



DECRETO No. 262 DE 2010

07 JUL. 2010

“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

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 la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, Los Alcázares, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que, 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 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.

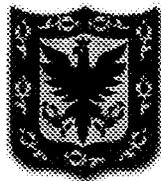
Que la UPZ No. 98 se caracteriza por ser un área heterogénea en cuanto a actividades y dinámica urbana, vinculada funcionalmente al contexto regional y urbano a través de ejes viales de integración urbana de las avenidas Paseo de Los Libertadores, Medellín, Ciudad de Quito y José Celestino Mutis.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial estableció para la centralidad de integración urbana “Siete de Agosto”, localizada en la UPZ No. 98, las siguientes directrices para su desarrollo: 1. Promover la cualificación de las actividades económicas actuales, y 2. Mejorar intersecciones, espacio público y proteger áreas residenciales vinculadas.

Que la UPZ Los Alcázares presenta un proceso de consolidación de actividades económicas, el cual ha generado una estructura de usos comerciales y de servicios que participa de la centralidad de integración nacional e internacional “Calle 72 – Calle 100”. Junto a la presencia de estas centralidades, en la UPZ confluyen diversas actividades económicas que constituyen una oportunidad de inversión para la ciudad, presentándose a la vez conflictos con el uso residencial original de algunos barrios y las áreas dotacionales existentes, los cuales deben ser objeto de ordenamiento.

Que la estructura básica de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 98, Los Alcázares, se conforma a partir de la integración de los siguientes elementos:

1) Estructura Ecológica Principal: Conformada por los parques zonales Alcázares, La Estación y Gimnasio Distrital del Norte, así como los corredores ecológicos viales y de rondas.



DECRETO No. **262** de 2010 07 JUL. 2010

Página 2 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

2) Estructura funcional y de servicios: El sistema de movilidad en la UPZ, se integra principalmente por las avenidas Ciudad de Quito (carrera 30), Caracas (carrera 14), Paseo de Los Libertadores, José Celestino Mutis (calle 63), Gabriel Andrade Lleras (calle 68), Chile (calle 72), Medellín (calle 80) y Colombia (carrera 24). El sistema integral de transporte masivo “Transmilenio” opera en las avenidas Paseo de Los Libertadores, Caracas, Ciudad de Quito y Medellín (Calle 80).

3) Estructura socio – económica y espacial: Por efecto de la ejecución del proyecto del sistema de transporte masivo “Transmilenio” sobre el costado oriental de la avenida Ciudad de Quito, avenida Medellín y parte de la avenida Caracas, es adecuado incorporar los sectores normativos Nos. 3, 9, 13, 20 y 21 al tratamiento de Renovación Urbana, por cuanto se genera un escenario propicio para promover la consolidación espacial de la organización de actividades de la UPZ, incentivando la disposición ordenada de nuevas actividades que refuercen y complementen las Centralidades Siete de Agosto y Calle 72 – Calle 100 previstas en el POT.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal No. 98, Los Alcázares, contiene un sector de interés cultural con vivienda en serie, correspondiente al sector normativo 1, y dos sectores de interés cultural con desarrollo individual, correspondientes a los sectores normativos 17 y 18, en concordancia con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial. Las normas para estos sectores están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, de sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento y recuperación de las condiciones de habitabilidad y uso de los inmuebles para su eficiente aprovechamiento e integración con la dinámica productiva de la ciudad.

Que de conformidad con el párrafo del artículo 50 y el párrafo 2 del artículo 333 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Secretaría Distrital de Planeación precisó los límites de las áreas de actividad y tratamientos correspondientes a los sectores 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, 17, 19, 20 y 21, en los planos a escala 1:5000 de las fichas reglamentarias.

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 la 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 la adopción de la presente normativa urbanística se fundamentó en los resultados de los estudios y análisis de las siguientes variables:

1. Estudios de población y su proyección de crecimiento.
2. Estratificación socio económica.

h 13



DECRETO No. 262 de 2010

07 JUL. 2010

Página 3 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

3. Proyección de la malla vial y su cronograma.
4. Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
5. Identificación de las cargas urbanísticas, y la definición de los instrumentos de gestión mediante los cuales se distribuyen esas cargas conforme a los beneficios otorgados mediante el correspondiente sistema de reparto, bajo criterios de equidad.
6. Identificación de las zonas objeto de los hechos generadores de participación en plusvalía.

Que la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el proceso de participación ciudadana en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 en dos fases. En la primera fase se realizaron reuniones con las autoridades de la Localidad de Barrios Unidos (Alcalde Local y Junta Administradora Local - JAL) y líderes locales, así como con la comunidad, y se realizaron talleres de caracterización y estructura urbana, los días 16 de marzo y 1 de abril de 2004, 5 y 25 de mayo y 22 de junio de 2005.

Que en la segunda fase del proceso de participación ciudadana se realizaron reuniones, talleres y mesas de trabajo con representantes de los diferentes sectores de la comunidad involucrada, los días 15 de julio, 19 de julio, 21 de julio, 25 de julio y 3 de agosto de 2005, en los cuales se presentaron propuestas de estructura y normativa específica, y se analizaron las observaciones y recomendaciones de los ciudadanos. Por otra parte, en el mes de diciembre de 2006 fue publicada la formulación del proyecto de decreto reglamentario de la UPZ con el fin de continuar con el proceso de participación y la recepción de aportes durante el año 2007.

Que continuando con el proceso de participación, la Secretaría Distrital de Planeación participó de una audiencia pública citada por la Contraloría Local el día 28 de noviembre de 2007 y en las semanas siguientes se realizaron talleres de trabajo, los cuales concluyeron el día 7 de diciembre de 2007, en la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Que el Decreto Distrital 469 de 2003 (Revisión del POT, hoy compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004), en su artículo 230, adicionó a las áreas de actividad de comercio y servicios, la categoría de Zonas Especiales de Servicios de Alto Impacto, que corresponden a zonas de *“servicios para actividades relacionadas con los usos ligados al trabajo sexual, la diversión y el esparcimiento, y los demás comercios y servicios que determine la ficha normativa”*.

Que el Decreto Distrital 469 de 2003 estableció que en determinados sectores de la UPZ No 98, Los Alcázares, podrían reglamentarse actividades de comercio y servicios, en la categoría de Zonas Especiales de Servicios de Alto Impacto.

Que el Decreto Distrital 126 de 2007 creó y reglamentó la Mesa Interinstitucional para el manejo y control de los servicios de alto impacto y actividades afines en el Distrito Capital, la cual recomendó a la Administración Distrital adoptar instrumentos que permitan garantizar las condiciones de desarrollo de



DECRETO No. **262** de 2010 07 JUL. 2010

Página 4 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

las actividades ligadas al trabajo sexual, entre ellas las que tienen que ver con la incompatibilidad, colindancia y preexistencia de usos, señaladas en las normas nacionales.

Que la Mesa Interinstitucional concluyó que la reglamentación de la Zona Especial de Servicios de Alto Impacto en la UPZ La Sabana, constituía una situación que no es posible replicar en lugar alguno de la ciudad, por cuanto existe incompatibilidad de usos entre las actividades de prostitución y los usos residenciales y dotacionales educativos y de culto, según definiciones contenidas en la Ley 902 de 2004 y el Decreto Nacional 4002 de 2004.

Que la recomendación de la Mesa Interinstitucional se ajusta plenamente a lo dispuesto en la Ley 902 de 2004 y su Decreto Reglamentario 4002 del mismo año. Para ello, en primer lugar se consideró, frente a la posible ZESAI planteada por el POT, su pertinencia en el citado marco normativo, garantizando que no se presente la incompatibilidad de usos prescrita por dicha norma. Con base en estos elementos, la Mesa propuso adoptar la reglamentación de la UPZ Los Alcázares difiriendo el tema de la posible Zona Especial de Servicios de Alto Impacto, hasta tanto el proceso de la UPZ La Sabana arroje resultados que permitan tener certeza que en ella se puede mantener sistemas eficientes de control, inspección y vigilancia tales que el modelo sea replicable en otros lugares en el Distrito Capital.

Que la Secretaría Distrital de Planeación comparte las conclusiones a las que llegó la Mesa Interinstitucional con su concurso; en consecuencia, la formulación de los proyectos normativos de la UPZ aquí reglamentada, se adhiere a tales conclusiones.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el oficio No. 2-2008-40229 del 5 de diciembre de 2008, dirigido a la Alcaldía Local de Barrios Unidos, en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial dio respuesta a las propuestas e inquietudes ciudadanas, recibidas como insumo para el proceso de esta reglamentación, con copia a cada uno de los ciudadanos participantes en el mismo. Este proceso incluyó una nueva publicación de la formulación del proyecto de Decreto Reglamentario de la UPZ en el mes de diciembre de 2008.

Que, dado que los procesos de participación ciudadana de esta UPZ centraron su atención especialmente en la definición de las mencionadas zonas de alto impacto hasta finales del año 2007, y que la comunidad de residentes de la UPZ consensuaron respecto de la no localización de la ZESAI en la UPZ, durante los años 2008 y 2009 la Administración contó con la participación activa de la comunidad en propuestas e inquietudes referidas a temáticas diferentes.

Que teniendo en cuenta que las propuestas posteriores allegadas por la comunidad gozaban también del derecho constitucional de participación democrática, la Secretaría Distrital de Planeación consideró inaplazable para la Administración el estudio de las mismas, las cuales se realizaron a través de reuniones y comunicados.

15



DECRETO N.º 262 de 2010

07 JUL. 2010

Página 5 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

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 (POT).

Que, de conformidad con los artículos 44 y 45 del Decreto Distrital 190 de 2004 se conciben los planes maestros como instrumentos de planeamiento estructurantes del primer nivel de jerarquización, mediante los cuales se establecen los objetivos, políticas y estrategias de largo plazo. En consecuencia, para la adopción 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, y 484 y 563 de 2007 que adoptaron los Planes Maestros de Equipamientos para Bogotá D.C.

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. 98, Los Alcázares.

a). Política de la UPZ Los Alcázares:

1. Política general

Consolidar el carácter mixto de la UPZ, a partir del ordenamiento de las actividades de comercio y servicios de diferentes escalas, en las centralidades y ejes de comercio y servicios, de manera que se cualifique y aumente su oferta a través de procesos de Renovación Urbana, se protejan los sectores residenciales o con valor patrimonial, y se garantice el libre disfrute del espacio público existente y proyectado.

2. Política sobre usos y ocupación del suelo

Promover el ordenamiento de las actividades de 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 de Renovación Urbana, con el propósito de conseguir que estas actividades se lleven a cabo en condiciones apropiadas.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

3. Política sobre espacio público y la Estructura Ecológica Principal

- Proteger, recuperar, restaurar y mantener los elementos de la Estructura Ecológica Principal, en particular el corredor ecológico de ronda del Río Negro y los parques zonales La Estación, Alcázares y Gimnasio Distrital del Norte, haciendo énfasis en el mejoramiento 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, los parques zonales La Estación, Alcázares y Gimnasio Distrital del Norte 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 interna del sector y mejorar la accesibilidad a las áreas de comercio y servicios presentes en la UPZ. Así mismo, garantizar corredores vehiculares que proporcionen conectividad y secciones transversales acordes con las necesidades del tráfico.

5. Política sobre conservación de sectores e inmuebles de interés cultural

Integrar a la dinámica de usos y mercado del suelo urbano los sectores e inmuebles de interés cultural, garantizando la protección y mejoramiento de los valores patrimoniales, tanto arquitectónicos, como urbanos y ambientales.

6. Política de Renovación Urbana

- Promover la oferta de suelo para la localización de actividades y proyectos de mayor jerarquía, que consoliden las centralidades existentes y propendan por el mejoramiento en la calidad y cantidad del espacio público.
- Complementar la dinámica causada por la implementación del sistema de transporte masivo “Transmilenio”, para generar suelo destinado a equipamientos, comercio, servicios y vivienda.

262



DECRETO No. _____ de 2010

07 JUL. 2010

Página 7 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

b). Estrategias en la UPZ Los Alcázares

1. En relación con usos y ocupación del suelo:

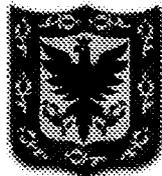
- Organización de los usos permitidos a través de la especialización y delimitación de sectores y subsectores de usos, según su área de actividad, a través de la conformación de normas que permitan la consolidación de actividades terciarias y las zonas de vivienda.
- Cualificar los usos mediante la selección 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:

- Conectar la red de andenes con el corredor ecológico de la ronda del Río Negro, los corredores ecológicos viales, los parques zonales La Estación, Alcázares y Gimnasio Distrital del Norte y los parques de escala vecinal y de bolsillo, para cohesionar como lugar urbano el territorio de la UPZ.
- Aprovechar los proyectos de los Subsistemas viales de las Troncales 80, Ciudad de Quito y Caracas de la malla vial arterial e intermedia, para fortalecer, consolidar y mejorar la calidad ambiental del espacio público de la UPZ.
- Recuperar y mantener los parques urbanos, de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ.
- Propender por el fortalecimiento de la estructura interna del espacio público, en armonía con las características de los sectores y subsectores que integran la misma, 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.

3. En relación con la movilidad:

- Integrar las áreas sujetas al tratamiento de Renovación Urbana con el sistema integral de transporte masivo (Transmilenio).
- Adoptar los Circuitos de Movilidad, conformados por vías de la malla vial intermedia y local, con las cuales se busca garantizar la movilidad interna en la UPZ, definir las rutas de transporte público, otorgar elementos para la definición de zonas de estacionamientos en vía y orientar la priorización del gasto público.



DECRETO N.º **262** de 2010

07 JUL. 2010

Página 8 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

4. En relación con el Tratamiento de Conservación:

Establecer las normas para los Sectores de Interés Cultural, que estarán orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas, urbanísticas y ambientales.

5. 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”.
- Definir elementos normativos que permitan concretar proyectos de mayor escala o magnitud, a través de procesos de englobes prediales o adopción de planes parciales de Redesarrollo.

6. En relación con los Instrumentos de Gestión Urbanística:

Aplicar 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, y contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No.98, Los Alcázares.

Artículo 2. Estructura básica de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, Los Alcázares.

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 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. 98, Los Alcázares, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección, según el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Estructura Ecológica Principal:

h?



262

DECRETO No. _____ de 2010

07 JUL. 2010

Página 9 de 29

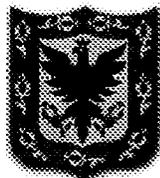
Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos"

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Urbanos: - PZ27 Parque Zonal Alcázares - PZ44 Parque Zonal La Estación - PZ53 Parque Zonal Gimnasio Distrital del Norte	Artículos 75, 78, 95, 96, 97, 252, 253, 254, 255 del Decreto Distrital 190 de 2004.	- Sectores normativos 8, 11 y 15.
Corredores Ecológicos:	Artículos 16, 17, 72, 77, 98, 99, 100, 101, 103 del Decreto Distrital 190 de 2004.	- Sector normativo 1.
Corredor Ecológico de Ronda: - Canal del Río Negro		
Corredor Ecológico Vial: Av. Paseo de Los Libertadores Av. Caracas Av. Gabriel Andrade Lleras (calle 68) Av. Chile (calle 72) Av. Medellín (calle 80) Av. Ciudad de Quito (carrera 30) Av. José Celestino Mutis (calle 63) Av. Colombia (carrera 24)	Artículos 98 y 100 del Decreto Distrital 190 de 2004.	- Sectores normativos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 y 20.
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".		

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. Tales elementos serán precisados en la medida en que la Secretaría Distrital de Planeación defina, mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial, intermedia y local.

Del estudio de los circuitos de movilidad de la UPZ No. 98, Los Alcázares, hacen parte las vías incluidas por la Secretaría Distrital de Movilidad 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 la malla vial intermedia y local que permeabilizan la malla vial arterial. Se adoptan los circuitos de movilidad señalados en las planchas Nos. 1, 2, 3 y 4 del presente Decreto.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

c) Sistema de Espacio Público Construido:

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales: PZ27 Parque Zonal Alcázares PZ44 Parque Zonal La Estación PZ53 Parque Zonal Gimnasio Distrital del Norte Parques de escala vecinal y de bolsillo	Artículos 239, 240, 241, 242, 243, 254, 255, 256, 257, 258, 259 a 260. Decreto Distrital 190 de 2004.	- Sectores normativos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15 y 18.
Espacios Peatonales: - Red de Andenes de la UPZ	Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267 del Decreto Distrital 190 de 2004.	- Todos los sectores normativos.

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 la estructura ambiental y de espacio público, y de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los predios urbanizables no urbanizados se regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 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.

Parágrafo. Las zonas de ronda serán precisadas por las entidades competentes. Las demarcaciones relacionadas con este tema en las planchas anexas del presente decreto, son solo indicativas.

Artículo 3. Reservas viales en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, Los Alcázares.

La Secretaría Distrital de Planeación (SDP), definirá en detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 98, Los Alcázares y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración los siguientes parámetros preliminares:

ÍTEM	NOMBRE	OBSERVACIONES
Vía	Avenida Paseo de los Libertadores	Vía Tipo V-0
Vía	Avenida Medellín o Avenida Calle 80	Vía Tipo V-1
Vía	Avenida Ciudad de Quito o Avenida NQS	Vía Tipo V-1
Vía	Avenida Caracas o Avenida Carrera 14	Vía Tipo V-2
Vía	Avenida Chile o Avenida Calle 72	Vía Tipo V-3*
Vía	Avenida Colombia o Avenida Carrera 24	Vía Tipo V-3*
Vía	Avenida Gabriel Andrade Lleras o Avenida Calle 68	Vía Tipo V-3
Vía	Avenida José Celestino Mutis o Avenida Calle 63	Vía Tipo V-3*

57



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

Intersección	Avenida Paseo de los Libertadores por Avenida Medellín	V-0 por V-1
Intersección	Avenida Medellín por Avenida Colombia	V-1 por V-3
Intersección	Avenida Chile por Avenida Caracas	Resolución SDP 786 de 2006
Intersección	Avenida Colombia por Avenida Chile	Diseño SDP*
Intersección	Avenida Colombia por Avenida Gabriel Andrade Lleras	Diseño SDP*
Intersección	Avenida José Celestino Mutis por o Avenida Caracas	Diseño SDP*

* Diseño preliminar de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual debe confirmarse en revisión o modificaciones 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 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, cumpliendo con las normas sobre sismo-resistencia y las de espacio público, referidas a andenes y antejardines y los de cupos de parqueo exigidos.

Parágrafo 2. Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto Distrital 190 de 2004; esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse a la Secretaría Distrital de Planeación 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. 98, Los Alcázares.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE	- Artículos 123 a 126 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 606 de 2001 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHA 4) del presente Decreto.
2	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.
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN URBANA	- Artículos 346, 347 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de



DECRETO N.º **262** de 2010

07 JUL. 2010

Página 12 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

			REACTIVACIÓN	2004 y demás normas reglamentarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente Decreto.
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	- Artículos 346, 347 y 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente Decreto.
5	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	- Artículos 346, 347 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.
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	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.
7	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.
8	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL LA ESTACIÓN PZ-44	PARQUES URBANOS	- Artículos 75, 97, 240, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255, 343, 344 y 345 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.
9	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	- Artículos 346, 347 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente Decreto.
10	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	- Artículos 343, 344, 345, 367, 368 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.
11	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL ALCÁZARES PZ-27	PARQUES URBANOS	- Artículos 75, 97, 240, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255, 343, 344 y 345 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.
12	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	- Artículos 346, 347 y 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente Decreto.
13	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	RENOVACIÓN URBANA	- Artículos 346, 347 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de

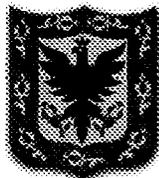
5



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

			REACTIVACIÓN	2004 y demás normas reglamentarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente Decreto.
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	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.
15	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL GIMNASIO DEL NORTE PZ-53	PARQUES URBANOS	- Artículos 75, 97, 240, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255, 343, 344 y 345 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.
16	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	- Artículos 343, 344, 345, 367, 368 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias.
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL	- Artículos 123 a 126, 341 y 342 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 606 de 2001 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHA 4) del presente Decreto.
18	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL	- Artículos 123 a 126 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 606 de 2001 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHA 4) del presente Decreto.
19	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON	- Artículos 346, 347 y 367, 368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas complementarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 Y 3) del presente Decreto.
20	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	- Artículos 346, 347 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente Decreto.
21	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO	- Artículos 341, 342 y 373 a 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. - FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 y 3) del presente Decreto.

Parágrafo. Los sectores normativos de que trata este artículo, se identifican en las Planchas No. 1 “Estructura Básica”, No. 2 “Usos permitidos”, No. 3, “Edificabilidad” y No. 4, “Usos y edificabilidad”



DECRETO No. **262** de 2010

07 JUL. 2010

Página 14 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

para sectores de interés cultural y usos para inmuebles de interés cultural” que hacen parte del presente Decreto.

Artículo 5. Incorporación al tratamiento de Renovación Urbana.

Los sectores normativos Nos. 3, 9, 13, 20 y 21 se incorporan al tratamiento de Renovación Urbana, sin perjuicio de que se adopten posteriormente planes parciales de redesarrollo, según lo dispuesto en los artículos 305, 308, 374, 375 y 376 del Decreto Distrital 190 de 2004; en estos sectores se podrá obtener mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa, quedando sujetos al reparto de cargas y beneficios que determine el respectivo plan parcial.

Artículo 6. Fichas reglamentarias de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, Los Alcázares.

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto las Planchas números 1, 2, 3 y 4 las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, 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. 98, Los Alcázares: lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, lineamientos de la estructura funcional y de movilidad, y plano de localización de sectores normativos.
- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.
- Plancha No. 4: Usos y Edificabilidad para los sectores de interés cultural y usos para inmuebles de interés cultural.

Artículo 7. Normas urbanísticas comunes de las UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital No. 159 de 2004 y las que complementen, modifiquen o sustituyan, por medio del cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, respecto de los usos y tratamientos contenidos en esta UPZ.

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

68



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

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 “Exigencia General de Estacionamientos por Uso”, del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto.

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

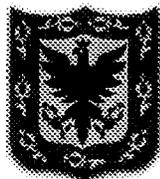
Para los casos de predios con actividad comercial y/o de servicios, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamiento en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de quinientos (500) metros a la redonda del proyecto correspondiente, dentro del mismo subsector de usos, o en otro subsector señalado con área de actividad de comercio y servicios o como zona delimitada de comercio y servicios de las zonas residenciales.

De igual forma se autoriza para todos los predios ubicados en los sectores de interés cultural y los inmuebles de interés cultural, la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, localizados en áreas en las que se permita el uso de estacionamientos, dentro de un radio de acción no mayor a quinientos (500) metros del predio correspondiente. Estas disposiciones serán aplicables conforme al Decreto Distrital 323 de 2004 *“Por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos”*, y las normas que lo modifiquen o complementen.

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

De conformidad con el 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 Estacionamientos, reglamentado mediante el Decreto Distrital 323 de 2004, únicamente para los inmuebles ubicados sobre los ejes de la malla vial arterial, en los cuales se desarrolla la actividad comercial y/o de servicios.

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 planes parciales, planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes zonales, planes de ordenamiento zonal, planes directores para parques, planes maestros para equipamientos y servicios públicos, planes



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

de reordenamiento, reconocimientos, legalizaciones o regularizaciones de barrios, sustituciones de zonas de uso público, y demás instrumentos de planeamiento.

Parágrafo 2. Las alternativas señaladas en este artículo se aplicarán a los predios cuyo acceso se realice a través de vías de uso exclusivo peatonal. Aplican también para los actos de adecuaciones, en los casos que no exista la posibilidad técnica de cumplir con la exigencia de estacionamientos en el mismo predio o predios objeto de licencia.

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 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
a. SECTOR A - TRANQUILIDAD Y SILENCIO (Decreto Nacional 948/95 y Resolución MAVDT 627/06) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: - Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): - Salud - Cultural - Bienestar Social	55	50
b. SECTOR B - TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (Decreto Nacional 948/95 y Resolución MAVDT 627/06) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ (NOTA 2): - Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): - Educativo. - Culto. - Deportivo y recreativo (parques) (NOTA 1) - Servicios Urbanos Básicos (servicios funerarios) - Áreas de Actividad Residencial.	65	55

7



DECRETO No. **262** de 2010

07 JUL. 2010

Página 17 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
c. SECTOR C2 - RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (Decreto Nacional 948/95 y Resolución MAVDT 627/06) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: - Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): - Deportivo y recreativo (salvo parques) NOTA 1 - Servicios Urbanos Básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte) - Áreas de Actividad de Comercio y servicios, en los Circuitos de Movilidad Local 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:

- a) 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.
- b) Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se admiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
- c) 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 estas últimas.
- d) 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 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.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

Artículo 10. Normas para el sector normativo 1, Sector de Interés Cultural con Vivienda en Serie.

El sector normativo 1 de la UPZ No. 98, Los Alcázares, se rige por el tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural con área de aplicación de Sector con Vivienda en Serie, dentro de los lineamientos de su concepción original, propendiendo por el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y usos de los predios del sector, en relación con los siguientes aspectos:

a) Valores urbanos y arquitectónicos a conservar y recuperar:

Paisaje urbano	Su riqueza como conjunto urbano resultado de la sumatoria de inmuebles tipológicos dentro de un mismo lenguaje arquitectónico, producto de su origen como vivienda en serie. Las condiciones de habitabilidad del conjunto, teniendo en cuenta la ocupación y disposición de las edificaciones sobre el terreno, el uso del suelo residencial, la relación de los volúmenes que lo conforman y su relación con las zonas libres.
Trazado Urbano y Estructura del espacio público	La estructura del barrio conformado por la disposición de calles, andenes y franjas empedradas, antejardines, áreas verdes de uso común y parques. La disposición, dimensiones y características originales de los antejardines. La estructura predial que comprende el loteo original del barrio, el cual delimitó las unidades individuales de propiedad.
Perfil de las calles	La relación y organización entre la disposición de las fachadas y la dimensión de las calles, la forma de paramentación, la altura de las edificaciones, los retrocesos y/o volúmenes originales hacia el espacio público. Las calles deben mantener su carácter como vías locales de accesibilidad a las viviendas y no ser soporte de la movilidad urbana de la zona.
Fachadas	El diseño (proporción de llenos y vacíos) y el manejo de materiales originales en la composición de la fachada de las casas.
Arborización existente	Ésta debe conservarse en su totalidad, a excepción de los casos en los cuales los árboles estén afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenacen con caerse, evento en el cual se requiere para su retiro, concepto previo favorable de la entidad ambiental competente.
Ocupación	Tendrá en cuenta aspectos como la relación entre el frente y fondo del predio, lo construido, las áreas libres, aislamientos y patios, la organización de las circulaciones, los ejes de composición (axialidad, simetría, asimetría), y elementos característicos tales como corredores, vestíbulos y escaleras.

b) Clasificación de los inmuebles pertenecientes al sector de interés cultural:

Conservación Tipológica	El sector está conformado por un grupo de inmuebles producto de una misma gestión urbanística, representativos de tipos arquitectónicos particulares, que poseen valores de orden arquitectónico, de organización urbana, de implantación predial y condiciones de habitabilidad, que los hacen parte de un contexto a conservar. Esta categoría de intervención se aplica a los predios localizados en el subsector I de usos del sector normativo 1, de acuerdo con lo establecido en el artículo 380 del Decreto Distrital 190 de 2004.
--------------------------------	---

c) Tipos de obras permitidas y procedimientos:

53



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

Para predios con categoría de conservación tipológica, ubicados en el Subsector I.

Tipo de obra	Definición	Procedimiento
Ampliación	<p>Obra tendiente a incrementar el área construida a través de la edificación de nuevos espacios o volúmenes anexos del inmueble existente, sin ir en detrimento o deterioro de los valores del inmueble a conservar. La ampliación debe cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Se desarrolle y mantenga la línea de paramento de fachada principal de la casa.2. No se permiten avances ni construcción sobre el antejardín.3. No se altere la volumetría general de la casa y la ampliación propuesta sea respetuosa de los valores arquitectónicos, ambientales y urbanos de la casa.4. La ampliación no debe sobrepasar la altura original de la casa.5. La ampliación sobre el costado lateral y/o sobre la zona de garaje buscará no romper con la armonía en la tipología de paramentación de la casa y sus colindantes y sin contravenir los valores patrimoniales del inmueble.6. Se deben manejar las tonalidades y texturas de las fachadas existentes en las casas originales del barrio, con el fin de mantener el lenguaje arquitectónico.7. No se deben generar culatas.8. En las ampliaciones sobre el aislamiento posterior deben proyectar la fachada posterior original de los inmuebles.9. Para las ampliaciones desarrolladas en la parte posterior del predio, los aislamientos laterales serán de una longitud no menor a tres (3.00) metros y cumplir con el índice de ocupación.10. Los predios esquineros y/o que colinden con zonas verdes y predios con doble frente, podrán plantear ampliaciones con aperturas en fachada dentro de los lineamientos del lenguaje arquitectónico y tipológico del sector. (proporción y materiales).11. La correcta aplicación de las normas de edificabilidad y tomando como referencia el tipo original del inmueble.	Requiere de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana.
Liberación	<p>Remoción de volúmenes o elementos adicionales que ocultan o deterioran los valores de la tipología del inmueble, que afectan o distorsionan su volumen, distribución, proporciones o afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que la conforman. Incluye acciones como remoción de muros, demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble, remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original, retiro de pisos para recuperar las zonas verdes originales de antejardines, reapertura de vanos originales de ventanas, puertas o nichos.</p> <p>La liberación se debe argumentar y verificar con base en información de soporte como: planos originales, aerofotografías y fotografías interiores y exteriores.</p>	Requiere de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana.
Mantenimiento	Obra tendiente a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura, enchapes, acabados, ya sea general, o parcial. Incluye el	Informar por escrito a la alcaldía local el tipo de obra



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

	saneamiento de humedades superficiales o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación.	que se pretende adelantar (documento descriptivo de las acciones a desarrollar con fotografías y demás información pertinente), para que ésta posteriormente realice el seguimiento y verificación del caso.
Reconstrucción Total	Obras tendientes a rehacer totalmente un inmueble. Esta acción tiene carácter excepcional y debe hacerse con bases documentales verídicas, previo concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.	Requiere de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana.
Reconstrucción Parcial	Obras tendientes a rehacer parcialmente la estructura del inmueble o para hacer refuerzos estructurales requeridos con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Incluye los complementos en muros semidestruídos, en tramos de cubierta colapsados, retiro de pañetes y otros recubrimientos que oculten materiales originales.	Requiere de la presentación de una solicitud para su aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
Reparaciones Locativas	Obras tendientes a reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas. Igualmente la acción tendiente a incorporar instalaciones nuevas de suministro como agua, luz, teléfono, citófono, gas, señales de televisión e instalaciones de drenajes. Incluye el saneamiento de humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno.	Requiere de la presentación de una solicitud para su aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
Modificaciones internas	Obras tendientes a la reforma del interior del inmueble sin afectar los valores arquitectónicos del mismo. Dichas obras no deben alterar los siguientes aspectos básicos del inmueble: Estructura portante de la casa. Fachada principal. Antejardines. Cubiertas. Las modificaciones internas no deben afectar la composición de las fachadas, el tamaño, diseño y disposición de las ventanas y puertas de acceso, ni el perfil original de las cubiertas.	Las obras encaminadas a la subdivisión por copropiedad, requieren de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción.

d) Englobes y subdivisiones:

Englobe	No se permite entre predios del subsector I. En el subsector II, se permite el englobe únicamente entre predios del mismo subsector.
Subdivisión	Se permite solamente a través del régimen de propiedad horizontal.

e) Equipamiento comunal privado y estacionamientos:

5.2



DECRETO No. 262 de 2010

07 JUL. 2010

Página 21 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

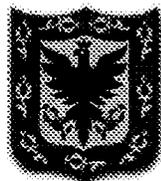
Exigencia de equipamiento comunal privado	<p>Los predios con categoría de conservación tipológica, Subsector I, se eximen de cumplir con el equipamiento comunal privado en proyectos de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004.</p> <p>Los demás predios del sector deben cumplir con lo establecido en el Decreto Distrital 159 de 2004 de normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.</p>
Exigencia de estacionamientos	<p>Los predios con categoría de conservación tipológica, Subsector I, se eximen de cumplir la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, de conformidad con lo establecido en el artículo 316, numeral 3 del Decreto Distrital 190 de 2004. No obstante para proyectos de subdivisión de vivienda que requieran nuevos cupos de estacionamiento, estos serán viables siempre y cuando su ubicación no afecte la estructura funcional ni altere los valores patrimoniales del inmueble.</p> <p>Para los demás predios 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.</p>

f) Edificabilidad:

Altura permitida	<p>No se permiten sobre elevaciones en edificaciones localizadas en el subsector I. Se debe mantener la volumetría original de las edificaciones del subsector I.</p>
Patio o aislamiento posterior	<p>Deben plantarse desde nivel de terreno y no pueden ser cubiertos; para todos los casos tener como lado mínimo una dimensión de 3.00 metros, respetando las áreas libres de predios colindantes. Aplica para todos los subsectores del sector normativo 1.</p> <p>En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo de 3.00 metros.</p>

g) Elementos relacionados con el espacio público:

Antejardines	<p>Los antejardines se deben conservar manteniendo y recuperando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto y se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. El antejardín debe ser tratado como zona verde emperadizada, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso a garajes.</p>
Cerramientos	<p>Los cerramientos se permiten dentro de los lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y cumpla como mínimo con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.60 metros de altura máxima, con un posible zócalo hasta de 0.40 metros. - 90% de transparencia.
Sótanos	<p>No se permiten.</p>
Empates	<p>Las obras de construcción nuevas que se desarrollen en predios que colinden de forma lateral y posterior con predios de categoría de conservación tipológica del subsector A deben plantear estricto empate de paramento con éstos respetando sus áreas libres y propendiendo por el empate con las existentes.</p>
Fachadas	<p>Las fachadas de predios con categoría de conservación tipológica, subsector I, deben mantener las características originales referidas a inclinación de las cubiertas, materiales, texturas, ventanas y composición en general. Las superficies en pañete no pueden enchaparse. El ladrillo a la vista original de las fachadas no puede pintarse, salvo la aplicación del tratamiento transparente recomendable para su protección. Los materiales de ventanas y puertas pueden ser reemplazados siempre y cuando se mantenga el diseño y dimensiones originales de éstas. No se permiten vidrios con texturas, colores o</p>



DECRETO No. **262** de 2010

07 JUL. 2010

Página 22 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

	vidrio espejo. Se prohíbe el uso de fachaleta y demás enchapes. En el Sector normativo 1 no se permite la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del sistema de señal de televisión, del sistema de gas, del sistema de ventilación de los calentadores de paso, del sistema de calentadores solares, los cuales deben buscar la mejor solución para su instalación, logrando integración con el conjunto urbano.
Culatas	En ningún caso se pueden generar culatas contra predios vecinos. En caso en que existan deben tratarse con el mismo acabado de la fachada.
Avisos comerciales	Se permite un solo aviso de publicidad exterior por predio en el que se localicen establecimientos comerciales. La publicidad exterior debe adosarse a la fachada. No se permite pintar avisos directamente sobre la fachada, ventanas o puertas, ni suspenderlos sobre puertas, voladizos o ventanas. No pueden sobrepasar la altura del primer piso. Deben cumplir con las demás normas vigentes sobre la materia.
Vallas	No se permiten.

Artículo 11. Normas para Inmuebles de Interés Cultural.

Los Inmuebles de Interés Cultural, categoría de Conservación Integral o Conservación Tipológica, pertenecientes a la UPZ 98, Los Alcázares, se encuentran reglamentados e identificados por el Decreto Distrital 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Los usos del suelo permitidos aplicables, a los inmuebles de interés cultural se encuentran definidos en el cuadro de “*Usos permitidos para inmuebles de interés cultural*” de la plancha No. 4 denominada “*Usos y edificabilidad para el sector de interés cultural y usos para Inmuebles de Interés Cultural*”.

Toda intervención en los inmuebles de interés cultural y sus colindantes requieren de un anteproyecto aprobado por la Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, con base en el concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio. Dicho anteproyecto deberá ser respetuoso de los valores patrimoniales del inmueble, de sus condiciones arquitectónicas, urbanas y de su contexto, sin perjuicio de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencias de estacionamientos, manejo y tratamiento de espacio público.

Las intervenciones en inmuebles que colinden lateral y/o posteriormente con un Inmueble de Interés Cultural serán evaluadas por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, con asesoría del Comité Técnico Asesor de Patrimonio en materia de volumetría, aislamientos y empates de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001 y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Los Bienes de Interés Cultural de carácter Nacional que se ubiquen dentro de esta Unidad de Planeamiento Zonal o sean declarados como tales, sus colindantes y las manzanas que conforman su área de influencia, se regulan por las disposiciones de la Ley General de Cultura 397 de 1997 y la Ley 1185 de 2008, y por los Planes Especiales de Protección que se adopten en coordinación y concurrencia con las normas distritales reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial.



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

Parágrafo 1. Los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación, aplicables a los Inmuebles de Interés Cultural y sus colindantes, se rigen por lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Parágrafo 2. La presentación de anteproyectos se debe diligenciar en el formulario diseñado para tal efecto por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Artículo 12. Normas para el tratamiento de Conservación, Sector de Interés Cultural con Desarrollo Individual.

Los sectores normativos Nos. 17 y 18 de la UPZ No. 98, Los Alcázares, correspondientes a los barrios Muequetá y Baquero, están cobijados por el tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural con Desarrollo Individual; adicionalmente contienen Inmuebles de Interés Cultural, categorías de Conservación Integral, Conservación Tipológica y predios con valor urbano, los cuales a pesar de no presentar ninguna categoría de conservación son de importancia para el contexto y conjunto de los barrios.

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

Las normas para los Sectores de Interés Cultural están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de los predios del sector, en relación con los siguientes aspectos:

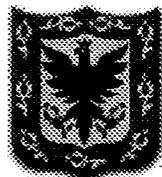
a) Valores urbanos y arquitectónicos a conservar:

Paisaje urbano	Se representa en la imagen que mantiene y que sustenta su valor como barrio tradicional de la ciudad.
Trazado Urbano y Estructura del espacio público.	Conformado por la disposición de calles, andenes y parques que mantienen el trazado original del barrio.
Perfil de las calles	Conformado por la relación entre el ancho de la vía, su paramentación, altura de las edificaciones y retrocesos
Fachadas	Compuesto por la proporción de llenos y vacíos, ejes de composición, condiciones de simetría y asimetría, la presencia de elementos característicos como balcones, áticos y cornisas, y el manejo de materiales originales de las fachadas de las edificaciones manteniendo colores y texturas.
Ocupación	Tendrá en cuenta aspectos como la relación entre el frente y fondo del predio, lo construido, las áreas libres, aislamientos y patios, la organización de las circulaciones, los ejes de composición (axialidad, simetría, asimetría), y elementos característicos tales como corredores, vestíbulos y escaleras.

b) Englobes y subdivisiones:

b. 2

M



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

Englobe	Se permite el englobe, y debe propender por la reconstrucción de la estructura predial por ser ésta un elemento urbano patrimonial. Para englobes de predios con Bienes de Interés Cultural se debe presentar un anteproyecto ante la IDPC y obtener concepto favorable.
Subdivisión	Se permite solamente a través del régimen de propiedad horizontal.

c) Equipamiento comunal privado:

Los Inmuebles de Interés Cultural se eximen de cumplir con el equipamiento comunal privado en proyectos de vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 316, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los demás predios del sector deben cumplir con lo establecido para equipamiento comunal privado de acuerdo con el Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

d) Sótanos:

La construcción de sótanos debe garantizar la estabilidad del inmueble patrimonial, por lo tanto y de acuerdo a los diversos sistemas constructivos se deben tener en cuenta las siguientes dimensiones y condiciones:

Sistema constructivo de la edificación patrimonial	Dimensión del aislamiento a tener en cuenta	Condiciones
Para construcciones en madera, guadua o similares	5 metros con respecto a la edificación patrimonial.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
Para arcillas y ladrillos	2 metros o lo que para el efecto defina la garantía del ingeniero especialista.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
	En terrenos inclinados la dimensión será de 2 metros	Sistema independiente
Para construcciones en piedra	2 metros o lo que para el efecto defina la garantía del ingeniero especialista.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
	En terrenos inclinados la dimensión será de 2 metros	Sistema independiente
Para construcciones en estructura metálica	2 metros o lo que para el efecto defina la garantía del ingeniero especialista.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
		Sistema independiente
Para construcciones en concreto reforzado	Se permiten adosadas con respecto a la edificación patrimonial.	Carta de garantía de ingeniero y propietario
		Sistema independiente o complementario

Nota: En todo caso se debe garantizar la estabilidad de la edificación patrimonial.

e) Manejo del Sector de Interés Cultural y procedimientos:



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

Con base en las disposiciones del artículo 310 del Decreto Distrital 190 de 2004, se precisan los siguientes eventos:

1. Toda intervención en Bienes de Interés Cultural localizados en los Sectores de Interés Cultural, requiere de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de acuerdo con las normas establecidas en esta reglamentación y los cuadros y fichas de usos y edificabilidad contenidos en las planchas respectivas que adopta el presente Decreto, sin perjuicio de la aplicación de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencia de estacionamientos, manejo y tratamiento del espacio público.
2. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural serán evaluadas de acuerdo con los lineamientos normativos establecidos para este efecto en el Decreto Distrital 606 de 2001 o por las normas que lo modifiquen y/o complementen.
3. Las intervenciones en predios que colinden lateral y/o posteriormente con un Inmueble declarado en un Sector de Interés Cultural serán evaluadas por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural con asesoría del Comité Técnico Asesor de Patrimonio en materia de volumetría, aislamientos y empates de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001 y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Parágrafo 1. Los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación aplicable a los Bienes de Interés Cultural localizados en Sectores de Interés Cultural y sus colindantes, se rigen por lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001, y las normas que los modifiquen y/o complementen.

Parágrafo 2. Para la presentación de anteproyectos se debe diligenciar el formulario que para tal efecto ha diseñado el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

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.

b) Energía

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



DECRETO No. 262 de 2010

07 JUL. 2010

Página 26 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE, mediante Resolución 181294 de Agosto 6 de 2008, expedido por el Ministerio de Minas y Energía, o la norma que lo modifique o sustituya.

c) Telecomunicaciones

En el área de la UPZ se encuentran armarios telefónicos y concentradores, los cuales se hallan en estudio para su reglamentación urbanística y arquitectónica, en cumplimiento de lo establecido por el Plan Maestro de Telecomunicaciones (Decretos Distritales 317 de 2006 y 612 de 2007).

Para la instalación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas (torres, monopolos y mástiles para el soporte de antenas de telecomunicaciones), se dará cumplimiento al Decreto Distrital 061 de 1997 y se debe tener en cuenta lo establecido por el Acuerdo 339 de 2008, artículo 3, en donde se establece que en Áreas de Actividad Residencial Neta la instalación de estas infraestructuras deberá estar a un radio mínimo de 250 metros de otras estaciones de telecomunicaciones y a no menos de 200 metros de centros educativos, centros geriátricos y centros de servicios médicos.

d) Residuos Sólidos

Disposiciones sujetas al Plan Maestro de Residuos Sólidos adoptado mediante los Decretos Distritales 312 de 2006 y 620 de 2007, o la norma que lo modifique o sustituya.

**CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

Artículo 14. Cargas urbanísticas en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 98, Los Alcázares.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 y con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar los costos de éste, con cargo a sus beneficiarios, constituyen cargas urbanísticas en la UPZ No. 98, Los Alcázares:

- a) El suelo para localizar espacio público y equipamientos.
- b) Las obras de adecuación y recuperación de la malla vial intermedia.

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. 98, Los Alcázares (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 plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a

5.2



Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, los cuales se aplicarán en los distintos componentes de la estructura urbana, así:

- a) Con el propósito de consolidar el subsistema vial de los Corredores de Movilidad, articulando adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, para mejorar la accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ No. 98, Los Alcázares, y consolidar la estructura urbana de esta zona, se aplicará el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:
 1. Para la consolidación de la malla vial arterial y local, en sectores en los que no sea posible obtenerla mediante cesiones, se recurrirá a la valorización por beneficio local u otro mecanismo que se reglamente en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios previsto por el POT.

- 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. Plan Parcial de Renovación Urbana: Cuando se adelanten planes parciales en los sectores normativos sujetos a los tratamientos de Renovación Urbana, se promoverán iniciativas de inversión pública y privada, bajo los siguientes lineamientos:
 - 1) Generación de un sistema de espacio público con énfasis en los sistemas peatonales y recreativos que mejore las condiciones ambientales y paisajísticas del sector, optimizando su movilidad.
 - 2) Desarrollo de una estructura urbana eficiente, capaz de consolidar usos de servicios comerciales y dotaciones de gran escala, aprovechando su localización estratégica y su relación con vías del subsistema vial arterial.
 - 3) Promoción del uso residencial en edificaciones multifamiliares, al interior del sector de renovación urbana.

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.



DECRETO No. **262** de 2010

07 JUL. 2010

Página 28 de 29

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”

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.98, Los Alcázares, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable	<ul style="list-style-type: none">• Sectores normativos No. 1,3, 4, 5,6, 9, 13, 17,19 y 20.• Sector normativo No. 2, Subsectores II, III y IV.• Sector normativo No. 7, Subsectores I, II y III.• Sector normativo No. 12 Subsectores II y III.• Sector normativo No. 14, Subsectores II y III.• Sector normativo No. 18, Subsectores I y II.
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	<ul style="list-style-type: none">• Sector Normativo No. 2, Subsector K.• Sector Normativo No. 4, Subsector B (Nota 1).• Sector Normativo No. 5, Subsector B (Nota 1).• Sector Normativo No. 6, Subsector B (Nota 1).• Sector Normativo No. 7, Subsectores B y C.• Sector Normativo No. 12, Subsector C (Nota 1).• Sector Normativo No.14 Subsector B.• Sector Normativo No. 17 (Nota 2).

NOTA 1: Aplica a predios con frente igual o mayor a 15 metros.

NOTA 2: Sujetos a las disposiciones atinentes a inmuebles y sectores de interés cultural.

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 se realicen 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 084 de 2004 y las normas que lo complementen, modifiquen, o sustituyan, y demás normas que regulan la materia.



DECRETO No. **262** de 2010

07 JUL. 2010

Página 29 de 29

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos"

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 17. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C.,

07 JUL. 2010

SAMUEL MORENO ROJAS
Alcalde Mayor

MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Claudia Sandoval Castro
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo
Directora de Norma Urbana

Revisó: William Fernando Camargo
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos

Revisó: Luis Leopardo García Guevara
Director de Patrimonio y Renovación Urbana

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

Preparó: Francisco Javier Neira
Arquitecto Dirección de Norma Urbana

Revisión Jurídica:

Heyvy Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica (E)

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Miguel Ángel Castillo Monroy
Abogado Subsecretaría Jurídica

5. P