

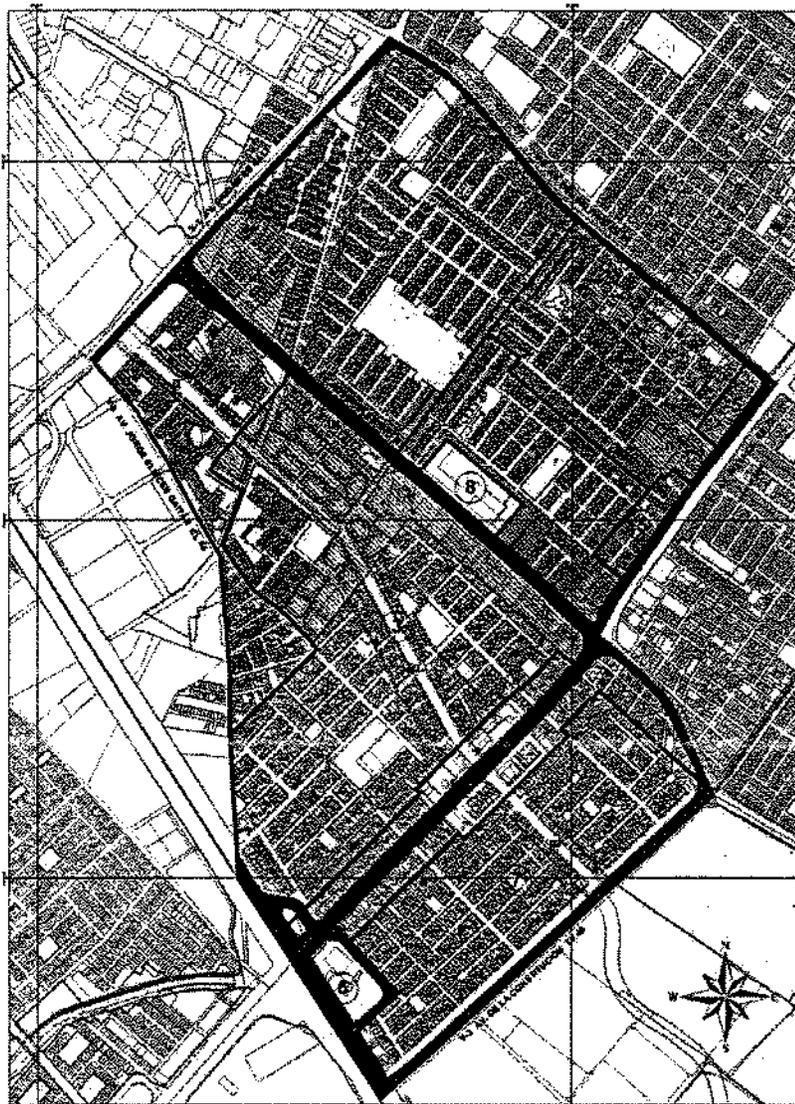
GAZETA

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

421

DECRETO No. 152 12 de mayo de 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
PLANEACIÓN DISTRITAL

MAYO 31 DE 2006



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____

152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, y por los artículos 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial – POT) y,

CONSIDERANDO

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31 denominada SANTA CECILIA, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). En este marco, la reglamentación de esta UPZ, con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estructura básica compuesta por: el suelo de protección, el sistema de movilidad y la estructura socio-económica y espacial; así como directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo, todo ello, con el fin de que en el tiempo de vigencia del POT se puedan adelantar intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, se caracteriza por hacer parte de las áreas residenciales consolidadas del nor-occidente de la ciudad vinculada funcionalmente con las Centralidades de integración urbana Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá-Álamos y Las Ferias-Rionegro y con elementos del sistema ambiental como el Parque Metropolitano Simón Bolívar y el Parque Urbano Humedal el Jaboque. Además, está localizada en el sector de influencia de las actuaciones previstas por el POT para tales núcleos de actividad urbana, que se denominan Operación Estratégica Internacional y Nacional Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá-Aeropuerto Guaymaral.

Que la UPZ No.31, SANTA CECILIA, requiere integrarse como área residencial a estos núcleos de actividad urbana fortaleciendo los usos de tipo empresarial y comercial localizados en los ejes viales arteriales de la Carrera 72 (Avenida Boyacá), la Calle 66 A (Avenida del Salitre), la Calle 63 (Avenida José Celestino Mutis) y Calle 53 (Avenida Pablo VI), con lo cual se responde tanto a la articulación con esos núcleos de actividad, como a la consolidación de las zonas de vivienda; todo ello, dentro de una estructura funcional coherente con el sistema de movilidad y de espacio público.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), mediante Resolución No. 1040 con fecha 30 de Diciembre de 2.005 dilucidó la imprecisión cartográfica encontrada en el sector normativo No. 2, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 470 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), la cual se consignó en detalle en los planos a escala 1:5000 del presente decreto, para efectos de su correspondiente reglamentación.

12/100



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAY 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el presente decreto que reglamenta la UPZ No. 31, SANTA CECILIA, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

1. Estudios de población y su proyección de crecimiento.
2. Estratificación socio económica.
3. La tendencia de mercado con relación a las licencias de construcción.
4. La proyección de la malla vial y su cronograma.
5. Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
6. Identificación y cálculo de cargas urbanísticas y, asociadas a ellas, la definición de los instrumentos de gestión mediante los cuales se distribuyen esas cargas conforme los beneficios otorgados mediante el correspondiente sistema de reparto, bajo criterios de equidad.
7. Identificación de zonas objeto de hechos generadores de participación en plusvalías.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de participación ciudadana cuya primera fase se inició con una reunión en la Alcaldía Local de Engativá con ediles y otras autoridades locales; el proceso continuó con un taller el día 25 de Marzo de 2003 y la recolección de los aportes de la ciudadanía. Las propuestas e inquietudes entregadas por los ciudadanos fueron evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) con base en el análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura que el proyecto normativo tendría sobre la zona, las cuales se respondieron mediante oficio No.2-2005-23074 del 12 de Septiembre de 2005, dirigido a la Alcaldía Local de Engativá, con copia a los solicitantes, con el propósito de que dicha entidad lo transmitiera a la comunidad. Los resultados del proceso descrito, así como la política y las estrategias formuladas para la UPZ No. 31, SANTA CECILIA, que se constituyen en parámetros para la definición de la norma urbanística, fueron divulgados a través de la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No. 311 del 2 de Agosto de 2004 y en eventos realizados el 26 de Mayo de 2003 y el 12 de Agosto de 2004, en los cuales se hizo una presentación general a la comunidad. Se efectuó, además, una reunión de retroalimentación con líderes locales el día 24 de Septiembre y con la comunidad el día 8 de Octubre de 2005.

DECRETA:

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA.

A) POLÍTICAS.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152 12

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

1. Política General de la norma urbanística en la UPZ No. 31, SANTA CECILIA.
Preservar la actividad residencial predominante mediante el mantenimiento de sus condiciones urbanísticas, arquitectónicas y espaciales, y la concentración de las actividades de comercio y servicios en los ejes principales, lo cual permite canalizar la tendencia a la localización de comercio, servicios y usos complementarios en los núcleos de actividad cercanos correspondientes a las Centralidades de Integración Urbana Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá-Álamos y Las Ferías-Rionegro. Para ello, se requiere articular los componentes funcionales, ambientales y paisajísticos de la UPZ.

2. Política de Espacio Público.

- a) Generar, construir, recuperar y mantener el espacio público en correspondencia con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 190 de 2004.
- b) Proteger, restaurar y mantener los elementos de la Estructura Ecológica Principal en particular el Corredor Ecológico de Ronda Canal Salitre y el Parque Zonal Villa Luz.
- c) Mejorar la calidad del ambiente urbano en cuanto a su calidad visual, ordenamiento y calidad del espacio público (Artículo 49 del Decreto 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público).
- d) Incrementar la oferta de espacios arborizados en la malla vial arterial e intermedia como transformación positiva del territorio.
- e) Consolidar el espacio público local a través de la formulación de proyectos integrales de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 44 y 51 del Decreto 215 de 2005 (Plan Maestro de Espacio Público).

B) ESTRATEGIAS:

1. En relación con la estructura socio-económica y espacial.

- a) Consolidar las zonas delimitadas de comercio y servicios de escala zonal y vecinal en los ejes arteriales principales de las áreas residenciales para el beneficio de la UPZ y su contexto urbano.
- b) Generar condiciones de uso que permitan el desarrollo de nuevas áreas dotacionales.
- c) Fortalecer los usos que se han transformado por las nuevas condiciones urbanísticas para favorecer la generación de proyectos de envergadura y el carácter articulador de los sectores de comercio y servicios en los ejes viales arteriales.

2. En relación con la Edificabilidad.

- a) Aprovechar las ventajas de accesibilidad y perfil en los ejes de la malla vial arterial para promover nuevos desarrollos de escala urbana con mayores alturas que logren un beneficio superior del suelo urbano.
- b) Controlar la densidad e intensidad de los usos del suelo, teniendo en cuenta la capacidad real de los sistemas de vías y espacio público en la zona.
- c) Incrementar la altura y potencial constructivo sobre los ejes viales arteriales, sin perjuicio del reconocimiento de los sectores en los cuales el desarrollo constructivo ha



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152 12 MAYO 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA.

consolidado estructuras de barrios regidos por sus normas originales.

3. En relación con el espacio público.

- a) Conectar la red de andenes con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, en particular con los corredores ecológicos viales, el parque Zonal Villa Luz y los parques distritales de escala vecinal y de bolsillo para cohesionar como lugar urbano el territorio de la UPZ y contribuir con su integración a la ciudad (Decretos 190 de 2004, Compilación POT, y 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público).
- b) Aprovechar los proyectos de los subsistemas vial y de espacio público para fortalecer, consolidar el paisaje natural, mejorar la calidad ambiental de la UPZ e incrementar la oferta de espacios arborizados.
- c) Recuperar y mantener los parques de la UPZ, en particular el parque Zonal Villa Luz y los parques de escala vecinal y de bolsillo.

4. En relación con los instrumentos de gestión urbanística.

- a) Aplicar los instrumentos de gestión urbanística definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona.
- b) Reducir los impactos negativos producidos por las edificaciones existentes con uso dotacional, a través de Planes de Regularización y Manejo.

5. En relación con el Sistema Vial.

- a) Complementar la malla vial arterial prioritaria proyectada en el POT, y consolidar la malla intermedia como soporte a la movilidad vehicular para facilitar y propiciar mejores relaciones de la UPZ.
- b) Promover medios alternos de movilidad en la zona, como ciclorrutas y paseos peatonales.

ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA.

La estructura básica de la zona, consignada en la Plancha No.1 que hace parte del presente Decreto, se sustenta en la articulación de los elementos del suelo de protección, el sistema de movilidad, el sistema de espacio público y su organización funcional. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano para la UPZ No.31, SANTA CECILIA, en el contexto Ciudad-Región, así como definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el capítulo III del presente decreto.

No obstante, en los instrumentos de planeamiento que desarrolle el POT podrán efectuarse las precisiones a que haya lugar, sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

A) Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 31, SANTA CECILIA, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y se rigen por las siguientes disposiciones:

Estructura Ecológica Principal:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Urbanos: Parque Zonal PZ16 Parque Villa Luz	Artículos 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255 Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).	Sector No.2
Corredores Ecológicos: Son de dos tipos: Corredores ecológicos de Ronda y Corredores ecológicos viales. Corredor Ecológico de Ronda: Corredor Ecológico de Ronda Canal Salitre. Corredor Ecológico Vial: AVENIDA DEL SALITRE (Calle 66 A) AVENIDA JORGE ELIÉCER GAITAN (Avenida El Dorado o Calle 26 o 45) AVENIDA BOYACA (Carrera 72) AVENIDA CIUDAD DE CALI (Carrera 86) AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN (Carrera 66 A) AV. JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63) AV. PABLO VI (Calle 53)	Artículos 98, 99, 100 Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Artículos 100, 101, 102, 103 Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Artículos 98, 100 Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).	Sectores No.2 y 3

NOTA. Según lo establecido en el párrafo del Artículo 75 del Decreto 190 de 2004: "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad".

B) Sistema de Movilidad. Trazado de la malla vial y espacios peatonales.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y los espacios

[Handwritten signature]



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAY 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA.

peatonales, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 31, SANTA CECILIA. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD, defina mediante resolución, los proyectos de espacios peatonales y vías de la malla arterial y local.

Mediante el presente decreto, se adopta la malla vial intermedia señalada en la Plancha No.1, correspondiente al Plano de Estructura Básica de la UPZ No.31, SANTA CECILIA.

C) Sistema de Espacio Público Construido.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales: Parque de Escala Zonal PZ 16, Parque Villa Luz Parques de escala vecinal y de bolsillo	Artículos: 240, 242, 243, 255, 256, 257, 258, 259 y 260 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).	Todos los sectores
Espacios Peatonales: Red de Andenes, Espacios Peatonales y Senderos perimetrales de los cuerpos de agua. Alameda de conexión Parque Simón Bolívar - Jaboque	Artículos: 103, 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265, 267 Decreto 190 de 2004 Artículo 250	

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), el nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en la Estructura Básica con base en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, de la siguiente manera:

1. Los predios urbanizables menores a 10 hectáreas de área neta urbanizable, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamientos.

2. Los predios urbanizables, cuyo total de cesiones públicas para parques y equipamientos sea menor o igual a 2.000 metros cuadrados, podrán cancelar su equivalente en dinero con destino al Fondo para Pago Compensatorio de Cesiones, según artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el Decreto 323 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 142

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 31, SANTA CECILIA, y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares:

a) Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican, tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD):

VÍA	COSTADOS	DESDE	HASTA
AVENIDA JORGE ELIÉCER GAITÁN (Avenida ElDorado o Calle 26 o 45)	NORTE	AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN (Carrera 66 A)	CARRERA 73 A
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN (Carrera 66 A)	OCCIDENTE	AVENIDA JORGE ELIÉCER GAITÁN (Avenida ElDorado o Calle 26 o 45)	AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63)
AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63)	SUR	AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN (Carrera 66 A)	AVENIDA BOYACÁ (Carrera 72)
AVENIDA BOYACÁ (Carrera 72)	OCCIDENTE	AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63)	AVENIDA DEL SALITRE (Calle 66 A)
AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63)	SUR Y NORTE	AVENIDA BOYACA (Carrera 72)	AVENIDA CIUDAD DE CALI (Carrera 86)
AVENIDA DEL SALITRE (Calle 66 A)	SUR	AVENIDA CIUDAD DE CALI (Carrera 86)	AVENIDA BOYACÁ (Carrera 72)
AVENIDA CIUDAD DE CALI	ORIENTE	AVENIDA EL SALITRE (Calle 66 A)	AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63)
AVENIDA BOYACÁ (Carrera 72)	ORIENTE Y OCCIDENTE	AVENIDA JORGE ELIÉCER GAITÁN (Avenida ElDorado o Calle 26 o 45)	AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63)

b) Los predios con frente a las siguientes vías, deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial:

VÍA	COSTADO	DESDE	HASTA
AVENIDA PABLO VI (Calle 53)	NORTE Y SUR	AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN (Carrera 66 A)	AVENIDA CIUDAD DE CALI



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

AVENIDA CIUDAD DE CALI	ORIENTE	CALLE 52 A	AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS (Calle 63)
------------------------	---------	------------	---

c) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones, tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD):

INTERSECCIÓN	COSTADO
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN POR AVENIDA JORGE ELIÉCER GAITÁN	NOR-OCCIDENTAL
AVENIDA BOYACÁ POR AVENIDA JORGE ELIÉCER GAITÁN	NORTE

d) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial:

INTERSECCIÓN	COSTADO
AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS POR AVENIDA CIUDAD DE CALI	ORIENTAL
AVENIDA CIUDAD DE CALI POR AVENIDA DEL SALITRE	SUR-ORIENTAL
AVENIDA BOYACÁ POR AVENIDA DEL SALITRE	SUR-OCCIDENTAL
AVENIDA BOYACÁ POR AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS	OCCIDENTAL Y SUR-ORIENTAL
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN POR AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS	SUR-OCCIDENTAL
AVENIDA PABLO VI POR AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	OCCIDENTAL
AVENIDA BOYACÁ POR AVENIDA PABLO VI	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
AVENIDA CIUDAD DE CALI POR AVENIDA PABLO VI	ORIENTAL

PARÁGRAFO 1. Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial, se rigen por lo dispuesto en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). No obstante, en tales predios será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios permitidos en el subsector de usos en el cual se localicen, mediante estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo-resistencia y las de espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo exigidos.

PARÁGRAFO 2. Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT); esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) un proyecto integral de



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA.

espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

CAPÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA.

Los sectores enumerados en el siguiente cuadro se identifican en la plancha No. 1 de este decreto, en la sección denominada "Plano de localización de Sectores Normativos".

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECÍFICA
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
5	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	RENOVACIÓN MODALIDAD REACTIVACIÓN	Artículos 346, 347 y 373 al 377 del Dec. 190 de 2004, el Artículo 6 del presente Decreto, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
6	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 346, 347, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

8	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
---	----------------------	-------------------------	--	---

Los sectores del cuadro anterior se identifican en el Plancha No. 1, del presente decreto, denominada "Estructura Básica de la UPZ No.31, SANTA CECILIA", en el Plano de localización de sectores normativos.

ARTÍCULO 5. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA.

Se adoptan como parte integrante del presente decreto, las planchas números 1, 2, y 3, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 4 del presente Decreto, de conformidad con las disposiciones del artículo 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), de la siguiente manera:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 31, SANTA CECILIA, lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, lineamientos de la estructura funcional y de movilidad, y plano de localización de sectores normativos.
- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan los subsectores de uso.
- Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras designan los subsectores de edificabilidad.

ARTICULO 6. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR No. 5 DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No.31, SANTA CECILIA.

De conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), y como consecuencia de las decisiones de planeamiento definidas para la Avenida Boyacá y por la apertura de la Avenida José Celestino Mutis (Calle 63), se genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas y se incorpora al Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Reactivación, el sector normativo No. 5, identificado en la Plancha No.1 del presente Decreto, el cual se rige por las disposiciones de la ficha reglamentaria, sin perjuicio de que se puedan adelantar en este sector proyectos de renovación mediante el instrumento de Plan Parcial.

ARTÍCULO 7. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación, las disposiciones contenidas en el Decreto No. 159 de 2004, por medio del cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, respecto de los usos y



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

tratamientos contenidos en esta UPZ.

PARÁGRAFO. Los predios urbanizables no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

ARTÍCULO 8. ESTACIONAMIENTOS.

La exigencia de cupos de estacionamientos para cada uso en las fichas reglamentarias, adoptadas por el presente decreto, se cumplirá bajo las siguientes alternativas:

a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio. Es la exigida en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto, dentro del predio correspondiente.

b) Provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio. Para los predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, en el mismo subsector de usos o en otro subsector señalado como zona delimitada de comercio y servicios. Para usos localizados en áreas de actividad de comercio y servicios, diferentes de nuevos dotacionales y residenciales, se autoriza hasta un 30% de cancelación al Fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos. Estas disposiciones serán aplicables conforme el procedimiento establecido en el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo modifiquen o complementen.

Las alternativas señaladas en este artículo se aplicarán sin perjuicio de las autorizaciones de cancelación de compensaciones por concepto de parqueaderos o provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio que se otorguen a través de los planes de regularización y manejo, legalizaciones o regularizaciones de barrios, y las demás señaladas en el Decreto 323 de 2004.

ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO PARA LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No.31, SANTA CECILIA.

De conformidad con la sectorización base para la definición de normas sobre ruido ambiental, señalada en la Resolución 832 de 2000, expedida por el Director del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA, referente a la clasificación empresarial por el impacto sonoro sobre el componente atmosférico, denominado "Unidades de Contaminación por Ruido - UCR" para la jurisdicción del DAMA; el Decreto Nacional 948 de 1995, y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, que establecen los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada subsector de usos, referida a la delimitación contenida en la Plancha No. 2 del presente decreto, así como indica el siguiente cuadro:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DECRETO No. 132

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db (A) Nota 3	
	Periodo diurno 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95) ZONA IV – DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienestar Social	45	45
b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95) ZONA I – RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Educativo Culto Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1 Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) Áreas de actividad Residencial. Áreas de actividad de comercio y servicios: Servicios personales (servicios turísticos)	65	45
c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95) ZONA II – COMERCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) Deportivo y recreativo (salvo parques) Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte) Áreas de actividad de comercio y servicios. Servicios personales (salvo servicios turísticos) Comercio – Nota 2	70	60
NOTA 1. Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se regulan por lo dispuesto para el Sector C2 – Zona II. NOTA 2. Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con vivienda se regulan por lo dispuesto para el Sector B – Zona I. NOTA 3. El artículo 5 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, establece que Db (A) representa el nivel de presión sonora del ruido obtenido con un medidor de nivel sonoro, en interacción y con filtro de ponderación a.		

Acorde con el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

- a) Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido conformes con los niveles máximos establecidos para cada actividad.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA.

- b) Los usos diferentes a vivienda, localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
- c) Los desarrollos urbanísticos deberán acogerse a los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior, de acuerdo con el uso propuesto y según el área de actividad en la que se ubiquen.
- d) Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido colindantes con otras de menor nivel de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.
- e) Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

PARÁGRAFO. Los niveles máximos de ruido por subsectores de uso, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 10. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 31, SANTA CECILIA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), y con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo urbano y financiar los costos de ese desarrollo con cargo a sus beneficiarios, la siguiente constituye carga urbanística identificada en la UPZ No. 31, SANTA CECILIA: Suelo requerido para la consolidación de la malla vial arterial (Avenida José Celestino Mutis, Avenida El Salitre y Avenida Pablo VI).

ARTÍCULO 11. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No.31, SANTA CECILIA.

Constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación distrital en plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAY 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA.

tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, entre los cuales se destacan:

A) Generación de espacio público en el tratamiento de Renovación.

Cuando se adelante un Plan Parcial al interior del Sector No. 7 que se incorpora al Tratamiento de Renovación Urbana, Modalidad de Redesarrollo, el correspondiente reparto de cargas y beneficios estará orientado a la generación de espacio público, siempre que el diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas, características cuantitativas que sean por lo menos equivalentes a las anteriores, según lo señalado al efecto por el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

B) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal y asegurar la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona, generando adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes, se prevé la puesta en marcha de los siguientes instrumentos de planeamiento:

1. Planes de Regularización y Manejo: Los establecimientos con usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, deberán someterse al correspondiente plan de regularización y manejo en los términos establecidos por el artículo 430 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y sus disposiciones reglamentarias; los dotacionales educativos se regirán, además, y por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003. Las autoridades de control urbanístico efectuarán el seguimiento, inspección y vigilancia orientados a garantizar en el menor tiempo posible la regulación de los usos dotacionales existentes que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, a través de Planes de Regularización y Manejo. Todo ello con el fin de reducir los impactos negativos producidos por la presencia de tales usos.

Las soluciones viales y de tráfico, así como las acciones de generación de espacio público que se enmarquen en estos planes, se orientarán por los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, así como los correspondientes a la estructura funcional y al sistema de movilidad que se encuentran en la plancha No. 1 que se adopta con el presente Decreto.

En el marco de estos planes y de acuerdo con las características particulares de cada caso, podrá autorizarse la cancelación de compensaciones al espacio público y estacionamientos exigidos, en los correspondientes fondos para el pago compensatorio de cesiones y parqueaderos, según lo señalado en el artículo 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo desarrollen o



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

complementen.

2. Planes de Implantación: En estos planes, la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios estará vinculada a la mitigación de los posibles impactos urbanísticos negativos que se generen en su entorno.

En caso de ser viable la propuesta de plan de implantación correspondiente, deberán señalarse las acciones específicas necesarias en aspectos tales como soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento de estacionamientos así como de los servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento del equipamiento dotacional o uso comercial, sin perjuicio de la contribución en plusvalía a cargo de los propietarios que resulte de los hechos generadores en cada caso.

ARTÍCULO 12. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No.31, SANTA CECILIA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.31, SANTA CECILIA, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevo Tratamiento con mayor edificabilidad:	Sector 1, subsectores 1-A y 1-B Sector 2, subsectores 2-A y 2-F Sector 3, subsector 3-E Sector 5

NOTA 1: Los decretos que adopten planes parciales de renovación urbana, así como las resoluciones que adopten planes de Regularización y Manejo y planes de implantación, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

NOTA 2: Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial sometidos al tratamiento de mejoramiento integral, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto 159 del 2004.

PARÁGRAFO 1: En toda el área comprendida por esta UPZ, los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

PARÁGRAFO 2: En toda el área comprendida por esta UPZ, en el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 084 de 2004.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 152

12 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA.

PARÁGRAFO 3: En toda el área comprendida por esta UPZ, los predios que sean sometidos al tratamiento de Desarrollo no sujetos a plan parcial, y que en aplicación de las normas específicas se produzca en ellos un incremento en la edificabilidad, serán objeto de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Decreto 084 de 2004 de demás normas que regulan la materia.

PARÁGRAFO 4: Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

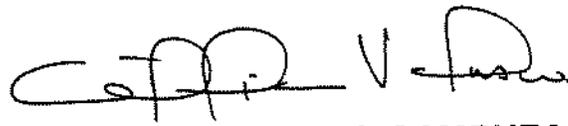
ARTÍCULO 13. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los 12 MAYO 2006


LUIS EDUARDO GARZÓN
Alcalde Mayor


CATALINA VELASCO CAMPUZANO
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

