

329

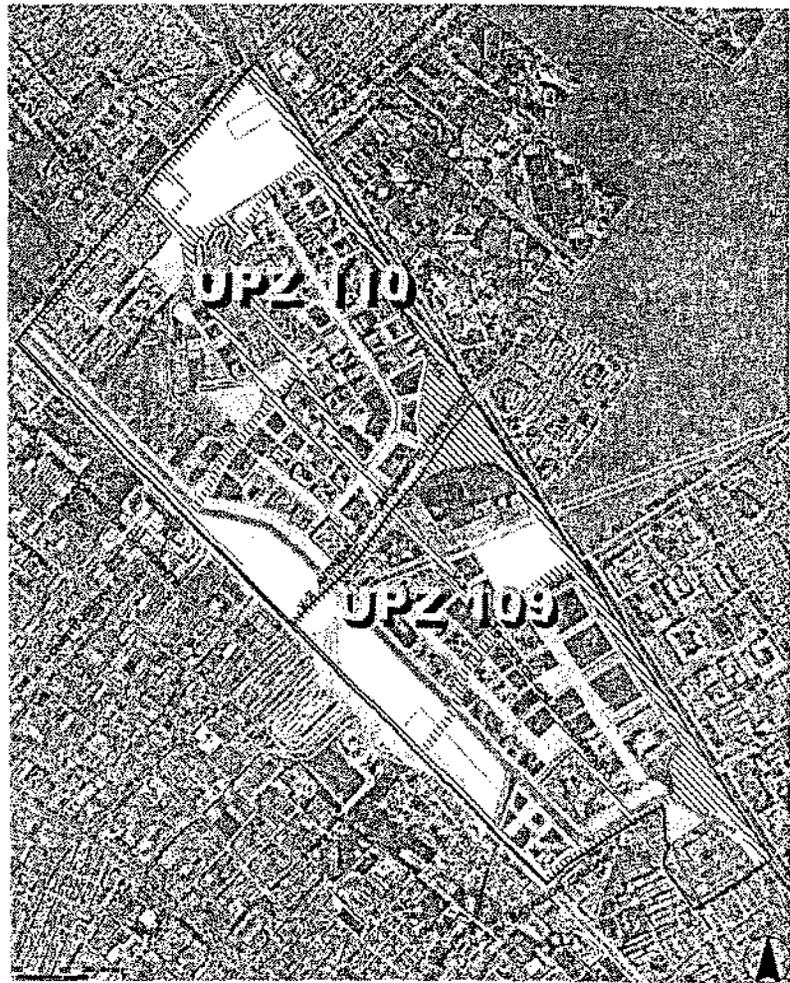
329

**DECRETO No.324**  
11 de octubre de 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.109, CIUDAD SALITRE ORIENTAL, ubicada en la Localidad de TEUSAQUILLO, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

**DECRETO No.326**  
11 de octubre de 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.110, CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad de TEUSAQUILLO, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.





DECRETO No.

**324**

17 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

### EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

#### CONSIDERANDO:

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°109 denominada SALITRE ORIENTAL, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). En este marco, la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estrategia de ordenamiento básica compuesta por: el suelo de protección, la estructura funcional de servicios, así como directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo, todo ello, con el fin de que durante la vigencia del POT, se puedan adelantar intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 109 denominada SALITRE ORIENTAL, hace parte de la centralidad Salitre - Zona Industrial, en la cual el POT prevé como directrices principales para su desarrollo las siguientes: 1. Promover el desarrollo del corredor férreo de Occidente y 2. Constituir el Anillo de Innovación. El ordenamiento de la centralidad de Integración nacional e internacional, Salitre - Zona Industrial, propicia la consolidación de centros empresariales, zonas industriales y nuevos polos de actividad productiva, sin detrimento de la consolidación de las zonas residenciales existentes. Se prevé la configuración de los vacíos urbanos y espacios desarrollados inadecuadamente, mediante el desarrollo de usos residenciales, comerciales, dotacionales, servicios e industria de nueva tecnología ecoeficiente. En este contexto, la Unidad de Planeamiento Zonal No. 109 se caracteriza por ser una zona residencial y múltiple, cuya consolidación residencial y de equipamientos (soporte de la actividad de vivienda) contrarresta la tendencia general a la disminución del uso residencial en zonas centrales de la ciudad. Adicionalmente, la UPZ presenta predios urbanizables que por sus características y localización se convierten en áreas aptas para que la ciudad adelante proyectos integrales combinando diferentes actividades a distintas escalas.



DECRETO N° 324 11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

Que el desarrollo urbanístico de Ciudad Salitre a partir del Decreto 478 de 1988 se consolidó en el marco normativo del Acuerdo 7 de 1979, como áreas de Actividad múltiple y residenciales, estas últimas con la opción de desarrollar mediante procesos de concertación usos compatibles en el 100% del área de una Supermanzana. Hoy, cuando quedan solamente algunas supermanzanas sin construir, se hace necesario consolidar en ellas zonas residenciales delimitándolas claramente respecto de las zonas empresariales y comerciales.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante Resolución No. 05652 de diciembre 7 de 2000 y la Resolución No. 443 de 2004, dilucidó las imprecisiones cartográficas encontradas en los sector normativo 2 en aplicación de lo dispuesto en el artículo 470 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que las precisiones adoptadas en la Resolución No. 443 de 2004 se consignaron en detalle en los planos a escala 1: 5000 de las fichas reglamentarias.

Que de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 del 2004, (Compilación del POT), se prevé que las zonas industriales con tendencia al cambio de uso pueden ser objeto de inclusión en el Tratamiento de Renovación Urbana y, dado que en la UPZ que se reglamenta mediante este Decreto, se encuentra un sector industrial sobre el eje de la Avenida Ferrocarril de Occidente, el cual presenta un alto potencial de transformación para la localización de proyectos que desarrollen alta tecnología, (a nivel empresarial o industrial), en tanto que forma parte del anillo de innovación y se articula como un eje estratégico para la consolidación de la Ciudad con la Región, es pertinente tal inclusión.

Que en la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 109, Ciudad Salitre Oriental, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

- Estudios de población y su proyección de crecimiento.
- Estratificación socio económica.
- La tendencia de mercado con relación a las licencias de construcción.
- La proyección de la malla vial y su cronograma.
- Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
- Análisis de cobertura de los equipamientos colectivos.

Ch



DECRETO N° **324** 11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

- Mediciones sobre tiempos de espera y velocidad promedio del tráfico vehicular de las vías arterias.
- Los cálculos resultantes de la distribución equitativa de las cargas, beneficios y plusvalía.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de participación ciudadana que se inició con la publicación del proyecto de decreto, en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No 235 de mayo 16 de 2002, con una primera fase consistente en la realización de un taller de trabajo y la posterior recolección de los aportes de la ciudadanía. En la segunda fase, las propuestas de los ciudadanos se evaluaron con base en el análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura que el proyecto tendría sobre la zona. Los resultados del proceso descrito, así como la política y las estrategias formuladas para esta UPZ que conforman parámetros para la definición de la norma urbanística de la misma, fueron divulgados en una reunión con líderes comunitarios y autoridades de la Localidad, realizada el 18 de mayo de 2003 y en un evento celebrado el 28 de mayo de 2003, en el cual se hizo una presentación general a la comunidad.

**DECRETA:**

## **CAPITULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

### **ARTÍCULO 1. POLÍTICA Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) N° 109, CIUDAD SALITRE ORIENTAL.**

#### **1. Política general de la norma urbanística.**

La presente reglamentación se orienta por la siguiente política:

Consolidar la estructura funcional y los patrones de ocupación del suelo de la UPZ en actividades Residencial, empresarial y comercial, en condiciones urbanísticas que preserven su carácter, regulen su impacto urbanístico en su entorno inmediato y aseguren su mejor interacción funcional respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional. Para ello es preciso la actuación armónica de los tratamientos de consolidación, desarrollo e incluso el de Renovación Urbana; este último, con



DECRETO N° 324

17 OCT 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

el propósito específico de conseguir transformaciones en sectores de industria tradicional.

## 2. Estrategias.

### a) En relación con el sistema de espacio público:

Conformación de una red ambiental y paisajística que articule los parques con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, así:

En sentido norte –sur, a través de las conexiones internas entre las vías parque y el canal de San Francisco consistente en recorridos que se proyecten hacia el Parque Simón Bolívar a través de senderos y andenes peatonales integrando parques lineales y vecinales a través de la Alameda del corredor Ferreo y Avenida La Esmeralda.

### b) En relación con el subsistema vial:

Especializar la malla vial para que responda a los requerimientos de la estructura funcional (Usos) de la UPZ., así:

- La Avenida 26 o Jorge Eliécer Gaitán y la Avenida Del Ferrocarril consolidarán su carácter como corredores receptores de flujos provenientes de actividades del orden regional, nacional e internacional.
- Los anillos de la NQS (Carrera 30), carrera 50 y la Avenida Carrera 68 canalizarán los movimientos urbanos provenientes de las áreas residenciales al norte y al sur en relación con la UPZ objeto de esta reglamentación.
- Se potenciará el carácter de elemento articulador, en sentido Oriente Occidente, de la Avenida la Esperanza o Luis Carlos Galán, entre las zonas residenciales de las UPZ Quinta Paredes, Salitre Occidental y Modelia, junto con sus usos complementarios.
- La malla vial local soportará la actividad residencial, garantizando la accesibilidad de la población a los sistemas del transporte complementados con las redes vehiculares peatonales y las ciclorutas, relacionados con la estructura ambiental.
- La apertura del corredor férreo y su consolidación como futuro tren de cercanías, tanto de pasajeros como de carga y mercancías hacia Puente Aranda, permitirán el desarrollo de altas calidades en predios con actividades de menor jerarquía.



DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

- c) En relación con la organización socioeconómica y espacial:
- Promoción de los Centros Empresariales para generar actividades de alto valor agregado y atracción de la inversión extranjera, además de las actividades empresariales y académicas mediante un espacio de encuentro entre la educación, la investigación y las empresas sobre la Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26) y la Avenida Del Congreso Eucarístico (carrera 68).
  - Generación una zona de transición entre la Avenida Del Ferrocarril, colindante con la zona Industrial, hasta el canal de San Francisco para la localización estratégica de usos empresariales e industriales de alta tecnología (no contaminante), mediante Plan Parcial de Renovación Urbana.
  - Consolidación de las zonas residenciales hacia el interior de la UPZ No. 109 (Ciudad Salitre Oriental).
  - Organizar en el eje de la Avenida De la Esperanza actividades complementarias de la vivienda y dotacionales de alta jerarquía.
- d) En relación con el potencial de edificabilidad:
- Mantenimiento de las calidades urbanísticas, ambientales y de densidad del modelo original predominante en el proyecto Ciudad Salitre, mediante el control de la densidad e intensidad de usos del suelo, garantizando la permanencia de la capacidad actual de los sistemas de vías y espacio público en los sectores de la UPZ.
  - Mantenimiento de la continuidad a la normativa de las urbanizaciones ya consolidadas y aplicación de las disposiciones del Proyecto original de Ciudad Salitre respecto de índices de construcción, espacio público en áreas no construidas, dado que dicha norma permitió un desarrollo armónico y adecuado de Ciudad Salitre.

## ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL N° 109 UPZ CIUDAD SALITRE ORIENTAL.

La estructura básica de la zona, consignada en la plancha No. 1 que hace parte del presente Decreto, se define en la articulación de los elementos del suelo de protección, del sistema de movilidad, del sistema de espacio público, y tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano para la UPZ No. 109, Ciudad Salitre Oriental, como parte integrante de las zonas residenciales del sur de la ciudad, en el marco del contexto ciudad – región, así como también definir las orientaciones para la aplicación



# DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

Avenida Ferrocarril de Occidente	Norte	Avenida Congreso Eucarístico	Avenida Batallón Caldas
Avenida Congreso Eucarístico	Oriental	Avenida Jorge Eliécer Gaitán	Avenida Ferrocarril de Occidente
Avenida Luis Carlos Galán	Norte y Sur	Avenida Congreso Eucarístico	Avenida Batallón Caldas
Avenida La Esmeralda	Oriental y Occidental	Avenida Jorge Eliécer Gaitán	Avenida Ferrocarril de Occidente

2) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Batallón Caldas por Avenida Jorge Eliécer Gaitán	Sur
Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Luis Carlos Galán	Oriental
Avenida Jorge Eliécer Gaitán por Avenida Congreso Eucarístico	Sur Oriental

3) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la reserva vial:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Jorge Eliécer Gaitán por Avenida La Esmeralda	Sur
Avenida Ferrocarril de Occidente por Batallón Caldas	Noroccidental
Avenida Ferrocarril de Occidente por Avenida La Esmeralda	Norte
Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Ferrocarril de Occidente	Nororiental
Avenida Batallón Caldas por Avenida Luis Carlos Galán	Noroccidental

**PARÁGRAFO 1.** Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial, se rigen por lo dispuesto en los artículos 177 al 179 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). 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, a través del desarrollo de estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo resistencia y las de espacio público, referidas a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Esta intervención requiere licencia de modificación. Previo a lo anterior, deberá presentarse ante el DAPD un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer

C/E



DECRETO N° **324** 17 OCT 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

## CAPÍTULO II. NORMAS URBANISTICAS

### ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 109 CIUDAD SALITRE ORIENTAL.

#### 1. Sectores normativos.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECIFICA
1	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- Artículo 344 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias
2	URBANA INTEGRAL	MÚLTIPLE	Desarrollo	- Art. 361, 362 y 349 a 351 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.
3	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- Artículo 344 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias
4	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	Consolidación urbanística	- Artículos 346 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	Consolidación urbanística	Artículo 341, 342 y 369 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y cuadro de consolidación urbanística
6	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	Consolidación urbanística	- Artículos 346 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- Artículo 344 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	Consolidación urbanística	- Artículos 341 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Cuadro de Consolidación Urbanística.
9	URBANA INTEGRAL	MÚLTIPLE	Desarrollo	- Art. 361, 362 y 349 a 351 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.
10	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	Renovación urbana	- Artículos 352, 353 y 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y	Consolidación urbanística	Artículo 341, 342 y 369 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y cuadro de consolidación urbanística.



DECRETO N° **324** 11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

	SERVICIOS		
--	-----------	--	--

Los sectores del cuadro anterior se identifican en el gráfico N° 2 de este decreto, denominado "Plano de localización de Sectores Normativos."

#### ARTÍCULO 5. INCORPORACION AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA:

De conformidad, el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el cual prevé que las zonas industriales con tendencia al cambio de uso pueden ser objeto de inclusión al Tratamiento de Renovación Urbana, el sector normativo número 10, identificado en el gráfico No. 2 del presente Decreto, se incorpora al tratamiento de Renovación Urbana y se rige por las disposiciones que se adopten mediante el instrumento de plan parcial. Sin embargo, las intervenciones en ese sector normativo que no impliquen cambio del uso industrial se registrarán por la norma original, hasta tanto no se adopte el plan parcial de renovación.

#### ARTÍCULO 6. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) número 109, CIUDAD SALITRE ORIENTAL.

Se adoptan como parte integrante del presente decreto, las planchas números 1 y 2, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 4 del presente Decreto, de conformidad con disposiciones del artículo 426 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de la siguiente manera:

- Plancha No. 1: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

#### ARTÍCULO 7. NORMAS URBANÍSTICAS.COMUNES DE LAS UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación las disposiciones contenidas en el Decreto 159 de 2004: *"Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal"*, relacionadas con:

- a) Disposiciones generales.



DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

Las definiciones básicas adoptadas, la regulación de la densidad y habitabilidad, las disposiciones sobre el equipamiento comunal privado y la exigencia de estacionamientos.

b) Normas sobre usos.

Las pautas generales sobre el régimen de usos y la reglamentación del uso dotacional.

c) Normas sobre Tratamientos.

1. La reglamentación adoptada para el tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación, respecto de los siguientes aspectos: antejardines y retrocesos; sótanos y semisótanos; rampas y escaleras; voladizos, alturas y aislamientos; edificaciones permanentes, adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada y englobe de predios.
2. La reglamentación para el tratamiento de Consolidación, en la modalidad Urbanística.
3. La reglamentación adoptada para el tratamiento de Desarrollo, respecto de los siguientes aspectos: normas volumétricas, cerramientos y construcciones provisionales.

d) Normas sobre subdivisiones.

El conjunto de reglas establecidas en el mencionado Decreto, para regular los procesos de subdivisión.

e) Condiciones normativas para obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificación de edificaciones.

Las condiciones establecidas para cada una de las intervenciones de obra nueva, adecuación, ampliación y modificación de edificaciones, establecidas en el mencionado Decreto.



DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

#### ARTÍCULO 8. PRECISIONES AL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.

Sin perjuicio del mantenimiento de las condiciones de desarrollo volumétrico, estacionamientos y equipamientos comunal previstos en la norma original que conformó el proyecto CIUDAD SALITRE, se establecen las siguientes disposiciones:

- a) En el sector 8 no se permiten los usos comerciales, denominados tipo B, grupo 2, definidos como uso compatible en el decreto 478/88 y en la Resolución 229/93, con excepción de los parqueaderos, los cuales se permiten sobre vías de la malla vial arterial, cumpliendo con las normas sobre accesos vehiculares (artículo 182 del decreto 190 de 2004 –Compilación del POT).
- b) El régimen de usos, para las manzanas SMII-7, SMIII-11 M1, SMIII-13, SMIII-16, SMIII-17 y SMIII-18 no construidas a la fecha de expedición del presente decreto, se define en el sector normativo No. 4, mediante la correspondiente ficha reglamentaria.

#### ARTÍCULO 9. ESTACIONAMIENTOS.

La obligación de cupos de estacionamiento exigidos para cada uso en las fichas reglamentarias adoptadas por el presente Decreto, se cumplirá bajo las siguientes alternativas:

- a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio.

Consiste en la provisión del total de cupos de estacionamiento exigidos según el Cuadro Anexo No. 4, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto, dentro del predio correspondiente.

- b) Provisión de cupos de estacionamiento en localización diferente al predio.

Para los casos de predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamiento en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, dentro del mismo subsector de usos o en otro subsector señalado como zona delimitada de comercio y servicios dentro de la UPZ objeto de esta reglamentación.



DECRETO N° **324**

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

**ARTÍCULO 10. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.**

De conformidad con la sectorización base para la definición de normas sobre ruido ambiental señalada en el Decreto Nacional 948 de 1995, y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, se establecen los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada subsector de usos, referida a la delimitación contenida en la Plancha No. 1 del presente Decreto, así:

SECTORES	NIVEL MAXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01am- 9:00pm	Periodo nocturno 9:01pm- 7:00 pm
<p>a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95)            ZONA IV – DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83)            Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos):               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Salud</li> <li>b. Bienestar Social</li> </ol> </li> </ol>	45	45
<p>a) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (Decreto 948/95).            ZONA I – RESIDENCIAL (Resolución 8321/83).            Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:</p> <p style="margin-left: 40px;">Áreas de actividad dotacional:</p> <p style="margin-left: 80px;">Equipamientos colectivos: Educativo, cultural y culto.            Deportivo y recreativo (parques) –Nota 1.            Servicios Urbanos Básicos: servicios funerarios, servicios de la administración pública, equipamientos de defensa y justicia (salvo cantones, escuelas militares, y centros correccionales).</p> <p style="margin-left: 40px;">Áreas de Actividad Residencial.</p>	65	45
<p>b) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (Decreto 948/95)            ZONA II – COMERCIAL (Resolución 8321/83)            Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:</p> <p style="margin-left: 40px;">Áreas de actividad dotacional:</p> <p style="margin-left: 80px;">Deportivo y recreativo (salvo parques) –Nota 1.            Servicios urbanos básicos: seguridad ciudadana, defensa y justicia; abastecimiento de alimentos; recintos feriales; servicios públicos y de transporte.</p> <p style="margin-left: 40px;">Áreas de actividad de comercio y servicios.</p>	70	60



# DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

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

- a) Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
- b) Los usos diferentes a vivienda, localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados al respeto de los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial y sectores colindantes definidos como de tranquilidad y ruido moderado.
- c) Los predios urbanizables deberán acogerse a los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior, de acuerdo al uso propuesto y según el área de actividad en la que se ubiquen.
- d) Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para dichas áreas colindantes.
- e) Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

**PARÁGRAFO.** Los niveles máximos de ruido por subsectores de uso, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

## CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

### ARTÍCULO 11. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL N° 109 CIUDAD SALITRE ORIENTAL.

En acatamiento de lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y con el propósito de reducir las inequidades propias del

13



DECRETO N°

324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

desarrollo y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituyen cargas urbanísticas en la UPZ No. 109, CIUDAD SALITRE ORIENTAL, las señaladas en el artículo 2 del presente decreto, (cuyo reparto está asociado a los beneficios otorgados por la reglamentación contenida en el presente Decreto en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios y sin perjuicio de las distintas escalas de reparto determinadas en el artículo 29 del Decreto 190 de 2004 - Compilación del POT-), las siguientes:

- a) Suelo requerido correspondiente a la zona de manejo y protección ambiental del Corredor Ecológico de Ronda Canal de San Francisco.
- b) Suelo requerido para las calzadas viales paralelas de la Avenida Ferrocarril de Occidente.
- c) Suelo requerido para la consolidación de la malla vial arterial complementaria (intersecciones de: Avenida Jorge Eliécer Gaitán por Avenida La Esmeralda costado Sur, Avenida Ferrocarril de Occidente por Batallón Caldas costado Noroccidental, Avenida Ferrocarril de Occidente por Avenida La Esmeralda costado Norte, Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Ferrocarril de Occidente costado Nororiental y Avenida Batallón Caldas por Avenida Luis Carlos Galán costado Noroccidental)

#### ARTÍCULO 12. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No.109 CIUDAD SALITRE ORIENTAL (artículo 1 del presente Decreto), constituyen mecanismos de gestión del suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación distrital en plusvalía, la valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, entre los cuales se destaca:

- a) Con el propósito de consolidar la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda del Canal De San Francisco, como elemento básico de integración del sistema de espacio público y de su articulación con la estructura ecológica principal:
  1. Reparto de cargas y beneficios: Las fracciones de esta zona aún no adquiridas por las entidades públicas podrán ser transferidas al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se defina para el tratamiento de



## DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

Desarrollo y demás disposiciones que lo reglamenten, en el marco de lo previsto en los artículos 362 y 363 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

2. Localización de cesiones para parque en la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda del Canal de San Francisco: En el marco de los mecanismos de generación de espacio público establecidos para el tratamientos de desarrollo y de Renovación Urbana para los predios sujetos a estos tratamientos que contengan zonas de manejo y protección ambiental, o sean colindantes con ellas, se aceptará la localización de las cesiones destinadas para parque en tales zonas, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder y bajo las condiciones de equivalencia señaladas en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT)
- b) Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de tal manera que la malla vial arterial complementaria articule adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad y la malla vial local mejore las accesibilidad al conjunto de sectores de la unidad de Planeamiento Zonal consolidando la estructura urbana de esta zona, se aplicarán los siguientes mecanismos e instrumentos de gestión:
1. Cesiones para la conformación de la malla vial arterial complementaria en el tratamiento de desarrollo: Las áreas demarcadas como zona de reserva para el trazado de vías arterias (artículo 3 del presente Decreto), aún no adquiridas por las entidades públicas, podrán ser transferidas al Distrito Capital mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se defina para el tratamiento de Desarrollo, en el marco de lo previsto en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y demás disposiciones que lo desarrollen.
  2. Generación de espacio público en el tratamiento de Renovación Urbana. En el evento de que sea adelantado un plan parcial al interior del sector normativo No. 10 (identificado en el gráfico No. 2), el cual se incorpora al tratamiento de Renovación Urbana –modalidad de Redesarrollo–, el correspondiente reparto de cargas y beneficios estará orientado a la generación de espacio público.

En este caso, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores, según lo señalado al efecto por el artículo 280 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).



DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

c) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal, asegurando la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona así como adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes:

1. Planes de Implantación: En los casos de predios urbanizables no urbanizados objeto de planes de implantación, el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios se materializará con la aplicación de los mecanismos de cesión del suelo previstos para el tratamiento de desarrollo. Lo anterior también aplica a los predios urbanizados objeto de este tipo de planes, cuya generación de espacio público esta condicionada al conjunto de acciones que deban implantarse para la prevención de los posibles impactos urbanísticos negativos en su entorno.

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

2. Planes de Regularización y Manejo: Los inmuebles con usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, deberán someterse al correspondiente Plan de Regularización y Manejo conforme al artículo 430 del decreto 190 de 2004 (Compilación P O T) y sus disposiciones reglamentarias. Los inmuebles con uso dotacional educativo se registrarán, además por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003.

Las soluciones viales y de tráfico, así como las acciones de generación de espacio público previstos en estos planes, atenderán los lineamientos de la estructura ecológica principal, de espacio público y funcional así como a los del sistema de movilidad, consignados en la plancha No 2 que adopta el presente decreto. Estos planes, de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso, podrán autorizar la cancelación de compensaciones correspondientes a cesiones y estacionamientos, según lo establecido en el artículo 436 del decreto 190 de 2004 (Compilación del P O T) y el decreto 037 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA



DECRETO N° 324

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 109, Ciudad Salitre Oriental, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), en la UPZ No.109 CIUDAD SALITRE ORIENTAL, no se configuran hechos generadores. No obstante, los decretos que adopten Planes Parciales definirán la plusvalía que en ellos se genere.

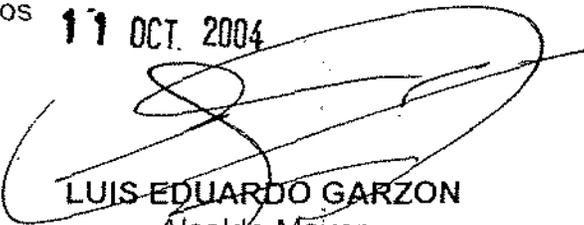
#### CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

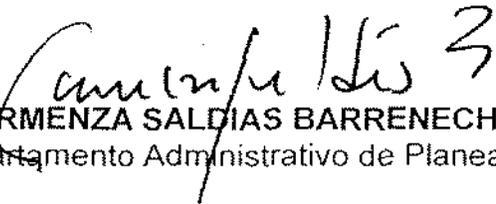
##### ARTÍCULO 14. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

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

##### PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los 11 OCT. 2004

  
LUIS EDUARDO GARZON  
Alcalde Mayor

  
CARMENZA SALDIAS BARRENECHE  
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital







DECRETO No.

**326**

**11 OCT. 2004**

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBON, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

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

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

#### **CONSIDERANDO:**

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°110 denominada **SALITRE OCCIDENTAL**, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). En este marco, la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estrategia de ordenamiento básica compuesta por: el suelo de protección, la estructura funcional de servicios, así como directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo, todo ello, con el fin de que durante la vigencia del POT, se puedan adelantar intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 110 denominada **SALITRE OCCIDENTAL**, hace parte de la centralidad Salitre - Zona Industrial, en la cual el POT prevé como directrices principales para su desarrollo las siguientes: 1. Promover el desarrollo del corredor férreo de Occidente y 2. Constituir el Anillo de Innovación. El ordenamiento de la centralidad de Integración nacional e internacional, Salitre - Zona Industrial, propicia la consolidación de centros empresariales, zonas industriales y nuevos polos de actividad productiva, sin detrimento de la consolidación de las zonas residenciales existentes. Se prevé la configuración de los vacíos urbanos y espacios desarrollados inadecuadamente, mediante el desarrollo de usos residenciales, comerciales, dotacionales, servicios e industria de nueva tecnología ecoeficiente. En este contexto, la Unidad de Planeamiento Zonal No. 110 se caracteriza por ser una zona residencial y múltiple, cuya consolidación residencial y de equipamientos (soporte de la actividad de vivienda) contrarresta la tendencia general a la disminución del uso residencial en zonas centrales de la ciudad.



DECRETO N° 326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

Adicionalmente, la UPZ presenta predios urbanizables que por sus características y localización se convierten en áreas aptas para que la ciudad adelante proyectos integrales combinando diferentes actividades a distintas escalas.

Que el desarrollo urbanístico de Ciudad Salitre, a partir del Decreto 478 de 1988, se consolidó en el marco normativo del Acuerdo 7 de 1979, como áreas de actividad múltiple y residenciales, estas últimas con la opción de desarrollar, mediante procesos de concertación, usos compatibles en el 100% del área de una Supermanzana. Hoy, cuando quedan algunas supermanzanas sin construir, se hace necesario consolidar en ellas zonas residenciales delimitándolas claramente respecto de las zonas empresariales y comerciales.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante Resolución No. 05652 de diciembre 7 de 2000 y la Resolución No. 443 de 2004, dilucidó las imprecisiones cartográficas encontradas en el sector normativo 2 en aplicación de lo dispuesto en el artículo 470 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que las precisiones adoptadas en la Resolución No. 443 de 2004 se consignaron en detalle en los planos a escala 1: 5000 de las fichas reglamentarias.

Que de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 del 2004, (Compilación del POT), se prevé que las zonas industriales con tendencia al cambio de uso pueden ser objeto de inclusión en el Tratamiento de Renovación Urbana y dado que en la UPZ que se reglamenta mediante este Decreto, se encuentra un sector industrial sobre el eje de la Avenida Ferrocarril de Occidente, el cual presenta un alto potencial de transformación para la localización de proyectos que desarrollen alta tecnología (a nivel empresariales o industriales), en tanto que forma parte del anillo de innovación y se articula como un eje estratégico para la consolidación de la Ciudad con la Región, es pertinente tal inclusión.

Que en la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 110, Ciudad Salitre Occidental, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

- Estudios de población y su proyección de crecimiento.
- Estratificación socio económica.
- La tendencia de mercado con relación a las licencias de construcción.



DECRETO N°

326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

- La proyección de la malla vial y su cronograma.
- Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
- Análisis de cobertura de los equipamientos colectivos.
- Mediciones sobre tiempos de espera y velocidad promedio del tráfico vehicular de las vías arterias.
- Los cálculos resultantes de la distribución equitativa de las cargas, beneficios y plusvalía.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de participación ciudadana que se inició con la publicación del proyecto de decreto en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No. 235 de mayo 16 de 2002, con una primera fase consistente en la realización de un taller de trabajo y la posterior recolección de los aportes de la ciudadanía. En la segunda fase, las propuestas de los ciudadanos se evaluaron con base en el análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura que el proyecto tendría sobre la zona. Los resultados del proceso descrito, así como la política y las estrategias formuladas para esta UPZ que conforman parámetros para la definición de la norma urbanística de la misma, fueron divulgados en una reunión con líderes comunitarios y autoridades de la Localidad, celebrada el 19 de mayo de 2003 y en un evento realizado el 28 de mayo de 2003, en el cual se hizo una presentación general a la comunidad.

**DECRETA:**

## **CAPITULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1. POLÍTICA Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) N° 110, CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL.**

1. Política general de la norma urbanística.

La presente reglamentación se orienta por la siguiente política:

Consolidar la estructura funcional y los patrones de ocupación del suelo de la UPZ en actividades Residencial, empresarial y comercial, en condiciones



DECRETO N°

326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

urbanísticas que preserven su carácter, regulen su impacto urbanístico en su entorno inmediato y aseguren su mejor interacción funcional respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional. Para ello es preciso la actuación armónica de los tratamientos de consolidación, desarrollo e incluso el de Renovación Urbana; este último con el propósito específico de conseguir transformaciones en sectores de industria tradicional.

## 2. Estrategias.

a) En relación con el sistema de espacio público:

Conformación de una red ambiental y paisajística que articule los parques con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, así:

En sentido norte – sur, a través de las conexiones internas entre las vías parque y el canal de San Francisco consistente en recorridos que se proyecten hacia el Parque Simón Bolívar, siguiendo la Alameda sobre la Av. Constitución y carrera 69 A, entre el canal y la Av. El Dorado (calle 26), el cual se articula con dos parques vecinales.

b) En relación con el subsistema vial:

Especializar la malla vial para que responda a los requerimientos de la estructura funcional de la UPZ, así:

- La Avenida 26 o Jorge Eliécer Gaitán y la Avenida Del Ferrocarril consolidarán su carácter como corredores receptores de flujos provenientes de actividades del orden regional, nacional e internacional.
- Los anillos de la Avenida Carrera 68 y Avenida Boyacá canalizarán los movimientos urbanos provenientes de las áreas residenciales al norte y al sur de la UPZ objeto de esta reglamentación.
- Se potenciará el carácter de elementos articuladores en sentido oriente – occidente de las siguientes vías: Avenida la Esperanza o Luis Carlos Galán, entre las zonas residenciales de la UPZ Quinta Paredes, Salitre Oriental y Modelía, junto con sus usos complementarios.
- La malla vial local soportará la actividad residencial, garantizando la accesibilidad de la población a los sistemas del transporte complementadas



DECRETO N°

326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

con las redes vehiculares peatonales y las ciclorrutas, relacionadas con la estructura ambiental.

- La apertura del corredor férreo y su consolidación como futuro tren de cercanías tanto de pasajeros como de carga y mercancías hacia Puente Aranda, permitirán el desarrollo de altas calidades en predios con actividades de menor jerarquía.

c) En relación con la organización socioeconómica y espacial:

- Promoción de los Centros Empresariales para generar actividades de alto valor agregado y atracción de la inversión extranjera, además de las actividades empresariales y académicas mediante un espacio de encuentro entre la educación, la investigación y las empresas sobre la Avenida Jorge Eliécer Gaitán (Calle 26) y la Avenida Del Congreso Eucarístico (carrera 68).
- Generación de una zona de transición entre la Avenida Del Ferrocarril, colindante con la zona Industrial, hasta el canal de San Francisco, para la localización estratégica de usos empresariales e industriales de alta tecnología (no contaminante). Con este propósito se prevé la aplicación de un Plan Parcial de Renovación Urbana.
- Consolidación de las zonas residenciales hacia el interior de la UPZ No. 110 (Ciudad Salitre Occidental).
- Organización en el eje de la Avenida De la Esperanza actividades complementarias de la vivienda y dotacionales de alta jerarquía.

d) En relación con el potencial de edificabilidad:

- Mantenimiento de las calidades urbanísticas, ambientales y de densidad del modelo original predominante en el proyecto Ciudad Salitre, mediante el control de la densidad e intensidad de usos del suelo, garantizando la permanencia de la capacidad actual de los sistemas de vías y espacio público en los sectores de la UPZ.
- Mantenimiento de la continuidad normativa en las urbanizaciones ya consolidadas y aplicación de las disposiciones del Proyecto original de Ciudad Salitre respecto de índices de construcción, espacio público en áreas no construidas, dado que dicha norma permitió un desarrollo armónico y adecuado de Ciudad Salitre.



DECRETO N° 326

11 OCT, 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

**ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL N° 110, UPZ CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL.**

La estructura básica de la zona, consignada en la plancha No. 1 que hace parte del presente Decreto, se define en la articulación de los elementos del suelo de protección, del sistema de movilidad, del sistema de espacio público y tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano para la UPZ No. 110, Ciudad Salitre Occidental, como parte integrante de las zonas residenciales del sur de la ciudad, en el marco del contexto ciudad – región, así como también definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el capítulo III del presente decreto. No obstante, en los instrumentos de planeamiento que desarrolle el POT podrán efectuarse las precisiones a que haya lugar, sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.

**1) Suelo de protección.**

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 110, Ciudad Salitre Occidental, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según artículo 146 del decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y se rigen por las siguientes disposiciones:

SUELO DE PROTECCIÓN		NORMA
1. Componentes de la Estructura Ecológica principal	Corredor Ecológico de Ronda (Canal de San Francisco)	- Artículos 98, 99, 100, 101, 102 y 103 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT)

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

Los trazados de las vías pertenecientes a la malla vial arterial, 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 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital adopte, mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y local.

**3) Sistema de Espacio Público. Localización de zonas de cesión.**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1, literal b del artículo 362 del Decreto 190 de 200, el nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en el gráfico de Estructura

Cl



DECRETO N° 326 11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

Básica y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, de la siguiente manera:

a) Los predios urbanizables menores a 10 hectáreas de área neta urbanizable, se regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 numerales 1 y 2 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y demás disposiciones reglamentarias, y se regularán por las directrices establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo correspondiente y en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamiento.

b)

Los predios urbanizables cuyo total de cesiones públicas para parques y equipamientos sea menor o igual a 2.000 metros cuadrados, podrán cancelar su equivalente en dinero con destino al fondo para pago compensatorio de cesiones, según artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

**Parágrafo.** Los elementos relacionados con la Estructura Ecológica Principal y Sistemas Generales serán precisados por las entidades competentes, de acuerdo con los parámetros señalados por el POT.

c) Proyectos de espacio público:

PROYECTO	LOCALIZACION	CARACTERISTICAS
Proyectos para la recuperación y construcción de: Andenes, separadores plazas y jardines	Av. Jorge Eliécer Gaitán (calle 26) Av. Ferrocarril de Occidente Av. Luis Carlos Galán (Calle 22)	En ejes de la malla vial arterial
Parque Urbano PU 16	Calle 26	Proyecto 2004 a 2007
Ciclorutas	Av. Jorge Eliécer Gaitán	Aeropuerto el Dorado - Carrera 3 a.

NOTA: Los proyectos descritos no implican zonas de reserva para espacio público ya que se definieron dentro de zonas de uso público.

### ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) N° 110, CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ N° 110 (Ciudad Salitre Occidental) y las señalará



Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

en la cartografía oficial tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares:

- 1) Los predios con frente a las siguientes vías en los costados que se indican tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

VIA	COSTADO	DÉSENDE	HASTA
Avenida Jorge Eliécer Gaitán	Sur	Avenida Congreso Eucarístico	Avenida Boyacá
Avenida Boyacá	Oriental	Avenida Ferrocarril de Occidente	Avenida Jorge Eliécer Gaitán
Avenida Ferrocarril de Occidente	Norte	Avenida Congreso Eucarístico	Avenida Boyacá
Avenida Luis Carlos Galán	Norte y sur	Avenida Congreso Eucarístico	Avenida Boyacá
Avenida de la Constitución	Oriental y occidental	Avenida Ferrocarril del Occidente	Avenida Luis Carlos Galán
Avenida de la Constitución	Oriental y occidental	Calle 41	Avenida Jorge Eliécer Gaitán
Avenida Congreso Eucarístico	Occidental	Avenida Ferrocarril de Occidente	Avenida Jorge Eliécer Gaitán

- 2) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Jorge Eliécer Gaitán por Avenida Congreso Eucarístico	Suroccidental
Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Luis Carlos Galán	Occidental
Avenida Boyacá por Avenida Luis Carlos Galán	Oriental
Avenida Jorge Eliécer Gaitán por Avenida Boyacá	Suroriental

- 3) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la reserva vial:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Ferrocarril del Occidente	Noroccidental
Avenida Boyacá por Avenida Ferrocarril del Occidente	Nororiental
Avenida Jorge Eliécer Gaitán por Avenida de la Constitución	Sur
Avenida Ferrocarril de Occidente por Avenida de la Constitución	Norte

ctz



DECRETO N° 326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

**PARÁGRAFO 1.** Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial, se rigen por lo dispuesto en los artículos 177 al 179 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). 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, a través del desarrollo de estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo resistencia y las de espacio público, referidas a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Esta intervención requiere licencia de modificación. Previo a lo anterior, deberá presentarse ante el DAPD un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

## CAPÍTULO II. NORMAS URBANISTICAS

### ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) N° 110, CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL.

#### 1. Sectores normativos.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECIFICA
1	URBANA INTEGRAL	MÚLTIPLE	Desarrollo	- Art. 361, 362 y 349 a 351 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.
2	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	Consolidación urbanística	- Artículos 346 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	Consolidación urbanística	- Artículos 341 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Cuadro de Consolidación Urbanística.
4	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- Artículo 344 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
5	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- Artículo 344 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.



DECRETO N°

**326**

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

6	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL NO. 55 - SAUZALITO	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO, Artículos 239 a 244 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- Artículo 344 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	Consolidación urbanística	- Artículos 341 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Cuadro de Consolidación Urbanística.
9	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	Consolidación urbanística	- Artículos 346 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.
10	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	- Artículo 344 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias
11	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	Renovación urbana	- Artículos 352, 353 y 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).
12	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	Consolidación urbanística	- Artículos 346 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y disposiciones reglamentarias.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en el gráfico N° 2 de este decreto denominado "Plano de localización de Sectores Normativos."

**ARTÍCULO 5. INCORPORACION AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA:**

De conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el cual prevé que las zonas industriales con tendencia al cambio de uso pueden ser objeto de inclusión al Tratamiento de Renovación Urbana, el sector normativo número 11, identificado en el gráfico No. 2 del presente Decreto, se incorpora al tratamiento de Renovación Urbana y se rige por las disposiciones que se adopten mediante el instrumento de plan parcial. Sin embargo, las intervenciones en ese sector normativo que no impliquen cambio del uso industrial se registrarán por la norma original, hasta tanto no se adopte el plan parcial de renovación.

**ARTÍCULO 6. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) número 110, CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL.**

Se adoptan como parte integrante del presente decreto, las planchas números 1 y 2, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo anterior, de conformidad

*U2*



DECRETO N°

326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

con las disposiciones del artículo 426 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de la siguiente manera:

- Plancha N°1: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- Plancha N° 2: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

#### **ARTÍCULO 7. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.**

Se incorporan a la presente reglamentación las disposiciones contenidas en el Decreto 159 de 2004: *"Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal"*, relacionadas con:

a) Disposiciones generales.

Las definiciones básicas adoptadas, la regulación de la densidad y habitabilidad, las disposiciones sobre el equipamiento comunal privado y la exigencia de estacionamientos.

b) Normas sobre usos.

Las pautas generales sobre el régimen de usos y la reglamentación del uso dotacional.

c) Normas sobre Tratamientos.

1. La reglamentación adoptada para el tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación, respecto de los siguientes aspectos: antejardines y retrocesos; sótanos y semisótanos; rampas y escaleras; voladizos, alturas y aislamientos; edificaciones permanentes, adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada y englobe de predios.
2. La reglamentación para el tratamiento de Consolidación, en la modalidad Urbanística.
3. La reglamentación adoptada para el tratamiento de Desarrollo, respecto de los



DECRETO N°

326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

siguientes aspectos: normas volumétricas, cerramientos y construcciones provisionales.

d) Normas sobre subdivisiones.

El conjunto de reglas establecidas en el mencionado Decreto, para regular los procesos de subdivisión.

e) Condiciones normativas para obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificación de edificaciones.

Las condiciones establecidas para cada una de las intervenciones de obra nueva, adecuación, ampliación y modificación de edificaciones, establecidas en el mencionado Decreto.

**ARTÍCULO 8. PRECISIONES AL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.**

Sin perjuicio del mantenimiento de las condiciones de desarrollo volumétrico, estacionamientos y equipamientos comunal previstos en la norma original que conformó el proyecto CIUDAD SALITRE, se establecen las siguientes disposiciones:

- a) En los sectores 3 y 8 no se permiten los usos comerciales, denominados tipo B, grupo 2, definidos como usos compatibles en el decreto 478/88 y en la Resolución 418/88, con excepción de los parqueaderos, los cuales se permiten sobre vías de la malla vial arterial, cumpliendo con las normas sobre accesos vehiculares (artículo 182 del decreto 190 de 2004 –Compilación del POT).
- b) El régimen de usos, para las manzanas SMI-7, SMI-12, SMI-13 M2, SMI-19 A, SMI-19 M1, SMI-20 M4, SMI-23 M1, SMI-24 M1 y M4, no construidas a la fecha de expedición del presente decreto, se define en el sector normativo No. 2, mediante la correspondiente ficha reglamentaria.

**ARTÍCULO 9. ESTACIONAMIENTOS.**

La obligación de cupos de estacionamiento exigidos para cada uso en las fichas reglamentarias adoptadas por el presente Decreto, se cumplirá bajo las siguientes alternativas:



DECRETO N° 326

11.005.0004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio.

Consiste en la provisión del total de cupos de estacionamiento exigidos según el Cuadro Anexo No. 4, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto, dentro del predio correspondiente.

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

Para los casos de predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamiento en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, dentro del mismo subsector de usos o en otro subsector señalado como zona delimitada de comercio y servicios dentro de la UPZ objeto de esta reglamentación.

**ARTÍCULO 10. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.**

De conformidad con la sectorización base para la definición de normas sobre ruido ambiental señalada en el Decreto Nacional 948 de 1995, y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, se establecen los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada subsector de usos, referida a la delimitación contenida en la Plancha No. 1 del presente Decreto, así:

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01am- 9:00pm	Periodo nocturno 9:01pm- 7:00 pm
a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95) ZONA IV – DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: 1. Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): a. Salud b. Bienestar Social	45	45



DECRETO N° 326

11 DE OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

<p>a) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (Decreto 948/95).  <b>ZONA I – RESIDENCIAL (Resolución 8321/83).</b>          Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:          Áreas de actividad dotacional:          Equipamientos colectivos: Educativo, cultural y culto. Deportivo y recreativo (parques) –Nota 1.          Servicios Urbanos Básicos: servicios funerarios, servicios de la administración pública, equipamientos de defensa y justicia (salvo cantones, escuelas militares, y centros correccionales).          Áreas de Actividad Residencial.</p>	65	45
<p>b) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (Decreto 948/95)  <b>ZONA II – COMERCIAL (Resolución 8321/83)</b>          Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:          Áreas de actividad dotacional:          Deportivo y recreativo (salvo parques) –Nota 1.          Servicios urbanos básicos: seguridad ciudadana, defensa y justicia; abastecimiento de alimentos; recintos feriales; servicios públicos y de transporte.          Áreas de actividad de comercio y servicios.</p>	70	60

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

- a) Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
- a) Los usos diferentes a vivienda, localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados al respeto de los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial y sectores colindantes definidos como de tranquilidad y ruido moderado.
- c) Los predios urbanizables deberán acogerse a los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior, de acuerdo al uso propuesto y según el área de actividad en la que se ubiquen.
- d) Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para dichas áreas colindantes.



DECRETO N° **326**

11 OCT 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

- e) Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

**PARÁGRAFO.** Los niveles máximos de ruido por subsectores de uso, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

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

#### **ARTÍCULO 11. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL N° 110 CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL.**

En acatamiento de lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituyen cargas urbanísticas en la UPZ No. 110, CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL, las señaladas en el artículo 2 del presente decreto (cuyo reparto está asociado a los beneficios otorgados por la reglamentación contenida en el presente Decreto en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios y sin perjuicio de las distintas escalas de reparto determinadas en el artículo 29 del Decreto 190 de 2004 -Compilación del POT-), las siguientes:

- a) Suelo requerido correspondiente a la zona de manejo y protección ambiental del Corredor Ecológico de Ronda Canal de San Francisco.
- b) Suelo requerido para las calzadas viales paralelas de la Avenida Ferrocarril de Occidente.
- c) Suelo requerido para la consolidación de la malla vial arterial complementaria (intersecciones de: Avenida Congreso Eucarístico por Avenida Ferrocarril del Occidente costado Noroccidental, Avenida Boyacá por Avenida Ferrocarril del Occidente costado Nororiental, Avenida Jorge Eliécer Gaitán por Avenida de la Constitución costado Sur y Avenida Ferrocarril de Occidente por Avenida de la Constitución costado Norte).

#### **ARTÍCULO 12. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**



DECRETO N°

326

11 OCT 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No.110 CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL (artículo 1 del presente Decreto), constituyen mecanismos de gestión del suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación distrital en plusvalía, la valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, entre los cuales se destaca:

a) Con el propósito de consolidar la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda del Canal De San Francisco, como elemento básico de integración del sistema de espacio público y de su articulación con la estructura ecológica principal:

1. Reparto de cargas y beneficios: Las fracciones de esta zona aún no adquiridas por las entidades públicas podrán ser transferidas al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se defina para el tratamiento de Desarrollo y demás disposiciones que lo reglamenten, en el marco de lo previsto en los artículos 362 y 363 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).
2. Localización de cesiones para parque en la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda del Canal de San Francisco: En el marco de los mecanismos de generación de espacio público establecidos para el tratamientos de desarrollo y de Renovación Urbana para los predios sujetos a estos tratamientos que contengan zonas de manejo y protección ambiental, o sean colindantes con ellas, se aceptará la localización de las cesiones destinadas para parque en tales zonas, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder y bajo las condiciones de equivalencia señaladas en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT)

b) Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de tal manera que la malla vial arterial complementaria articule adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad y la malla vial local mejore las accesibilidad al conjunto de sectores de la unidad de Planeamiento Zonal consolidando la estructura urbana de esta zona, se aplicarán los siguientes mecanismos e instrumentos de gestión:

C/2



DECRETO N° 326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

1. Cesiones para la conformación de la malla vial arterial complementaria en el tratamiento de desarrollo: Las áreas demarcadas como zona de reserva para el trazado de vías arterias (artículo 3 del presente Decreto), aún no adquiridas por las entidades públicas, podrán ser transferidas al Distrito Capital mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se defina para el tratamiento de Desarrollo, en el marco de lo previsto en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y demás disposiciones que lo desarrollen.
2. Generación de espacio público en el tratamiento de Renovación Urbana. En el evento de que sea adelantado un plan parcial al interior del sector normativo No. 11 (identificado en el gráfico No. 2), el cual se incorpora al tratamiento de Renovación Urbana (modalidad de Redesarrollo), el correspondiente reparto de cargas y beneficios estará orientado a la generación de espacio público.

En este caso, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores, según lo señalado al efecto por el artículo 280 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

La incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana del Sector Normativo 11, mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión buscan incentivar la inversión pública y privada orientada a propiciar procesos que intensifiquen eficientemente el uso de la tierra en las áreas aledañas a Ciudad Salitre con la implementación de la Operación anillo de innovación. Para tal fin se aprovecharán las áreas subutilizadas articulándolas con el resto de la ciudad y la región, esto es la estructura urbana, el centro, las centralidades y las áreas estratégicas de integración regional, en relación con la red de ciudades de la región.

- c) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal, asegurando la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona así como adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes:

- 1) Planes de Implantación: En los casos de predios urbanizables no urbanizados objeto de planes de implantación, el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios se materializará con la aplicación de los mecanismos de



DECRETO N°

326

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

cesión del suelo previstos para el tratamiento de desarrollo. Lo anterior también aplica a los predios urbanizados objeto de este tipo de planes, cuya generación de espacio público esta condicionada al conjunto de acciones que deban implantarse para la prevención de los posibles impactos urbanísticos negativos en su entorno.

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

- 2) Planes de Regularización y Manejo: Los inmuebles con usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, deberán someterse al correspondiente Plan de Regularización y Manejo conforme al artículo 430 del decreto 190 de 2004 (Compilación P O T) y sus disposiciones reglamentarias. Los inmuebles con uso dotacional educativo se regirán, además por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003.

Las soluciones viales y de tráfico, así como las acciones de generación de espacio público previstos en estos planes, atenderán los lineamientos de la estructura ecológica principal, de espacio público y funcional así como a los del sistema de movilidad, consignados en la plancha No 2 que adopta el presente decreto. Estos planes, de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso, podrán autorizar la cancelación de compensaciones correspondientes a cesiones y estacionamientos, según lo establecido en el artículo 436 del decreto 190 de 2004 (Compilación del P O T) y el decreto 037 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

### ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), en la UPZ No.110 CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL. No se configuran hechos generadores. No obstante, los decretos que adopten Planes Parciales definirán la plusvalía que en ellos se genere.

Ch



DECRETO N° **326**

11 OCT. 2004

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBÓN, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana.

#### CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

##### ARTÍCULO 14. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

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

##### PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los **11** OCT. 2004

**LUIS EDUARDO GARZON**  
Alcalde Mayor

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

Revisó: Celina Rincón Jaimes  
Subdirectora de Planeamiento Urbano (E)  
Revisó: Mauricio Bustamante  
Subdirector de Infraestructura y Espacio Público

MA





**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
 Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Este documento es propiedad de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y no puede ser reproducido, distribuido o publicado sin el consentimiento escrito de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

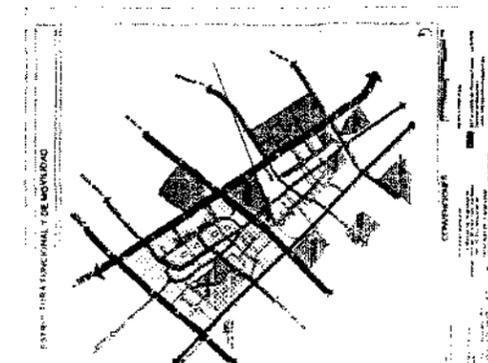
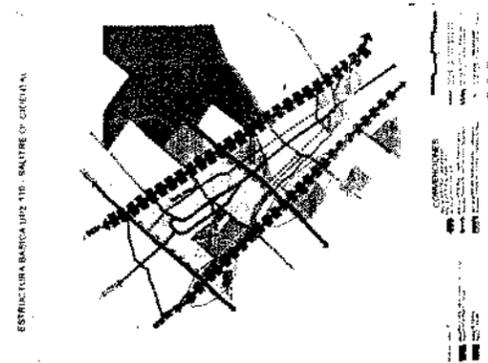
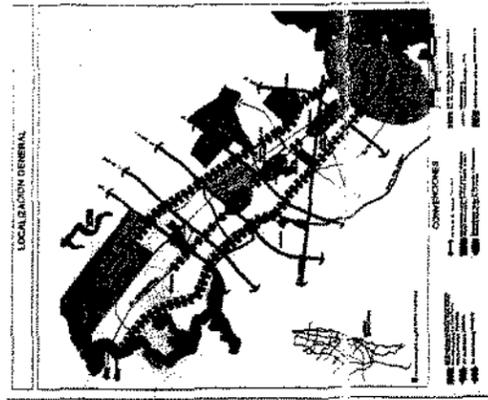
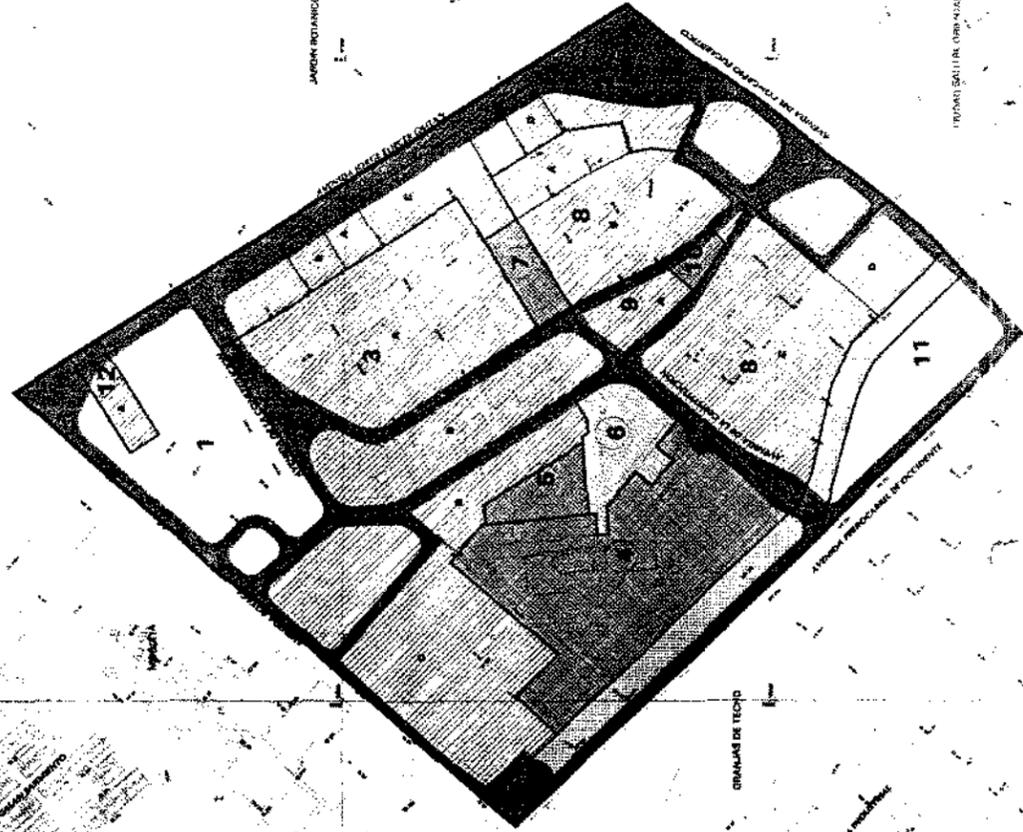
**SECTORES NORMATIVOS**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	USO	INDICADOR
1	Residencial de Alta Densidad	Residencial	1000
2	Residencial de Media Densidad	Residencial	1500
3	Residencial de Baja Densidad	Residencial	2000
4	Residencial de Muy Baja Densidad	Residencial	2500
5	Residencial de Tipo Familiar	Residencial	3000
6	Residencial de Tipo Individual	Residencial	3500
7	Residencial de Tipo Individual con Jardín	Residencial	4000
8	Residencial de Tipo Individual con Jardín y Piscina	Residencial	4500
9	Residencial de Tipo Individual con Jardín y Piscina y Establecimiento	Residencial	5000
10	Residencial de Tipo Individual con Jardín y Piscina y Establecimiento y Estacionamiento	Residencial	5500
11	Residencial de Tipo Individual con Jardín y Piscina y Establecimiento y Estacionamiento y Servicios	Residencial	6000
12	Residencial de Tipo Individual con Jardín y Piscina y Establecimiento y Estacionamiento y Servicios y Estacionamiento	Residencial	6500

**CUADRO DE CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS E INGENIERÍA**

INDICADOR	VALOR
Velocidad Máxima (km/h)	40
Velocidad Mínima (km/h)	20
Velocidad Promedio (km/h)	30
Velocidad Máxima (km/h)	40
Velocidad Mínima (km/h)	20
Velocidad Promedio (km/h)	30

ESCALA 1:3000



PLANCHA No. **2**  
 UFB 116  
 CIUDAD SALTIRE OCCIDENTAL  
 Edificabilidad Permitida

FECHA DE ELABORACIÓN: 11 de mayo de 2011  
 FECHA DE APROBACIÓN: 11 de mayo de 2011

ELABORADO POR: [Firma]  
 APROBADO POR: [Firma]

