

**DECRETO N° 622**  
**29 de diciembre de 2006**

Por la cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No.112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la Localidad de FONTIBON.



**GAETA**

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

**457**

Enero 15 DE 2007



**ALCALDÍA MAYOR**  
**DE BOGOTÁ D.C.**  
Secretaría Distrital de  
**PLANEACIÓN**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **622**

29 DIC. 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112  
GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.,

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

#### CONSIDERANDO

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, **GRANJAS DE TECHO**, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que la reglamentación de esta UPZ, con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estructura básica compuesta por el suelo de protección, el sistema de movilidad, la 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 perspectiva del planeamiento de esta UPZ es desarrollar en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal, que permitan elevar la calidad de vida de sus habitantes.

Que la UPZ se caracteriza por la diferenciación de sus actividades en tres sectores claramente delimitados: el primero, ubicado en el costado oriental, entre la Avenida Congreso Eucarístico (Carrera 68) y la Avenida Boyacá, donde predominan los usos industriales y comerciales; el segundo, localizado entre la Avenida Boyacá y la Avenida Agoberto Mejía, corresponde a un predio urbanizable no urbanizado, y el tercero, ubicado entre la Avenida Agoberto Mejía y la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO), en el cual el uso residencial es predominante, con un área de uso industrial localizado sobre el eje de la Avenida Centenario (Calle 13).

Que el costado suroriental de la UPZ comprende una porción de la centralidad "Salitre - Zona Industrial" que tiene como función dentro de la estrategia de ordenamiento la integración nacional e internacional y como directrices principales para su desarrollo, la promoción del corredor férreo de occidente y la construcción del anillo de innovación, con el propósito de consolidar un espacio óptimo para la localización de actividades empresariales,



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 7:00

DECRETO No. 622

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.**

financieras y dotacionales, productivas, ligadas a la innovación y a la tecnología, de conformidad con los artículos 24 y 71 del Decreto 190 de 2004. El corredor férreo de occidente es, adicionalmente un elemento conector entre la centralidad de "Fontibón – Aeropuerto el Dorado – Engativá" y el Centro de la Ciudad.

Que la unidad de planeamiento Zonal No. 112, **GRANJAS DE TECHO**, se conforma a partir de los siguientes elementos:

- 1) Estructura Ecológica Principal: Conformada por el Río Fucha y el Canal de San Francisco, los cuales están sujetos a obras de recuperación, con dificultad para integrar a los elementos del sistema de Espacio Público de las áreas construidas especialmente en los sectores industrial y residencial por la condición deficitaria de tales áreas.
- 2) Estructura funcional y de servicios: El sistema de movilidad se compone por las siguientes vías de la malla vial arterial: La Avenida Ferrocarril de Occidente, la Avenida Centenario (Calle 13), la Avenida Longitudinal de Occidente, la Avenida Ciudad de Cali (Carrera 84), la Avenida Agoberto Mejía Cifuentes, la Avenida Boyacá (Carrera 72), la Avenida de la Constitución (Carrera 68D) y la Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68). La UPZ es un importante nodo de articulación que posibilita el intercambio de bienes y servicios a escala regional y nacional.
- 3) Estructura socio económica y espacial: Se conforma a partir de la organización de las actividades residenciales predominantes en el costado occidental e industriales y comerciales en la parte oriental, con un gran potencial en la parte central para mejorar las condiciones de integración y complementación mediante nuevos desarrollos urbanísticos.

Que es necesario integrar a la reglamentación de la UPZ los parámetros referentes a la emisión de ruido establecido en el Decreto Nacional No. 948 de 1995 y la Resolución No. 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Que para la adopción de la presente normatividad urbanística, sirvieron de base los estudios y análisis de las siguientes variables y procesos:

1. Estudios de población y su proyección de crecimiento.
2. Estratificación socio económica.
3. La proyección de la malla vial y su cronograma.
4. Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
5. Identificación y cálculo de cargas urbanísticas, asociadas a ellas, la definición de los instrumentos de gestión mediante los cuales se distribuyen esas cargas conforme los



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

beneficios otorgados mediante el correspondiente sistema de reparto, bajo criterios de equidad.

6. Identificación de zonas objeto de hechos generadores de participación en plusvalías.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), inicio el proceso de participación ciudadana en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la ley 388 de 1997. En una primera fase se realizó una reunión con el Alcalde Local y la Junta Administradora Local de Fontibón el día 6 de Junio de 2005. En la segunda fase de participación ciudadana se realizaron dos talleres de trabajo, los días 8 de junio y 27 de julio de 2005, en los cuales se presentaron las propuestas de estructura y norma y se analizaron las observaciones y recomendaciones de los ciudadanos.

Que las propuestas e inquietudes una vez evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se respondieron puntualmente mediante el oficio No.2-2006-28919 del 10 de Noviembre de 2006, dirigido a la Alcaldía Local y Junta Administradora Local de Fontibón, con copia a cada una de las personas que presentaron propuestas.

DECRETA:

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

### ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO

#### A. Política General de la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO

Las políticas adoptadas en el presente Decreto buscan consolidar las actividades residenciales predominantes en el costado occidental y las industriales y comerciales del sector oriental, de forma tal que el desarrollo urbanístico de la parte central permita la integración y complementación de ambos sectores. Así mismo, estas políticas buscan contribuir al desarrollo del Anillo de Innovación a lo largo de la Avenida Centenario (Calle 13) para propiciar el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población.

##### 1. Política de Movilidad:

- Consolidar la Malla Vial Arterial para mejorar la conectividad a nivel urbano,



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **622**

29 DIC. 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

incrementando las condiciones de accesibilidad requeridas para aumentar la competitividad de la UPZ.

### 2. Política de espacio público

- Proteger, restaurar, recuperar y mantener la Estructura Ecológica Principal, en particular los Corredores Ecológicos de Ronda de la Quebrada Fucha según los parámetros establecidos en el Artículo 38 del Decreto 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público.
- Garantizar el disfrute colectivo del patrimonio natural y paisajístico acorde con el régimen de usos de cada una de las áreas que integran la UPZ.
- Promover la educación ambiental y la socialización de la responsabilidad por la conservación del corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Fucha.
- Incrementar la accesibilidad y equidad de las oportunidades de contacto con la naturaleza para toda la ciudadanía, como factor esencial para el desarrollo humano integral.

### 3. Política del Tratamiento de Desarrollo

- Generar suelo para atender el déficit de espacio público y el de equipamientos.
- Ofrecer suelo para la localización de actividades empresariales, ligadas a las funciones de este territorio a lo largo de la Calle 13, el cual soporta las acciones previstas por el "Anillo de Innovación"
- Ofrecer suelo para reducir el déficit de vivienda en la ciudad.

## B. Estrategias en la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO:

### 1. En relación con usos y ocupación del suelo

- Permitir, en las áreas de consolidación, el desarrollo de actividades residenciales, industriales y comerciales, según la zonificación de actividades prevista en el presente decreto.
- Promover, en las áreas urbanas integrales, ubicadas a lo largo del eje de la Avenida Centenario (Calle 13) actividades empresariales, financieras y dotacionales productivas ligadas a la innovación y a la tecnología.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 622

29 DIC. 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

- Promover la actividad residencial en el costado nororiental del sector con tratamiento de desarrollo, como opción privilegiada dentro de las actividades múltiples del sector.

2. En relación con el espacio público

- Conectar la red de andenes y los parques de escala vecinal con los elementos de la estructura ecológica principal, en particular, con el Corredor Ecológico Quebrada Fucha.
- Aprovechar los proyectos de espacio público, en especial, la construcción de las alamedas y senderos perimetrales a los cuerpos de agua de la UPZ para fortalecer, consolidar el paisaje natural, mejorar la calidad ambiental e incrementar la oferta de espacios arborizados en el territorio.

3. En relación con la Movilidad

- Construir las vías Avenida Agoberto Mejía y Avenida del Ferrocarril de Occidente.
- Aumentar la provisión de equipamientos, para que mediante los instrumentos de planeamiento específicos se supla la necesidad de movilidad interna propia de la UPZ.
- Adoptar, mediante la presente reglamentación, la malla vial intermedia consignada en la Plancha N° 1 que hace parte integrante del presente decreto.

4. En relación con el Tratamiento de Desarrollo

- Promover la ejecución de planes parciales de desarrollo que generen suelo para espacio público y equipamientos.

5. En relación con los Instrumentos de Gestión Urbanística.

- Aplicar los instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona, para de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No.112, GRANJAS DE TECHO.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No.

622

29 DIC 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO

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, en el sistema de movilidad, en el sistema de espacio público, y en su organización funcional. Esta estructura tiene como objeto establecer directrices de ordenamiento urbano, así como definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el capítulo III del presente Decreto. No obstante, en los instrumentos de planeamiento que se planteen en el desarrollo del POT, podrán efectuarse las precisiones que haya lugar, sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.

El suelo de protección, el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido, hacen parte de las estructuras, ecológica principal, funcional y de servicios. Su localización y componentes se describen a continuación:

A. Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004 y se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Estructura Ecológica Principal

| ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL  |  |                         |
|---|--|-------------------------|
| COMPONENTE  | NORMA  | LOCALIZACIÓN EN LA UPZ  |
| Corredores Ecológicos.<br>Corredor Ecológico de Ronda:<br>Quebrada Fucha  | Artículos 16, 17, 72, 77, 98 a 101, 110 Decreto 190 de 2004<br><br>Artículos 101, 102, 103, 110 Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). | Sectores 2, 3 y 5       |
| Corredor Ecológico Vial (NOTA 1):<br>Avenida Longitudinal de Occidente<br>Avenida Ciudad de Cali<br>Avenida Agoberto Mejía<br>Avenida Boyacá<br>Avenida de la Constitución<br>Avenida Congreso Eucarístico<br>Avenida Ferrocarril de Occidente<br>Avenida Industrial<br>Avenida Puente Aranda<br>Avenida Centenario | Artículos 98 y 100 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).  | Sectores 1, 2, 3, 4 y 5 |

M.V.P.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 622

29 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

NOTA 1. Según lo establecido en el párrafo, Artículo 75 del Decreto 190 de 2004: "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad".

B. Sistema de Movilidad. Trazado de la malla vial y las alamedas.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), defina mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial, intermedia y local.

Se adopta la Malla Vial Intermedia señalada en la Plancha No. 1 "Estructura básica de la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO.

C. Sistema de espacio público construido.

| SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| COMPONENTE   | NORMA   | LOCALIZACIÓN EN LA UPZ |
| Parques Distritales.<br>Parques de escala vecinal y de bolsillo.   | Artículos 243, 258, 259 y 260<br>Decreto 190 de 2004  | Sectores 1, 2, 3 y 4   |
| Espacios Petonales:<br>Red de andenes, senderos y alamedas perimetrales a los cuerpos de agua de la UPZ. | Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267 Decreto 190 de 2004. (Compilación POT).<br>Artículo 103, 267 y 277 del Decreto 190 de 2004 | Sectores 2, 3 y 5      |

El nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en la Estructura Básica con base en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. 622

**Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.**

Los predios urbanizables no urbanizados, para efecto de las cesiones de parques y equipamientos, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004, las Decreto 327 de 2004 y los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público.

### **ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO.**

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares:

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

| VIA   | COSTADO             | DESDE   | HASTA  |
|---|---------------------|---|--|
| Avenida Longitudinal de Occidente                 | Oriental            | Río Fucha                                     | Avenida Ferrocarril de Occidente (Diagonal 22 A) |
| Avenida Boyacá (Carrera 72)                       | Oriente - Occidente | Río Fucha                                     | Avenida Ferrocarril de Occidente (Diagonal 22 A) |
| Avenida de la Constitución (Carrera 68D)          | Oriente - Occidente | Avenida Centenario (Calle 13)                 | Avenida Ferrocarril de Occidente (Diagonal 22 A) |
| Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)     | Occidente           | Avenida Centenario (Calle 13)                 | Avenida Ferrocarril de Occidente (Diagonal 22 A) |
| Avenida Ferrocarril de Occidente (Diagonal 22 A)  | Sur                 | Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68) | Avenida Longitudinal de Occidente                |
| Avenida Centenario (Calle 13)                     | Norte               | Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68) | Río Fucha  |
| Avenida Centenario (Calle 13)                     | Norte y Sur         | Río Fucha                                     | Avenida Longitudinal de Occidente                |
| Avenida Agoberto Mejía Cifuentes (Transversal 78) | Oriente - Occidente | Río Fucha                                     | Avenida Ferrocarril de Occidente (Diagonal 22 A) |
| Avenida Industrial (Calle 21)                     | Norte - Sur         | Avenida Boyacá                                | Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)    |
| Avenida Puente Aranda (calle 17)                  | Norte - Sur         | Avenida de la Constitución (Carrera 68D)      | Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68)    |

b) 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 a escala 1:2000, que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD):

v.d.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2009

DECRETO No. **622**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

| INTERSECCIÓN  | COSTADO               |
|---|-----------------------|
| Avenida Longitudinal de Occidente por la Avenida Centenario                   | Oriental              |
| Avenida Centenario por la Avenida Ciudad de Cali                              | Oriental y Occidental |
| Avenida Agoberto Mejía Cifuentes por Avenida Centenario                       | Occidental y Oriental |
| Avenida Boyacá por Avenida Centenario   | Oriental y Occidental |
| Avenida Centenario por la Avenida del Congreso Eucarístico                    | Nor.-Occidental       |
| Avenida Longitudinal de Occidente por al Avenida del Ferrocarril de Occidente | Sur-Oriental          |
| Avenida del Congreso Eucarístico por Avenida del Ferrocarril de Occidente     | Sur                   |
| Avenida Boyacá por Avenida del Ferrocarril de Occidente                       | Sur                   |
| Avenida Boyacá por Avenida Industrial   | Oriental              |
| Avenida de la Constitución por Avenida Puente Aranda                          | Oriental              |
| Avenida Industrial por Avenida de la Constitución                             | Norte - Sur           |
| Avenida Puente Aranda por Avenida del Congreso Eucarístico                    | Occidental            |
| Avenida Industrial por Avenida del Congreso Eucarístico                       | Occidental            |

c) Los predios ubicados con frente a las siguientes vías en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la reserva vial:

| VIA                    | COSTADO            | DESDE     | HASTA  |
|------------------------|--------------------|-----------|--|
| Avenida Ciudad de Cali | Oriente- Occidente | Río Fucha | Avenida Ferrocarril de Occidente (Diagonal 22 A) |

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

| INTERSECCIÓN  | COSTADO         |
|---|-----------------|
| Avenida Centenario por Avenida de la Constitución                   | Norte           |
| Avenida Agoberto Mejía por Avenida del Ferrocarril de Occidente     | Sur             |
| Avenida Ciudad de Cali por Avenida del Ferrocarril de Occidente     | Sur             |
| Avenida de la Constitución por Avenida del Ferrocarril de Occidente | Sur - Occidente |

**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. En tales predios será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios permitidos en el subsector de usos en el cual se localicen, mediante estructuras desmontables, metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo-resistencia y las de espacio público referido a andenes y antejardines y los de cupos de parqueo exigidos.

**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



# ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## DECRETO No. 622

29 DIC. 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

lo anterior, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

### CAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS

#### ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO.

| SECTOR | AREA DE ACTIVIDAD    | ZONA                             | TRATAMIENTO                               | NORMA ESPECÍFICA  |
|--------|----------------------|----------------------------------|---|---|
| 1      | Industrial           | Industrial                       | Consolidación Sectores Urbanos Especiales | Artículos 366, 352 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias            |
| 2      | Área Urbana Integral | Múltiple                         | Desarrollo                                | Artículos 349, 362, 363, del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias            |
| 3      | Residencial          | Residencial comercio y servicios | Consolidación Urbanística                 | Artículos 341, 342 y 367, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias |
| 4      | Industrial           | Industrial                       | Consolidación Sectores Urbanos Especiales | Artículos 366, 352 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias            |
| 5      | Industrial           | Industrial                       | Consolidación Sectores Urbanos Especiales | Artículos 366, 352 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias            |

**PARÁGRAFO 1:** Los sectores normativos de que trata este artículo se identifican en las plancha N° 2, denominada "Plano de usos permitidos" y la plancha N° 3, denominada "Edificabilidad Permitida".

**PARÁGRAFO 2:** Los dotacionales existentes, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Se regulan por el POT, las normas que lo reglamentan y por el decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004) y se supeditan a las condiciones y prevalecia del plan maestro correspondiente. Los dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, requieren adelantar planes de regularización y manejo mediante los cuales podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el plan con este propósito.

#### ARTÍCULO 5. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO.

Handwritten mark or signature.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto, las planchas números 1, 2 y 3, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 4, así:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO, lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, lineamientos de la estructura funcional y de movilidad, y plano de localización de sectores normativos.
- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

#### ARTÍCULO 6. ANTEJARDINES:

En la presente UPZ se exige antejardín con una dimensión mínima de 3,50 metros o según la dimensión predominante del costado de manzana o aquella dimensión que aparezca consignada en el plano urbanístico o norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de la norma original, vigentes antes de la expedición del presente Decreto.

Se considera predominante la distancia de antejardín que se presenta como mínimo en el 50% de la longitud total del costado de manzana, en forma continua o discontinua.

Para la definición del antejardín exigido, se establecen las siguientes situaciones:

1. Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y se conserven los antejardines en su totalidad con la dimensión original de la urbanización, debe mantenerse dicha dimensión en las nuevas edificaciones.
2. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor dimensión que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.
3. Condición de Empate: Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con igual dimensión o sin antejardín, se debe empatar con éstas. En caso de que las edificaciones permanentes colindantes presenten dimensiones diferentes de antejardín, se debe prever el antejardín de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

4. Se permitirá reducción de la dimensión del antejardín a 2,00 metros, por el lado mayor de los predios esquineros, debiendo solucionar el empate con el antejardín vecino de mayor dimensión, en una longitud de fachada no menor de tres (3) metros. Por el lado mayor de los predios esquineros que colinden con predios que no cuenten con antejardín no se exigirá antejardín alguno.

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

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

**PARÁGRAFO.** Los predios urbanizables no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto 190 de 2004 y por el Decreto 327 de 2.004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo.

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

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

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

Las alternativas señaladas en este artículo se aplicarán sin perjuicio de las autorizaciones de cancelación de compensaciones por concepto de parqueaderos o provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio que se otorguen a través de los planes de regularización y manejo, legalizaciones o regularizaciones de barrios, y las demás señaladas en el Decreto 323 de 2004.

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

En virtud del artículo 182 del Plan de Ordenamiento Territorial, se autoriza el pago compensatorio correspondiente al 30% del cupo de estacionamientos requeridos por la norma, al Fondo para el pago Compensatorio de parqueos, únicamente para los inmuebles ubicados sobre los principales ejes de la malla vial arterial, sobre los cuales se desarrolla la actividad comercial.

ARTICULO 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<br>7:01 am – 9:00 pm      | Periodo nocturno<br>9:01 pm – 7:00 am |
| <b>a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95, Res 627/06)</b><br>Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:<br>Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos):<br>Salud<br>Bienestar Social   | 55                                       | 50                                    |
| <b>b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95, Res 627/06)</b><br>Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:<br>Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos):<br>Educativo<br>Culto<br>Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1<br>Servicios urbanos básicos (servicios funerarios)<br>Áreas de actividad Residencial.   | 65                                       | 55                                    |
| <b>c) SECTOR C1 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95, Res 627/06)</b><br>Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:<br>Áreas de actividad industrial (Zonas con uso permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas).  | 75                                       | 75                                    |
| <b>SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95, Res 627/06)</b><br>Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ:<br>Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos)<br>Deportivo y recreativo (salvo parques)- Nota 1<br>Servicios urbanos básicos ( salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte)<br>Áreas de actividad de comercio y servicios y en los CML Y LA MALLA VIAL ARTERIAL. | 70                                       | 60                                    |



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se regulan por lo dispuesto para el Sector C2.

NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con vivienda se regulan por lo dispuesto para el Sector B.

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

1. 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.
2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.
4. 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 sectores 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 10. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 112, GRANJAS DE TECHO.

De acuerdo a 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 del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituyen cargas urbanísticas en la UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO, las siguientes:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

- a. El suelo requerido integrar al espacio público la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico del Río Fucha y el Canal San Francisco
- b. Las obras de adecuación para completar la malla vial local mediante planes parciales de desarrollo.
- c. Las obras de infraestructura para completar la malla vial arterial en las siguientes vías: Avenida Agoberto Mejía y la Avenida del Ferrocarril de Occidente.
- d. El suelo para localizar espacio público y equipamientos, mediante la aplicación de planes parciales de desarrollo, planes de implantación y planes de regularización y manejo.

#### ARTÍCULO 11. 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. 112, GRANJAS DE TECHO (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 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 Corredor Ecológico del Río Fucha y el Canal San Francisco, como elementos básicos de integración del sistema de espacio público de la zona y de su articulación con la estructura ecológica principal:

1. Reparto equitativo de cargas y beneficios: Las fracciones de esta zona aún no adquiridas por las entidades públicas podrán ser transferidas al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se define en el capítulo 8 del Decreto 327 de 2004.

2. Localización de cesiones para parque en la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico del Río Fucha y el Canal San Francisco, en el marco de los mecanismos de generación de espacio público establecidos para el tratamiento de desarrollo.

3. Localización de cesiones destinadas para parque en predios sujetos al tratamiento de desarrollo que contengan zonas de manejo y preservación ambiental: Su localización se regula por los artículos 5, 13 y 365 del Decreto 190 de 2004 y las instrumentos que lo desarrollen.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

B) Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de la malla vial intermedia, articulando adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, para mejorar accesibilidad al conjunto de sectores de la **UPZ No. 112, GRANJAS DE TECHO** y consolidar la estructura urbana de esta zona, se aplicará el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:

- 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, y con el propósito de consolidar la malla vial arterial y local, en sectores en los que no sea posible obtenerla mediante cesiones.

C) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos y de generar nuevo espacio público de la Unidad de Planeamiento Zonal y asegurar la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona, generando adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes, los siguientes instrumentos:

1. Planes de Regularización y Manejo: Los establecimientos con usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, deberán someterse al correspondiente plan de regularización y manejo en los términos establecidos por el artículo 430 del Decreto 190 de 2004.

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

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

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

En caso de ser viable la propuesta de plan de implantación correspondiente, deberán señalarse las acciones específicas necesarias en aspectos tales como soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento de estacionamientos así como de los servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento del equipamiento

evd



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

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.

3. Planes Parciales en el tratamiento de Desarrollo: Cuando se adelanten planes parciales sujetos al tratamiento de desarrollo, se promoverán iniciativas de inversión para aprovechar las áreas, generando espacio público y ubicación de posibles equipamientos. Adicionalmente estos planes deberán acatar los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial sobre la recuperación geomorfológica de la zona según lo establecen los artículos 5, 13 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 12. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004, en la UPZ No.112, GRANJAS DE TECHO, los siguientes:

| HECHO GENERADOR (Nota 1 y 2)  | SECTORES NORMATIVOS                         |
|---|---|
| Por asignación de mayor edificabilidad  | Sector normativo N° 1, subsector C (Nota 3) |
| <p>NOTA 1: Los decretos que adopten planes parciales de renovación urbana, así como las resoluciones que adopten planes de regularización y manejo y planes de implantación, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.</p> <p>NOTA 2: En las diferentes actuaciones urbanísticas (Licencias de urbanismo o construcción), en aplicación del Decreto 327 de 2004, se definirá la participación en plusvalía conforme a los lineamientos allí establecidos.</p> <p>NOTA 3: Aplica para predios con frente mayor a 15 metros o área mínima de 600 m2, producto de englobes y para proyectos en predios no englobados que cumplan las mismas condiciones, excluyendo aquellos cuya norma precedente haya sido 8 pisos continuos (8C).</p> |   |

Parágrafo 1: En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno y de la aplicación de las normas concernientes a la participación en plusvalía, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante será objeto de dicha participación, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 084 de 2004.

Las Curadurías Urbanas informarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital las solicitudes de englobe, a fin de que sean objeto de estudio para determinar si por efecto del cambio normativo relativo a edificabilidad o uso hay lugar a la participación en plusvalía.

Parágrafo 2: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

29 DIC. 2006

DECRETO No. 622

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON.

Parágrafo 3: Los predios que sean sometidos al tratamiento de Desarrollo no sujetos a plan parcial, y que en aplicación de las normas específicas se produzca en ellos un incremento en la edificabilidad o cambio en el uso, serán objeto de estudio para determinar si se presentan el hechos generadores de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Decreto 084 de 2004 y demás normas que regulan la materia.

Parágrafo 4: 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 la presente Unidad de Planeamiento Zonal, sólo podrá autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 12. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a 29 DIC 2006

[Firma manuscrita de Luis Eduardo Garzón]

LUIS EDUARDO GARZÓN  
Alcalde Mayor

[Firma manuscrita de Catalina Velasco Campuzano]

CATALINA VELASCO CAMPUZANO

Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Revisó: Arturo Fernando Rojas Rojas, Subdirector de Infraestructura y Espacio Público

Preparo: Enrique Pupo, Arquitecto Subdirección de Infraestructura y Espacio Público

Revisó: Fernando Penagos Zapata, Subdirector de Planeamiento Urbano

Preparo: Miguel Ángel Castillo, Abogado Consultor Subdirección Jurídica

Revisó: Fabiola Ramos Bermúdez, Subdirectora Jurídica

Revisó: Mauricio Lugo, Ingeniero Subdirección de Infraestructura y Espacio Público

Preparo: Gustavo Ramírez Páez, Gerente Planeamiento Urbano





