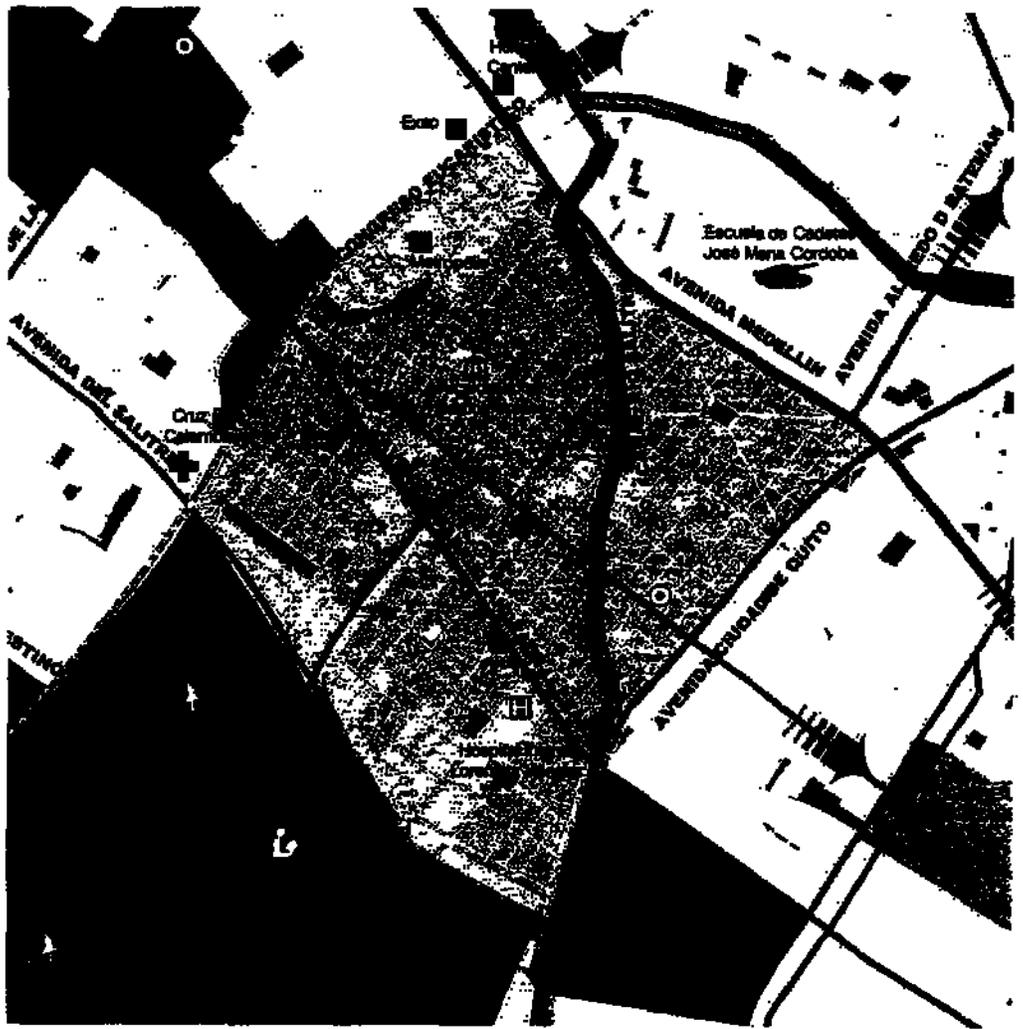


**DECRETO No.287**  
**23 de agosto de 2005**

Por el cual se reglamenta la Unidad de  
Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE  
OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS  
UNIDOS



**GARCETA**

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

**380**

**AGOSTO 29 DE 2005**



**ALCALDÍA MAYOR**  
**DE BOGOTÁ D.C.**  
Departamento Administrativo  
**PLANEACIÓN DISTRICTAL**



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No. ~~287~~**

**23 AGO. 2005**

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

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

**CONSIDERANDO:**

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.22 DOCE DE OCTUBRE, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). En la presente reglamentación, con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, se adoptó una estructura básica compuesta por el suelo de protección, el sistema de movilidad y la organización funcional, 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 No. 22, DOCE DE OCTUBRE, se caracteriza por estar localizada en el área residencial del nor-occidente de la ciudad, en relación directa con sectores que alojan actividades dotacionales y comerciales de escala metropolitana y urbana, y con las centralidades de integración urbana Siete de Agosto y Las Ferias, y de integración nacional e internacional Calle 72 – Calle 100. Esta UPZ esta conformada por sectores diferenciados por su uso: áreas residenciales, áreas residenciales con actividad económica en la vivienda y áreas de comercio, servicios y dotacionales de escala zonal.

Que bajo este marco de referencia, la Unidad de Planeamiento Zonal se identifica por ser un sector que combina diferentes usos, con presencia de zonas de servicio al automóvil e industriales asociadas con la fabricación de muebles que debe ordenarse mediante las siguientes directrices generales:

1. La generación de un área de renovación urbana que canalice la dinámica de cambio de uso hacia actividades productivas, como resultado de la construcción de la estructura predial objeto de la adecuación al Sistema Transmilenio de las Avenidas Medellín (Calle 80) y Ciudad de Quito (Carrera 30).
2. La adecuada localización de los usos dotacionales y de comercio y servicios, en una estructura funcional coherente con el sistema de movilidad.



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. ~~287~~

23 ABO. 2005

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

3. La protección de las áreas que contienen valores urbanísticos, arquitectónicos y patrimoniales.
4. La Consolidación de las zonas residenciales de la UPZ.

Que el papel de la UPZ No.22, Doce de Octubre, consiste en integrarse como un sector diverso en sus usos y formas de ocupación, para lo cual debe armonizar estas características con las dinámicas de uso de su contexto, en especial la conexión de las Centralidades de Las Ferias y Siete de Agosto, a través de la Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68), y la influencia del sistema transmilenio en los bordes de las Avenidas Medellín y Ciudad de Quito.

Que la UPZ No. 22, doce de Octubre, contiene Bienes de Interés Cultural, modalidad Inmuebles de Interés Cultural y Sector de Interés Cultural con vivienda en serie, barrio Popular Modelo del Norte I etapa, cuyas normas están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas, urbanísticas y ambientales. El Sector de Interés Cultural con vivienda en serie, Barrio Popular Modelo del Norte I etapa, requiere de normas orientadas a la preservación de sus valores arquitectónicos, urbanos, e históricos, que aún mantiene, para lograr su permanencia y recuperación dentro de la estructura urbana de la ciudad.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, Doce de Octubre, 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 a través del cual presentó a consideración de la comunidad un proyecto de decreto normativo, publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No. 312 de Agosto 4 de 2004. Posteriormente, se efectuaron tres presentaciones, cuya primera fase se inició con la realización de una reunión en la Alcaldía Local de Barrios Unidos con ediles y otras autoridades locales, el día 16 marzo de 2004, posteriormente se llevaron a cabo 3



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No. 287**

**23<sup>a</sup> AGO. 2005**

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

talleres, en torno a la estructura urbana y a la normativa los días 14 de abril, 1 de junio y 10 de agosto del 2004, que incluyeron talleres de trabajo y recolección de aportes de los ciudadanos.

Que a partir de las inquietudes de los ciudadanos, el proceso se complementó en una segunda fase mediante el análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura, que el modelo normativo definido tendría sobre la zona.

Que las propuestas e inquietudes ciudadanas una vez evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se respondieron mediante el oficio No. 2 – 2005 - 15389 del 23 de junio de 2005, dirigido a la Alcaldía Local de Barrios Unidos y a las Juntas de Acción Comunal de los barrios San Fernando, La Libertad, Simón Bolívar, Metrópolis, Entreríos, San Miguel, Popular Modelo, José Joaquín Vargas y Doce de Octubre, con copia a cada una de las personas que presentaron propuestas. Lo anterior, con el propósito de que dicha organización las transmitiera a su comunidad.

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE.**

**A. POLÍTICAS:**

**1. Política General de la norma urbanística de la UPZ No.22, DOCE DE OCTUBRE.**

Consolidar las actividades productivas propias de la UPZ, de tal manera que favorezcan sus relaciones funcionales internas, así como las correspondientes con el contexto de la Ciudad – Región (conurbación de occidente, Funza, Madrid y Mosquera y la Centralidad de integración nacional e internacional Calle 72 – Calle 100). Estas relaciones tienen como soporte su condición estratégica respecto de las siguientes vías de la malla arterial principal: Avenida del Congreso Eucarístico (Futura troncal Transmilenio), Avenida Gabriel Andrade Lleras, Avenida Chile, Avenida Medellín y Avenida Ciudad de Quito (las dos últimas actualmente troncales Transmilenio). Esta política además de consolidar las actividades productivas mencionadas, apunta a



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No. 287**

**23 ABO. 2005**

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

preservar las zonas residenciales mejor cualificadas urbanística y arquitectónicamente en armonía con las demás actividades.

**2. Política de espacio público de la UPZ No.22, DOCE DE OCTUBRE.**

- a. Generar, construir, recuperar y mantener el espacio público en correspondencia con lo establecido en el Artículo 13 del Decreto 190 de 2004.
- b. Preservar y restaurar los elementos del sistema hídrico haciendo énfasis en el mejoramiento de las condiciones ambientales.
- c. Incrementar la oferta de espacios arborizados como transformación positiva del territorio.
- d. Fortalecer el espacio público en armonía con la dinámica particular de los sectores.

**3. Política de Renovación.**

Garantizar la correcta consolidación de las áreas de renovación demarcadas como consecuencia de la construcción del sistema de transporte masivo (sobre los ejes de las Avenidas Medellín y Ciudad de Quito) y de su dinámica de cambio de uso y asegurar su integración al resto de las actividades que tienen lugar en esta UPZ.

**B. ESTRATEGIAS:**

**1. En relación con el Espacio Público:**

- a. Conectar la red de andenes con los elementos de la estructura ecológica principal y con los parques de escala zonal y vecinal de la UPZ.
- b. Contribuir a las acciones de mantenimiento, recuperación, protección y preservación ambiental del sistema hídrico, conformado por el Canal del Río Salitre.

**2. En relación con la estructura funcional y de servicios:**

- a. Mejorar la conectividad de la UPZ a través de los proyectos de construcción de la Avenida del Salitre, la ampliación de la Avenida Chile y la prolongación de la Avenida Esmeralda.
- b. Mejorar mediante su mantenimiento la malla vial local e intermedia de la UPZ.
- c. Potenciar la conectividad de la UPZ a la estructura de movilidad conformada por el Sistema Transmilenio construido y proyectado que la rodea.

**3. En relación con la estructura socioeconómica y espacial:**

- a. Permitir la consolidación de usos de escala metropolitana y urbana sobre los ejes



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **287**

23 ABO. 2005

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

- viales arteriales de las Avenidas del Congreso Eucarístico, Medellín y Ciudad de Quito.
- b. Consolidar los usos comerciales de escala zonal sobre el eje de la Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68).
  - c. Incentivar los usos de escala urbana sobre el eje de la Avenida Chile por su conectividad con la Centralidad de Integración Nacional e Internacional Calle 72 – Calle 100.
  - d. Delimitar un área de renovación urbana asociada a las intervenciones de Transmilenio sobre las Avenidas Medellín y Ciudad de Quito, para consolidar de forma organizada las actividades económicas de la UPZ, en especial la fabricación y comercialización de muebles y los servicios al automóvil.
  - e. Integrar las edificaciones con usos dotacionales existentes a las áreas residenciales a través de planes de regularización y manejo.
4. En relación con la edificabilidad:
- a. Continuidad normativa en áreas residenciales consolidadas y caracterizadas por su valor arquitectónico y urbanístico.
  - b. Incrementar la edificabilidad en el área de renovación urbana para los predios englobados o desarrollados a través de Planes Parciales.
  - c. Incrementar la altura en los ejes de la malla vial arterial principal, sin perjuicio de la calidad arquitectónica y urbanística de la UPZ.
5. En relación con los instrumentos de gestión:
- a. Aplicar los instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997 para propiciar el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano para que de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No.22, DOCE DE OCTUBRE.
  - b. Las autoridades de control urbanístico efectuarán el seguimiento, inspección y vigilancia orientada 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.

**ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No.22, DOCE DE OCTUBRE.**

La estructura básica de la UPZ, consignada en la Plancha No. 1 que hace parte del presente Decreto, se sustenta en la articulación de los elementos de la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socio-económica y espacial. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. 287

23 ABO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

ordenamiento urbano para la UPZ No.22, DOCE DE OCTUBRE, 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.

### A) Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE, 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 ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
<b>Corredores Ecológicos:</b>	Artículos: 98, 99, 100 Decreto 190 de 2004	
<b>Corredor Ecológico de Ronda:</b> Río Salitre	Artículos: 100, 101, 102, 103 Decreto 190 de 2004	11,12,13 y 14
<b>Corredor Ecológico Vial (Nota 1):</b>		
Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Cr. 68)	Artículos 98, 100 Decreto 190 de 2004	1,2,3,4
Avenida del Salitre (Calle 64)		4,5,6,15,18
Avenida Gabriel Andrade Lleras (Av. C/le 68)		3,4,7,8,9,10,11,14,16,17,18
Avenida Chile (Av. C/le 72)		3,9,10,11,14
Avenida Ciudad de Quito (Av. Cra. 30)		14,18
Avenida Medellín (Av. C/le 80)		2,12,13,14

NOTA 1. 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.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia y local, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adopte, mediante resolución, los proyectos de espacios peatonales y vías de la malla arterial, intermedia y local.



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. 287

23 AGO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

### C) Sistema de Espacio Público Construido.

COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
<b>Parques Distritales:</b> Parques de escala vecinal y de Bolsillo	Artículos 243, 258, 259 Decreto 190 de 2004	Toda la UPZ
<b>Espacios Peatonales:</b> Red de Andenes de la UPZ	Artículos 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265, 267 Decreto 190 de 2004	Toda la UPZ

### ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES DE LA UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definirá con detalle las zonas de reserva vial y las señalará en la cartografía oficial (Planchas 1:2000 DAPD), tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares, dentro de los límites de la UPZ, así:

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):

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida Medellín (Calle 80)	Sur	Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30)	Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)
Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30)	Occidental	Avenida Medellín (Calle 80)	Avenida del Salitre (Calle 64)
Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)	Oriental	Avenida Medellín (Calle 80)	Avenida del Salitre (Calle 64)
Avenida La Esmeralda (Carrera 50)	Oriental y Occidental	Avenida del Salitre (Calle 64)	Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68)
Avenida del Salitre (Calle 64)	Norte	Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30)	Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. 287

23 AGO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

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

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida La Esmeralda (Carrera 50)	Oriental y Occidental	Avenida Chile (Calle 72)	Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68)
Avenida Chile (Calle 72)	Sur y Norte	Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)	Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30)
Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68)	Norte y Sur	Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)	Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30)

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 1:2.000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Medellín (Calle 80) por Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)	Sur-oriental
Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30) por Avenida Medellín (Calle 80)	Sur-occidental
Avenida Alfredo Bateman por Avenida Medellín (Calle 80)	Sur

d) 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 reserva vial:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68) por Avenida Chile (Calle 72)	Oriental
Avenida de la Esmeralda (Carrera 50) por Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68)	Norte y Sur
Avenida de la Esmeralda (Carrera 50) por Avenida Chile (Calle 72)	Sur
Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30) por Avenida Chile (Calle 72)	Occidental
Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30) por Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68)	Occidental

1/

23



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **287**

23 AGO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

Avenida Ciudad de Quito por Avenida del Salitre (Calle 64)	Nor-occidental
Avenida del Salitre (Calle 64) por Avenida La Esmeralda (Carrera 50)	Norte
Avenida del Salitre (Calle 64) por Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)	Nor-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 de esta UPZ, en el cual se localicen, a través del desarrollo de estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo resistencia y las de espacio público, referidas a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

**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 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 UPZ N° 22, DOCE DE OCTUBRE

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECIFICA
1	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTICULOS 346, 347, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTICULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTICULOS 346, 347, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. ~~287~~

23 ABO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
6	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345, 368 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345, 368 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
9	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	ARTÍCULOS 346, 347, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
10	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346, 347, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
11	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	ARTÍCULOS 346, 347, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
12	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
14	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN DE REACTIVACIÓN	ARTÍCULOS 346, 347, 373 a 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
15	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. ~~287~~

23 AGO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

		COMERCIO Y SERVICIOS		FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
16	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTICULOS 343, 344, 345, 368 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN EN SECTOR DE INTERES CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE	ARTICULOS 341, 342, 378 a 384 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
18	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	ARTICULOS 341, 342, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.

Nota: Los sectores normativos 11,12,14,15 y 16 contienen Bienes de Interés Cultural y el sector 17 es un sector de interés cultural con vivienda en serie, tanto los bienes como el sector se encuentran identificados y reglamentados en la plancha 4 del presente decreto y en el decreto 606 de 2001.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en el Plancha No. 1, del presente Decreto, denominada "Estructura Básica de la UPZ No.22, DOCE DE OCTUBRE", en el Plano de localización de sectores normativos.

### ARTICULO 5. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

De conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y como consecuencia de la ampliación por la construcción de la troncal de transmilenio en los ejes de las Avenidas Ciudad de Quito (Av. Cra. 30) y Medellín (Av. Cille. 80) que genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas, se incorporan al Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Reactivación, el sector normativo No. 14 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 en la modalidad de redesarrollo, mediante el instrumento de Plan Parcial.

### ARTÍCULO 6. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE.

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto, las Planchas números 1, 2, 3 y 4 las cuales contienen las fichas reglamentarias y los planos correspondientes, a 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 190 de 2004 (Compilación POT), de la siguiente manera:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE,

CL



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **287**

23 ABO. 2005

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

- 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 subsectores de uso.
  - Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.
  - Plancha No. 4: Plano de uso y edificabilidad del Sector de Interés Cultural No. 17, e inmuebles de interés cultural.

### **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 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) y el Decreto Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo (Decreto 327 de 2004).

### **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.

Consiste en la provisión del total de cupos de estacionamientos exigidos según 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 casos de 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. Se autoriza la cancelación de hasta un 30% al Fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos a los usos localizados en Área de Actividad Comercio y Servicios que no sean nuevos dotacionales o residenciales. Estas disposiciones serán aplicables conforme el procedimiento establecido en el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo modifiquen o complementen.



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. ~~287~~

23 ABO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

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.

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 se indica en el siguiente cuadro:

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



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. ~~287~~

23 ABO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

<p>c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95)          ZONA II – COMERCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83)          Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:</p> <p>Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos)          Deportivo y recreativo (salvo parques)          Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte)</p> <p>Áreas de actividad de comercio y servicios.          Servicios personales (salvo servicios turísticos)          Comercio – Nota 2</p>	70	60
<p>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.</p>		

Acorde a lo establecido en 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 acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
- 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 al 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 menores niveles 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.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 287

23 ABO. 2015

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

ARTÍCULO 10. NORMAS PARA TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN, SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE: BARRIO POPULAR MODELO NORTE, ETAPA I, SECTOR NORMATIVO No. 17.

El sector normativo 17 esta regido por el Tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural con Desarrollo en Serie correspondiente al Barrio Popular Modelo del Norte Etapa I, según el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las normas para este sector están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, en relación con los siguientes aspectos:

A) Valores urbanos y arquitectónicos a conservar.

Los principales valores patrimoniales a conservar y proteger de este Sector de Interés Cultural, dada su condición de barrio, son su estructura urbana, trazado y diseño urbano, lo cual se manifiesta en la homogeneidad de su conjunto y en la imagen y unidad que aún mantiene. Lo anterior hace del barrio un hecho representativo del desarrollo histórico de una determinada época de la ciudad.

Esta determinación y vocación patrimonial se sustenta en los siguientes componentes:

Elemento	Valores a conservar.
1. Paisaje urbano	Se representa en la imagen que mantiene y que sustenta su valor como barrio singular de vivienda obrera representativo de su época de construcción. Las condiciones originales del conjunto, teniendo en cuenta la ocupación y disposición de las edificaciones sobre el terreno y la relación con la volumetría propia del barrio.
2. Trazado Urbano y Estructura del espacio público	Conformado por la disposición de calles, andenes y zonas verdes que estructuran la traza original del barrio. Igualmente la disposición, dimensiones y características originales de los antejardines.
3. Perfil urbano	Conformado por la relación entre el ancho de la vía y la disposición de las fachadas, la altura de las edificaciones, la paramentación y volúmenes originales hacia el espacio público.
4. Fachadas	Se debe salvaguardar la composición y el lenguaje arquitectónico de las fachadas manteniendo: proporción entre muros, puertas y ventanas (lentos y vacíos), el manejo de materiales originales, principalmente en ladrillo a la vista.
5. Elementos del Espacio Público y Áreas Libres	Las características tipológicas y morfológicas originales de la edificación deben mantenerse al igual que sus dimensiones y características originales: antejardines, retrocesos, aislamientos laterales, posteriores, patios y demás áreas libres.
6. Arborización existente	Esta debe conservarse en su totalidad a excepción de los casos en los cuales los árboles que estén afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenazan con caerse, evento en el cual se requiere para su retiro, concepto previo favorable de la entidad ambiental competente.



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No. 287**

**23 AGO. 2005**

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

**B) Manejo del Sector de Interés Cultural: Obras permitidas y procedimientos.**

1. Con base en las disposiciones del artículo 310 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), se precisan los siguientes eventos:

Sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), las obras permitidas en los inmuebles objeto de ésta reglamentación, son las siguientes: restauración, adecuación funcional, ampliación, liberación, mantenimiento, consolidación, reconstrucción parcial, reparación locativa y subdivisión por propiedad horizontal. La definición de los diferentes tipos de obra se encuentra en el ANEXO No. 2, del Decreto 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen en esta materia.

Toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los predios ubicados dentro del Sector Normativo No.17, requieren de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de acuerdo con los lineamientos establecidos en esta reglamentación, los cuadros y fichas de usos y edificabilidad y el numeral 1 del artículo 382 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), sin perjuicio de la aplicación de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencia de estacionamientos, manejo y tratamiento del espacio público.

Para la presentación de anteproyectos se debe diligenciar el formulario que para tal efecto ha diseñado el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

2. condiciones básicas para las intervenciones permitidas:

Para la aprobación del anteproyecto ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, las intervenciones que se planteen en los inmuebles que conforman este sector deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

2.1 Manejo de contexto respecto a: de composición de fachada, volumetría, paramentación, continuidad de antejardines, retrocesos y aislamientos de acuerdo a su caso específico.

2.2 Se permiten ampliaciones siempre y cuando no afecten las condiciones de habitabilidad del inmueble original. No se tomarán como referencia para empates las construcciones ilegales existentes.

Las áreas de los predios factibles de ampliación, podrán ser desarrolladas únicamente obteniendo concepto favorable y se asegure la ventilación e iluminación directa a los espacios interiores de la edificación.



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**DECRETO No. 287**

**23 AGO. 2005**

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

2.3 Se permite la modificación de los espacios interiores siempre y cuando se mantengan las áreas libres necesarias para lograr óptimas condiciones de habitabilidad.

2.4 Las modificaciones internas no deben afectar la composición de las fachadas, el tamaño, diseño y disposición de las ventanas. Las intervenciones para generación de garajes al interior de los predios deberán ser respetuosas del lenguaje y tipología arquitectónica tanto en fachada, como en volumetría.

2.5 La volumetría a conservar es la inicial de la primera gestión de construcción. Se permiten mayores alturas siempre y cuando no sobrepasen la altura de dos (2) pisos totales de construcción, buscando conservar, recuperar y mantener los elementos, el perfil y materiales originales de las cubiertas.

2.6 Los altillos no se permiten como altura adicional a la establecida en el subsector.

2.7 No se permite la instalación de antenas de comunicación, mástiles estructurales, vallas u otros elementos, sobre las fachadas, cubiertas, antejardines, aislamientos y patios de los inmuebles de este sector normativo.

2.8 No se permite la demolición del inmueble, a excepción de las obras para la liberación de agregados, las cuales serán manejadas dentro de una intervención integral de recuperación y adecuación del predio.

2.9 Los demás aspectos no considerados en esta norma y que al momento de estudiar el anteproyecto particular el DAPD determine con forme a los principios y políticas del manejo patrimonial de la ciudad.

**c) Englobe y subdivisión**

1. Englobe	Al englobar predios, cada uno debe mantener la norma del subsector correspondiente donde se ubique. Para englobes, se debe presentar un anteproyecto ante el DAPD para tal efecto y obtener concepto favorable.
2. Subdivisión	La subdivisión de los predios del sector se permite solamente bajo el regimen de propiedad horizontal.

**d) Equipamiento Comunal Privado, Estacionamientos y Habitabilidad.**

1. Exigencia de Equipamiento Comunal Privado	Los predios del Sector No. 17, se exmen de cumplir con el equipamiento comunal privado en proyectos de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).
--	--



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **287**

23 ABO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

2. Exigencia de Estacionamientos	<p>Los predios del Sector No. 17, se eximen de cumplir la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>No obstante, para la aprobación de proyectos por parte del DAPD que impliquen cambio de uso, se tendrá en cuenta el impacto que éste pueda generar en el espacio público, caso en el cual se exigirá el cumplimiento de la cuota de estacionamientos realizando el pago correspondiente al fondo de parqueaderos, el cual, podrá ser hasta por el 100% o se puede optar por la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de quinientos (500) metros a la redonda del predio correspondiente.</p>
3. Habitabilidad	Se rige por lo establecido sobre la materia en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) particularmente el artículo 389 y demás normas aplicables en esta materia.

e) Declaratoria de inmuebles como Bienes de Interés Cultural.

En el evento de darse declaratorias individuales a predios pertenecientes a éste Sector de Interés Cultural, se les aplicarán las normas establecidas para el subsector II de usos y subsector A de edificabilidad, definidas en este Decreto. Lo anterior con forme al artículo 311 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT).

**ARTÍCULO 11. NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.**

Los Inmuebles de Interés Cultural categoría de conservación integral, pertenecientes a la UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE, se encuentran reglamentados e identificados por el Decreto 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Los predios colindantes con éstos Inmuebles se regulan por lo establecido en el decreto 606 del 2001 en materia de empates y aislamientos, y su trámite se adelantará directamente ante la Curaduría Urbana.

**PARÁGRAFO 1.** Para los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación aplicables a los Bienes de Interés Cultural y sus lindantes laterales, se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de Julio 26 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

**PARÁGRAFO 2.** Para la presentación de anteproyectos para intervenciones en Inmuebles de Interés Cultural, se debe diligenciar el formulario que para tal efecto ha diseñado el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. ~~287~~

23 ABO. 2005

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

### **CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### **ARTÍCULO 12. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE.**

En acatamiento de lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación 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. 22, DOCE DE OCTUBRE:

El mantenimiento y la recuperación de su espacio público.

#### **ARTÍCULO 13. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE (artículo 1 del presente Decreto), 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 plusvalías, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, proyectos de "Obra por Tu Lugar" y aquellos asociados a los distintos 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. 14 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:

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



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **287**

23 ABO. 2005

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.*

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, por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen. Para lo anterior las autoridades de control urbanístico efectuarán el seguimiento, inspección y vigilancia orientada 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 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.

Además, estará vinculada a la cesión de suelo previstos en el tratamiento de desarrollo para los predios urbanizables no urbanizados y a la generación de espacio público en el desarrollo de predios que se encuentren urbanizados o no.

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.



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. ~~287~~

23 ABO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

### ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del POT, son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.22, DOCE DE OCTUBRE, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nueva área de actividad de mayor aprovechamiento.	Sector 3, Subsector Único Sector 4, Subsector II Sector 14, Subsector I (Nota 1) Sector 18, Subsector III (Nota 1)
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	Sector 4, Subsector C (Nota 2) Sector 11, Subsector B Sector 12, Subsector A (Nota 3) Sector 14 (Nota 1) Sector 18 Subsector B

Nota 1. Los decretos que adopten planes parciales, las licencias de urbanismo o construcción, así como las resoluciones que adopten planes de implantación o planes de regularización y manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se genere.

Nota 2: Aplica para predios con frente igual o mayor a 16 metros.

Nota 3: Aplica para predios con frente al Canal del Río Salitre y con frente igual o mayor a 15 metros.

**PARÁGRAFO:** 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, únicamente serán objeto de autorización en las respectivas licencias de urbanismo y construcción, previa la declaración y pago de la participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003 y el Decreto Distrital 084 de 2004.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto 084 de 2004 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital entregará a las curadurías urbanas y a la Secretaría de Hacienda Distrital un estimativo de la participación en plusvalía para autoretencción dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. ~~287~~

23 AGO. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la Localidad de BARRIOS UNIDOS.

**CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO 15. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.**

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

23 AGO. 2005

Dado en Bogotá D.C., a los \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 2005.

**LUIS EDUARDO GARZÓN**  
Alcalde Mayor

**CARMENZA SALDIAS BARRENECHE**  
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital







