

DECRETO N° 438
7 de diciembre de 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 26, LAS FERIAS, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

ENGATIVÁ

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA



399

DICIEMBRE 21 DE 2005



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



- 7 DIC. 2005 07-12-05

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. ~~439~~

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por 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.26 LAS FERIAS, 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. 26, LAS FERIAS, se caracteriza por estar localizada en el área residencial del nor-occidente de la ciudad, albergando en su territorio la Centralidad de Integración Urbana Las Ferias que a su vez aloja actividades de comercio y servicios de escala urbana y zonal principalmente. Esta centralidad se ve complementada con la actividad de escala metropolitana y urbana sobre los ejes de la malla vial arterial Avenida Medellín y Avenida del Congreso Eucarístico compuesta por nodos de equipamientos, y agrupaciones de grandes superficies comerciales.

Que el papel de la UPZ No.26, Las Ferias, consiste en integrarse como un sector diverso en sus usos y formas de ocupación, a través de la consolidación de la Centralidad Las Ferias como una aglomeración de comercio y servicios, la organización del corredor sobre la Avenida de la Constitución en su especialización de servicios al automóvil, la regulación de las áreas de actividad económica asociadas a talleres de ornamentación y carpintería y la protección de las áreas residenciales con la definición de las zonas delimitadas de comercio y servicios.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), por efecto de la ejecución del Proyecto del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Avenida Medellín (Av. Calle 80) y la ampliación al perfil definitivo de la Avenida de La Constitución (Tv. 49) y de las dinámicas de uso sobre estos dos ejes, se requiere incorporar al Tratamiento de Renovación Urbana el



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ 438

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

sector normativo 7 en donde se genera un impacto propicio para responder adecuadamente a las nuevas condiciones urbanísticas promoviendo la localización de equipamientos, comercios y servicios de escala urbana.

Que la UPZ No. 26, LAS FERIAS contiene Bienes de Interés Cultural, modalidad Inmuebles de Interés Cultural, cuyas normas están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, 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. 313 de Agosto 5 de 2004. Posteriormente, se efectuaron tres presentaciones, cuya primera fase se inició con la realización de una reunión en la Alcaldía Local de Engativá con ediles y otras autoridades locales, el día 1 de marzo de 2004, posteriormente se llevaron a cabo 3 talleres, en tomo a la estructura urbana y a la normativa los días 10 de marzo, 18 de marzo, y 13 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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DECRETO No. _____ - 7 DIC. 438

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se respondieron mediante el oficio No. 2-2005-26448 del 19 de Octubre de 2005, dirigido a la Alcaldía Local de Engativá y a las Juntas de Acción Comunal de los barrios que componen la UPZ, y el oficio No. 2-2005-26444 de 19 de Octubre de 2005 dirigido a cada una de las personas que presentaron propuestas.

DECRETA:

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 26, LAS FERIAS.

A. POLÍTICAS:

1. Política General de la norma urbanística de la UPZ No.26, LAS FERIAS.

Consolidar la relación de la UPZ con el contexto urbano y regional fortaleciendo la Centralidad de Integración Urbana Las Ferias; como nodo prestador de comercio y servicios, consolidando actividades dotacionales, de comercio y servicios de escalas metropolitanas y urbanas sobre los ejes arteriales principales de las Avenidas Medellín (Av. Calle 80) y del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68), a la vez que se protegen las áreas residenciales internas de la UPZ.

2. Política de espacio público de la UPZ No.26, LAS FERIAS.

a. En relación con la estructura ecológica principal.

1. Proteger, restaurar y mantener la Estructura Ecológica Principal, en particular el corredor ecológico de ronda Canal Salitre (Artículo 38 del Decreto 215 de 2005. Plan Maestro de Espacio Público), haciendo énfasis en el mejoramiento de sus condiciones ambientales. Recuperar como espacio público las rondas de los cuerpos de agua del Canal Salitre y Canal del Río Nuevo.

2. Elevar la calidad ambiental de los elementos que integran la Estructura Ecológica Principal en la UPZ: Canal Salitre, Parque Zonal Bonanza y Corredores Ecológicos Viales y balancear la oferta a través del territorio en correspondencia con la población y la demanda



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____

438 - 7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

b. En relación con el espacio público:

La política de espacio público se basa en la generación, construcción, recuperación y mantenimiento del espacio público tendientes a aumentar el índice de zonas verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, su disfrute y su aprovechamiento económico, bajo los siguientes principios que orientan el Plan Maestro de Espacio Público:

1. Generar, construir, recuperar y mantener el espacio público en correspondencia con lo establecido en el Artículo 13 del Decreto 190 de 2004.
2. Responder al déficit de zonas verdes de recreación pasiva y activa en las diferentes escalas local y zonal. Orientar las inversiones de mantenimiento y producción de espacio público en las zonas que presenten un mayor déficit de zonas verdes por habitante, con especial énfasis en los sectores marginados de la sociedad
3. Garantizar el mantenimiento del espacio público construido, mediante formas de aprovechamiento de los parques de escala zonal y vecinal, en particular el parque zonal Bonanza sin desmedro de su integridad, uso común, y libre acceso.
4. Fortalecer la estructura interna del espacio público en armonía con la dinámica particular de los sectores.
5. Mejorar la calidad del ambiente urbano en los sectores y subsectores que integran la UPZ. (Artículo 49 del decreto 215 de 2005).
6. Incrementar la oferta de espacios arborizados como transformación positiva del territorio.
7. Consolidar el espacio público local a través de la formulación de proyectos integrales de espacio público de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51 del Decreto 215 de 2005).

3. Política de Renovación.

Garantizar la correcta consolidación de las áreas de renovación demarcadas como consecuencia de la construcción del sistema de transporte masivo y la consolidación de la malla vial arterial (sobre los ejes de las Avenidas Medellín y de la Constitución) y de su dinámica de cambio de uso, para asegurar su integración al



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____

438

-7 DIC. 2008

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

resto de las actividades que tienen lugar tanto al interior de la UPZ como en su contexto.

B. ESTRATEGIAS:

1. En relación con el espacio público:

- a. Conectar la red de andenes con el Corredor Ecológico de Ronda del Canal Salitre; el Parque Zonal PZ10 Bonanza, la Alameda de conexión Parque Metropolitano Simón Bolívar- Jaboque 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 metrópolis. (Decretos 190 de 2004 y 215 de 2005).
- b. Aprovechar los proyectos de los Subsistemas viales y de espacio público para fortalecer, consolidar el paisaje natural, mejorar la calidad ambiental de la UPZ e incrementar la oferta de espacios arborizados como transformación positiva del territorio.
- c. Recuperar y mantener los parques urbanos y distritales: Parque Zonal Bonanza y parques de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ.

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 (Av. Calle 66A), la ampliación de la Avenida Chile (Av. Calle 72) y de la Avenida de la Constitución (Tv. 49).
- 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 viales arteriales de las Avenidas del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68) y Medellín (Av. Calle 80).
- b. Consolidar los usos comerciales de escala urbana y zonal sobre el área de la Centralidad de Integración Urbana Las Ferias.
- c. Delimitar un área de renovación urbana asociada a las intervenciones de Transmilenio y ampliación de la malla vial arterial sobre las Avenidas Medellín (Av. Calle 80) y de la Constitución (Tv. 49), para consolidar de forma organizada las actividades económicas de la UPZ, en especial los servicios al automóvil.
- d. Integrar las edificaciones con usos dotacionales existentes a las áreas residenciales



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

438

- 7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

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 en términos de habitabilidad.
- 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.
- d. Dar un marco normativo a las áreas de desarrollo de la UPZ a través de los lineamientos sobre edificabilidad previstos en el Decreto 327 de 2004.

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 y de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No.26, LAS FERIAS.
- 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.26, LAS FERIAS.

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 ordenamiento urbano para la UPZ No.26, LAS FERIAS, 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 se desarrollen en 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. 26, LAS FERIAS, que se identifican en la continuación, constituyen suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y se rigen por las siguientes disposiciones:



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

438 - 7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Urbanos Parque Zonal PZ10 Parque Zonal Bonanza	Artículos 97, 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255 Decreto 190 de 2004 Artículos 98, 99, 100 Decreto 190 de 2004	Sector normativo 18.
Corredores Ecológicos:		
Corredor Ecológico de Ronda: Canal del Salitre	Artículos 100, 101, 102, 103, 110 Decreto 190 de 2004	Sectores normativos 1,8,9,10,17
Corredor Ecológico Vial (Nota 1): Av. Boyacá (Av. Carrera 72) Av. de la Constitución (Tv. 49) Av. del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68) Av. Medellín (Avenida Calle 80) Av. Chile (Avenida Calle 72) Av. El Salitre (Avenida Calle 66a) Av. Celestino Mutis (Avenida Calle 63)	Artículos 98, 100 Decreto 190 de 2004	Toda la UPZ
NOTA 1. 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."		

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. 26, LAS FERIAS. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) defina, mediante resolución, los proyectos de espacios peatonales y vías de la malla arterial, intermedia y local. Mediante el presente decreto se adopta la Malla Vial Intermedia señalada en la Plancha No. 1 correspondiente al plano de Estructura Urbana de la UPZ 26 Las Ferias.



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

438

- 7 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

C) Sistema de Espacio Público Construido.

COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales: Parque Zonal PZ10 Parque Zonal Bonanza	Artículos 97, 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255 Decreto 190 de 2004	Sector Normativo 18
Parques de escala vecinal y de bolsillo	Art. 243, 258, 259 y 260 del Decreto 190 de 2004	Toda la UPZ
Espacios Peatonales: Red de Andenes de la UPZ,	Artículos 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265, 267 Decreto 190 de 2004	Toda la UPZ
Alameda conexión Parque Simón Bolívar - Jaboque	Artículo 250 y 265 Decreto 190 de 2004	Sectores Normativos 5, 6, 7, 12 y 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 y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, de la siguiente manera:

1. Los predios urbanizables menores a 10 hectáreas de área neta urbanizable, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y demás disposiciones reglamentarias, y se regularán por las directrices establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo correspondiente, así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamiento.
2. Los predios urbanizables, cuyo total de cesiones públicas para parques y equipamientos sea menor o igual a 2.000 metros cuadrados, podrán cancelar su equivalente en dinero con destino al fondo para pago compensatorio de cesiones, según artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).



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

438 - 7 DIC. 1900

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES DE LA UPZ No. 26, LAS FERIAS.

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 Boyacá (Av. Carrera 72)	Oriental	Avenida José Celestino Mutis (Av. Calle 63)	Canal Río Salitre
Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68)	Occidental	Avenida José Celestino Mutis (Av. Calle 63)	Canal Río Salitre
Avenida Medellín (Av. Calle 80)	Norte y Sur	Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68)	Avenida Boyacá (Av. Carrera 72)
Avenida del Salitre (Av. Calle 66 A)	Norte y Sur	Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68)	Avenida Boyacá (Av. Carrera 72)
Avenida de la Constitución (Tv. 49)	Oriente y Occidente	Avenida José Celestino Mutis (Av. Calle 63)	Canal Río Salitre
Avenida José Celestino Mutis (Av. Calle 63)	Norte	Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68)	Avenida Boyacá (Av. Carrera 72)

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 Chile (Av. Calle 72)	Norte y Sur	Avenida Boyacá (Av. Carrera 72)	Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68)



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

438 - 7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

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 del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68) por Avenida José Celestino Mutis (Av. Calle 63)	Nor-occidental
Avenida Boyacá (Av. Carrera 72) por Avenida Medellín (Av. Calle 80)	Sur-oriental
Avenida Medellín (Av. Calle 80) por Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68)	Occidental

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 Chile (Av. Calle 72) por Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68)	Occidental
Avenida de la Constitución (Tv. 49) por Avenida José Celestino Mutis (Av. Calle 63)	Norte
Avenida Chile (Av. Calle 72) por Avenida Boyacá (Av. Carrera 72)	Oriental
Avenida de la Constitución (Tv. 49) por Avenida Medellín (Av. Calle 80)	Oriente - Occidente
Avenida Boyacá (Av. Carrera 72) por Avenida José Celestino Mutis (Av. Calle 63)	Nor-oriental
Avenida del Salitre (Av. Calle 66 A) por Avenida de la Constitución (Tv. 49)	Norte - Sur
Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Carrera 68) por Avenida del Salitre (Av. Calle 66 A)	Occidental
Avenida del Salitre (Av. Calle 66 A) por Avenida Boyacá (Av. Carrera 72)	Oriental
Avenida de la Constitución (Tv. 49) por Avenida Chile (Av. Calle 72)	Norte y Sur

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



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

438

- 7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

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° 26, LAS FERIAS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECÍFICA
1	URBANA INTEGRAL	MÚLTIPLE	DESARROLLO	ARTÍCULOS 349, 350, 351, 351, 352, 353, 354, 355 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 CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342, 355, 357, 358 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.
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 355, 357, 358, 359 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.
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	ARTÍCULOS 345, 347, 355, 357, 358, 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.
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342, 355, 357, 358, 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.
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 355, 357, 358, 359 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	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN DE REACTIVACIÓN	ARTÍCULOS 345, 347, 373, 374, 375, 376, 377 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. _____

438

- 7 DIC. 2009

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

8	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346, 347, 366, 367, 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	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 366, 367, 368, 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.
10	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BASICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345, 366, 367, 368, 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.
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342, 366, 367, 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.
12	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342, 366, 367, 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, 366, 367, 368, 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	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345, 366, 367, 368, 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.
15	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346, 347, 366, 367, 368, 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.
16	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 366, 367, 368, 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.
17	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346, 347, 366, 367, 368, 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.
18	DOTACIONAL	PARQUES ZONALES	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345, 366, 367, 368, 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.

Nota: Los sectores normativos 12 y 14 contienen Bienes de Interés Cultural que se rigen por el decreto 606 de 2001.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. **438** - 7 DIC. 2004
DECRETO No. _____

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en el Plancha No. 1, del presente Decreto, denominada "Estructura Básica de la UPZ No.26, LAS FERIAS", 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 el eje de la Avenida Medellín (Av. Clle. 80) y la consolidación al perfil definitivo de la Avenida de la Constitución (Tv. 49), que genera un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas, se incorpora al Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Reactivación, el sector normativo No. 7 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. 26, LAS FERIAS.

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto, las Planchas números 1, 2 y 3 las cuales contienen las fichas reglamentarias y los planos correspondientes, a escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 5 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. 26, LAS FERIAS, 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.



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

438

- 7 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

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 residenciales o nuevos dotacionales. 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 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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. **438**
 DECRETO No. _____

7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

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

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se regulan por lo dispuesto para el Sector C2 – Zona II.
 NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con vivienda se regulan por lo dispuesto para el Sector B – Zona I.
 NOTA 3: El artículo 5 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, establece que Db (A) representa el nivel de presión sonora del ruido obtenido con un medidor de nivel sonoro, en interacción y con filtro de ponderación a.

Acorde 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.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____

438

7 DEC 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

- 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.

ARTÍCULO 10. NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL.

Los Inmuebles de Interés Cultural de la UPZ 26, LAS FERIAS, se encuentran reglamentados e identificados por el Decreto 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los inmuebles de interés cultural requieren de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD). Dicho anteproyecto deberá ser respetuoso de los valores patrimoniales del inmueble, sus condiciones de habitabilidad y su contexto.

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.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ 438

7 DICIEMBRE

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

laterales, se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

PARÁGRAFO 2. Para la presentación de anteproyectos para los Inmuebles de Interés Cultural (IIC) se debe diligenciar el formulario que para tal efecto ha diseñado el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD).

ARTÍCULO 11. ASIGNACIÓN DE USOS PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL.

Inmuebles de Interés Cultural, Categoría de Conservación Integral (CI)	
Parroquia San Juan Bautista de la Estrada	Carrera 65 No. 68- 58 Carrera 64 No. 68-41, Calle 69 No. 64-21
Colegio Cafam	Avenida 68 No. 65- 89

CUADRO DE USOS PERMITIDOS PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS			
	EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES
DOTACIONALES	EDUCATIVO	Seminarios	En inmuebles en los que la tipología original responde o puede ser adaptada a las necesidades del uso. La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo. Requiere para su desarrollo un anteproyecto aprobado por el DAPD.
		Instituciones de educación superior, centros de investigación. Planteles de educación preescolar, básica y media Centros de formación religiosa	
		Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos	
	Planteles educación preescolar, básica, media. Centros tecnológicos y técnicos únicamente.		
CULTURAL	Museos, centros culturales y artísticos, centro de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, teatros.		
	Bibliotecas, galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, casas de cultura Casas juveniles, salón comunal.		



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ 438

- 7 DIC. 2005.

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

SALUD	Nivel 3. Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud equivalentes al tercer nivel, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos.	En inmuebles diseñados y construidos para el uso específico. Requiere para su desarrollo un anteproyecto aprobado por el DAPD.
	Nivel 2. Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos.	
BIENESTAR SOCIAL	Centros de adopción, hogares de bienestar.	
	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar.	
CULTO	Conventos	
	Edificaciones para el culto, iglesias parroquiales	
	Parroquias y edificaciones para el culto	

ARTÍCULO 12: CONDICIONES GENERALES PARA BIENES DE INTERES CULTURAL.

A. Para las declaratorias y exclusiones del inventario 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:

	USOS	EDIFICABILIDAD
Inclusiones. Para predios que se incluyan como inmuebles de Interés Cultural dentro de la UPZ.	Se asignarán los usos del cuadro de usos permitidos del anexo No. 3 del Decreto 606 de 2001, y por los que lo modifiquen y/o complementen.	Se rigen por los lineamientos normativos establecidos en el Decreto 606 del 2001, y por los que lo modifiquen y/o complementen.
Exclusiones. Para predios que se excluyan como inmuebles de Interés Cultural de la UPZ.	Los Bienes de Interés Cultural, ubicados en esta UPZ, por estar destinados al uso dotacional, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT); igualmente se regulan por el decreto común de las UPZ Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.	Se rigen de acuerdo con los lineamientos normativos de edificabilidad definidos en el subsector donde se ubique dentro de la UPZ. Para los predios con usos dotacionales, aplicarán las disposiciones del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 en materia de permanencia de usos dotacionales.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____

438

- 7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

B. En predios declarados Bienes de Interés Cultural cuyo uso original haya sido el habitacional, puede plantear como máximo un nuevo uso adicional al de vivienda.

C. En predios declarados Bienes de Interés Cultural podrán destinarse a un uso diferente al de vivienda, siempre y cuando el nuevo uso ocupe la totalidad del área del predio y esté permitido por la norma del subsector normativo.

D. USOS DOTACIONALES EXISTENTES. Los inmuebles de Interés Cultural con usos dotacionales, deberán mantenerlos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 344 del POT. Los usos permitidos son los establecidos en el cuadro de de usos para Inmuebles de Interés Cultural.

E. En el evento de presentarse imprecisiones en la indicación y ubicación de los Bienes de Interés Cultural, ésta se verificará de acuerdo con los respectivos decretos o resolución de inclusión o exclusión del inventario de los Bienes de Interés Cultural del Distrito acogiendo el Parágrafo del Artículo 1 del Decreto 606 del 2001.

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 13. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 26, LAS FERIAS.

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. 26, LAS FERIAS:

Mantenimiento y la recuperación de su espacio público.

ARTÍCULO 14. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la UPZ No. 26, LAS FERIAS (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:



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

438

- 7 DIC. 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

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

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

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

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

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

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



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

438 - 7 DIC., 2005

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.

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

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

ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.26, LAS FERIAS, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nueva área de actividad de mayor aprovechamiento.	Sector 1, subsector único (Nota 1) Sector 4, subsectores I, II, III y IV Sector 7, subsector único (Nota 1) Sector 9, subsector V (Nota 1)
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.	Sector 1, subsector único (Nota 1) Sector 4, subsector D Sector 7, subsector único (Nota 1) Sector 9, subsector E (Nota 1)
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.	

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.



- 7 DIC. 2005

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DECRETO No. 438

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, LAS FERIAS,
ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ.*

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 16. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.

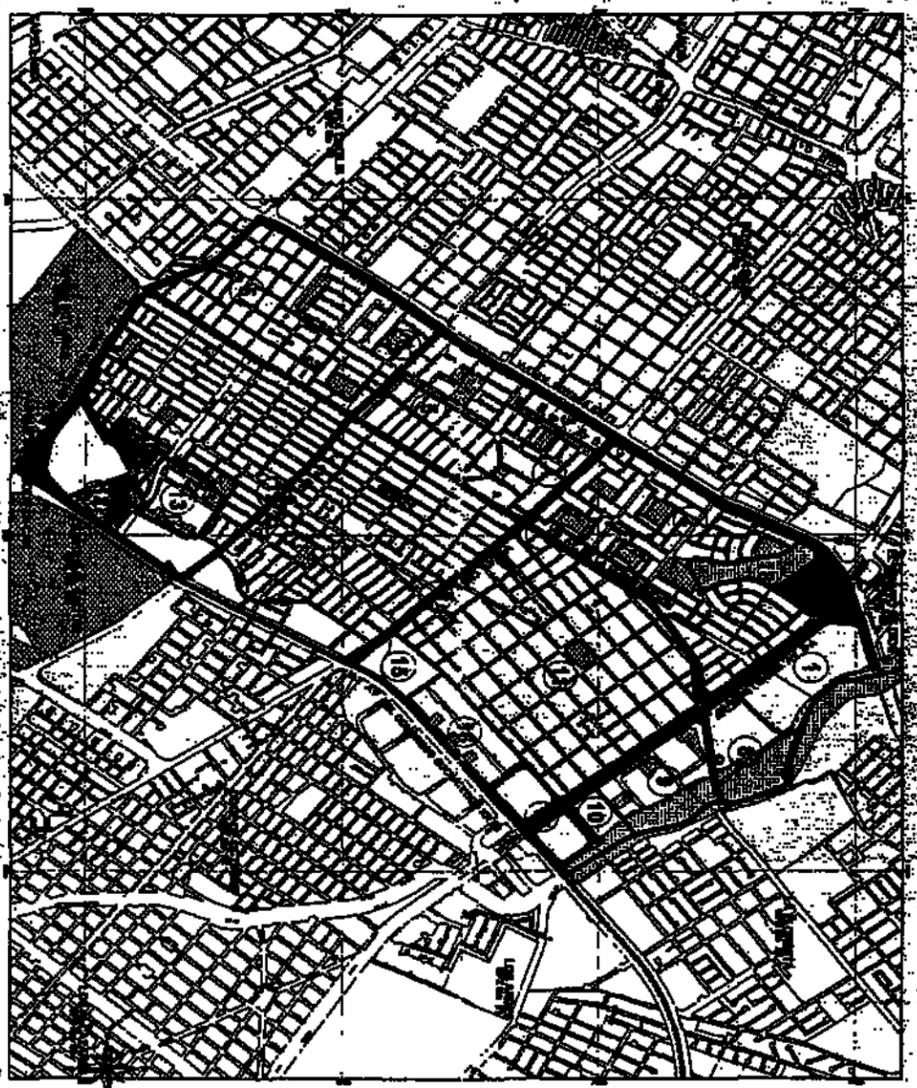
El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los _____ del mes de - 7 DIC. 2005 de 2005.

LUIS EDUARDO GARZÓN
Alcalde Mayor

CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

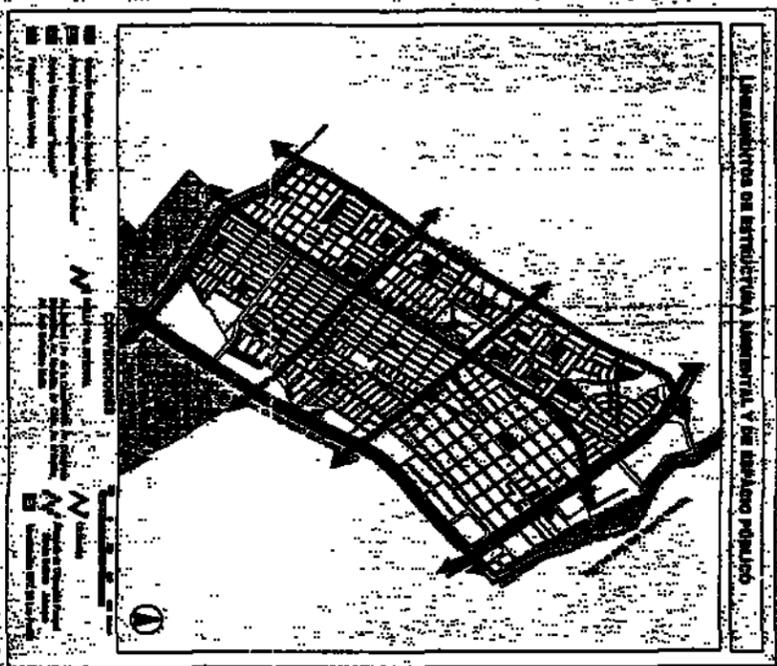


PLANO DE LOCALIZACIÓN DE SECTORES NOMINATIVOS

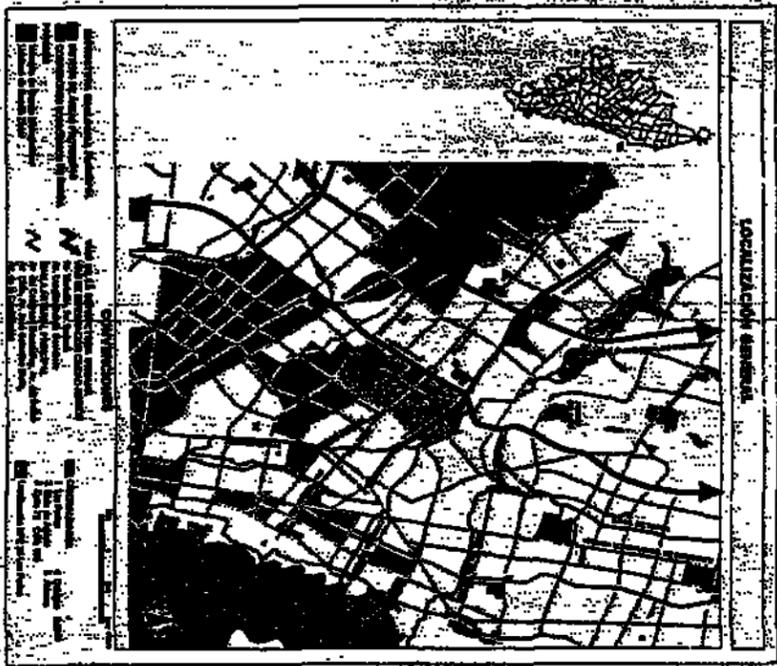


CUADRO DE SECTORES NOMINATIVOS

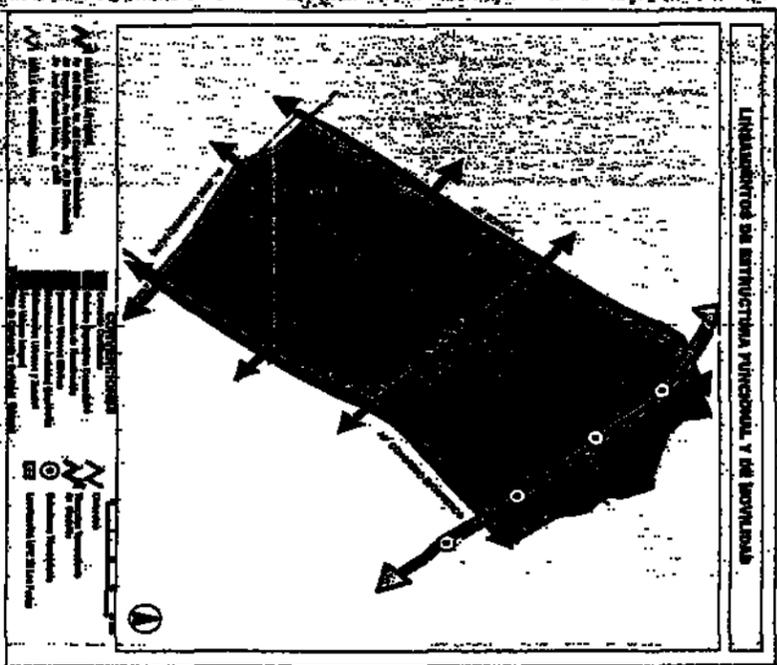
Nº	NOMBRE	ÁREA (Hectáreas)	USO
1	SECTOR 1	1.5	Residencial
2	SECTOR 2	2.0	Residencial
3	SECTOR 3	1.8	Residencial
4	SECTOR 4	2.2	Residencial
5	SECTOR 5	1.7	Residencial
6	SECTOR 6	2.1	Residencial
7	SECTOR 7	1.9	Residencial
8	SECTOR 8	2.3	Residencial
9	SECTOR 9	1.6	Residencial
10	SECTOR 10	2.4	Residencial



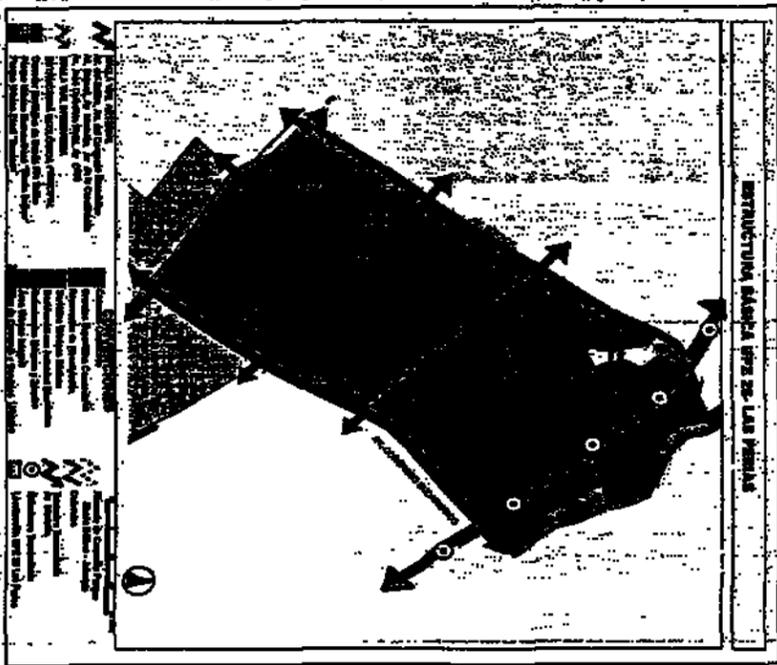
Instalaciones en Estructura Industrial y del Espacio Público



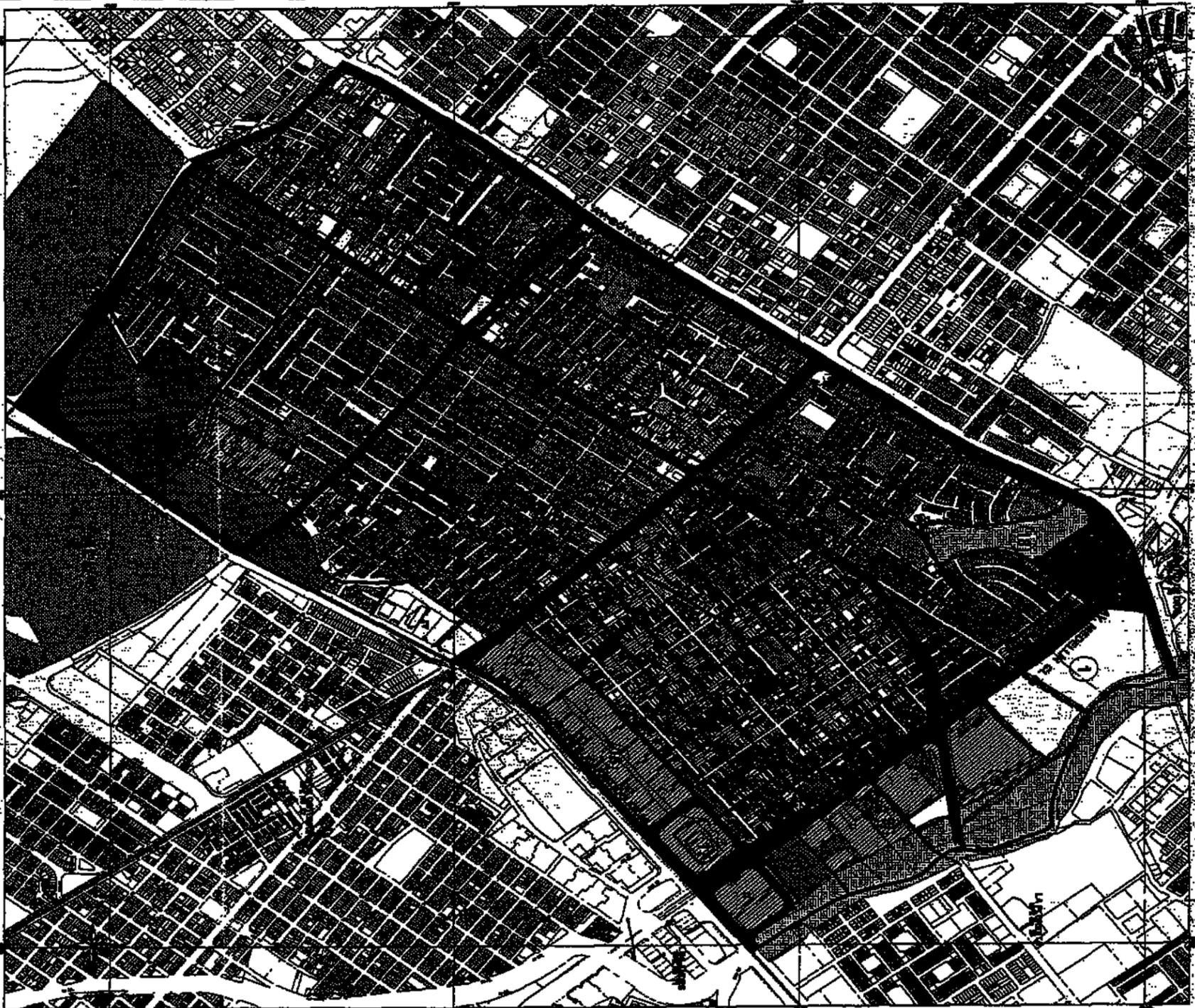
Localización general



Lineamientos de Estructura Vincular y del Espacio



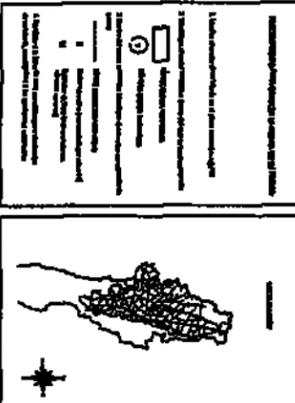
Estructura Básica UPZ 26 - Las Perlas





ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

 Departamento Administrativo de Planeación Distrital

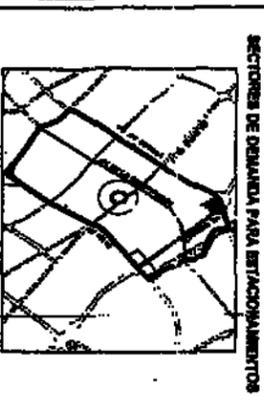


SECTOR DE INTERÉS ESPECIAL

NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

SECTORES DE DEMANDA PARA REFINANCIAMIENTOS

NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



ESCALA 1:1000

NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

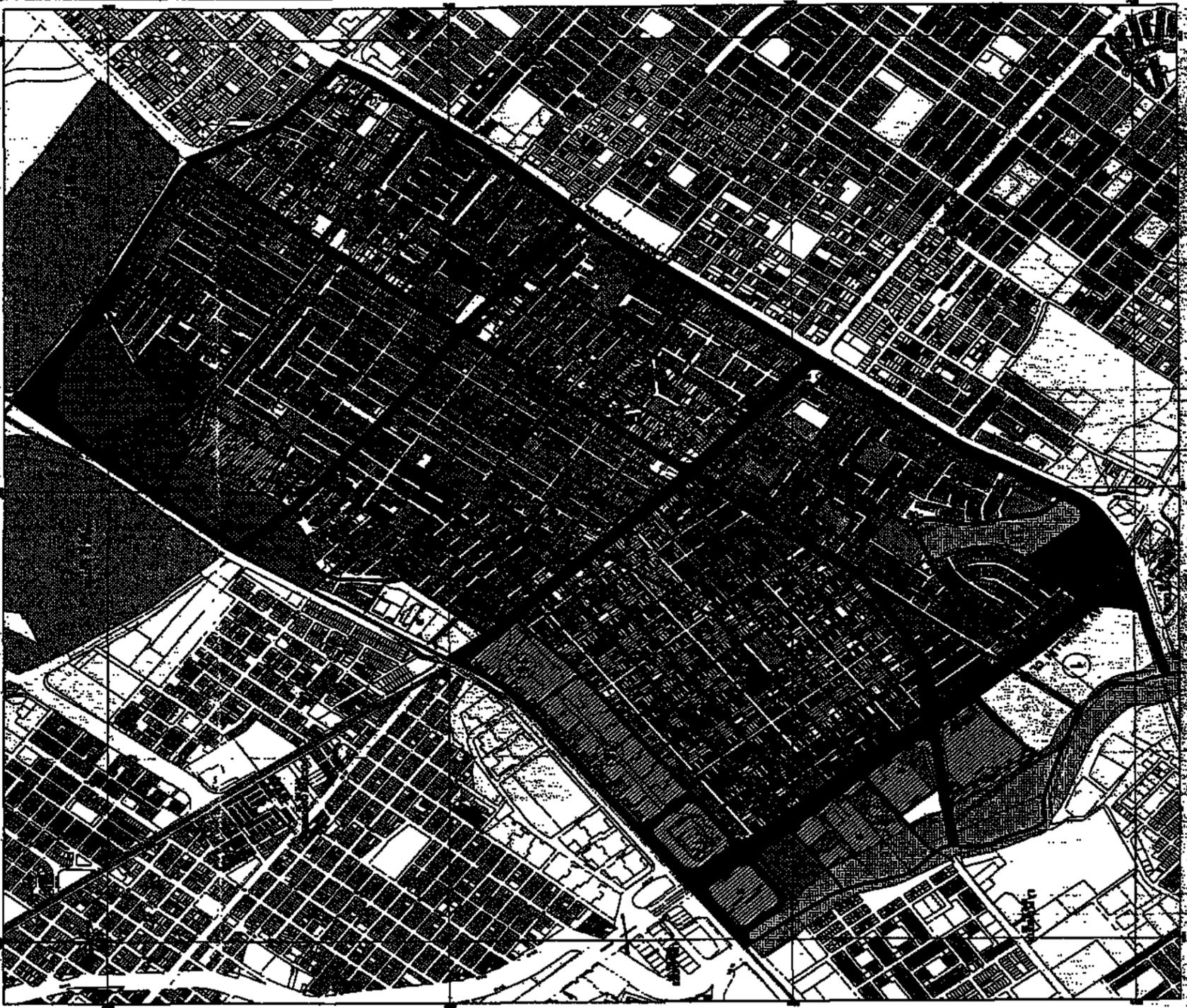
NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

PLANCHA No. 2
 URB. LAS PERLAS
 USOS PARCELARIOS

ESCALA: 1:1000

DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN DISTRICTAL
 BOGOTÁ D.C.

15/03



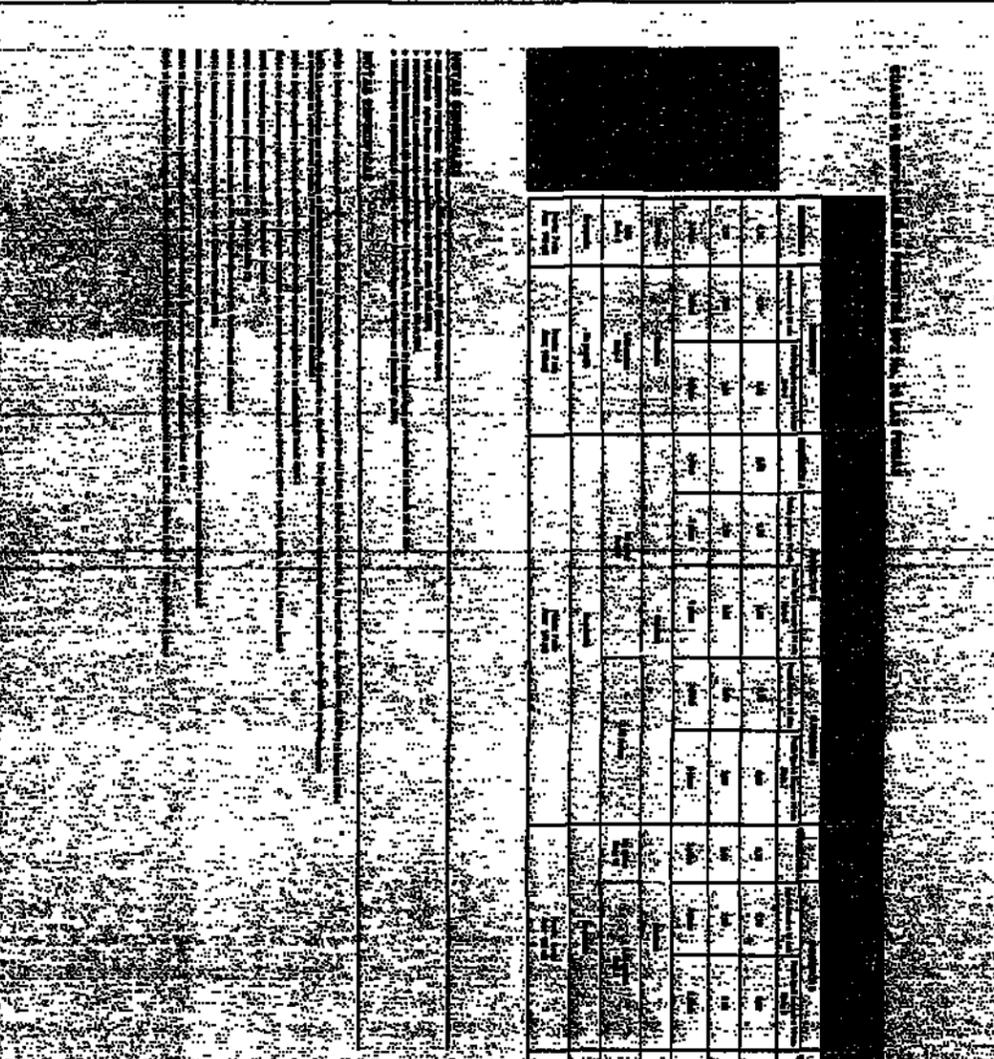

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 Organización Administrativa
 PLANEACION DISTRITAL





Parcela	Superficie	Valor	Observaciones
1	100	1000	
2	200	2000	
3	300	3000	
4	400	4000	
5	500	5000	
6	600	6000	
7	700	7000	
8	800	8000	
9	900	9000	
10	1000	10000	

Parcela	Superficie	Valor	Observaciones
11	1100	11000	
12	1200	12000	
13	1300	13000	
14	1400	14000	
15	1500	15000	
16	1600	16000	
17	1700	17000	
18	1800	18000	
19	1900	19000	
20	2000	20000	



Parcela	Superficie	Valor	Observaciones
1	100	1000	
2	200	2000	
3	300	3000	
4	400	4000	
5	500	5000	
6	600	6000	
7	700	7000	
8	800	8000	
9	900	9000	
10	1000	10000	
11	1100	11000	
12	1200	12000	
13	1300	13000	
14	1400	14000	
15	1500	15000	
16	1600	16000	
17	1700	17000	
18	1800	18000	
19	1900	19000	
20	2000	20000	

488
 1953
