



DECRETO No. **274** DE 2010 15 JUL. 2010

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el numeral 4 del artículo 38, del Decreto Ley 1421 de 1993, los artículos 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004, y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Distrital 414 de 2005 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, según las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, adoptando como parte del mismo los planos correspondientes que conforman esta UPZ. Dicho decreto fue aclarado y complementado parcialmente mediante las Resoluciones 426 y 1140 de 2006 y 321 de 2008 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que mediante los Decretos Distritales 308, 311, 313, 315, 316, 318, 449 y 465 de 2006, 484 y 563 de 2007 y 132 de 2009 fueron adoptados Planes Maestros de Equipamientos para Bogotá D.C; los cuales se conciben como instrumentos de planeamiento estructurantes del primer nivel de jerarquización, mediante los cuales se establecen los objetivos, políticas y estrategias de largo plazo, de conformidad con los artículos 44 y 45 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que de otra parte, bajo el mismo marco normativo, las unidades de planeamiento zonal son concebidas como instrumentos de planeamiento de segundo nivel de jerarquización, establecidas para precisar condiciones de ordenamiento de territorios específicos.

Que consecuentemente, se hace necesario actualizar y articular las fichas normativas de la UPZ No. 43, San Rafael, a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos, dando a su vez cumplimiento a la meta denominada: *“Actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos”* del proyecto *“Instrumentos de planeamiento y financiación de la gestión urbana”*, el cual hace parte del programa *“Armonizar para ordenar”* dentro del objetivo estructurante *“Derecho a la ciudad”* del Plan de Desarrollo Distrital 2008 – 2012 *“Bogotá Positiva: para vivir Mejor”*.

Que de conformidad con el artículo 2 del Decreto Distrital 398 de 2009, *“Por el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la Consultoría “Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea metro, en el marco del SITP para la ciudad” y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas”*, es necesario incorporar a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del Metro como parte del subsistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT).



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

Que 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 estructura socio-económica y espacial, las directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo.

Que la UPZ No. 43, San Rafael, se caracteriza por localizarse estratégicamente en medio de corredores troncales de la malla vial arterial como la Avenida de la Américas (AC 9ª), Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68) y Avenida de los Comuneros (Av. 6ª), las cuales hacen parte del soporte del Sistema Integrado de Transporte Masivo- SITM propuesto para la ciudad, y de la Avenida Ferrocarril del Sur (TV 42 -53) que hace parte del trazado propuesto de la primera línea del Metro para ciudad, lo que permite una articulación directa con las centralidades de Salitre-Zona Industrial y Américas; y una conexión expedita con el resto de la ciudad. Estas condiciones permiten potenciar usos dotacionales, comerciales y empresariales de gran envergadura sobre el eje de las Avenidas de la Américas (AC 9ª) y de los Comuneros (Av. 6ª), consolidando hacia el interior ejes definidos de comercio y servicios que coadyuvan a complementar la estructura socio-económica y espacial de la UPZ San Rafael, garantizando el equilibrio urbanístico y su integración en diferentes escalas con la ciudad.

Que teniendo en cuenta el potencial del sector aledaño a la Avenida de las Américas (AC 9ª) y Avenida de los Comuneros (Av. 6ª), con el fin de dinamizar los usos industriales y empresariales, se asigna el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación para el sector normativo 7, con el fin de diversificar la gama de usos e incrementar la oferta de espacio público mediante planes parciales de renovación.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el Decreto Distrital 414 de 2005, 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 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 para la revisión y ajuste de las normas urbanísticas de esta UPZ fueron contempladas las disposiciones de los Decretos Distritales 308, 311, 313, 315, 316, 318, 449 y 465 de 2006, 484 y



15 JUL. 2010

DECRETO No. **274** de 2010

Página 3 de 19

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

563 de 2007 y 132 de 2009, por medio de los cuales se adoptaron los Planes Maestros de Equipamientos para Bogotá D.C.

Que es necesario integrar a la presente reglamentación los parámetros referentes a la emisión sonora o ruido ambiental, establecidos en el Decreto Nacional 948 de 1995 y Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

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.

Que para efectos de la revisión y ajuste de las normas urbanísticas de esta UPZ, la administración distrital adelantó un nuevo proceso de participación ciudadana en el marco de la Ley 388 de 1997, en el cual fueron involucrados los diferentes actores inherentes a este territorio, incluidas las autoridades locales, la comunidad, los gremios y la ciudadanía en general. Para tal efecto, la Secretaría Distrital de Planeación realizó dos reuniones de participación ciudadana los días 9 de diciembre de 2008 y 1 de abril de 2009, en las cuales se presentó ante la comunidad las propuestas de revisión y complementación de la norma urbana, y se recogieron los respectivos aportes ciudadanos. Dichos aportes, junto con las propuestas emanadas en las jornadas de atención al ciudadano y solicitudes escritas, fueron evaluados por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), y respondidas mediante el oficio No. 2-2010-15274 del 29 de abril de 2010, dirigido a la Alcaldía Local.

Que para la adopción de la presente UPZ, se realizaron los estudios y análisis respectivos por cada una de las Direcciones competentes de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1. Políticas y estrategias de ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael.

A. Políticas de la UPZ No. 43 San Rafael.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

1. Políticas generales.

- Responder al carácter de usos diversos de la zona que conforman un núcleo de servicios urbanos, garantizando que los sectores residenciales existentes, mediante la localización del comercio y servicios en sus diferentes escalas, en ejes y zonas definidas con este fin y las actividades económicas propias de la vivienda productiva se adelanten dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal que las actividades y procesos de consolidación del espacio construido garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población, sin perjuicio del fortalecimiento de las actividades productivas propias de este territorio.

2. Política sobre usos y ocupación del suelo.

- Promover el ordenamiento de las actividades en la UPZ a fin de resolver los conflictos presentados en el área y cualificar las actividades económicas de comercio y servicios en zonas especializadas mediante la aplicación del tratamiento renovación urbana, con el propósito de conseguir que estas actividades se lleven a cabo en condiciones apropiadas.

3. Política de espacio público y medio ambiente.

- Proteger, recuperar, restaurar y preservar los elementos de la estructura ecológica principal, en particular el corredor ecológico de ronda de los canales del río Fucha y Comuneros, el parque zonal Milenta – Tejar – San Eusebio, haciendo énfasis en el mejoramiento y preservación de sus condiciones ambientales.
- Mejorar la calidad del espacio público mediante el incremento de la oferta de espacios arborizados en la UPZ, fundamentalmente los espacios asociados a los corredores ecológicos viales, el parque zonal Milenta – Tejar – San Eusebio, y los parques vecinales y de bolsillo, como transformación positiva del territorio.
- Consolidar el espacio público local por medio de la integración de los proyectos que se desarrollen en el espacio público de la UPZ de acuerdo con lo establecido en los artículos 44 y 51 del Decreto Distrital 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público. En particular, consolidar urbanísticamente el espacio público de los subsistemas viales y de transporte a través de acciones integrales de diseño urbano.
- Promover el disfrute público y la defensa colectiva de los valores ambientales de los sectores y subsectores por parte de la ciudadanía.

4. Política de movilidad.

- Potenciar la conectividad en la escala zonal a fin de garantizar la movilidad al interior de la UPZ y mejorar la accesibilidad a las áreas de comercio y servicios definidas. Así mismo, garantizar las condiciones de los circuitos de movilidad que proporcionan conectividad, permeabilidad, continuidad y articulación con la malla vial arterial.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

- Garantizar las condiciones de accesibilidad y conectividad peatonal con las zonas en donde se encuentran proyectadas las estaciones de metro.

5. Política de renovación urbana.

- Promover la oferta de suelo para la localización de actividades y proyectos de mayor jerarquía, que consoliden el eje de la Avenida de las Américas (AC 9ª) y Avenida de los Comuneros (Av. 6ª), y propendan por el mejoramiento en la calidad y cantidad del espacio público.
- Complementar la dinámica generada por la implementación del sistema de transporte masivo “Transmilenio”, y de la primera línea del Metro, para generar suelo destinado a equipamientos, comercio, servicios y de vivienda.

6. Política de tratamiento de desarrollo.

- Aprovechar las áreas con Tratamiento de desarrollo, para la integración de los elementos del espacio público con los de la estructura ecológica principal y la movilidad interna de la UPZ.

7. Política de tratamiento de mejoramiento integral.

- Propiciar la actuación distrital en las zonas conformadas por el Tratamiento de mejoramiento integral, encaminada a mejorar la calidad de vida de los habitantes, mediante acciones de carácter zonal por las distintas entidades operadoras, a fin de disminuir el déficit de infraestructura urbana, acercando estos territorios a las condiciones normales de la ciudad.

B. Estrategias de la UPZ No. 43, San Rafael.

1. En relación con usos y ocupación del suelo:

- Organizar la actividad económica privilegiando su localización de conformidad con la jerarquía de la malla vial.
- Cualificar los usos mediante la selección de zonas que sean receptoras de proyectos comerciales y de servicios de mayor escala.
- Incentivar desde la norma urbanística los englobes prediales que permitan generar proyectos de mayor magnitud y menor impacto urbano.

2. En relación con el espacio público y medio ambiente:

2

4



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

- Conectar la red de andenes con los corredores ecológicos viales, el parque zonal Milenta – Tejar – San Eusebio y los parques de escala vecinal y de bolsillo, para cohesionar como lugar urbano el territorio de la UPZ (Decretos Distritales 190 de 2004 y 215 de 2005).
- Aprovechar los proyectos de los subsistemas viales y de espacio público a desarrollar en las vías arterias y de los circuitos de movilidad, para fortalecer, consolidar y mejorar la calidad ambiental e incrementar la oferta de espacios arborizados de la UPZ.
- Recuperar y mantener los parques urbanos de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ.
- Propender, en los planes de implantación, de regularización y manejo, y demás instrumentos de planeamiento, así como en las operaciones de renovación urbana que tengan lugar en la UPZ, por el fortalecimiento de la estructura interna del espacio público en armonía con las características de los sectores y subsectores que integran la misma.

3. En relación con la movilidad:

- Integrar las áreas sujetas al tratamiento de renovación urbana con el sistema integral de transporte masivo (Transmilenio) y con las estaciones proyectadas para la primera línea del Metro.
- Adoptar, mediante la presente reglamentación los circuitos de movilidad consignados en las planchas N° 1, 2 y 3 que hacen parte integral de este decreto.

4. En relación con el tratamiento de renovación urbana:

- Delimitar zonas de renovación urbana otorgando aprovechamientos a partir de la dinámica generada por la implantación del sistema de transporte masivo “Transmilenio” condicionado a los correspondientes aportes al espacio público y a equipamientos, mediante la ejecución de planes parciales de renovación urbana.
- Definir parámetros normativos que permitan concretar proyectos de mayor escala o magnitud a través de procesos de englobes prediales o adopción de planes parciales de renovación urbana.
- Ofrecer suelo para la localización de actividades de mayor jerarquía con énfasis en industria y promover la localización del comercio urbano sobre los ejes de la malla vial arterial.

5. En relación con los instrumentos de gestión urbanística:

- 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.43, San Rafael.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

6. En relación con el tratamiento de mejoramiento integral:

- Mediante acciones zonales que adelanten las entidades operadoras, consolidar la intervención sobre los corredores prioritarios del sistema de movilidad y la accesibilidad al sistema de transporte público.
- Completar las redes necesarias de los sistemas generales de servicios públicos para alcanzar la cobertura total dentro del área de la UPZ.

Artículo 2. Estructura básica de la unidad de planeamiento zonal (UPZ) No. 43, San Rafael.

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 su organización funcional. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano, 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 planteen en desarrollo del 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. 43, San Rafael, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección, según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
	COMPONENTE	NORMA
1.	Parques urbanos	Parque zonal PZ. 68 Milenta – Tejar – San Eusebio
2.	Corredor ecológico de ronda	Corredor ecológico de ronda: río Fucha
3.	Corredores ecológicos viales	Av. del Congreso Eucarístico Av. de las Américas Av. de los Comuneros Av. Batallón Caldas Av. Montes Av. Ferrocarril del Sur
<p>Artículos 75, 78, 97, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004.</p> <p>Artículos 98, 99, 100, 101, 102 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004.</p> <p>Artículos 98, 99 y 100 Decreto Distrital 190 de 2004.</p>		
<p>NOTA. Según lo establecido en el párrafo del artículo 75 del Decreto Distrital 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".</p>		



274

DECRETO No. _____ de 2010

15 JUL. 2010

Página 8 de 19

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, 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 y local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 43, San Rafael. Tales elementos serán precisados en la medida en que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) defina, mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y circuitos de movilidad, los cuales contienen vías de la malla vial intermedia, local y corredores de movilidad local (CML).

Del estudio de los circuitos de movilidad de la UPZ No. 43, San Rafael, hacen parte las vías incluidas por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) como corredores de movilidad local de la ciudad o vías por las cuales están aprobadas rutas de transporte público colectivo. Además, el estudio incluye vías de los circuitos de movilidad que permeabilizan la malla vial arterial. Se adoptan los circuitos de movilidad señalados en la plancha No. 1: estructura básica de la UPZ No. 43, San Rafael.

C. Sistema de espacio público construido.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
COMPONENTE		NORMA
1. Parques distritales	Parque zonal PZ. 68 Milenta – Tejar – San Eusebio	Artículos 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004
	Parques de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ	Artículos 243, 258, 259 y 260 del Decreto Distrital 190 de 2004
2. Espacios peatonales	Red de andenes, senderos peatonales perimetrales a los cuerpos de agua y alamedas de la UPZ.	Artículos 250, 264, 265 y 267 del Decreto Distrital 190 de 2004

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 acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los predios urbanizables no urbanizados se registrarán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y las demás disposiciones reglamentarias, así como por los lineamientos de la estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamientos.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

Artículo 3. Reservas viales en la unidad de planeamiento zonal (UPZ) No. 43, San Rafael. Las zonas de reserva vial de la UPZ No. 43, San Rafael, son las definidas en la base de datos geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), para las siguientes vías e intersecciones:

a) VIAS

ÍTEM	NOMBRE	OBSERVACIONES
Vía	Av. de la Américas	Vía tipo V-0
Vía	Av. Congreso Eucarístico	Vía tipo V-2
Vía	Av. Montes Calle 3ª	Vía Tipo V-3
Vía	Av. Batallón Caldas, Kra 50.	Vía Tipo V-3
Vía	Av. de los Comuneros	Vía Tipo V-1*
Vía	Av. Ferrocarril del Sur	Vía Tipo V-1*

* Diseño preliminar de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, el cual se confirmará en la modificación del POT, a partir del análisis de volúmenes de tránsito con base en la macromodelación de la Secretaría Distrital de Movilidad, los análisis propios de la SDP, y de los diseños definitivos previos a la construcción de la vía y/o intersección.

b) INTERSECCIONES

ÍTEM	NOMBRE	OBSERVACIONES
Intersección	Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Ferrocarril del Sur	V-2 por V-1*
Intersección	Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Montes	V-2 por V-3 Resolución 790 de 2006
Intersección	Avenida Congreso Eucarístico por Avenida de la Américas	V-2 por V-0
Intersección	Avenida de la Américas por Avenida de los Comuneros y Avenida Batallón de Caldas	V-0 por V-1*
Intersección	Avenida de los Comuneros por Avenida Ferrocarril del Sur	V-1* por V-1*
Intersección	Avenida Ferrocarril del Sur por Avenida Montes y Avenida Batallón Caldas	V-1* por V-3 y V-3

* Diseño preliminar de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, el cual se confirmará en la modificación del POT, a partir del análisis de volúmenes de tránsito con base en la macromodelación de la Secretaría Distrital de Movilidad, los análisis propios de la SDP, y de los diseños definitivos previos a la construcción de la vía y/o intersección.

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. 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,



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

cumpliendo con las normas sobre sismo-resistencia y las de espacio público, referidas a andenes y antejardines y a cupos de parqueo exigidos dependiendo del uso.

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; esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) 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. 43, San Rafael.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECÍFICA
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
2	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL MILENTA – TEJAR – SAN EUSEBIO PZ 68	PARQUES URBANOS	- Artículos 75, 97, 240, 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255, 343, 344 y 345 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 341, 342 y 367, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 341, 342, 367, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
6	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 346, 347, 367, 368 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.
7	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	- Artículos 352, 353, 373 a 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente decreto.

Nota: El sector normativo 3 (Consolidación Urbanística) subsector de usos II - subsector de edificabilidad B se reglamenta por el Tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria, cuya norma específica se rige por lo establecido en el artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo: Los sectores normativos de que trata este artículo, se identifican en las planchas No. 1, denominada “Estructura Básica”, No. 2 “Usos permitidos” y No. 3, “Edificabilidad Permitida”, que hacen parte integral del presente decreto.

Artículo 5. Incorporación al tratamiento de renovación urbana. El sector normativo No. 7 se incorpora al Tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de reactivación, sin perjuicio que se adopten posteriormente planes parciales de renovación, según lo dispuesto en los artículos 305, 308, 374, 375 y 376 del Decreto Distrital 190 de 2004. En este sector se podrá obtener mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa y quedará sujeto al reparto de cargas y beneficios que determine el respectivo plan parcial.

Artículo 6. Fichas reglamentarias de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43. San Rafael. Se adoptan como parte integrante del presente decreto las Planchas números 1, 2 y 3, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes a escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 4 del presente decreto, así:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 43, San Rafael, localización general, estructura ecológica y de espacio público, estructura funcional y de movilidad y plano de localización de sectores normativos.
- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente, los números romanos designan subsectores de uso.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

- Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente, 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 Distrital 159 de 2004, “*Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal*”, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. Los predios urbanizables no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de desarrollo, así como por las demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 8. Estacionamientos. La exigencia de cupos de estacionamientos se cumplirá de la siguiente manera:

a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio:

La provisión mínima de cupos de estacionamientos es la exigida en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto.

b) Provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio:

Para los predios con uso comercial o de servicios 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.

c) Cancelación al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos:

En virtud del artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004, se autoriza el pago compensatorio, correspondiente al 30% del cupo de estacionamientos requeridos por la norma, al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos, únicamente para los inmuebles ubicados sobre los principales ejes de la malla vial arterial, sobre los cuales se desarrolla la actividad comercial.

Parágrafo 1. 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

2



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

planes de regularización y manejo, legalizaciones o regularizaciones de barrios, licencias de adecuación o reconocimiento señaladas en el Decreto Distrital 323 de 2004.

Parágrafo 2. Las alternativas señaladas en este artículo se aplicarán a los predios cuyo acceso se realice a través de vías de uso peatonal exclusivo.

Artículo 9. Lineamientos sobre el manejo de ruido. Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada subsector de usos, delimitados en la Plancha No. 2 del presente decreto, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db (A)	
	Periodo diurno 7:00 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:00 pm – 7:00 am
a. SECTOR A - TRANQUILIDAD Y SILENCIO (Decreto Nacional 948/95, Resolución /06 MAVDT) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: *Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): *Salud Bienestar Social	55	50
b. SECTOR B - TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (Decreto Nacional 948/95, Res 627/06 MAVDT) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: *Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): a. Educativo b. Culto c. Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1 d. Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) *Áreas de Actividad Residencial.	65	55
c. SECTOR C2 - RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (Decreto Nacional 948/95, Res 627/06 MAVDT) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: *Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) a. Deportivo y recreativo (salvo parques)- Nota 1 b. Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte) *Áreas de actividad de comercio y servicios, y en los circuitos de movilidad y malla vial arterial.	70	60
NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se rigen por las disposiciones del Sector C2. NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda se rigen por las disposiciones del Sector B.		

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior deberán ser objeto de implementación de controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
2. Los usos 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.
3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido, colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, deberán ser objeto de las medidas de control de emisión de ruido de conformidad con los parámetros establecidos para éstas últimas.
4. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias se 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 áreas de actividad, 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 tratamiento de mejoramiento integral UPZ No. 43, San Rafael, sector normativo No. 3 subsector de usos II - subsector de edificabilidad B. Se incorporan al presente decreto las normas generales establecidas en el artículo 21 del capítulo VI del Decreto Distrital 159 de 2004, aquellas que las complementen, modifiquen o sustituyan, referidas a la etapa de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción, los elementos relacionados con el espacio público, manejo de alturas y patios, definidas en la modalidad complementaria del tratamiento de mejoramiento integral.

Las edificaciones proyectadas hasta dos (2) pisos deben cumplir con los siguientes requisitos, según lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, el Decreto Nacional 926 de 2010 y las demás normas que regulen la materia:

OBJETO	ETAPAS DE DESARROLLO	CONSIDERACIONES TÉCNICAS
Obra Nueva	Lote vacío.	Cumplir con las normas de la NSR 10 (Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes), y aquellas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
Reconocimiento	Un (1) piso, sin placa completa o cubierta liviana.	Si no cumple con el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes deberá realizar reforzamiento estructural para cumplir con éstas.
	Un (1) piso, con placa completa o dos pisos con cubierta liviana.	



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

Las anteriores edificaciones deberán contar con los estudios respectivos que señale el Decreto Nacional 926 de 2010, *“Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10”*, y aquellas que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. En relación con el reconocimiento de edificaciones existentes destinadas a vivienda de interés social en el tratamiento de mejoramiento integral, aplican las normas establecidas en la Resolución 205 de 2007 de la SDP y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 11. Legalización y regularización. Se adelantarán los procedimientos de legalización y regularización, cuando haya lugar a ello, conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010, los artículos 295 a 300, 458 y 459 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 367 de 2005, y las disposiciones que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. Los predios no urbanizados incluidos dentro de áreas con tratamiento de mejoramiento integral, que no hagan parte de los planos urbanísticos de legalización, y aquellos mayores a 2000 m² incluidos en dichos planos urbanísticos, deberán someterse a las normas del tratamiento de desarrollo, establecidas en el artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas concordantes.

Artículo 12. Zonas de ronda. Las zonas de ronda serán precisadas por las respectivas entidades competentes. Las demarcaciones relacionadas con este tema en las planchas anexas del presente decreto son sólo indicativas.

Artículo 13. Servicios públicos. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tienen en la UPZ son los siguientes, y se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los planes maestros correspondientes:

a) Acueducto y alcantarillado

Las redes de acueducto y alcantarillado son subterráneas, por lo tanto no generan afectaciones.

Se deben demarcar la ronda hidráulica y la zona de mejoramiento y preservación ambiental – ZMPA, correspondiente al canal Comuneros y al río Fucha, y ser avaladas por la EAAB.

b) Energía

La UPZ cuenta con dos líneas de alta tensión, una de 115 Kva, con un ancho de zona de servidumbre de 20 metros y otra de 57.5 Kva con un ancho de zona de servidumbre de 15 metros,

2



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

de acuerdo con la Resolución No. 18-1294 de agosto 06 de 2008, las cuales se encuentran señaladas en la Planchas Nos. 2 y 3.

Los urbanizadores y constructores, dentro de sus proyectos urbanísticos y/o construcción, deben respetar las distancias de seguridad a las líneas de energía de media y alta tensión definidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE, mediante las Resoluciones 181294 de 2008 y 180195 de 2009 expedidas por el Ministerio de Minas y Energía, ó la norma que las modifique o sustituya.

c) Telecomunicaciones

i. Para el tema de las telecomunicaciones conmutadas, en el sector se cuenta con un número considerable de armarios telefónicos y de concentradores, los cuales se encuentran en estudio para la reglamentación urbanística y arquitectónica de infraestructuras, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Distrital 317 de 2006.

ii. Para la instalación de estaciones de telecomunicaciones se debe tener en cuenta lo establecido en el Acuerdo Distrital 339 de 2008, artículo tercero, en donde se contempla que en zonas de uso residencial la instalación de estas infraestructuras deberán estar no menos de doscientos cincuenta (250) metros de otras estaciones de telecomunicaciones y a no menos de doscientos (200) metros de centros educativos, centros geriátricos y centros de servicios médicos.

d) Residuos sólidos

Se permite la instalación de los diferentes equipamientos e infraestructuras del subsistema del servicio público de aseo y del subsistema de reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos ordinarios en la mayoría de los sectores normativos de la UPZ, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 620 de 2007, *“Por medio del cual se complementa el Plan Maestro de Residuos Sólidos (Decreto 312 de 2006), mediante la adopción de las normas urbanísticas y arquitectónicas para la regularización y construcción de las infraestructuras y equipamientos del Sistema General de Residuos Sólidos, en Bogota Distrito Capital”*, o normas que lo modifiquen o complementen.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 14. Cargas urbanísticas en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 y



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituyen carga urbanística en la UPZ No. 43, San Rafael, las siguientes:

- a. Las obras de adecuación para los circuitos de movilidad.
- b. Mejoramiento de andenes conectores en los ejes de la malla vial arterial, principalmente sobre la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), Avenida de los Comuneros (Av. 6ª), Avenida Batallón Caldas (AK 50) y Avenida Montes (AC 3ª).
- c. Mejoramiento de andenes conectores en los circuitos de movilidad.
- d. Suelo para localizar espacio público y equipamientos que respondan a la proyección de la primera línea del Metro y sus estaciones.

Artículo 15. Mecanismos de reparto e instrumentos de gestión. De conformidad con las políticas y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 43, San Rafael (artículo 1º 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 plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los diferentes tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación.

a) Con el propósito de consolidar el sistema de la malla vial arterial y el subsistema vial de los circuitos de movilidad, que consoliden la estructura urbana de esta zona articulada al sistema general de movilidad de la ciudad, y para mejorar la accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ No. 43, San Rafael, se aplicará el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:

- Para la consolidación de la malla vial arterial y los circuitos de movilidad, 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.

b) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos y de generar nuevo espacio público en 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 adoptarán los siguientes instrumentos:

1. Planes de regularización y manejo.
2. Planes de implantación.
3. Planes directores.
4. Plan parcial de renovación urbana.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

Parágrafo. 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 por 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.

Artículo 16. Aplicación del efecto plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 son hechos generadores del efecto de plusvalía en la UPZ No. 43, San Rafael, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de un uso más rentable	<ul style="list-style-type: none">• Sector normativo N° 1, subsector II• Sector normativo N° 3, subsectores II, III, V, VII y VIII• Sector normativo N° 4, subsectores I, II y III• Sector normativo N° 5, subsectores I, II, III, IV y V• Sector normativo N° 6, subsectores I, II y III• Sector normativo N° 7, subsector I, II y III
Por asignación de mayor edificabilidad	<ul style="list-style-type: none">• Sector normativo N° 1, subsector B• Sector normativo N° 5, subsector C

Parágrafo 1. Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación, planes de regularización y de manejo y demás instrumentos, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

Parágrafo 2. Los Curadores Urbanos deberán exigir el pago de la plusvalía derivada de las integraciones prediales que estén en los sectores normativos con hechos generadores del efecto de plusvalía determinados en el presente artículo.

Parágrafo 3. La destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor edificabilidad, de conformidad con las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de cada Unidad de Planeamiento Zonal, sólo podrá autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

Parágrafo 4. Los predios que sean sometidos al Tratamiento de desarrollo no sujetos a plan parcial, que presenten un incremento en la edificabilidad o cambio en el uso, serán objeto de estudio para determinar si se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Decreto Distrital 84 de 2004 y las normas que lo complementen, modifiquen, o sustituyan, y demás normas que regulan la materia.



DECRETO No. 274 de 2010

15 JUL. 2010

Página 19 de 19

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente Aranda”.

Artículo 17. Régimen transitorio. Los trámites de licencia urbanística en sus diferentes modalidades, radicados en legal y debida forma, iniciados con base en las disposiciones previas al presente decreto, se adelantarán con base en las normas vigentes al momento de su radicación, salvo manifestación expresa del titular de acogerse a las nuevas normas.

Artículo 18. Vigencia 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 el Decreto Distrital 414 de 2005 y las Resoluciones 426 y 1140 de 2006 y 321 de 2008 de la Secretaría Distrital de Planeación, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C.,

15 JUL. 2010

SAMUEL MORENO ROJAS
Alcalde Mayor

MARÍA CAMILA URIBE SANCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Claudia M. Sandoval
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo
Directora de Norma Urbana

Revisó: Martha Eugenia Bernal Pedraza
Directora del Taller del Espacio Público (E)

Revisó: William Fernando Camargo Triana
Director de vías, transporte y servicios públicos

Revisó: Glenda Amparo Luna
Directora de legalización y mejoramiento integral de barrios

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica (E)

Preparó: Jorge Iván Cárdenas Palacios
Arq. Dirección Norma Urbana

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

VoBo: Dora Quintero Hernández
Ing. Dirección de vías, transporte y servicios públicos

Helberth Alexander Forero Vergara
Abogado Subsecretaria Jurídica

2