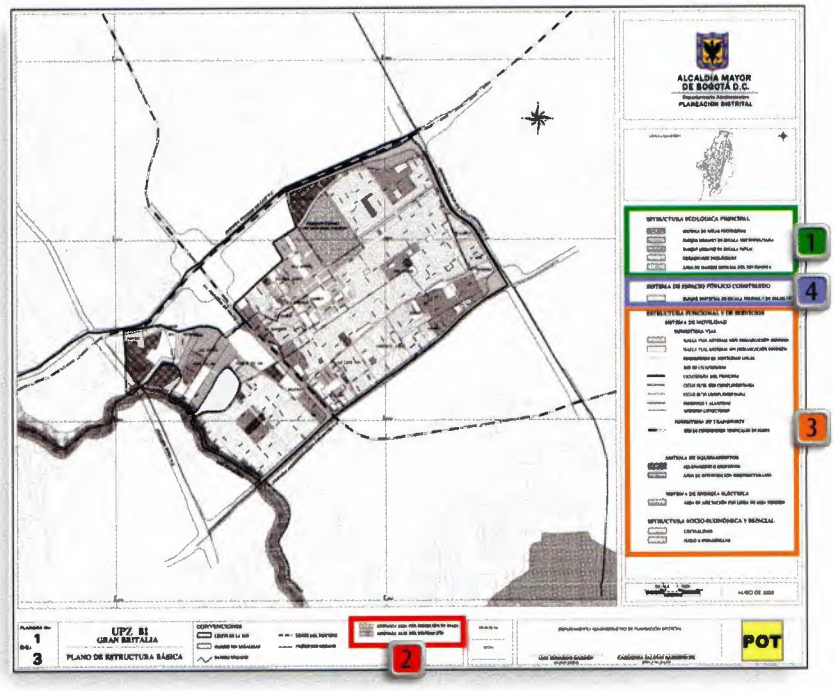
   Las **áreas de suelo de protección** de la UPZ **Nº 81, Gran Britalia**, se resumen en dos cuadros, uno para la estructura ecológica principal 1 y otro para las áreas de amenazas y riesgos 2. Los dos cuadros muestran los componentes, la norma que los rige y su localización, y los podemos consultar en la plancha Nº 1 del decreto. Es muy importante revisar ese plano o plancha para saber la localización de esas zonas en relación con su casa o lote y con las zonas más relevantes de su barrio y su UPZ.

   En la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, en relación con **el suelo de protección** las definiciones del decreto se encaminan en dos direcciones: recuperar el sistema hídrico que recorre la UPZ para que se relacione con su espacio público y con el resto de cuerpos de agua de la ciudad, y conseguir que la población que actualmente vive en zonas de alto riesgo por inundación pueda vivir en otro lugar. Para esto hace falta que los predios afectados sean comprados por el Distrito y que los terrenos que actualmente ocupan puedan ser usados como zonas de protección y obra pública.

B. **El sistema de movilidad**, que incluye las vías, las avenidas, las calles peatonales, las ciclorrutas. 3

Respecto al tema de **movilidad**, se busca que con la construcción de la avenida Primero de Mayo se mejoren las posibilidades de conectar la UPZ con el suroccidente de la ciudad y con el aumento de las calles por la que pueden circular los buses y que serán Corredores de Movilidad Local, CML, se mejoren las condiciones y opciones de transporte público.

PLANCHA Nº 1



*Avenida **Agoberto Mejía** sobre el río **Tunjuelo** en la **UPZ Gran Britalia**.*

C. **El sistema de espacio público construido**, que reúne los parques, los andenes y los senderos y alamedas. Éstos se sintetizan en un cuadro en el que se define la norma que aplica para ellos y remite a la plancha Nº 1 en la que se muestra dónde están localizados. 4

En el tema de **espacio público** se quiere recuperar el corredor ecológico del río Tunjuelito y construir senderos peatonales.

Como vimos en el capítulo anterior, la UPZ **Gran Britalia** tiene 1,62 m^2 de zona verde por cada habitante, promedio bajo si se compara con el de la ciudad, que es de 4,7 m^2 por habitante. La meta propuesta en el decreto es que esta cifra aumente a 5 m^2 de zona verde por cada habitante en la UPZ.

Reservas viales

Finalmente, en el capítulo I se define el espacio que será necesario reservar para aquellas **vías que van a ser ampliadas o construidas**. Éstas pueden ser de la Malla Vial Arterial, MVA, es decir, aquellas que son importantes para la circulación de vehículos a nivel general de la ciudad y están definidas en el POT; o de la malla vial local, MVL, también llamadas Corredores de Movilidad Local, CML, que son vitales para la UPZ porque son las vías por donde van los buses, concentran el comercio, conducen a parques, escuelas, puestos de salud y/o unen los principales espacios y lugares de la UPZ.

*Tráfico en el cruce de la Avenida **Agoberto Mejía** con Avenida **Primero de Mayo**.*

En relación con la malla vial arterial, en la UPZ **Gran Britalia** los casos de posibles reservas viales dependen de dos aspectos esenciales:

- La localización del predio, casa o lote en el trayecto de una vía de la malla vial arterial o un CML que vayan a ser ampliados o construidos, o en la intersección o cruce de dos vías importantes que requieren un puente u otro tipo de solución para resolver los conflictos de tránsito.
- El nivel de desarrollo en el que esté el diseño de la vía o la intersección, de tal manera que puede o estar ya avanzado e incorporado en los planos oficiales del Departamento Administrativo de Planeación Distrital o estar por estudiarse y definirse la forma como se debe ampliar y construir.

De la combinación de esos dos aspectos, es decir, su localización en el sitio donde se va a ampliar o construir una vía o una intersección, y el nivel de avance de sus estudios o diseños, surgen cuatro opciones de reserva de los predios:

- Para vías ya estudiadas y diseñadas que, por lo tanto, ya está incorporadas en las planchas del DAPD.
- Para intersecciones que también están diseñadas e incorporadas en las planchas.
- Para vías que todavía no tienen los diseños definitivos.
- Para intersecciones que, igualmente, necesitan los diseños finales.

***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.*

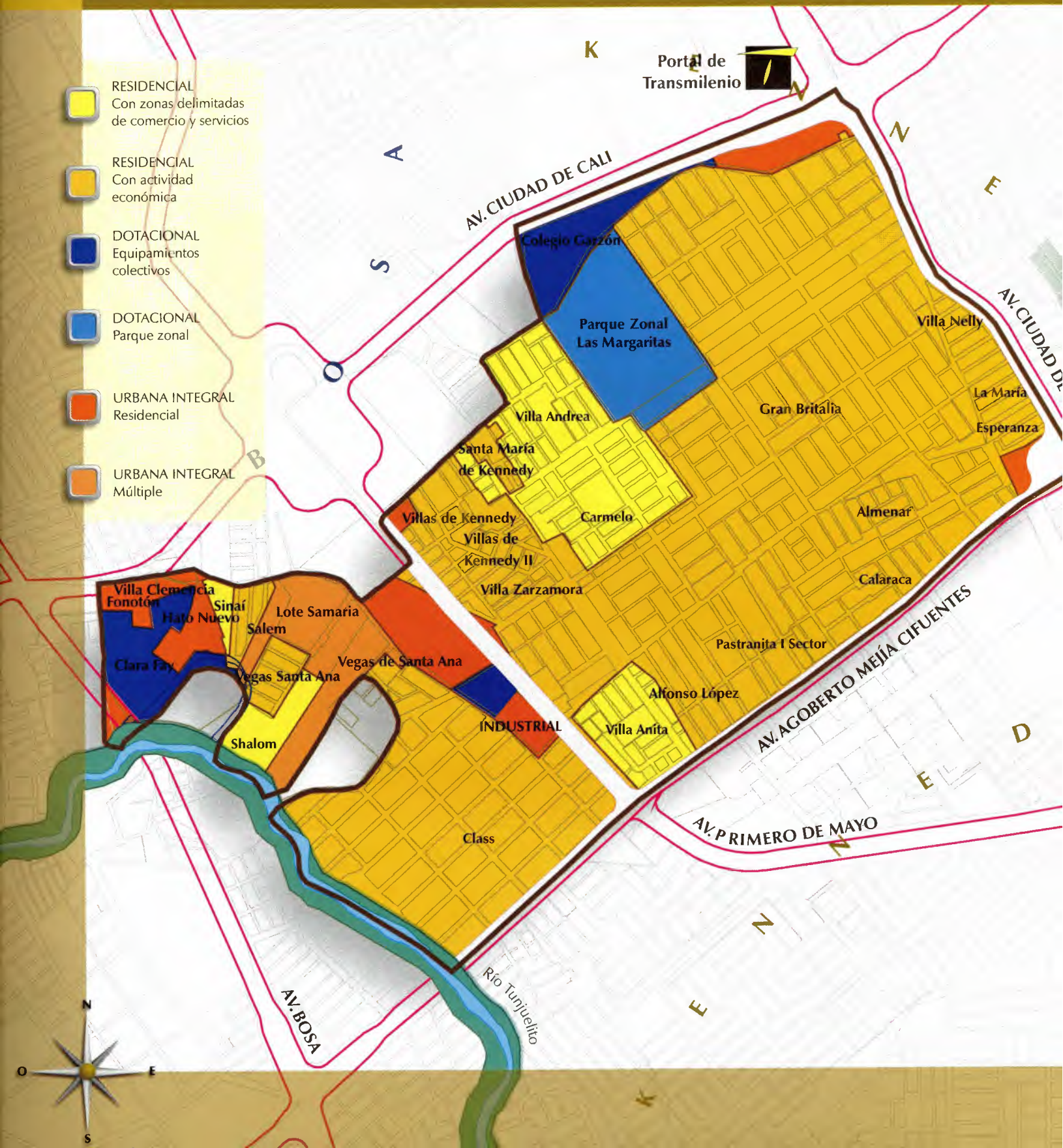
Capítulo II:

reglamentación de la UPZ

Este capítulo desarrolla propiamente la **reglamentación de la UPZ**, es decir, que en él se definen las normas que debemos aplicar para construir o dar un uso a los lotes, casas y edificios. Para ello, primero que todo, debemos recordar que las normas determinan principalmente dos temas: los usos y las actividades que pueden tener las edificaciones, y la forma como las personas podemos intervenir, construir o mejorar un predio, como por ejemplo, construir una edificación por etapas o en su totalidad, aumentar la altura de una ya existente, construir en los patios o los aislamientos.

Para ello, el POT define unas **áreas de actividad** y unos **tratamientos** que son la base para la posterior definición de lo que podemos hacer en nuestras viviendas y lotes.

Áreas de actividad



En la UPZ **Nº81**, **Gran Britalia**, tenemos tres áreas de actividad:

- Las **áreas de actividad residencial**, que son las zonas donde predominan las viviendas.
- Las **áreas de actividad dotacional**, correspondientes a sectores donde se concentran escuelas, hospitales, puestos de salud, salones comunales u otros equipamientos.
- Las **áreas urbanas integrales**, que son sectores casi siempre sin desarrollar, en los que se quiere combinar armónicamente vivienda, comercio, servicios, industria y dotacionales.

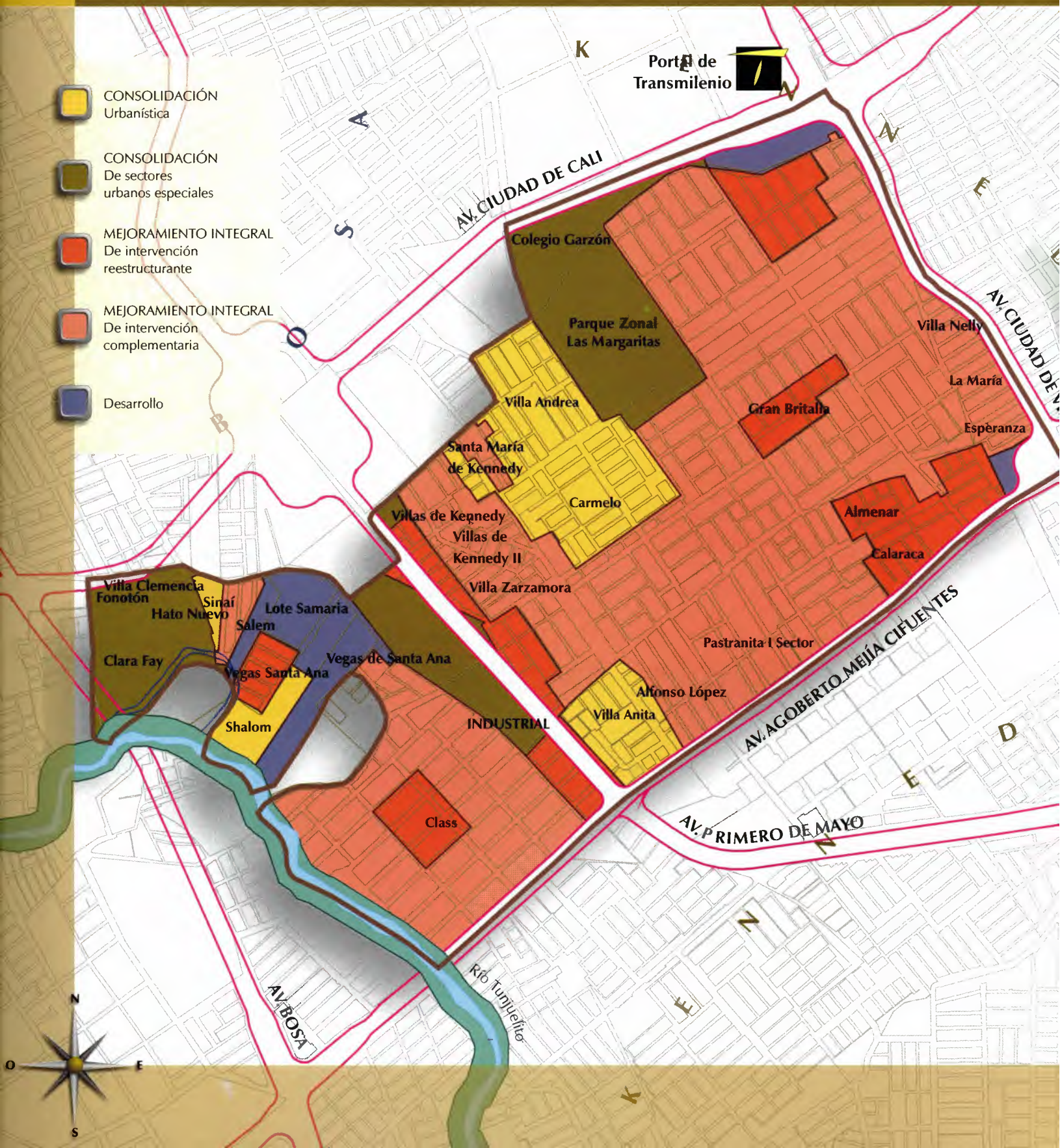
Para llegar a un mayor nivel de detalle, cada una de esas áreas de actividad se divide en varias **zonas**, con las cuales se pueden determinar con más precisión los usos y actividades que se aceptan y permiten.

En la UPZ **Gran Britalia** tenemos las siguientes zonas:

ÁREAS DE ACTIVIDAD DE LA UPZ

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
RESIDENCIAL	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.	Zonas de uso residencial en las cuales existen unas áreas de uso residencial exclusivo y otras limitadas de comercio y servicios, localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.
	Residencial con actividad económica en la vivienda.	Zonas residenciales en las cuales las viviendas pueden tener, dentro de la edificación, usos de comercio y servicios, así como actividades de producción o industriales de bajo impacto. Todos ellos condicionados por el decreto de la UPZ.
DOTACIONAL	Equipamientos colectivos	Zonas para el desarrollo de instalaciones: a) Educativas (colegios, escuelas, universidades) b) Culturales (bibliotecas, teatros) c) De salud (puestos de salud, hospitales) d) De bienestar social (salones comunales, guarderías) e) De culto (iglesias)
	Parques	Zonas para parques públicos.
URBANA INTEGRAL	Residencial	Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico según reglamentación específica.
	Múltiple	Zonas donde se permite la combinación libre de usos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales.

Tratamientos



Los **tratamientos** orientan la forma como podemos construir. En la UPZ **Gran Britalia** los tratamientos existentes son: consolidación, mejoramiento integral y desarrollo (ya definidos en el capítulo 1 de esta publicación).

Algunos de los tratamientos tienen diferentes modalidades o formas más específicas de intervenir en el territorio, dependiendo de las características de las edificaciones, predios y urbanizaciones que contienen. En esta UPZ dos de los tratamientos se abren en modalidades: consolidación urbanística y de sectores urbanos especiales, y mejoramiento integral de intervención reestructurante y de intervención complementaria.

Veamos qué es cada uno:

La UPZ **Gran Britalia** se rige sobre todo por el **tratamiento de mejoramiento integral**, ya que la mayoría de los barrios son de origen informal y, por lo tanto, les hacen falta vías, parques, servicios públicos, colegios, puestos de salud y otros servicios y facilidades, así como mejores viviendas.

Como el tratamiento de mejoramiento integral es el más común en la UPZ **Nº 81**, **Gran Britalia**, al final de este capítulo se hacen algunas aclaraciones adicionales, especialmente en lo relacionado con la legalización de barrios de origen informal, el reconocimiento de viviendas, las licencias de construcción y otros temas.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

	ÁREAS DE APLICACIÓN
Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie que mantienen sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Deben continuar con la norma con la cual fueron creadas.
De sectores urbanos especiales	Zonas existentes principalmente con usos industriales y dotacionales (de equipamientos) que requieren normas especiales para asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a esas actividades.

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
De intervención reestructurante	Sectores localizados dentro de las áreas de mejoramiento integral, que ayudan a aumentar y mejorar sus condiciones de accesibilidad, la dotación de equipamientos (centros de salud, escuelas, salones comunales, otros) e infraestructuras (vías, servicios públicos, transporte), mediante proyectos específicos que reúnen varias intervenciones.
De intervención complementaria	Sectores que requieren completar y/o corregir los problemas y las deficiencias urbanas existentes, de tal forma que se aumente y mejore el espacio público, las dotaciones (equipamientos) y las infraestructuras (vías y servicios públicos) locales.

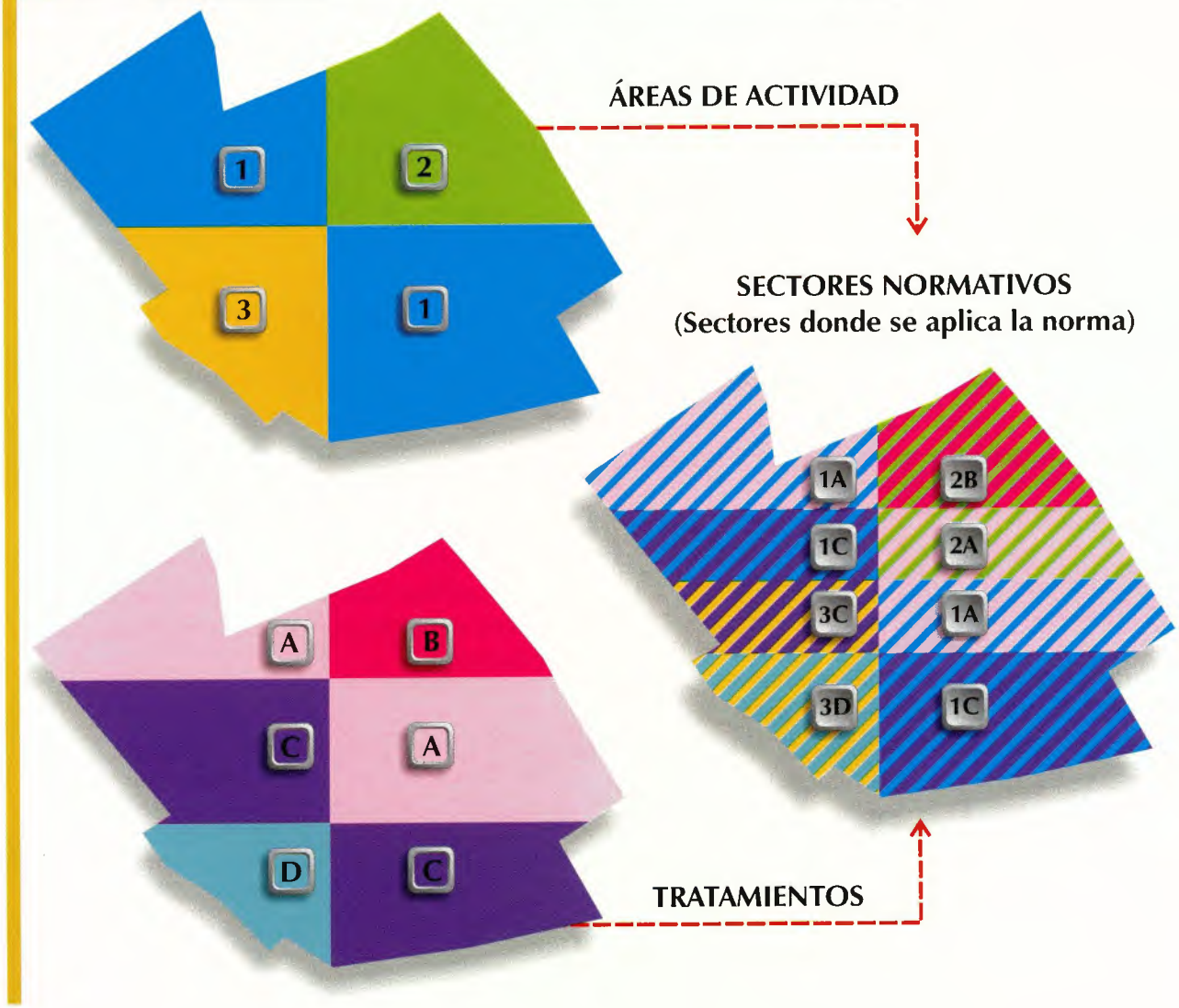
Sectores normativos

La superposición de los tratamientos y las áreas de actividad define unos **sectores normativos**, que son aquellas partes en las que se subdivide la UPZ para darle una norma que coincida con las características específicas de cada lugar, ya que no todas sus zonas son iguales.

Cada sector normativo tiene una sola área de actividad y un único tratamiento, es decir, que si existiese el cambio de alguno de ellos, automáticamente surgiría un nuevo sector normativo. Sin embargo, en una UPZ pueden existir varios sectores dispersos en el territorio que tengan igual área de actividad y tratamiento. En estos casos las normas son las mismas y, por lo tanto, se identifican con un mismo número.

Veamos esto en un gráfico:

DEFINICIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS



La superposición de las áreas de actividad y los tratamientos nos generan los sectores normativos.

Siga las explicaciones en los gráfico a manera de instructivo.

Si le interesa consultar y aplicar el decreto remitase a las planchas que entrega el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

El capítulo II del decreto de la UPZ también contiene un cuadro que define cada uno de los sectores normativos que existen en la UPZ. Este cuadro incluye:

1. El número del sector normativo.
2. El área de actividad a la que pertenece.
3. La zona o tipo más específico de uso predominante dentro del área de actividad, de acuerdo con lo definido por el POT.
4. El tratamiento y la modalidad específica que tiene el sector.
5. Observaciones relacionadas principalmente con los artículos del POT y con otros decretos, leyes o resoluciones que determinan normas específicas para el tratamiento y/o el área de actividad.

Este cuadro se complementa con la Plancha Nº 2 que muestra, sobre el mapa de la UPZ, cuáles son específicamente los sectores normativos y dónde se localizan.

Normas para usos

Para saber los usos que podemos dar a nuestros predios, debemos revisar las **fichas normativas**, que son los cuadros en los cuales **se determinan los usos específicos** que se permiten para cada uno de los sectores normativos y para algunas vías principales. Estas fichas están en la Plancha Nº 2, que también contiene otros cuadros que nos permiten saber con exactitud la norma para usos en nuestra UPZ.

Las fichas normativas o cuadro de usos permitidos, contienen la siguiente información básica:

6. En las filas (sentido horizontal), están los diferentes tipos y escalas de usos, para que sea revisada su posibilidad de localización en cada uno de los sectores normativos, los Corredores de Movilidad Local, CML, o las avenidas.

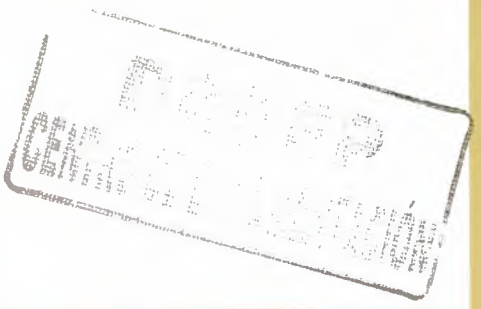
7. En el sentido vertical están, en primer lugar, cuatro columnas que permiten especificar los usos y actividades:

   - **Los usos**, como grandes grupos de actividad.
   - **Los tipos de uso**, que corresponden a grupos más específicos de actividades.
   - **Las escalas de estos usos**, que puede ser metropolitana, urbana, zonal o vecinal.
   - **Los usos o actividades específicos**, con listados de actividades que corresponden a cada tipo y escala.

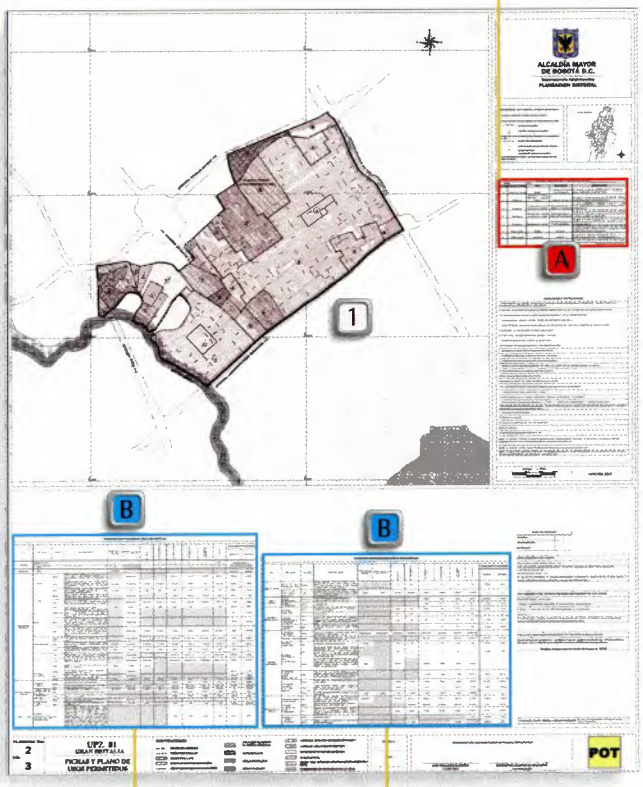
8. En segundo lugar, 8 columnas que corresponden con los sectores normativos, los corredores de movilidad local, CML, o las avenidas para los cuales se determinan posteriormente los usos permitidos.

9. Finalmente, dos columnas en las cuales se determinan las exigencias de **estacionamientos** privados y de visitantes para cada uso.

10. En las casillas o cuadros en los que se cruzan los tipos y escalas específicos y los sectores normativos, avenidas y CML, se determinan los usos permitidos y condiciones y restricciones.



PLANCHA Nº 2



SECTORES NORMATIVOS DE LA UPZ No. 81. GRAN BRITALIA

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	Área Urbana Integral	Múltiple	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 349, 372 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT).
2	Residencial	Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios	Consolidación urbanística	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342, 366 a 370 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT).
3	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral con Modalidad Complementaria	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto 190 de 2004 y por el cuadro de usos y el artículo 9 del presente Decreto.
4	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral con Modalidad Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto 190 de 2004 y por el cuadro de usos del presente Decreto y el artículo 22 del Decreto 159 de 2004.
5	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación de sectores urbanos especiales	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 372 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias
6	Urbana Integral	Múltiple	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 349 a 351 y 361 a 365 del decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
7	Urbana Integral	Residencial	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 340, 349 a 351 y 361 a 365 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT).
8	Dotacional	Parque	Consolidación de sectores urbanos especiales	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 343, 344, 345 y 372, del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias

1 2 3 4 5

7 8 9

B

CUADRO DE USOS PERMITIDOS UPZ 81 GRAN BRITALIA

6 10

En el capítulo 4 de esta publicación veremos la forma de revisar este cuadro.

Algunas normas generales adicionales para los usos, especialmente para los dotacionales (colegios, puestos de salud, salones comunales, y otros), están en el Decreto 159 de 2004 y, por lo tanto, el decreto de la UPZ no los vuelve a incluir, sino que simplemente nos recuerda que es necesario consultarlo.

Edificabilidad

Además de los usos, el otro tema fundamental de la norma es la **edificabilidad**, es decir, la forma como se puede construir en el predio o se pueden hacer ampliaciones o cambios en las casas y edificios. La edificabilidad de la UPZ se basa en el Decreto 159 de 2004, según el tipo de tratamiento y la modalidad que tenga el sector normativo que nos interese.

Este tema se desarrollará ampliamente en el capítulo 4.

Otras normas

El capítulo II también nos recuerda algunos de los puntos más importantes que debemos tener en cuenta del Decreto 159 de 2004, especialmente en lo relacionado con densidades, equipamientos, estacionamientos, usos y tratamientos.

Finalmente, el capítulo II nos recuerda otras normas que debemos considerar respecto a tres temas principales:

A. Siendo la protección de la vida uno de los principales conceptos que define 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.

B. Otro problema que se busca reducir es **el ruido** y, por lo tanto, se nos indica cuáles son las normas que se deben seguir en relación con este tema, dependiendo del uso que queramos poner en nuestro lote o edificación, para no generar conflicto con los usos vecinos. Por ejemplo, cerca de clínicas y casas para adultos mayores se requiere más control de ruido. El decreto de la UPZ **Gran Britalia** incluye un cuadro que define el nivel máximo de ruido que se permite, según los sectores que aparecen en la plancha Nº 2 del decreto.

C. En muchas de las UPZ existen edificaciones que por su belleza, por su edad o por razones históricas o de significación para los ciudadanos se han definido como **Bienes de Interés Cultural, BIC**. Por estas razones, la ciudad determina que se conserven, no se demuelan ni se modifiquen excesivamente. Aquí se determinan algunos puntos y normas que deben ser tenidos en cuenta para los BIC.

Aunque en la UPZ **Nº 81, Gran Britalia**, no existen todavía edificaciones con estas características, estas normas se incluyen por si en el futuro llega a existir alguna.

El capítulo II también contiene el tema de los cupos de estacionamiento que deben cumplir las construcciones. Para ello el Plan de Ordenamiento Territorial definió cuatro clases de sectores de demanda para toda la ciudad, en los cuales se hacen exigencias de cupos según el tipo de uso. Para nuestra UPZ se definen además los casos en que esta exigencia puede cumplirse en un sitio cercano, o si se pueden o no pagar en caso de no poderse construir. Este tema lo vamos a desarrollar en el capítulo 4 de esta publicación.

Capítulo III:

gestión del suelo

Este capítulo reúne los temas relacionados con los proyectos o acciones específicas necesarias para **mejorar integralmente** la UPZ y los elementos que aseguran que exista un reparto más equitativo de los costos y compromisos, dependiendo del beneficio que cada propietario obtenga. Contiene dos grandes temas:

Primero, **las acciones prioritarias**, que define proyectos para cinco temas fundamentales en la UPZ **Gran Britalia**:

- **Servicios públicos:** incluye proyectos para la construcción de redes locales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial (aguas lluvias).
- **Accesibilidad:** proyectos para consolidar los ejes de la Malla Vial Arterial, MVA, y de los Corredores de Movilidad Local, CML, que sirvan de conectores entre la Operación Estratégica Río Tunjuelito, la Centralidad Bosa, la Centralidad Abastos y la UPZ **Nº 81, Gran Britalia**.
- **Equipamientos:** proyectos para generar equipamientos e infraestructuras en el área con tratamiento de mejoramiento integral.
- **Condiciones ambientales:** proyectos para recuperar los ríos y las quebradas (sistema hídrico) que recorren la zona e integrarlos al espacio público general de la UPZ.
- **Condiciones individuales de la unidad de vivienda:** programa para mejorar las viviendas del estrato 2.

Para cada uno de estos temas se definen además unos subproyectos específicos que son la respuesta a los problemas y las oportunidades detectados en la caracterización y diagnóstico, que se ven en los cuadros siguientes:

PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA UPZ Nº 81 GRAN BRITALIA

SERVICIOS PÚBLICOS

PROYECTO	SUBPROYECTOS
Construcción de redes locales.	Construcción de redes de acueducto para el desarrollo Vegas de Santa Ana.
	Construcción de redes de alcantarillado sanitario para los desarrollos, entre otros, Vegas de Santa Ana, Class, Gran Britalia, El Carmelo y Villa Andrea.
	Construcción de alcantarillado pluvial para los desarrollos flotantes.

ACCESIBILIDAD

PROYECTO	SUBPROYECTOS
Consolidación de los ejes de MVA y de los CML, que sirvan de conectores entre la Operación Estratégica Corabastos y la UPZ **Nº 81, GRAN BRITALIA**.	Recuperación y mantenimiento de las avenidas Agoberto Mejía (V-3), Primero de Mayo (V-2), Bosa (V-2), Ciudad de Villavicencio (V-2) y Ciudad de Cali (V-2).
	Construcción de los Corredores de Movilidad Local faltantes, según definición de la estructura básica de ordenamiento de la UPZ **Nº 81, GRAN BRITALIA**, plancha Nº1.
	Mejoramiento de los Corredores de Movilidad Local según definición de la estructura básica de ordenamiento de la UPZ **Nº 81, GRAN BRITALIA**, plancha Nº1.
	Ampliación de los Corredores de Movilidad Local según definición de la estructura básica de ordenamiento de la UPZ **Nº 81, GRAN BRITALIA**, plancha Nº1.
	Construcción de las ciclorrutas zonales, asociadas a las avenidas Bosa, Ciudad de Cali, Ciudad de Villavicencio y Agoberto Mejía según definición de la estructura básica de ordenamiento de la UPZ **Nº 81, GRAN BRITALIA**, plancha Nº1.
	Construcción de los parques de bolsillo resultantes de la ampliación de la MVA.
	Reglamentar las rutas de transporte de la UPZ.

CONDICIONES INDIVIDUALES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA

PROYECTO	SUBPROYECTOS
Mejoramiento de vivienda de estrato 2.	Reconocimiento de vivienda localizada dentro del tratamiento de mejoramiento integral.
	Barrios sin legalizar: Hato Nuevo.
	Regularización de las condiciones de tenencia de los predios objeto del Subprograma de Mejoramiento Integral.

PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA UPZ Nº 81 GRAN BRITALIA

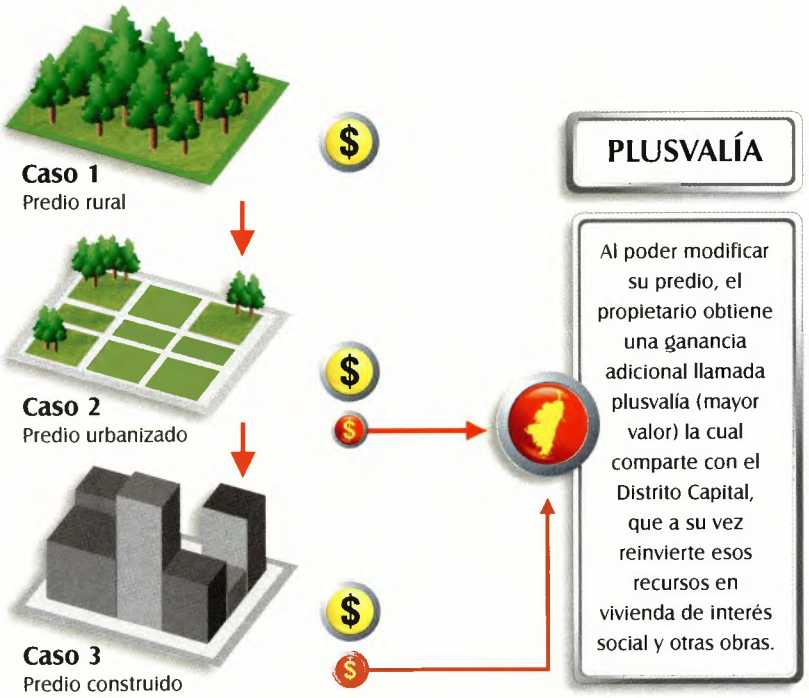
EQUIPAMIENTOS

PROYECTO	SUBPROYECTOS
Generador de equipamientos e infraestructuras en el área del Tratamiento de Mejoramiento Integral. Delimitada en las planchas Nº 1 y 2.	Ampliación de la oferta actual dentro de las áreas que cubren los sectores normativos de Tratamiento de Mejoramiento Integral con modalidad Reestructurante, especialmente de Educación, Salud y Bienestar Social entre otros.
	Mejoramiento y reforzamiento estructural unidades educativas IEB: Britalia, Class y Carlos Arango Vélez.
	Remodelación de casas vecinales, entre otros: Fundecom, Mi Primera Comunidad, Class, Britalia.
	Generación y mejoramiento de parques de bolsillo en los sectores afectados por la malla vial arterial, entre otros. Los generados por la proyección de la avenida Primero de Mayo.
	Remodelación de jardines infantiles.
	Generación de zonas verdes para parques vecinales entre otros: Gran Britalia, Jorge Uribe Botero.
	Remodelación de equipamientos comunitarios.

CONDICIONES AMBIENTALES

PROYECTO	SUBPROYECTOS
Recuperación integral del sistema hídrico que recorre la zona, para integrarlo al espacio público general de la UPZ **Nº 81, GRAN BRITALIA**.	Recuperación ambiental, proyecto de adecuación, restauración y tratamiento paisajístico de la zona del ronda del río Tunjuelo.
	Área de saneamiento de cauces y proyectos de adecuación hidráulica del río Tunjuelo-.
	Realce del jarillón del río Tunjuelito en diferentes barrios de la UPZ.
	Programas de pactos participativos de borde para evitar ocupación ilegal de las áreas delimitadas como parte del sistema de áreas protegidas.
Reasentamiento de población y/o adquisición de predios.	Adquisición de predios sobre la Malla Vial Arterial: avenida Primero de Mayo.
	Reasentamiento de población de familias en alto riesgo no mitigable por inundación, río Tunjuelo.

Segundo, como ya lo vimos en el primer capítulo de esta publicación, la Ley de Ordenamiento busca que exista un mayor equilibrio en los beneficios que se consiguen con el desarrollo urbano y, por lo tanto, en el capítulo III del decreto se incluyen tres artículos relacionados con ese propósito: la identificación de las **cargas urbanísticas** de la UPZ **Nº 81, Gran Britalia**, esto es, los elementos cuyos costos deben ser asumidos por quienes desarrollen proyectos en las zonas sin urbanizar; los **mecanismos e instrumentos** que van a ayudar a repartir las cargas y los beneficios de una manera más equilibrada y, finalmente, la forma como el Distrito propone recuperar parte del mayor valor (**plusvalía**) del suelo, que se genera al haberle dado a sectores específicos, normas que permiten mayores alturas, ocupaciones o usos más rentables.



Capítulo IV: disposiciones varias

Este capítulo final 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 217 de 2005 debe empezar a ser utilizado (**vigencia**).

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

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

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

GUÍA PARA
CONSULTAR Y APLICAR LA

NORMA

SEGÚN EL DECRETO
REGLAMENTARIO

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 81**, **Gran Britalia**, y que esas propuestas se reúnen en su correspondiente decreto reglamentario que es el Nº 217 de 2005. También aprendimos cómo está compuesto ese decreto y qué contiene cada una de sus partes. Así mismo conocimos que en el decreto de la UPZ se proponen unas estrategias para llevar a cabo unos proyectos, se presenta su estructura básica y también se define la norma que debemos aplicar a nuestros lotes, casas o edificios, en caso de querer construir o ampliar.

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

Pasos preliminares

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 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD.

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 **Nº 81**, **Gran Britalia**, ya sabemos que su decreto es el Nº 217 de 2005. Vamos ahora a revisarlo para conocer su norma específica.

3 El siguiente paso es localizar su lote o edificación en alguno de los planos que hay en las planchas 1 y 2, 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 o de una intersección (puente, glorieta, otros).
- La localización del predio en la ronda de quebradas, ríos, humedales u otras zonas de protección, que impide su construcción.
- La localización del predio en zona de 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 sobre el predio está dibujada una avenida (simbolizada con dos líneas paralelas que muestran el recorrido y ancho proyectado, acompañada con el nombre de la avenida).***

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.

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

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo
PLANEACION DISTRITAL

LOCALIZACIÓN

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL
- SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS
- PARQUE URBANO DE ESCALA METROPOLITANA
- PARQUE URBANO DE ESCALA ZONAL
- CORREDORES ECOLÓGICOS
- ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RÍO BOGOTÁ

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO
- PARQUE DISTRITAL DE ESCALA VECINAL Y DE BOLSILLO

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS
SISTEMA DE MOVILIDAD
SUBSISTEMA VIAL
- MALLA VIAL ARTERIAL CON DEMARCACIÓN DEFINIDA
- MALLA VIAL ARTERIAL SIN DEMARCACIÓN DEFINIDA
- CORREDORES DE MOVILIDAD LOCAL
- RED DE CICLORRUTAS
- CICLORRUTA RED PRINCIPAL
- CICLO RUTA RED COMPLEMENTARIA
- CICLO RUTA COMPLEMENTARIA
- SENDEROS Y ALAMEDAS
- ANDENES CONSECUTIVOS

SUBSISTEMA DE TRANSPORTE
- RED DE CORREDORES TRONCALES DE BUSES

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
- EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
- ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURANTE

SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- ÁREA DE AFECTACIÓN POR LÍNEA DE ALTA TENSIÓN

ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA Y ESPACIAL
- CENTRALIDAD
- SUELO A DESARROLLAR

ESCALA 1: 5000 — MAYO DE 2005

PLANCHA No: 1 DE: 3

UPZ 81
GRAN BRITALIA
PLANO DE ESTRUCTURA BÁSICA

CONVENCIONES
- LÍMITE DE LA UPZ
- BARRIO SIN LEGALIZAR
- BARRIO NEGADO
- LÍMITE DEL DISTRITO
- PERÍMETRO URBANO
- AMENAZA ALTA POR REMOCIÓN EN MASA
- AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN

DECRETO No.
FECHA:

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL
LUIS EDUARDO GARZÓN — ALCALDE MAYOR
CARMENZA BALDÍAS BARRENECHE — DIRECTORA (E.A.P.D.)

POT

PLANCHA Nº 1

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

(En esta UPZ no aplica).

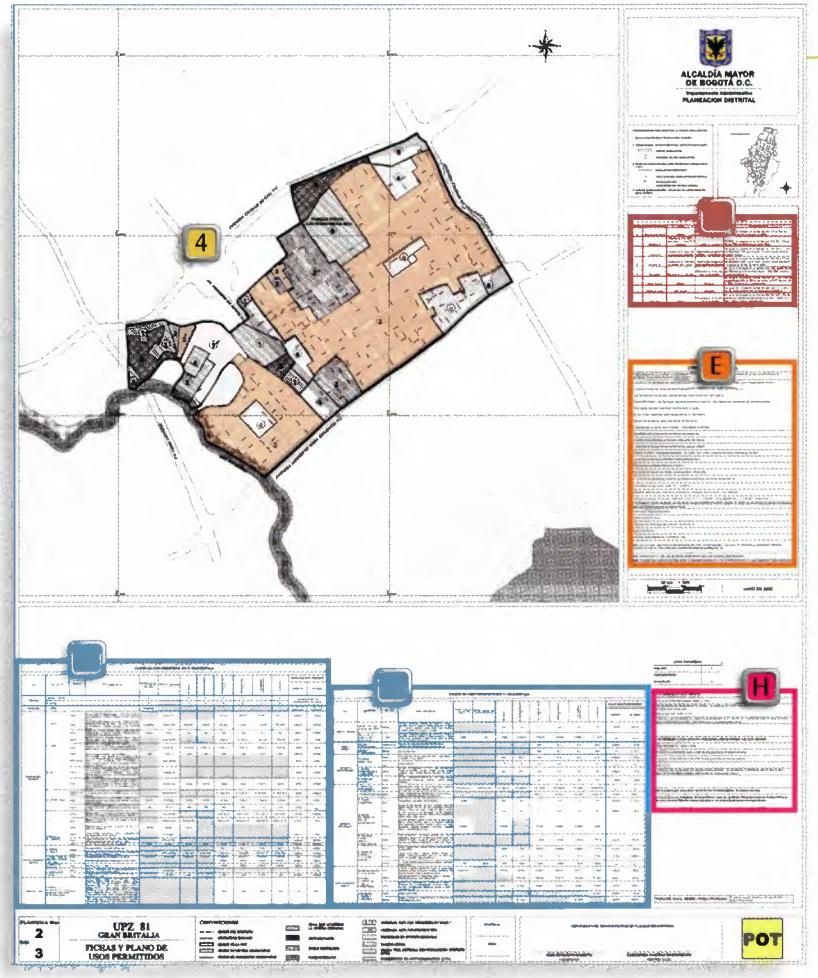
D *Si sobre su predio, o en parte él, están dibujados muchos puntos ordenados, corresponden a las zonas de amenaza por inundación.*

(En esta UPZ no aplica).

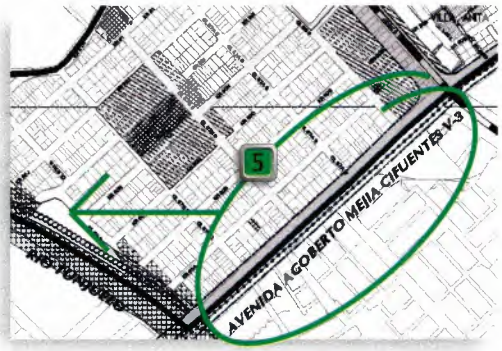
Si alguna de estas situaciones se presentan en su predio, pida mayor información en cualquiera de los lugares que mencionamos en el paso 1.

AMENAZA ALTA POR REMOCIÓN EN MASA*

AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN



PLANCHA Nº 2



Corredor de Movilidad Local, CML

4 Una vez haya localizado el lote o la edificación, en el mismo plano de la plancha Nº 2 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. 4

5 También en las planchas 1 o 2, revise si la vía en la cual se localiza su predio es un Corredor de Movilidad Local, CML, o una avenida de la malla vial arterial de la ciudad.

5 Los CML están marcados en el plano con una línea gris ancha (revise las convenciones de la plancha) y las avenidas con su nombre específico y su ancho o tipo, representados en una convención que es una "V" y un número de 0 a 3 que indicará qué tipo de vía es. Es necesario que usted anote el nombre oficial de la avenida ya que algunas vías tienen normas específicas, diferentes a las del sector normativo en el que se localiza.

6 Con el número del sector, el nombre de la avenida o el conocimiento de estar en un CML, revise el cuadro **Sectores Normativos**, que está en la plancha Nº 2. 6 Como verá, en la UPZ **Gran Britalia** hay ocho sectores normativos claramente delimitados en el plano. En el cuadro puede conocer el área de actividad, la zona, el tratamiento con su modalidad y algunas observaciones relacionadas con normas específicas del POT y con la norma común que aplica para todas las UPZ de Bogotá, que es el Decreto 159 de 2004.

Es importante mirar los artículos y decretos que se citan allí, para saber la norma que le corresponde según los temas mencionados. 7

4

SECTORES NORMATIVOS DE LA UPZ No. 81, GRAN BRITALIA

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	Área Urbana Integral	Múltiple	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 349, 372 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT). 7
2	Residencial	Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios	Consolidación urbanística	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342, 366 a 370 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT).
3	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral con Modalidad Complementaria	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 360, 365 a 367 del Decreto 190 de 2004 y por el cuadro de usos y el artículo 9 del presente Decreto.
4	Residencial	Residencial con Actividad económica en la vivienda.	Mejoramiento Integral con Modalidad Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 360, 365 a 367 del Decreto 190 de 2004 y por el cuadro de usos del presente Decreto y el artículo 22 del Decreto 159 de 2004.
5	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación de sectores urbanos especiales	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 372 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
6	Urbana Integral	Múltiple	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 349 a 351 y 361 a 365 del decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
7	Urbana Integral	Residencial	Desarrollo	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 340, 349 a 351 y 361 a 365 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT).
8	Dotacional	Parque	Consolidación de sectores urbanos especiales	Se rige por lo dispuesto en los Artículos 343, 344, 345 y 372, del Decreto Distrital 190 del 2004 (Compilación POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.

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 que le corresponde; si está localizado en una avenida o en un CML; los temas generales del sector normativo que le corresponde. Con estos datos es posible ahora entrar a revisar los usos y la edificabilidad.

Usos y estacionamientos

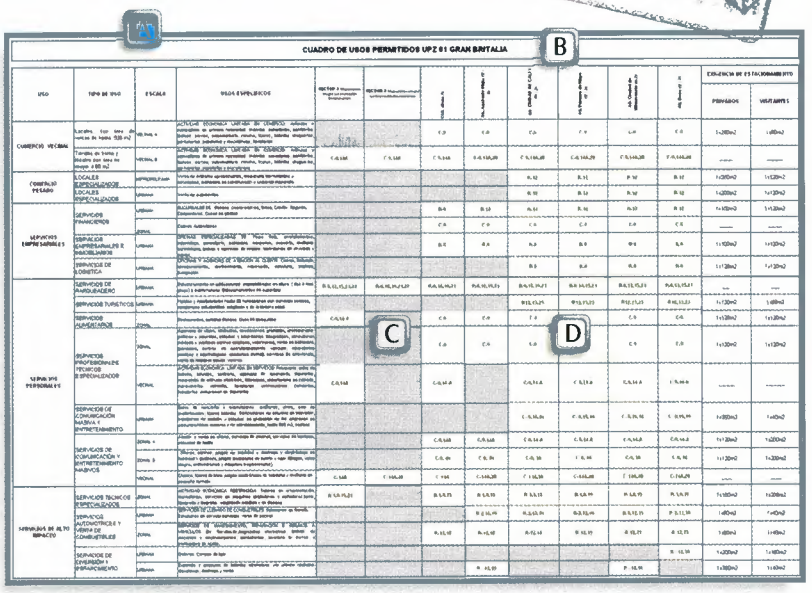
Con los datos obtenidos de los puntos 4, 5 y 6 puede saber los posibles **usos** y **actividades** para el predio o edificación. Para ello revise el cuadro de **usos permitidos** que está en la plancha Nº 2, así: A

B Busque la columna que le corresponde a su sector normativo, Corredor de Movilidad Local, CML, o avenida. Identifique el uso que desea poner en su predio y verifique si es o no permitido. Para esta UPZ, en este cuadro usted encontrará los sectores normativos 3 y 4, las avenidas Agoberto Mejía, Ciudad de Cali, Primero de Mayo, Ciudad de Villavicencio, Bosa y los CML. (Más adelante veremos cómo manejar la norma de usos para los demás sectores).

Si su sector no está en este cuadro es porque debe consultar la norma en el decreto o resolución que se nombra en la última columna del cuadro llamado **Sectores Normativos** que está, tanto en la plancha Nº 2 como en el texto del decreto y que ya se había consultado en el punto 6 de los pasos preliminares.

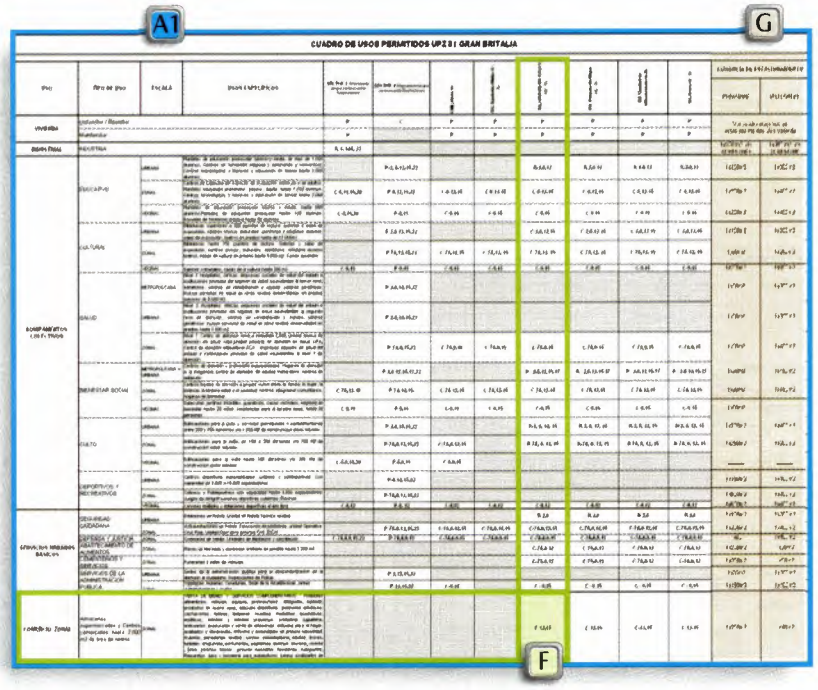
C Si no es permitido, la casilla aparece sombreada y sin números ni letras.

D Si es permitido, aparecerá una "P" si es uso principal, una "C" si es uso complementario, o una "R" si el uso es restringido. Las letras pueden ir acompañadas de unos números, los cuales indican que hay una nota con aclaraciones específicas sobre el manejo de ese uso en ese sector normativo.



CUADRO DE USOS PERMITIDOS UPZ 61 GRAN BRITALIA

USO	TIPO DE USO	ESCALA	USOS ESPECÍFICOS	SECTOR 3 Magdalena, Kennedy, Los Comuneros, Bosa	SECTOR 3 Magdalena, Kennedy, Los Comuneros, Bosa	Av. Jiménez	Av. Agoberto Mejía	Av. Ciudad de Cali	Av. Primero de Mayo	Av. Ciudad de Villavicencio	Av. Bosa	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO PARADEROS	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO VISITANTES
COMERCIO VECINAL	Locales, con área de venta de hasta 500 m2	VECINAL 1	ACTIVIDAD ECONÓMICA: UNIDAD DE COMERCIO: Adhesivos y pegantes de primera necesidad; Artículos deportivos, aparatos de gimnasia, mantenimiento, recreo, tiro, bicicletas, elementos para pesca, automóviles, motos, lanchas, bicicletas, juegos de mesa, juguetes, muñecas y disfraces; Bombillos			C 0	C 0	C 0	C 0	C 0	C 0	1 x 200 m2	1 x 80 m2
	Tiendas de barrio y locales por área de venta a 60 m2	VECINAL 2	ACTIVIDAD ECONÓMICA: UNIDAD DE COMERCIO: Artículos y pertrechos de primera necesidad; Artículos deportivos, aparatos de gimnasia, mantenimiento, recreo, tiro, bicicletas, juegos de mesa, juguetes, muñecas y disfraces	C 0, 1,5,6	C 0, 1,5,6	C 0, 1,5,6	C 0, 1,5,6,28	C 0, 1,5,6,28	C 0, 1,5,6,28	C 0, 1,5,6,28	C 0, 1,5,6,28	----	----
COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS	MENORES, 2	Venta de artículos agropecuarios, maquinaria herramientas y accesorios, automóviles, materiales de construcción y calzado especial					R, 32	R, 32	R 32	R 32	1 x 200 m2	1 x 120 m2
	LOCALES ESPECIALIZADOS	Urbanos	Venta de gasodomésticos					R, 32	R, 32	R, 32	R, 32	1 x 200 m2	1 x 120 m2
SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Urbanos	ACTIVIDAD FINANCIERA: Bancos (establecimientos bancarios), Bolsa, Crédito, Seguros, Corporaciones, Cuentas de ahorro			R-4	R 32	R, 32	R, 32	R-32	R 32	1 x 100 m2	1 x 120 m2
		Zonales	Cuentas automóviles			C 0	C 0	C 0	C 0	C 0	C 0	----	----
	SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS	Urbanos	OFICINA PROFESIONAL DE TIPO: Aula, consultorios, consultorios, consultorios



CUADRO DE USOS PERMITIDOS UPZ 81 GRAN BRITALIA

Uso	Tipo de Uso	Escala	Usos Específicos	Sin Sol.	Sin Sol.							Condición de los Usos Permitidos	
												Predominante	Obligatorio
VIVIENDA	Unifamiliar / Bifamiliar			P	C	P	P	P	P	P	P		
	Multifamiliar			P		P	P	P	P	P	P		
DOTACIONAL	INDUSTRIAL			N. A. Mil. 21									
COMPLEMENTARIOS (DE PTAR)	COMERCIAL	Metropolitana			P-C, 6-12, 14, 21			6, 8, 14	8, 14, 15	8, 14, 15	8, 14, 15		
		Zonal		C, 6, 12, 14, 20	P, 8, 12, 14, 21	1, 6, 12, 14	2, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14		
		Vecinal		C, 6, 12, 14, 20	P, 6, 12	1, 6, 12, 14	2, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14	1, 6, 12, 14		
	CULTURAL	Metropolitana			P, 12, 13, 14, 21			1, 6, 12, 13, 14	1, 6, 12, 13, 14	1, 6, 12, 13, 14	1, 6, 12, 13, 14		
		Zonal			P, 13, 13, 14, 21	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15		
		Vecinal		C, 6, 15	P, 6, 15	1, 6, 15	1, 6, 15	1, 6, 15	1, 6, 15	1, 6, 15	1, 6, 15		
	SALUD	Metropolitana			P, 6, 13, 14, 21								
		Zonal			P, 13, 14, 21	1, 13, 15	1, 13, 15	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15	1, 13, 14, 15		
	BIENESTAR SOCIAL	Metropolitana y Zonal			P, 6, 12, 14, 15, 21			P, 6, 12, 14, 15	P, 6, 12, 14, 15	P, 6, 12, 14, 15	P, 6, 12, 14, 15		
		Vecinal		C, 15, 19	P, 15, 19, 15	1, 15, 19	1, 15, 19	1, 15, 19	1, 15, 19	1, 15, 19	1, 15, 19		
	CULTO	Metropolitana			P, 6, 12, 14, 21			6, 8, 12, 14, 15	6, 8, 12, 14, 15	6, 8, 12, 14, 15	6, 8, 12, 14, 15		
		Zonal			P, 6, 12, 14, 15, 21	1, 6, 12, 14, 15		6, 12, 14, 15	6, 12, 14, 15	6, 12, 14, 15	6, 12, 14, 15		
		Vecinal		C, 6, 12, 20	P, 6, 14, 15	1, 6, 14, 15						—	—
	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Metropolitana			P, 6, 14, 15, 21								
		Zonal			P, 14, 15, 14, 15, 21								
		Vecinal		C, 6, 21	P, 6, 21	1, 6, 21	1, 6, 21	1, 6, 21	1, 6, 21	1, 6, 21	1, 6, 21		
COMPLEMENTARIOS BÁSICOS	GEO-ÁREAS CATÓDICAS	Metropolitana			P, 6, 12, 14, 15, 21	1, 15, 16, 15, 21	1, 15, 16, 15, 21	6, 8, 21	8, 8, 21	8, 8, 21	8, 8, 21		
		Zonal			P, 15, 16, 15, 21	1, 15, 16, 15, 21	1, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21		
	CAPILLAS Y LUGARES DE CULTO, AMBITO DE ALIMENTOS, CEMENTERIOS Y FUNERARIAS	Metropolitana		P, 15, 16, 15, 21	P, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21	C, 15, 16, 15, 21		
		Zonal				C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15		
		Vecinal				C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15	C, 15, 16, 15		
	MERCADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Metropolitana			P, 6, 15, 16, 21								
		Zonal			P, 15, 16, 21	1, 15, 16	1, 15, 16	1, 15, 16	1, 15, 16	1, 15, 16	1, 15, 16		
Condición de Zonas	Industrias, supermercados y Centros comerciales hasta 1.000 m2 de área de venta	Zonal						C, 15, 16	C, 15, 16	C, 15, 16	C, 15, 16		

ESTACIONAMIENTOS PARA COMERCIO

Comercio de Escala Metropolitana, Urbana y Zonal.

Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes: se contabilizan sobre el área de ventas de los estacionamientos comerciales.

Comercio de Escala Vecinal A y B.

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre las áreas de ventas, después de 60 metros cuadrados, sobre el área que se exceda de dicho metraje.

ESTACIONAMIENTOS PARA SERVICIOS PERSONALES, EMPRESARIALES Y DE ALTO IMPACTO

Escalas Metropolitana, Urbana y Zonal.

a) Privados: se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamientos.

b) Visitantes: se contabilizarán sobre 50% del área generadora de estacionamientos.

Escala Vecinal.

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de los 60 metros cuadrados sobre el área que exceda dicho metraje.

NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Para los sectores con tratamiento de Consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de Sectores Urbanos Especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.

*** Nota: Esta area sera objeto de estudio detallado por la D.P.A.E.**

Un ejemplo específico, aplicable a la UPZ **Gran Britalia**, (mire la plancha Nº 2 para entender el ejemplo) sería que sobre la avenida Ciudad de Cali, el comercio zonal tiene la nota C-12,15 F. Esto significa que el uso es complementario (C) y que deben tenerse en cuenta las aclaraciones del cuadro E **Condiciones y Restricciones** en el punto número 12, *solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso*, y en el 15, *cumplir las normas nacionales sobre la materia*. F1

Para los sectores normativos 1, 2 y 5, de **Gran Britalia**, que tienen tratamiento de consolidación, tanto los usos permitidos como las demás normas son los mismos de los decretos y resoluciones que se aprobaron en el momento en que se urbanizó y/o construyó el barrio las que se definieron previamente al decreto de la UPZ.

Asociado a cada tipo de uso, la norma también determina el número de **cupos de estacionamiento** requerido y algunas condiciones para su construcción. Para conocer esta información se debe hacer lo siguiente:

1 En el mismo **cuadro de usos permitidos** de la plancha Nº 2, en las dos últimas columnas, encontrará las exigencias de estacionamientos privados y para visitantes, que dependen del tipo de uso. G

2 Según el uso que usted desee para su predio y, si éste es permitido, revise cuántos cupos de estacionamiento debe poner, dependiendo del área que vaya a construir. Para los usos diferentes a la vivienda, el cuadro especifica el número de estacionamientos privados y para visitantes H. Para uso residencial, el cuadro lo remite a consultar el Plan de Ordenamiento Territorial.

3 En este último caso debe consultar el mapa Nº 29 del POT (Decreto 190 de 2004), para primero identificar el sector de demanda de estacionamientos que le corresponde - alta (A), media (B), media baja (C) y baja (D) -. En la UPZ **Gran Britalia** la demanda es D.

4 Con esta información mire el cuadro anexo Nº 4 del POT, titulado **Exigencia general de estacionamientos por uso**, en el que además de otros usos, están los estacionamientos para la vivienda. Revise en el cuadro cuántos cupos de estacionamiento privado y de visitantes le corresponden, según la clase de vivienda, la localización y el tipo de parqueadero. En la UPZ **Gran Britalia** la exigencia de estacionamientos es privados: uno por vivienda, y visitantes, uno por cuatro viviendas.

5 Son importantes, igualmente, las notas sobre estacionamientos que aparecen en el artículo 6 del Decreto 217 de 2005 y en los cuadros llamados **Estacionamientos para servicios personales, empresariales y de alto impacto**, que están en la plancha Nº 2. H1

De esta manera puede usted saber las normas específicas para su predio, en lo relacionado con usos y cupos de estacionamiento.

Edificabilidad

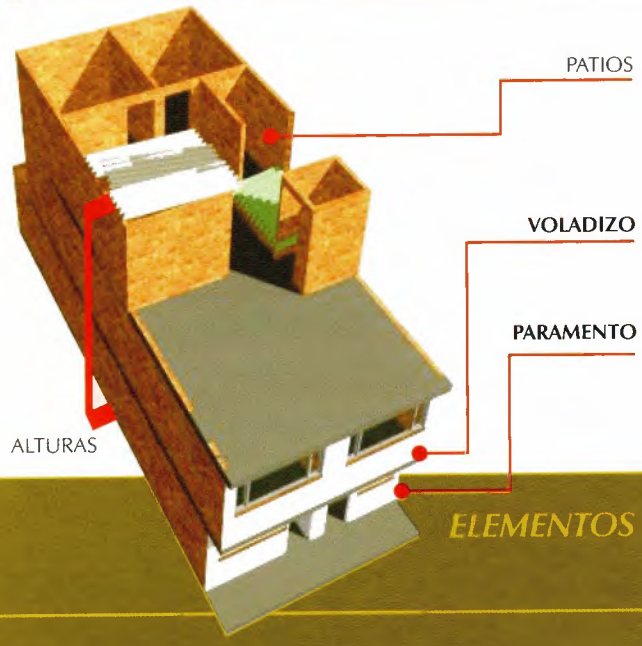
Para saber la norma de edificabilidad, es decir, cómo puede construir, ampliar o modificar su edificación en relación con la altura, los patios, los aislamientos y los voladizos, entre otros, debe revisar otras normas ya existentes, dependiendo del tratamiento y la modalidad del sector normativo que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

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

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

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE ETAPAS PARA PREDIOS EN ÁREAS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D	TIPO E
Lote vacío	Un piso con cubierta liviana, sin placa de concreto	Un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana	Dos pisos con dos placas de concreto y/o además un tercer piso con cubierta liviana	Tres o mas pisos con tres o mas placas de concreto



2 Según la etapa de construcción y la localización de su predio, revise las normas para los elementos relacionados con el espacio público:

Los **voladizos**: cuál puede ser su dimensión y a partir de cuál piso y en cuál fachada puede construirlos.

El **paramento** o borde hasta donde puede construir su casa o edificio, que es donde se localiza el muro de la fachada en el primer piso de la edificación

ELEMENTOS RELACIONADOS CON LA EDIFICABILIDAD

PARÁMETROS DE ALTURAS PERMITIDAS

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

** De acuerdo con el plano aprobado por el DAPD.*

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

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

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

ÁREA MÍNIMA DE PATIOS

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

** De acuerdo con el plano aprobado por el DAPD.*

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

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

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

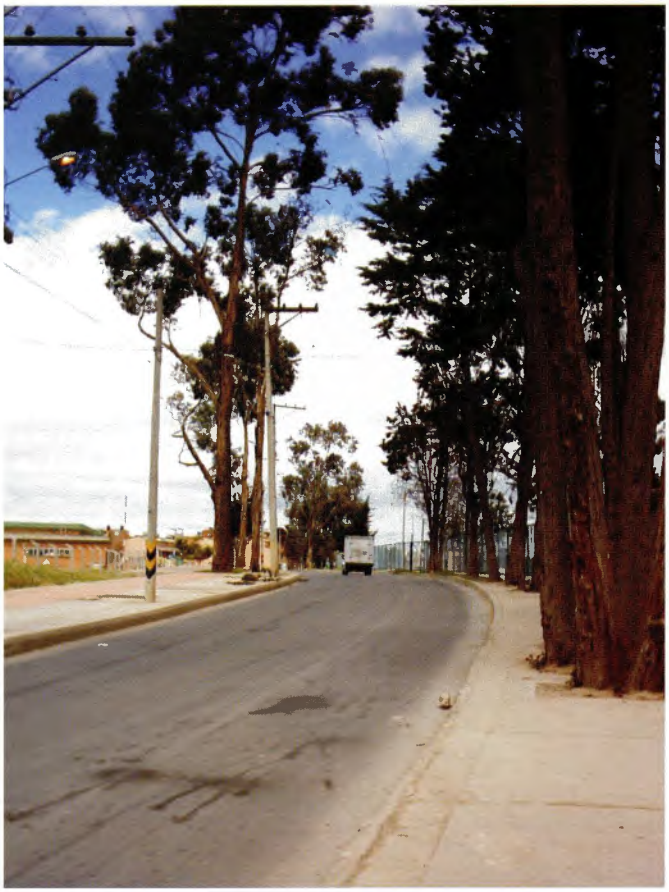
¿Qué otras normas se deben consultar?

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
CARGRAPHICS S.A.

AGOSTO DE 2006

En esta misma colección:

UPZ

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

Lote Samaria
Salem
Vegas de Santa Ana
Vegas Santa Ana
Shalom
Villas de
Zarzamora
Pastranita
Alfonso Lopez
Villa Anita
AV. AGOBERTO MEJIA CIELO
INDUSTRIAL
81
GRAN BRITALIA
AV. PRIMERO DE MAYO
AV. BOSA
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
PLANEACIÓN DISTRITAL
Bogotá sin indiferencia