

**DECRETO N° 413**  
**04 de noviembre de 2005**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de Puente Aranda.

**GACETA**

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

**391**

**NOVIEMBRE 16 DE 2005**



**ALCALDÍA MAYOR**  
**DE BOGOTÁ D.C.**

Departamento Administrativo  
**PLANEACION DISTRICTAL**

**413**

04 NOV 2005

DECRETO No. \_\_\_\_\_

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.*

## **EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial 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 Plan de Ordenamiento Territorial – POT) y,

### **CONSIDERANDO:**

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40 denominada CIUDAD MONTES, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del 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 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. La perspectiva del planeamiento de esta UPZ, es desarrollar en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal No. 40, CIUDAD MONTES, alberga zonas residenciales con altas calidades ambientales y urbanísticas complementadas con actividades económicas de escala vecinal y zonal con proyección hacia la ciudad, relacionada con el Centro Tradicional y con una de las grandes zonas productoras de empleo de la ciudad (Puente Aranda).

Que bajo este marco de referencia, la Unidad de Planeamiento Zonal citada se caracteriza por presentar un alto grado de homogeneidad producto de su origen de urbanizaciones de vivienda con pocas transformaciones que han permitido consolidar zonas con actividades económicas de bajo impacto, soportados en procesos de densificación controlados respecto de la capacidad predial de la zona y de sus condiciones de espacio público.

Que de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.



Continuación del DECRETO No. **413** 04 NOV. 2005

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.**

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), se requiere incorporar al Tratamiento de Renovación Urbana el sector normativo No. 14 por efecto de la ejecución del Proyecto del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Avenida Ciudad de Quito y su intersección con la Avenida de los Comuneros (calle 6).

Que la UPZ No. 40, CIUDAD MONTES contiene un Bien de Interés Cultural, categoría de Conservación Monumental, identificado al interior del sector normativo 9, cuyo manejo debe orientarse a la conservación, mantenimiento y recuperación de sus valores arquitectónicos y urbanos, y su integración a la dinámica urbana.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), mediante Resolución No. 0687 con fecha 30 de septiembre de 2005 dilucidó las imprecisiones cartográficas encoritradas en los sectores normativos No. 5 y 15, 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.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 40, CIUDAD MONTES, 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, 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 inició un proceso de participación ciudadana, cuya primera fase, contó con la realización de un taller de Estructura realizado el 25 de mayo de 2004 en el cual se recogieron aportes de la ciudadanía. Posteriormente se presentó a consideración de la comunidad el Proyecto de Decreto normativo para la UPZ, el cual fue publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No. 314 de agosto 12 de 2004.

**413**

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.**

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 de manera preliminar tendría sobre la zona, para lo cual se estudiaron aspectos tales como: proyecciones de crecimiento de población, estratificación, aporte tributario de la zona, actividad de la construcción, indicadores de los sistemas de espacio público y condiciones de la malla vial para soportar incrementos en el tráfico vehicular, entre otros. Los anteriores elementos permitieron precisar el contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística coherentes con tales análisis y mediciones, con el objetivo de asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad que la norma establece.

Que las propuestas e inquietudes 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 puntualmente mediante el oficio No. 2-2005-24556 del 27 de septiembre de 2005, dirigido a la Junta de Acción Comunal del barrio San Eusebio, con el propósito de que dicha organización las transmitiera a su comunidad, con copia a cada una de las personas que presentaron propuestas.

**DECRETA:****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES****ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES.****A. POLÍTICAS.****1. Política general de la norma urbanística de la UPZ No. 40, CIUDAD MONTES.**

Preservar el carácter residencial de la UPZ, garantizando que los sectores con predominio de la vivienda mantengan sus condiciones originales, mediante la localización del comercio y los servicios en sus diferentes escalas, en ejes y zonas definidas con este fin y que las actividades económicas propias de la vivienda productiva se adelanten dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal, que la consolidación del espacio construido garantice el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población.



413

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

04 NOV. 2005

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.*

**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 la Estructura Ecológica Principal (Artículo 38 del Decreto 215 de 2005. Plan Maestro de Espacio Público). Recuperar los elementos del sistema hídrico, en particular la Quebrada del Fucha, haciendo énfasis en el mejoramiento de sus condiciones ambientales.
- c. Mejorar la calidad sensorial del espacio público (Artículo 49 del decreto 215 de 2005) incrementando la oferta de espacios arborizados al interior de la UPZ y mediante la formulación de proyectos integrales de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 44, 51 del Decreto 215 de 2005 Plan Maestro de Espacio Público.
- d. Fortalecer la estructura interna del espacio público en armonía con la dinámica particular de los sectores y subsectores de usos y tratamientos definidos en la UPZ.
- e. Consolidar el espacio público en particular, el encargado de estructurar las Unidades Morfológicas. (Artículo 51 del Decreto 215 de 2005).

**B. ESTRATEGIAS:**

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

- a. Conectar la red de andenes con la Quebrada del Fucha, los parques zonales Ciudad Montes, Veraguas, El Jazmin, Milenta-Tejar San Eusebio y los parques 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 y 215 de 2005).
- b. Aprovechar los proyectos de los Subsistemas viales y de espacio público, en particular la troncal Ciudad de Quito y los andenes de la malla vial intermedia para fortalecer, consolidar el paisaje natural y mejorar la calidad ambiental de la UPZ.
- c. Recuperar y mantener los parques zonales Ciudad Montes, Veraguas, El Jazmin, Milenta-Tejar San Eusebio y los parques vecinales y de bolsillo.

**2. En relación con el Sistema Vial:**

- a. Articular la red de circulación peatonal con las estaciones de Transmilenio garantizando su accesibilidad a la población residente y en tránsito.



413

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.*

b. Construir los tramos faltantes de la malla vial intermedia como complemento de la movilidad al interior y al exterior de la UPZ.

3. En relación con la estructura socio-económica y espacial:

a. Delimitar zonas y condiciones específicas para la localización del comercio y los servicios de escalas zonal y vecinal, con el fin de que éstas no interfieran con las zonas residenciales que preservan sus características ambientales y de habitabilidad.

b. Concentrar las actividades de mayor escala, sobre los ejes viales arteriales garantizando la preservación del carácter residencial de la malla vial local.

c. Delimitar claramente las zonas industriales de tal forma que en ellas se puedan implementar los controles ambientales que ejerce el DAMA tendientes a mitigar el impacto que esta actividad ocasiona en los medios aire, agua y suelo.

4. En relación con el potencial de edificabilidad:

a. Densificación moderada de los sectores con tendencia a la consolidación de edificaciones de mediana altura, coherente con la capacidad de los sistemas para soportar dicho crecimiento.

b. Normativa tendiente a preservar las calidades urbanas de las áreas residenciales que han mantenido dicha condición.

c. Permitir mayor altura en los ejes de la malla vial arterial principal.

5. En relación con los Instrumentos de gestión urbanística.

a. Aplicación de 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, para de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No. 40, CIUDAD MONTES.

b. Reducir los impactos negativos producidos por la presencia de edificaciones con uso dotacional existentes que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, a través de Planes de Regularización y Manejo.



413

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

04 NOV. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.

**ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES.**

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 del suelo de protección, el sistema de movilidad, el sistema de espacio público y la estructura socio-económica y espacial. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano como parte integrante de las zonas residenciales del sur de la ciudad, 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. 40, CIUDAD MONTES que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Urbanos Parque Zonal PZ5, Ciudad Montes Parque Zonal PZ28, Veraguas Parque Zonal PZ35, El Jazmín Parq. Zonal PZ68, Milenta, Tejar, San Eusebio	Artículos 70, 97, 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255 Decreto 190 de 2004 Artículos 98, 99, 100 Decreto 190 de 2004	Sectores normativos: 2, 3, 9 y 8
<del>Corredores Ecológicos</del> Corredor Ecológico de Ronda: Quebrada Fucha	Artículos 100, 101, 102, 103, 110 Decreto 190 de 2004	Sectores normativos: 2, 9, 10, 11 y 12
Corredor Ecológico Vial: Av. Ferrocarril del Sur Av. 1º de Mayo Av. Batallón Caldas (carrera 50) Av. Cundinamarca (carrera 38) Av. Montes Av. Fucha Av. Ciudad de Quito Av. Comuneros (calle 6)	Artículos 98, 100 Decreto 190 de 2004	

NOTA : Según lo establecido en el Parágrafo 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".

*Ch*



413

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.

b) Sistema de Movilidad. Trazado de la malla vial y las alamedas.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 40, CIUDAD MONTES. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adopte, mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial, intermedia y local.

Se adopta la malla vial intermedia señalada en la Plancha No. 1, Estructura Básica, Sectores Normativos, que hace parte integral del presente decreto.

c) Sistema de Espacio Público Construido.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales: Parque Zonal PZ5, Ciudad Montes Parque Zonal PZ28, Veraguas Parque Zonal PZ35, El Jazmín Parque Zonal PZ68, Milenta, Tejar, San Eusebio	Artículos 70, 97, 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255 Decreto 190 de 2004	Sectores normativos: 2, 3, 9 y 8.
Parques de escala vecinal y de bolsillo	Art. 243, 258, 259 y 260 del Decreto 190 de 2004	
Espacios Pevtonales: Red de andenes, senderos y alamedas perimetrales a los cuerpos de agua de la UPZ.	Artículos 103, 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265, 267, 277 Decreto 190 de 2004	Sectores normativos: 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 14

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del 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 regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el Decreto 327 de 2004 y las demás disposiciones reglamentarias, 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



413

Continuación del DECRETO No.

04 NOV. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.

equivalente en dinero con destino al Fondo para Pago Compensatorio de Cesiones, según los artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el Decreto 323 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias.

### ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 40, CIUDAD MONTES 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):

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Avenida de Los Comuneros (calle 6)	Sur	Avenida Ciudad de Quito (carrera 30)	Avenida Ferrocarril del Sur
Avenida Ciudad de Quito (carrera 30)	Occidente	Avenida Primero de Mayo	Avenida de Los Comuneros (calle 6)
Avenida Primero de Mayo	Norte	Avenida Ciudad de Quito (carrera 30)	Avenida Ferrocarril del Sur
Avenida Montes (calle 3)	Norte y Sur	Avenida Ciudad de Quito (carrera 30)	Avenida Batallón Caldas (carrera 50)
Avenida Batallón Caldas (carrera 50)	Oriente y Occidente	Avenida Montes (calle 3)	Avenida Primero de Mayo
Avenida Fucha (calle 8 Sur)	Norte y Sur	Avenida Ciudad de Quito (carrera 30)	Avenida Batallón Caldas (carrera 50)

b) Todos los predios ubicados sobre 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 Ferrocarril del Sur	Oriente	Avenida Primero de Mayo	Avenida de Los Comuneros (calle 6)
Avenida Cundinamarca (carrera 36)	Oriente y Occidente	Avenida Fucha (calle 8 Sur)	Avenida de Los Comuneros (calle 6)

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



413

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.

Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD):

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Ciudad de Quito (carrera 30) por Avenida Primero de Mayo	Noroccidental
Avenida Ciudad de Quito (carrera 30) por Avenida Fucha (calle 8 Sur)	Occidental
Avenida Ciudad de Quito (carrera 30) por Avenida Montes (calle 3)	Occidental
Avenida de Los Comuneros (calle 6) por Avenida Ciudad de Quito (carrera 30)	Suroccidental
Avenida Batallón Caldas (carrera 50) por Avenida Primero de Mayo	Norte
Avenida Batallón Caldas (carrera 50) por Avenida Montes (calle 3) por Avenida Ferrocarril del Sur	Oriente
Avenida Primero de Mayo por Avenida Ferrocarril del Sur por Avenida Congreso Eucarístico (Avenida 68)	Nororiental

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 reserva vial.

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Fucha (calle 8 Sur) por Avenida Cundinamarca (carrera 36)	Norte y Sur
Avenida Cundinamarca (carrera 36) por Avenida Montes (calle 3)	Norte y Sur
Avenida Cundinamarca (carrera 36) por Avenida de Los Comuneros (calle 6)	Norte
Avenida Fucha (calle 8 Sur) por Avenida Batallón Caldas (carrera 50)	Norte y Sur
Avenida Ferrocarril del Sur por Avenida de Los Comuneros (calle 6)	Suroccidental

**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 del 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 y antejardines y los de cupos de parqueo exigidos.



413

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.**

**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 del POT); esta intervención requiere licencia de modificación. 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 UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	ARTICULOS 341, 342 y 368, 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demas normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTICULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demas normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	ARTICULOS 341, 342 y 368, 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demas normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demas normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
5	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	DESARROLLO	ARTICULOS 352, 353 y 361, 362, 363 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004, Decreto 327 de 2004 y demas normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
6	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTICULOS 352, 353 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demas normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto



# 413

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

04 NOV. 2005

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.**

7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 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 (VER NOTA)
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 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.
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 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 (VER NOTA)
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 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.
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 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 ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 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 (VER NOTA)
13	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BASICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACION DE REACTIVACION	ARTÍCULOS 341, 342 y 375, 376 del Decreto 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 COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO	ARTÍCULOS 341, 342 y 361, 362, 363 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004, Decreto 327 de 2004 y demás normas reglamentarias.

NOTA: El sector normativo 9 contiene un Bien de Interés Cultural, categoría Conservación Monumental, el cual se encuentra identificado en las Planchas números 2 y 3, se reglamenta en el artículo 11 de la presente norma y en el Decreto 606 de 2001 o las normas que los modifiquen y/o complementen.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en la Plancha No. 1 de este Decreto, denominado "Estructura Básica Sectores Normativos".



*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.*

#### **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 construcción de la troncal de Transmilenio en el eje de la Avenida Ciudad de Quito, se genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas; en consecuencia se incorpora al Tratamiento de Renovación Urbana, 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 mediante el instrumento de Plan Parcial.

#### **ARTÍCULO 6. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES.**

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. 40, CIUDAD MONTES, 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.

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



413

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

04 NOV. 2005

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.*

## **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 del 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. Para usos diferentes a residenciales y nuevos dotacionales localizados en áreas de actividad de comercio y servicios 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.**

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, se 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:



# 413

Continuación del DECRETO No.

04 NOV 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db (A) Nota 3	
	Período diurno 7:01 am - 9:00 pm	Período nocturno 9:01 pm - 7:00 am
<b>a) SECTOR A - TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95)</b> <b>ZONA IV - DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83)</b> Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienestar Social	45	45
<b>b) SECTOR B - TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95)</b> <b>ZONA I - RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83)</b> 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
<b>c) SECTOR C2 - RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95)</b> <b>ZONA II - COMERCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83)</b> 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 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.



413

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.*

- 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 éstas 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.

**ARTÍCULO 10: NORMAS PARA BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL AMBITO DISTRITAL.**

Para las declaratorias de Bienes de Interés Cultural del Distrito, posteriores a la expedición de éste Decreto, en materia de asignación de usos y normas de edificabilidad, se aplicará lo siguiente:

INCLUSIONES.	USOS	EDIFICABILIDAD
Para predios que se incluyan como Bienes de Interés Cultural dentro de la UPZ.	Se asignarán los usos del Cuadro de Usos Permitidos del Anexo No. 3 del Decreto 806 de 2001, y por los que lo modifiquen y/o complementen.	Se rigen por los lineamientos normativos establecidos en el Decreto 806 del 2001, y por los que lo modifiquen y/o complementen

**ARTÍCULO 11: INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL CATEGORIA CONSERVACION MONUMENTAL**

El Inmueble de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental se rige por lo establecido en la Ley de Cultura No. 397 de 1997. Igualmente se regula por lo dispuesto en el Artículo 313, Disposiciones para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), donde se precisa que el



413

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.

manejo de dichos bienes, su espacio público y sus áreas de influencia, es competencia del Ministerio de Cultura.

En los casos en que no esté delimitada el área de influencia para el Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, las intervenciones en predios colindantes al mismo deben obtener concepto favorable del Ministerio de Cultura.

Las normas para el Bien de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental de esta UPZ, se complementan con las disposiciones que emita el Ministerio de Cultura aplicables a los mismos.

INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL Conservación Monumental. (CM)	OBSERVACIONES
Casa de Montes La Milagrosa. Antiguo Museo Antonio Nariño. Hacienda de Montes La Milagrosa. Carrera 38 No. 19- 29 Sur	Por ser un Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional, se regula por lo dispuesto en el Artículo 313 del Decreto 190 de 2004.

### CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### ARTÍCULO 12. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 40, CIUDAD MONTES.

En acatamiento de 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 y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituye carga urbanística en la UPZ No. 40, CIUDAD MONTES:

- Obras de infraestructura para completar los tramos faltantes de la malla vial arterial: Avenida Ferrocarril del Sur y Avenida Cundinamarca (carrera 36)
- Obras de infraestructura para completar los tramos faltantes de la malla vial intermedia
- Mejoramiento de andenes conectores de la malla vial intermedia.
- Recuperar la parte del Parque Zonal No. 68 Milenta-Tejar-San Eusebio que se encuentra dentro de UPZ No. 40, Ciudad Montes.
- Suelo para localizar espacio publico, mediante la aplicación del plan parcial de renovación urbana.

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

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 40, CIUDAD MONTES (Artículo 1 del presente



Continuación del DECRETO No. 413

04 NOV. 2005

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.**

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 plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, entre los cuales se destaca:

a) Con el propósito de definir los límites del área protegida de los cuerpos hídricos Canal de la Albina, Canal de Río seco y Canal de Los Comuneros, como elementos básicos de integración del sistema de espacio público de la zona y de su articulación con la estructura ecológica principal, se prevén las siguientes actuaciones:

1. Reparto equitativo de cargas y beneficios: Las fracciones de esta zona aún no adquiridas por las entidades públicas podrán ser transferidas al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se define en el capítulo 8 del Decreto 327 de 2004 y las normas que lo sustituyan o lo modifiquen.
2. Localización de cesiones para parque en las zonas de manejo y protección ambiental de los cuerpos hídricos: En el marco de los mecanismos de generación de espacio público establecidos para el tratamiento de Desarrollo, para los predios sujetos a este tratamiento que contengan zonas de manejo y protección ambiental. Su localización se regula por el Decreto 327 de 2004 y las normas que lo sustituyan o lo modifiquen.

b) 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 Reactivación, 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).

c) Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de la malla vial intermedia, articulando adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, para mejorar accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ No. 40, CIUDAD MONTES y consolidar la estructura urbana de esta zona, se aplicara el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:

Para la consolidación de la malla vial intermedia y local, en sectores en los que no sea posible obtenerla mediante cesiones, se recurrirá a la valorización por beneficio local u otro mecanismo que se reglamente en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios previsto por el POT.



**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.**

d) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal, asegurar la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona y generar adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes, se prevén los siguientes elementos:

**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 del POT) y sus disposiciones reglamentarias, salvo el caso de dotacionales educativos que se registrarán al efecto por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen.

Las soluciones viales y de tráfico y 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.

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.



413

04 NOV. 2005

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.

e) Plan Parcial de Renovación Urbana:

Cuando se adelanten Planes Parciales en el sector normativo No. 14, se promoverán iniciativas de inversión pública y privada para aprovechar áreas subutilizadas y consolidar estos sectores, articulándolos con el resto de la ciudad:

Lineamientos:

- 1) Generar un sistema de espacio público que mejore las condiciones ambientales y paisajísticas del sector optimizando la movilidad en el mismo.
- 2) Desarrollar una estructura urbana eficiente, capaz de consolidar usos de servicios empresariales, comerciales y dotacionales de gran escala, que se beneficia de su proximidad al Centro Tradicional y a las zonas comerciales e industriales de Puente Aranda y su relación con vías del subsistema vial arterial, tales como la Avenida Ciudad de Quito (Cr. 30), Avenida de los Comuneros (Calle 6) y Avenida Montes (Calle 3).

Los predios sujetos al Tratamiento de Renovación, contarán, entre otros, con incentivos para la gestión asociada con aquellos previstos por el artículo 308 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). La edificabilidad resultante será la que corresponda al reparto de cargas y beneficios en la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística que adopte el Plan Parcial.

**ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.40, CIUDAD MONTES, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Asignación de uso con mayor rentabilidad.	Sector 4, Subsector II Sector 5 Sector 6, Subsector II Sector 14
Asignación de un mayor volumen de edificabilidad	Sector 3, Subsector C (Nota 2) Sector 4, Subsector B Sector 8, Subsector C (Nota 2) Sector 9, Subsectores D y C (Nota 2) Sector 10, Subsector B Sector 12, Subsector B Sector 14 (Nota 1)



Continuación del DECRETO No. **413** 04 NOV. 2005

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 40, CIUDAD MONTES, ubicada en la Localidad de PUENTE ARANDA.**

Notá 1: Los decretos que adopten planes parciales, 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 sobre vías locales con frente mayor o igual a 8.00 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 autoretenCIÓN dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.

#### **CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS**

##### **ARTÍCULO 15. 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 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

##### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a

04 NOV. 2005

**LUIS EDUARDO GARZON**  
Alcalde Mayor

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



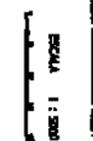




**ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**  
Departamento Administrativo  
PLANIFICACION DISTRICTAL



ESCALA 1:1.500



SECTOR A		SECTOR B		SECTOR C	
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	100	1	100	1	100
2	100	2	100	2	100
3	100	3	100	3	100
4	100	4	100	4	100
5	100	5	100	5	100
6	100	6	100	6	100
7	100	7	100	7	100
8	100	8	100	8	100
9	100	9	100	9	100
10	100	10	100	10	100
11	100	11	100	11	100
12	100	12	100	12	100
13	100	13	100	13	100
14	100	14	100	14	100
15	100	15	100	15	100
16	100	16	100	16	100
17	100	17	100	17	100
18	100	18	100	18	100
19	100	19	100	19	100
20	100	20	100	20	100
21	100	21	100	21	100
22	100	22	100	22	100
23	100	23	100	23	100
24	100	24	100	24	100
25	100	25	100	25	100
26	100	26	100	26	100
27	100	27	100	27	100
28	100	28	100	28	100
29	100	29	100	29	100
30	100	30	100	30	100
31	100	31	100	31	100
32	100	32	100	32	100
33	100	33	100	33	100
34	100	34	100	34	100
35	100	35	100	35	100
36	100	36	100	36	100
37	100	37	100	37	100
38	100	38	100	38	100
39	100	39	100	39	100
40	100	40	100	40	100
41	100	41	100	41	100
42	100	42	100	42	100
43	100	43	100	43	100
44	100	44	100	44	100
45	100	45	100	45	100
46	100	46	100	46	100
47	100	47	100	47	100
48	100	48	100	48	100
49	100	49	100	49	100
50	100	50	100	50	100

**SECTORES DE DEMANDA PARA ESTACIONAMIENTOS**

**CONVENIENCIAS**

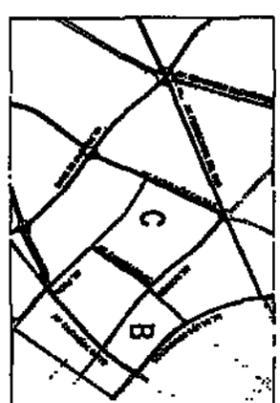
- Estacionamiento
- Estacionamiento restringido
- Estacionamiento prohibido

**RESTRICCIONES**

- Estacionamiento restringido
- Estacionamiento prohibido

**ESTACIONAMIENTOS**

- Estacionamiento
- Estacionamiento restringido
- Estacionamiento prohibido



UNIDAD No. **2**  
**22**  
 UBZ **40**  
**CIUDAD MONTEB**  
**USOS PERMITIDOS**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION TERRITORIAL  
 Oficina de Planeacion y Desarrollo Urbano  
 Calle 14 No. 3  
 Bogotá D.C.

POT

