

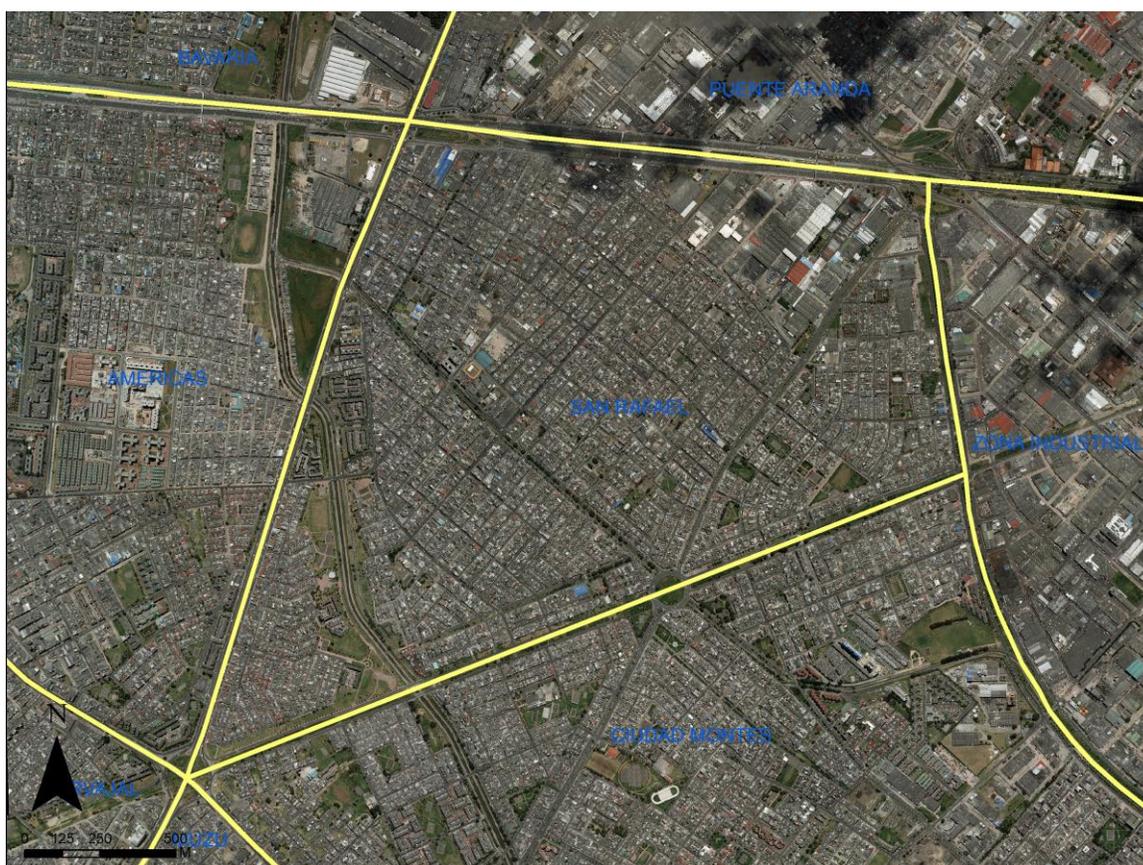
Bot



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría
DISTRITAL PLANEACIÓN

UPZ No. 43 SAN RAFAEL REVISIÓN



DOCUMENTO DE SOPORTE

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN	9
CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ	11
1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN	12
1.1. LA UPZ EN LA CIUDAD	12
1.2. GENERALIDADES DE LA UPZ.....	13
2. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO MARCO POT.....	15
2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	15
2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL.....	16
2.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD.....	16
2.2.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.....	16
2.2.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	17
2.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS	18
2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL.....	19
2.3.1. CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS	19
CAPITULO II. DIAGNÓSTICO	20
1.MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	21
1.1. TRATAMIENTOS	21
1.2. ÁREAS DE ACTIVIDAD.....	22
1.3. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN	23
1.3.1. PLANES MAESTROS.....	23
2.ANTECEDENTES NORMATIVOS	24
2.1. ACUERDO 6 DE 1990	24
2.2. NORMA UPZ VIGENTE	33
3.ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	34
3.1. BARRIOS LEGALIZADOS	34
3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS	34
3.2.1. URBANIZACION MILENTA.....	37
3.2.2. URBANIZACION LAS PALMAS	38
3.2.3. ESTACIÓN DE SERVICIO AVENIDA 3a.....	39
4.ESTRUCTURA GENERAL DE LA UPZ	40
4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	40
4.1.1. ANÁLISIS DE PENDIENTES	40
4.1.2. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS.....	41
4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	41
4.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD.....	41
4.2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	43
4.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS	49
4.2.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.....	49

4.3.	ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA	51
4.3.1.	CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATEGICAS	51
5.	ESTADO ACTUAL	53
5.1.	USOS	53
5.2.	EDIFICABILIDAD	55
6.	PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	56
6.1.	ENTIDADES PRIVADAS	56
6.2.	SECRETARÍA DE GOBIERNO	56
6.3.	INTERNAS SDP	57
7.	CONCLUSIONES	57

CAPÍTULO III. ANÁLISIS URBANO DE SECTORES 61

1.	CARACTERIZACIÓN DE SECTORES	62
1.1.	SECTOR 1	62
1.1.1.	LOCALIZACIÓN	62
1.1.2.	MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA	63
1.1.3.	MOVILIDAD	64
1.1.4.	USOS	64
1.1.5.	EDIFICABILIDAD	65
1.1.6.	CONFLICTOS	66
1.2.	SECTOR 2	66
1.2.1.	LOCALIZACIÓN	66
1.2.2.	MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA	67
1.2.3.	MOVILIDAD	67
1.2.4.	USOS	67
1.2.5.	EDIFICABILIDAD	68
1.2.6.	CONFLICTOS	68
1.3.	SECTOR 3	68
1.3.1.	LOCALIZACIÓN	68
1.3.2.	MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA	69
1.3.3.	MOVILIDAD	70
1.3.4.	USOS	70
1.3.5.	EDIFICABILIDAD	71
1.3.6.	CONFLICTOS	71
1.4.	SECTOR 4	72
1.4.1.	LOCALIZACIÓN	72
1.4.2.	MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA	73
1.4.3.	MOVILIDAD	73
1.4.4.	USOS	73
1.4.5.	EDIFICABILIDAD	74
1.4.6.	CONFLICTOS	74
1.5.	SECTOR 5	75
1.5.1.	LOCALIZACIÓN	75
1.5.2.	MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA	75

1.5.3.	MOVILIDAD:	76
1.5.4.	USOS	76
1.5.5.	EDIFICABILIDAD	77
1.5.6.	CONFLICTOS	77
1.6.	SECTOR 6	77
1.6.1.	LOCALIZACIÓN	77
1.6.2.	MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA	77
1.6.3.	MOVILIDAD:	79
1.6.4.	USOS	79
1.6.5.	EDIFICABILIDAD	79
2.	CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS	79

CAPÍTULO IV. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA..... 80

1.	LOCALIZACION Y ÁREAS BÁSICAS	82
2.	POBLACIÓN	85
3.	PRODUCCIÓN	87
4.	INDICADORES DE DESARROLLO	88
5.	CONCLUSIONES	100

CAPITULO V.PROPUESTA NORMATIVA 102

1.	ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ	105
1.1.	ÁREAS RESIDENCIALES	105
1.2.	ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	106
1.3.	DOTACIONALES	106
2.	SECTORES NORMATIVOS	107
2.1.	SECTOR NORMATIVO 1	108
2.2.	SECTOR NORMATIVO 2	109
2.3.	SECTOR NORMATIVO 3	111
2.4.	SECTOR NORMATIVO 4	113
2.5.	SECTOR NORMATIVO 5	115
2.6.	SECTOR NORMATIVO 6	119
2.7.	SECTOR NORMATIVO 7	121

CAPITULO VI.PROCESO DE PARTICIPACIÓN 125

1.	GENERALIDADES	126
2.	METODOLOGÍA	126
3.	DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	127
4.	SOLICITUDES CIUDADANAS	129
4.1.	CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS	129
4.2.	VALORACION DE PROPUESTAS SOBRE USOS	131
4.3.	PROPUESTAS SOBRE USO COMERCIAL	132
4.4.	VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO	132

4.5. OTROS TEMAS	133
CAPITULO VII. PLUSVALIA	134
1.INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ	135
1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE	135
1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD (ver anexo 2).....	136
1.3. MUESTREO PARA DEFINIR HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD	137
2.APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	138
3.HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR USOS	138
4.HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR EDIFICABILIDAD	139
ANEXOS	140

INDICE DE FIGURAS Y GRÁFICOS

Figura No. 1: Ubicación localidad de Puente Aranda	12
Figura No. 2: Barrios UPZ 43 San Rafael	14
Figura No. 3: Tratamiento POT UPZ 43 San Rafael.....	21
Figura No. 4: Areas de Actividad POT UPZ 43 San Rafael	23
Figura No. 5: Norma Acuerdo 6 de 1990	24
Figura No. 6: Norma Decreto 414 de 2005	33
Figura No. 7: Estructura Ecológica Principal UPZ 43 San Rafael.....	40
Figura No. 8: Sistema de Movilidad Clasificación Vial.....	41
Figura No. 9: Sistema de Movilidad - Transmilenio	42
Figura No. 10: Sistema de Movilidad. Plan Vial y Rede de Transporte Público	43
Figura No. 11: Porcentajes Dotacionales UPZ 43 San Rafael.	48
Figura No. 12: Sistema de Equipamientos, Servicios Públicos.....	49
Figura No. 13: Sistema de Parques y Zonas Verdes (IDRD 2009)	51
Figura No. 14: Articulación Operaciones Estratégicas Sistema Vial	52
Figura No. 15: Usos del Suelo UPZ 43, San Rafael.....	53
Figura No. 16: Porcentaje Usos del Suelo UPZ 43, San Rafael.....	54
Figura No. 17: Alturas Existentes UPZ 43, San Rafael.	55
Figura No. 18: UPZ 43 San Rafael. Localización Localidad	82
Figura No. 19: Tipos Áreas Urbanas UPZ 43, San Rafael	83
Figura No. 20: Destinos Prediales UPZ 43, San Rafael.	84
Figura No. 21: Población por Manzana UPZ 43, San Rafael.....	86
Figura No. 22: Concentración Usos Comerciales UPZ 43, San Rafael.	90
Figura No. 23: Concentración Usos Industriales UPZ 43, San Rafael.....	90
Figura No. 24: Concentración de establecimientos industrial.....	92
Figura No. 25: Concentración Usos Dotacionales UPZ 43, San Rafael.....	97
Figura No. 26: Espacio Público. UPZ de la Localidad de Puente Aranda	98
Figura No. 27: Influencia de Parques y Zonas verdes UPZ 43, San Rafael	99
Figura No. 28: Áreas de Actividad Sector Normativo 7. Zona modificada	122
Figura No. 29: Clasificación por tema propuestas	130
Figura No. 30: Valoración Técnica propuestas	130
Figura No. 31: Propuestas Usos Comerciales	131
Figura No. 32: Propuestas Espacio Público - Vías.....	133
Figura No. 33: Otro Tipo de Propuestas.....	133

INDICE DE TABLAS

Tabla No. 1 Sectores Normativos UPZ 43 San Rafael Vigente	33
Tabla No. 2 Desarrollos Legalizados UPZ 43 San Rafael	34
Tabla No. 3 Estudio Normativo para Consolidaciones Urbanísticas	35
Tabla No. 4 Estudio Normativo para Predios con Norma Anterior al Acuerdo 7/79... 36	36
Tabla No. 5 Homologación Normativa Urbanización Milenta	37
Tabla No. 6 Homologación Normativa Urbanización Las Palmas	38
Tabla No. 7 Homologación Normativa Estación de Servicio Avenida 68 – Calle 3a.. 39	39
Tabla No. 8 Equipamientos de Abastecimiento y Seguridad Alimentaria	43
Tabla No. 9 Equipamientos de Cementerios y Servicios Funerarios	43
Tabla No. 10 Equipamientos de Seguridad, Defensa y Justicia	43
Tabla No. 11 Equipamientos de Bienestar Social.	44
Tabla No. 12 Equipamientos de Cultura	45
Tabla No. 13 Equipamientos de Culto.....	45
Tabla No. 14 Equipamientos de Salud	46
Tabla No. 15 Equipamientos de Educación.....	46
Tabla No. 16 Inventario de Parques UPZ 43, San Rafael.	50
Tabla No. 17 Clasificación de áreas urbanas 2007 (has).....	82
Tabla No. 18 Usos Básicos Netos (has)	82
Tabla No. 19 Usos Área amanzanada (has).....	83
Tabla No. 20 Porcentaje de Usos sobre el total del Área amanzanada.	84
Tabla No. 21 Usos Prediales Terreno y Construcción (has).....	84
Tabla No. 22 Usos Prediales Terreno y Construcción (porcentaje).	85
Tabla No. 23. Proyecciones de población a partir del censo DANE 2005.....	85
Tabla No. 24. Densidades Área Total Según Proyecciones de Población	86
Tabla No. 25. Concentración de la Población en la UPZ. Rango de Personas por Manzana	86
Tabla No. 26. Distribución de Actividades Económicas Según DANE. Censo 2005..	87
Tabla No. 27. Distribución Porcentual de Actividad Económica.....	88
Tabla No. 28. Censo de Edificaciones. (Obra nueva. En proceso).....	88
Tabla No. 29. Distribución Porcentual de Edificaciones Según Uso	89
Tabla No. 30. Concentración de Usos Empresariales Por Manzana (% manzanas)	91
Tabla No. 31. Concentración de la industria en la UPZ.....	91
Tabla No. 32 Concentración del comercio en la UPZ.....	91
Tabla No. 33 Concentración de los servicios en la UPZ.....	91
Tabla No. 34. Quince Primeros Códigos por Número de Establecimientos. %	91
Tabla No. 35 Distribución % de la industria. Establecimientos. Diez primeros códigos CIU	92
Tabla No. 36. Distribución % de establecimientos según rangos de empleados.....	93
Tabla No. 37. Concentración del empleo. Quince primeros códigos CIU.....	93
Tabla No. 38. Concentración porcentual del empleo industrial. Diez primeros códigos CIU	94
Tabla No. 39. Unidades Empresariales. Total y Asociadas a vivienda, por sectores... 95	95
Tabla No. 40. Unidades asociadas a vivienda. Distribución porcentual	96

Tabla No. 41. Tributación. Vigencia 2008 (\$mill y %)	96
Tabla No. 42. Porcentaje del total ciudad	96
Tabla No. 43. Valor Promedio M2 Terreno y Construcción (\$). Año 2007	96
Tabla No. 44. Oferta y Demanda de Equipamientos	97
Tabla No. 45 Áreas Libres. UPZ 43. Has	98
Tabla No. 46 Número de Pisos Área Predial Residencial (promedio)	98
Tabla No. 47 UPZ 43. Espacio Público. Áreas y M2/hab. 2007	99
Tabla No. 48 Indicador de Parques y andenes. M2/hab	99
Tabla No. 49 Porcentaje de Edificaciones con Licencia por año	100
Tabla No. 50 UPZ 43. Invasión de Ronda. 2007	100
Tabla No. 51 Sectores Normativos Propuestos UPZ 43	107
Tabla No. 52 Cuadro de Consolidación Urbanística Sector No. 1	109
Tabla No. 52 Cuadro de Consolidación Urbanística Sector No. 3	112
Tabla No. 53 Valoración Técnica Aportes	130
Tabla No. 54 Clasificación Aportes por Tema	130
Tabla No. 55 Clasificación de las Propuestas Ciudadanas	131
Tabla No. 56 Propuestas Comercio y Servicios	132
Tabla No. 57 Propuestas Espacio Público - Vías	133
Tabla No. 58 Otras Propuestas	133
Tabla No. 59 Hechos Generadores de Plusvalía	138

PRESENTACIÓN

Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) constituyen uno de los instrumentos de planeamiento adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Capital (POT) Decreto 190 de junio de 2004, y tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a las diferentes dinámicas productivas de la ciudad, la vocación particular de cada territorio y la inserción en el contexto regional, involucrando a los diferentes actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.

El presente documento contiene la recopilación de la información básica de los análisis efectuados por el equipo interdisciplinario de trabajo, conformado por los profesionales de las diferentes direcciones de la Secretaría Distrital de Planeación.

Para la UPZ No.43, SAN RAFAEL, se parte de una definición de política general de la norma urbanística cuyo enunciado preliminar es el siguiente: “Responder al carácter de usos diversos de la zona que conforman un núcleo de servicios urbanos, garantizando que los sectores residenciales existentes, mediante la localización del comercio y servicios en sus diferentes escalas, en ejes y zonas definidas con este fin y las actividades económicas propias de la vivienda productiva se adelanten dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal, que las actividades y procesos de consolidación del espacio construido garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población, sin perjuicio del fortalecimiento de las actividades productivas propias de esta territorio.”

La revisión realizada para esta UPZ, ha contemplado una minuciosa revisión tanto en su estructura como en su contenido, y las iniciativas de la comunidad se han tomado en consideración, de forma tal, que las respuestas a cada una de las inquietudes se verán reflejadas en la normativa que se adopte para la UPZ. Dichas propuestas fueron evaluadas dentro del marco del principio del ordenamiento territorial señalado en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997.

Paralelamente al proceso de estudios técnicos adelantado por la Secretaría Distrital de Planeación, se llevó a cabo 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 el día 9 de Diciembre de 2008, con el objeto de dar inicio al proceso de participación ciudadana para la revisión y complementación de la norma urbana de la UPZ

y recibir las propuestas de complementación a la norma urbana por parte de la comunidad para su posterior valoración técnica y social.

Posteriormente, el día 1 de abril de 2009, se realizó una reunión con el objeto de presentar la propuesta de revisión de la norma urbana de la UPZ así como recibir las propuestas por parte de la comunidad a dicha complementación.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el proceso de ajuste, se determinó la necesidad de actualizar, precisar y complementar algunos temas coyunturales y pertinentes a la UPZ, con el fin de precisar una reglamentación urbanística ajustada a la situación actual del sector que responda a las necesidades de sus habitantes.

Adicionalmente, la propuesta se armonizó con los planes maestros de equipamientos, en concordancia con las metas de proyectos establecidos en el Acuerdo 308 de 9 de junio de 2008, “Plan de desarrollo Económico, Social Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D.C 2008-2010”, teniendo en cuenta que en su mayoría fueron adoptados en el año 2006 y se requiere de una correcta coordinación entre los distintos instrumentos de planeamiento.

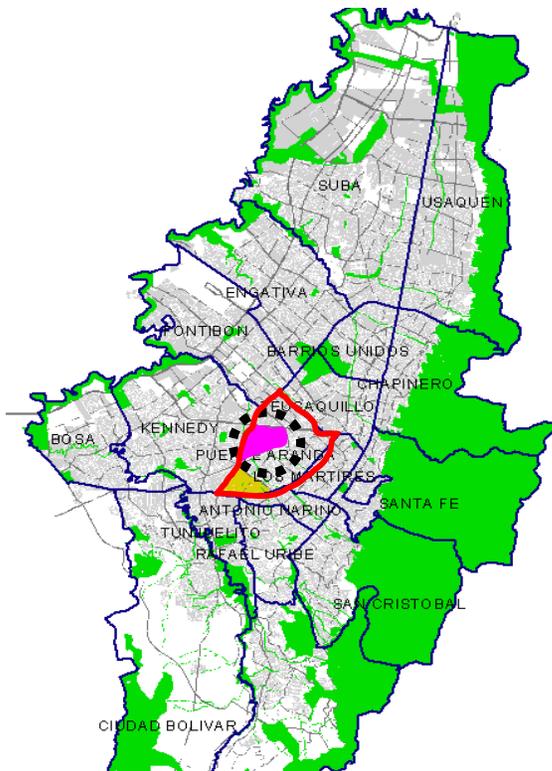
Bogotá D.C., mayo de 2010

CAPITULO I. GENERALIDADES DE LA UPZ

1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

1.1. LA UPZ EN LA CIUDAD

La UPZ 43 San Rafael, se encuentra ubicada en la unidad político – administrativa de la Localidad No. 16, Puente Aranda, la cual se localiza en la zona centro-occidental de la ciudad y está conformada por 5 UPZ: UPZ 40 Ciudad Montes, UPZ 41 Muzú, UPZ 43 San Rafael, UPZ 111 Puente Aranda y UPZ 108 Zona Industrial. Cuenta con un área de 1.731.12 hectáreas, y una población aproximada de 257.471 habitantes, es una localidad con una población joven y madura, ya que el 70,8% de la población se encuentra entre los 0 y 44 años, correspondiendo a hombres y mujeres entre los 25 y los 29 años el 9,2%; le siguen los jóvenes que se encuentran entre los 20 y 24 años con el 8,8%, la población adulta de los 45 a los 59 años representa el 16,8%, y los adultos mayores de los 60 años en adelante representan el 12,4%.¹



Sus límites geográficos son: al norte con la Avenida Los Comuneros y localidad de Teusaquillo, al sur con la Avenida 1a de Mayo y la localidad de Tunjuelito, al oriente con la avenida Ciudad de Quito y las localidades de Los Mártires y Antonio Nariño y al occidente con la avenida Ferrocarril del Sur y con las localidades de Fontibón y Kennedy.

Según dato de población determinado por el DANE en 2005, la población de la localidad se estima en 257.471 habitantes, que representa un 13,8% de la población total de Bogotá.

Figura No. 1: Ubicación localidad de Puente Aranda

Esta Localidad se caracteriza por tener numerosos elementos de la Estructura Ecológica Principal en su mayoría del Sistema Hídrico. En efecto, la cruza el río Fucha o San Cristóbal, el cual nace en los cerros orientales, de igual manera en esta localidad se encuentran los vallados del río Seco, la Albina y Comuneros, los cuales fueron canalizados, y que junto con el caño San Francisco pertenecen a los ecosistemas de protección hídricos de la ciudad.

Es una localidad caracterizada por tener un terreno plano con un ligero desnivel de oriente a occidente y no se encuentra ubicada en áreas con riesgo geotécnico.

Con el desarrollo industrial de Bogotá, la localidad comenzó a transformarse con la llegada de pequeñas empresas manufactureras que fueron creciendo al lado del sector residencial. Se fortaleció en 1944 con el primer reglamento de zonificación y se consolidó a partir de los estudios de Le Corbusier, del plan piloto de Bogotá adoptado en 1951 y de la zonificación de 1963 realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Puente Aranda se convirtió entonces en el centro de la actividad industrial de la capital, con el asentamiento de diferentes actividades como la fabricación de plásticos, textiles, químicos, metalmecánica, gaseosas, concentrados e industrias alimenticias. La norma adoptada en 1968 y el decreto 159 de 1974, convirtieron a Puente Aranda en un corredor industrial de la capital².

La localidad presenta un alto índice de densidad urbana con 149 personas por hectárea, cuando en promedio Bogotá tiene 175 habitantes por hectárea. Puente Aranda figura con 18 equipamientos por cada 10.000 habitantes, ocupando el séptimo lugar en cuanto a las localidades con menor número de equipamientos.

1.2. GENERALIDADES DE LA UPZ

La UPZ 43, San Rafael, goza de una localización estratégica por cuanto se encuentra rodeada por corredores troncales especializados de la malla vial arterial tales como la Calle 6 (Avenida de la Américas), Avenida 68 (Avenida Congreso Eucarístico), Avenida 6 (Avenida de los Comuneros) y la Avenida Ferrocarril del Sur, las cuales sirven de soporte al sistema de transporte masivo Transmilenio propuesto para la ciudad y de la Avenida Ferrocarril del Sur (TV 42 -53), que hace parte del trazado propuesto de la primera línea del metro para la ciudad, lo que permite una articulación directa con las centralidades de

² Tomado de "Diagnósticos Locales con Participación Social" de la Secretaría de Salud del Distrito. Archivo Distrital.

Salitre-Zona Industrial y Américas; y una conexión expedita con el resto de la ciudad.

Dichas condiciones permiten potenciar usos dotacionales, comerciales y empresariales de gran envergadura sobre el eje de las Avenidas de la Américas (AC 9ª) y de los Comuneros (Av. 6ª), logrando consolidar hacia el interior ejes definidos de comercio y servicios que contribuyen a complementar la estructura socio-económica y espacial de la UPZ, garantizando el equilibrio urbanístico y su integración en diferentes escalas con la ciudad.

Adicionalmente, la UPZ San Rafael, se encuentra dentro del área de influencia del Plan Zonal de Puente Aranda, cuyos objetivos se enmarcan en la realización de actuaciones, actividades y correctivos en el área de influencia del Plan Zonal, para mitigar y reducir los efectos en el ambiente y la salud que produce la actividad industrial sobre los desarrollos residenciales.

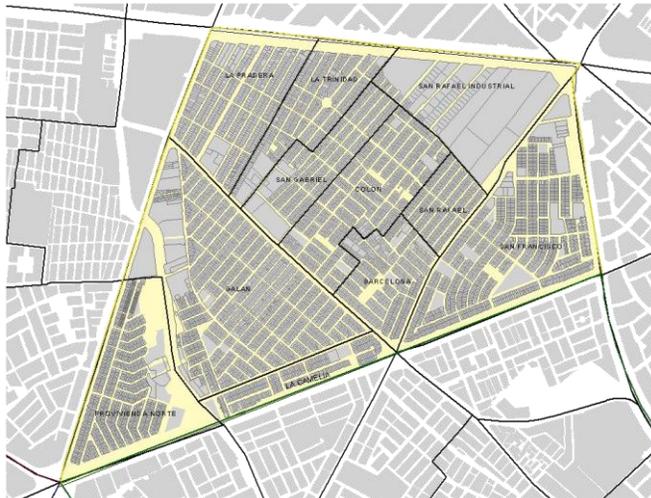


Figura No. 2: Barrios UPZ 43 San Rafael

Cuenta con un área total de 326.62 has. y una población actual aproximada de 73.091 habitantes. Los barrios que conforman la UPZ son : Barcelona, Brisas del Galán, Brasilia, Camelia Sur, Colón, La Pradera, La Trinidad, El Arpa y La Lira, Milenta, San Francisco, San Gabriel, San Rafael y San Rafael Industrial , cuya estratificación es 3 ya que se encuentran clasificados

como de desarrollo Progresivo Consolidado, teniendo en cuenta, que se trata de zonas de viviendas terminadas mediante procesos de autoconstrucción, y se caracterizan por su heterogeneidad o diversidad arquitectónica, así como por la ocupación de las construcciones de forma continua a lado y lado de la manzana, por lo que puede decirse que su estructura se encuentra consolidada.³

Hace parte del área residencial del sur de la ciudad y se configura como un sector de carácter residencial con ejes de comercio y servicios así como de un área industrial sobre la Av. de la Américas.

³ La Estratificación en Bogotá D.C. y estudios relacionados 1983-2004. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

2. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO MARCO POT

2.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, la Estructura Ecológica Principal se rige por los principios de complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la Estructura Ecológica Principal (EEP), preservación y restauración ecológica, etc, que serán expuestos a continuación y que sirven de marco teórico de los elementos contenidos en la presente caracterización.

La complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la EEP implica que el Sistema de Áreas Protegidas (SAP), prioriza la preservación y restauración ecológicas, sin dejar de lado la premisa de aportar área y diversidad a la oferta de espacio público de los demás componentes, los cuales por su parte tienen una función prioritaria dentro del espacio público, ya que aportan extensión y conectividad a la red conformada por el SAR en el suelo urbano. De lo anterior, se concluye que el SAP debe ser objeto de una apropiada asignación espacial, mediante una adecuada planificación del diseño de sus elementos y de un mantenimiento adecuado.

En cuanto a la administración de los elementos de la EEP, deben regir los principios de precaución, referidos a la suficiencia de la fundamentación científica de las intervenciones y de naturalidad, referido al hecho de que tanto la restauración como el mejoramiento parten de la comprensión e incorporación de los patrones naturales de estructura, composición y función de los ecosistemas. La EEP debe además procurar armonizar y optimizar los servicios y valores ambientales asociados al ciclo hidrológico y a los ecosistemas acuáticos.

La EEP de las unidades de planeación del Distrito Capital debe ser planificada y manejada atendiendo a su funcionalidad ecológica y a su utilidad ambiental, en tres escalas diferenciadas: dentro de cada área componente, dentro de cada cuenca hidrográfica y en el contexto de la Estructura Ecológica Regional.

La incorporación de las áreas de mayor valor ambiental a la EEP representa un principio de ecoeficiencia, fundamental para la correcta ocupación y para la transformación efectiva del territorio.

La distribución espacial y el manejo de la EEP, deben propender por la mitigación de los riesgos, la amortiguación de los espacios ambientales y la prevención y corrección de la

degradación ambiental acumulativa, como condiciones fundamentales para la equidad social y la competitividad económica de Bogotá y de la Región.⁴

2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL

2.2.1 SISTEMA DE MOVILIDAD

De acuerdo a lo establecido por el POT, el Sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema Vial, el Subsistema de Transporte (Red de transporte Masivo, Red de corredores locales de buses y rutas alimentadoras, Red de Transporte Público colectivo, Tren de Cercanías, Transporte individual público y privado, red de estacionamientos públicos, etc.), el Subsistema de regulación y control del tráfico y el Subsistema Vial Peatonal (andenes, plazas, parques, cruces, puentes y senderos peatonales)

El Subsistema Vial a su vez está constituido por la Malla Vial Arterial Principal (red de vías de mayor jerarquía que actúa como soporte de a movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país); la Malla Arterial Complementaria (red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escala urbana); la Malla Vial Intermedia (constituida por una serie de tramos viales que hacen permeable la retícula que conforma las mallas arterial y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas; permite el acceso y la fluidez a la ciudad en la escala zonal); la Malla Vial Local (conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda), las Intersecciones (soluciones viales tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular, entre otras cosas), las Alamedas y Pasos Peatonales; la Red de Ciclo Rutas; los Corredores de Movilidad Local y la Malla Vial Rural.

2.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El Sistema de Espacio Público está definido por el POT como el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y los andenes, los

⁴ Artículo 73 POT. Principios aplicables al manejo de la Estructura Ecológica Principal.

controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y las cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos, definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

Ésta Red busca el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones medio ambientales y está integrada funcionalmente con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, a la que complementa con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad.

Los espacios peatonales estructurantes del sistema son las plazas y plazoletas, la red de andenes, las vías peatonales, las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, los paseos y alamedas, los puentes y los túneles peatonales.

Los Parques Distritales, elemento primordial del Sistema de Espacio Público Construido, se clasifican en: Parques de escala Regional (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades regionales), Parques de escala Metropolitana (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades urbanas), Parques de escala Zonal (áreas libres con una dimensión entre 1 y 10 hectáreas, destinadas a la satisfacción de necesidades de recreación activa de un grupo de barrios), Parques de escala Vecinal (áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques), Parques de Bolsillo (áreas libres con una modalidad de parque de escala vecinal, que tienen un área inferior a 1000 m², destinada fundamentalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad).

2.2.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El Sistema de Equipamientos se define como el conjunto de espacios y edificios destinados a abastecer los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, educación, salud, culto, deportivos y recreativos, para mejorar los índices de seguridad humana en las distintas escalas de atención, basados en la perspectiva de consolidar la ciudad como centro de una red regional de ciudades, buscando desconcentrar servicios que pueden ser prestados a menores costos en las otras ciudades de la región.⁵

Como objetivos principales del Sistema de Equipamientos, se encuentran, el elevar el nivel de vida y de calidad ambiental, para los ciudadanos, coherentemente con la diversidad

⁵ Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), Artículo 230.

cultural y las necesidades de los ciudadanos de la ciudad y la región, igualmente, buscan contribuir a mejorar la convivencia ciudadana y consolidar los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales en el Distrito Capital, y promover una oferta de servicios, en función de las coberturas, los tipos de demanda y las economías de escala, en un contexto regional, finalmente buscan proveer espacios y equipamientos, que permitan servir a la comunidad como ordenadores de los espacios vecinales, zonales, urbanos y regionales, consolidando una red de servicios a nivel regional, bajo los principios de equidad, eficiencia, calidad y equilibrio territorial.

2.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

Este sistema está conformado por el Sistema de Acueducto el cual está constituido por la infraestructura para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma, el sistema de saneamiento básico que incluye el sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, dentro del cual se encuentra el sistema de tratamiento de aguas servidas, y el sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición Final de Residuos Sólidos. El sistema de tratamiento de residuos sólidos conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos y patógenos; la recolección, transporte y disposición final de material vegetal provenientes para poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad. El Sistema de Energía Eléctrica integrado por los sistemas de transmisión que la conducen la energía a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión. Por otra parte se encuentra el servicio de telecomunicaciones consistente en el conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos) a distancia. Y por último el sistema de prestación del servicio de gas domiciliario, conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.

2.3. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL

2.3.1. CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS

El centro y las centralidades que conforman la estructura socio-económica y espacial del Distrito Capital se clasifican en función del papel que desempeñan, tanto en la estrategia de la integración con la ciudad y su territorio rural, como en función de las relaciones que establece o puede establecer con las escalas nacional e internacional.

Su lugar en la planificación de la ciudad responde además a la orientación de políticas urbanas relacionadas con el equilibrio del Distrito Capital en términos sociales, de servicios urbanos y de integración de las localidades.

La red de centralidades incluye las ya existentes, que cuentan con una alta concentración de actividades económicas, y las nuevas, cuyo nivel actual de desarrollo es bajo pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento del objetivo de equilibrio e integración de las diferentes escalas⁶.

Las determinaciones de ordenamiento para las centralidades fijadas por el POT tienen como objetivo consolidar espacial y funcionalmente las áreas actuales de las mismas e incentivar la localización y disposición ordenada de nuevas actividades, que refuercen o complementen las existentes, con el fin de garantizar el cumplimiento de su papel dentro de la estrategia general para ordenamiento del D. C.

Las directrices principales para su desarrollo según el Artículo 24 del Decreto 190 del 2004 son: diversificar y aumentar la oferta de productos y servicios actual; e integrar el área a los sectores urbanos circundantes a través de la red vial y el sistema de espacio público. Esta centralidad se encuentra desarticulada de los sistemas férreo y aéreo y del sistema vial regional, pero con una relación inmediata al sistema vial arterial de la ciudad y al sistema Transmilenio.

⁶ Artículo 23 POT. La Estructura socioeconómica y espacial.. Componentes

CAPITULO II. DIAGNÓSTICO

1. MARCO NORMATIVO-PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.1. TRATAMIENTOS

Según el POT, los tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Dichas intervenciones deben ser el resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con el propósito de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados par el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad. Con base en lo anterior, cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

En la UPZ No.43 San Rafael, de acuerdo con lo definido en el POT, el área central de la UPZ es un sector definido por el Tratamiento de Consolidación con densificación Moderada, lo que significa que se trata de una zona con barrios como Colón, San Rafael, San Francisco, La Camelia, Barcelona, parte del barrio La Pradera, Trinidad y Galán, que presentan calidad urbana o ambiental y cuyos predios son susceptibles de densificarse respetando las características urbanísticas ya existentes.

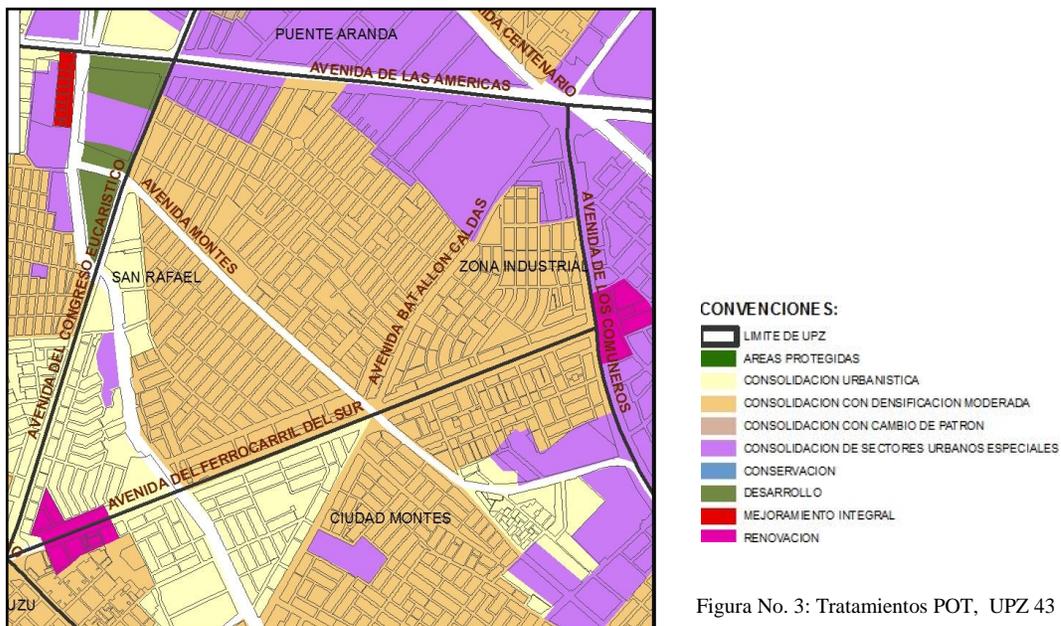


Figura No. 3: Tratamientos POT, UPZ 43 San Rafael

Por otra parte, a la zona norte de la UPZ, el POT le definió con el Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, dado que se trata de una zona con usos predominantemente industriales, existentes con anterioridad, y con fundamento en normas especiales que deben alcanzar condiciones adecuadas para tales usos. Este es el caso de barrios como Parte de La Pradera, Trinidad y San Rafael Industrial.

Finalmente, la zona occidental de la UPZ fue definida con el Tratamiento de Consolidación urbanística, por tratarse urbanizaciones y conjuntos, que deben mantener para su desarrollo, sus características urbanas y ambientales, como es el caso de la Urbanización Provienda Norte (Milenta).

1.2. ÁREAS DE ACTIVIDAD

De acuerdo con el POT, mediante las Áreas de Actividad se establece la destinación de una zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo de ordenamiento territorial.

En la UPZ 43, San Rafael, el POT definió tres Áreas de Actividad, las cuales son: Área de Actividad Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Área de Actividad Industrial y Área de Actividad de Comercio y Servicios zona de Comercio Aglomerado.

Teniendo en cuenta lo anterior, el POT definió para la zona Centro y occidente de la UPZ Área de Actividad Residencial, por tratarse de un suelo destinado a la habitación permanente de las personas, y la localización de ciertas actividades económicas se encuentra restringida, a que se pueden albergar al interior de la vivienda dentro de la propia estructura arquitectónica.

Por otra parte, la zona norte de la UPZ es clasificada en el Área de Actividad Industrial, por lo tanto en esta zona se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, transformación, etc, de materias primas para la manufactura de productos y bienes.

Finalmente, una pequeña zona al nor-occidente de la UPZ es clasificada con Área de Actividad de Comercio y Servicios, zona de Comercio Aglomerado, en la cual pueden localizarse establecimientos que ofrezcan bienes en diferentes escalas así como diversos servicios a empresas y personas.

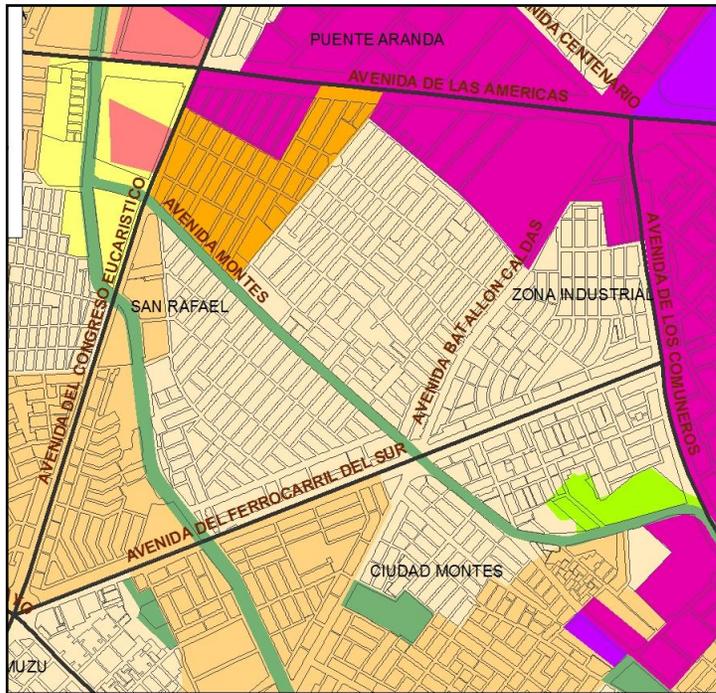


Figura No. 4: Áreas De Actividad POT, UPZ 43 San Rafael

1.3. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

1.3.1. PLANES MAESTROS

Son instrumentos que definen el ordenamiento de cada uno de los servicios dotacionales y mediante los cuales se adoptan estándares urbanísticos e indicadores, que permiten una programación efectiva de los requerimientos del suelo y de las unidades de servicio necesarias para atender las diferentes escalas urbanas, de los sectores educativo, cultura, salud, bienestar social, deportivo y recreativo, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios y los establecimientos destinados a la atención de los usuarios de servicios públicos.

Zona Residencial General, la cual se subdivide en:

- Residencial General 01 Código ARG-01
- Residencial General 03 Código ARG-03
- Residencial General 04 Código ARG-04

Zona Industrial, la cual se subdivide en:

- Industrial 02 Código AZID-02
- Industrial 03 Código AZID-03

El artículo 48 del mismo Decreto define los usos así:

Para las subzonas o ejes de tratamiento residenciales generales ARG-01, ARG-03, ARG-04, se permiten los siguientes usos:

SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 0L (ARG-01)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS:

a) Uso comercial

Comercio de cobertura Local I-A y I-E y Zonal II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El Comercio zonal II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes. Ver: Providencia 6.02.98 Concejo de Justicia Establecimientos de Comercio. CJA08401998

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura de hasta dos (2) pisos.

Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos

Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permite comercio en segundo piso cuando este funcione como parte del local del primer piso

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura máxima de hasta dos (2) Pisos.

Locales en el primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permiten oficinas en el segundo piso cuando éstas funcionan como complemento del local del primer piso.

Edificaciones especializadas con altura máxima de hasta 2 pisos.

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I), desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento y de cobertura zonal (Clase II), desarrollable únicamente en manzanas comerciales, o centros cívicos de la urbanización.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos, En nuevas edificaciones especializadas

d) Uso de Estacionamientos en Altura

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos

SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 03 (ARG-03)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y del Metropolitano III-C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio de cobertura zonal y metropolitano III-C (campos de tejo) se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio completo se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
Edificaciones especializadas (Edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Edificaciones destinadas a otros usos.
En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.
Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

SUBZONA O EJE RESIDENCIAL GENERAL 04 (ARG-04)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y del Metropolitano III-C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio de cobertura Zonal y Metropolitano IIT-C (campos de tejo), se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos

Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas (edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A y I-E

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria Clase I-A y Clase I-B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de Estacionamientos en Altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

Comercio de cobertura metropolitana III-A, institucional de influencia metropolitana (Clase III) (excepto los equipamientos administrativos y de seguridad), industria Clase II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto favorable del D.A.P.D..

Edificaciones:

En nuevas edificaciones especializadas

En el artículo 53 define los usos en **zonas industriales**, así:

SUBZONA O EJE INDUSTRIAL 02 (AZID-02)

PRINCIPALES

a) Uso Industrial Clase I-A y I-B y Clase II-A

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo treinta (30) metros de los desarrollados residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones modificaciones o ampliaciones.

Nuevas edificaciones especializadas

b) Vivienda

Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B y zonal II-A y II-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

b) Uso de oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En edificaciones destinadas a uso industrial.

Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad la subzona o eje de tratamiento. Se exceptúan los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

a) Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto favorable del D.A.P.D.

El uso de vivienda de aislarse mínimo veinte (20) metros contra los usos industriales clase II existentes en la subzona o eje de tratamiento y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.

Edificaciones o Establecimientos

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

b) Industria Clase III

Se permite únicamente la existente en la subzona o eje de tratamiento.

SUBZONA O EJE INDUSTRIAL 03 (AZID-03)

PRINCIPALES

a) Uso Industrial clase I-A y I-B y clase II-A

Desarrolla en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo 30 metros de los desarrollos residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones

Nuevas edificaciones especializadas

b) Vivienda

Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura Local I-A y I-B y Zonal II-A y III-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En edificaciones destinadas a uso industrial.

Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (clase I) y zonal (clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. Se exceptúan los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

Edificaciones

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones:

En nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

a) Uso de vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento previo concepto favorable del D.A.P.D. El uso de vivienda debe aislarse mínimo veinte (20) metros contra los usos industriales clase II existentes en la subzona y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.

Edificaciones o Establecimientos

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares. En obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

b) Uso comercial:

De cobertura metropolitana III-A, III-B y III-C y uso institucional de influencia metropolitana (clase III) (a excepción de los establecimientos educativos), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento previo concepto favorable del D. A.P . D

Edificaciones o Establecimientos:

En nuevas edificaciones especializadas.

c) Uso Industrial Clase III

Se permiten únicamente las existentes en la subzona o eje de tratamiento

CRG-CN: Conservación Residencial General (Continuidad de Norma) reglamentado a través del Decreto 736 de 1993

Desarrollo Residencial General, el cual se reglamentó a través del Decreto 737 de 1993. el cual busca regular el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determinar su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento. Además los predios a los que se les asignó este tratamiento de desarrollo debían adelantar el proceso de desarrollo por urbanización señalado en el Decreto reglamentario de dicho proceso, como requisito para dar curso al proceso de desarrollo por construcción establecido en el presente Decreto. De densidad autorregulable o resultante

DRG-A2

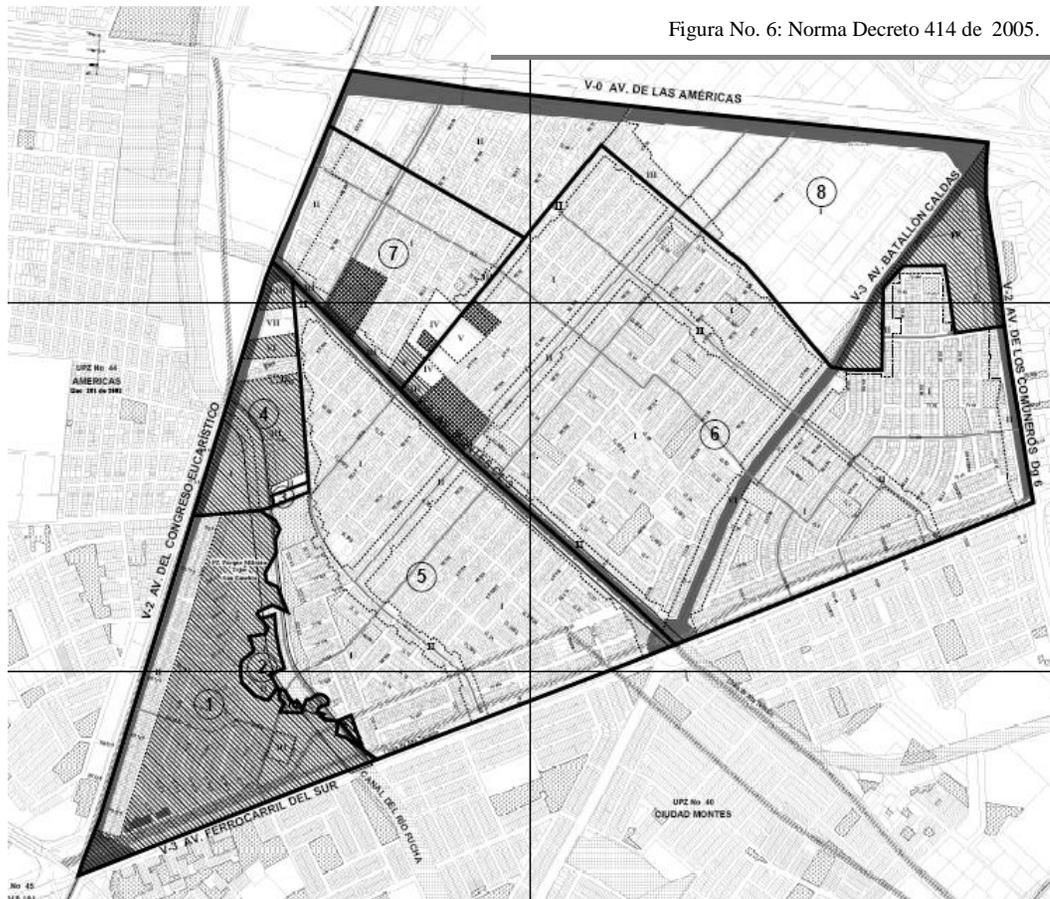
DRG-A3

2.2. NORMA UPZ VIGENTE

La UPZ 43, San Rafael, fue reglamentada mediante Decreto 414 de 2005, y definió 8 sectores normativos,

Tabla No. 1 Sectores Normativos UPZ 43 San Rafael Vigente

SECTORES URBANISTICOS			
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
7	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
8	INDUSTRIA	INDUSTRIAL	RENOVACION- Reactivación



3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1. BARRIOS LEGALIZADOS

Al interior de la UPZ 43 San Rafaela se localizan 5 desarrollos de origen informal, los cuales fueron legalizados por la Secretaría Distrital de Planeación (antes DAPD), los cuales se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla No. 2 Desarrollos Legalizados UPZ 43 San Rafael

DESARROLLO	RESOLUCION No.	FECHA	PLANO No.	AREA TOTAL (Ha)	No. TOTAL LOTES
CAMELIA SUR IV SECTOR (16)	202	FEB-24-93	PA-6/4-00	1,75	55
EL ARPA Y LA LIRA (16)	1327	SEP-09-94	PA 11/4-00	0,23	25
BRISAS DEL GALAN (16)	1126	DIC-18-96	PA 6/4-02	0,70	67
CAMELIA II SECTOR (16)	1126	DIC-18-96	PA 6/4-03	0,09	9
LAS DELICIAS (16)	01184	DIC-28-2006	PA276/4-00	0,20	6

Fuente: Secretaría Distrital del Planeación. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 2009

Estos desarrollos aunque conservan las características comunes de los barrios de origen informal, cuentan con acceso directo a las redes de servicios públicos e infraestructura, al igual que a la cobertura en equipamientos con que cuenta la Localidad.

En general son áreas que se encuentra totalmente integradas a la ciudad formal y a las estructuras que permiten su articulación con el resto de la ciudad.

3.2. CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS

El Tratamiento de Consolidación Urbanística se aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como guías de su desarrollo.

Dichas urbanizaciones deben mantener sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, al igual que lo referente a la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por la aplicación de la norma original (reglamentación específica, incluidas sus modificaciones, que se encuentre vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de la UPZ, con la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto), o por lo que defina la ficha normativa.

Tabla No. 3 Estudio Normativo para Consolidaciones Urbanísticas

PREDIOS QUE CUENTAN CON NORMAS ANTERIORES AL ACUERDO 7 DE 1979 Y SE UBICAN EN CONSERVACIÓN AMBIENTAL											
NORMA	NORMAS ANTERIORES AL ACUERDO 7	ACUERDO 7 DE 1979		ACUERDO 6 DE 1990			POT	NORMA RESULTANTE			
	UDA - DENSIDAD ALTA UDM - DENSIDAD MEDIA UDB - DENSIDAD BAJA	CA - CONSERVACIÓN AMBIENTAL		CN - CONTINUIDAD DE NORMA				CU - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	DE CA-AR A CRE	DE CA-AR A CRG Y DE CA-AM A CM	ZONA DE INFLUENCIA AEROPORTUARIA
		CA-AR	CA-AM	CRE	CRG	CM					
USOS	DCTO 1119/68 DCTO 159/74 RESOLUCIÓN ORIGINAL	ART 66 A 79 DCTO 753/80 ART. 14 DCTO 183/83	ART. 66 A 79 DCTO 753/80 DCTO 183/83	ART. 81 DCTO 736/93 ART. 9 DCTO 920/44 RESOLUCIÓN ORIGINAL	ART. 81 DCTO 736/93 ART. 9 DCTO 920/44 RESOLUCIÓN ORIGINAL	ART. 81 DCTO 736/93 ART. 9 DCTO 920/44 RESOLUCIÓN ORIGINAL	PRINCIPAL: RES ORIGINAL COMPLEMENT: DCTO 736/93 ART. 81	PRINCIPAL: RES ORIGINAL COMPLEMENTARIO: DCTO 736/93 ART. 81 No.1 + Parágrafo	PRINCIPAL: RES ORIGINAL COMPLEMENTARIO: DCTO 736/93 ART. 81 No.2+ Parágrafo	DCTO 765/99 CIRCULAR 018/04 USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES	
DENSIDAD INDICES	RESOLUCIÓN ORIGINAL			N/A			N/A	N/A			
ESTACIONAMIENTOS								GENERAL (POT)			
ANTEJARDINES	RESOLUCIÓN ORIGINAL	RESOLUCIÓN ORIGINAL		DCTO 736/93 ART.68 Y DCTO 1210/97 ART. 7			DCTO 736/93 ART.68 DCTO 1210/97 ART. 7	RESOLUCIÓN ORIGINAL - DCTO 736/93 ART.68 Y DCTO 1210/97 ART. 7			
ALTURA	RESOLUCIÓN ORIGINAL	DCTO 753/80 + ALTILLO (25%) + PENTHOUSE (R.O)		DCTO 736/93 ART.84 RESOLUCIÓN ORIGINAL + PENTHOUSE DCTO 736/93 ART. 73 ALTILLO SI LO PERMITE LA RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 736/93 ART. 74 NUMERAL 1 ALTURA DE PISO DCTO 736/93 ART.31 TERRENO INCLINADO DCTO 1210/97 Y DCTO 1146/97 AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA			NORMA ACUERDO 6/90 + TERRENO	RESOLUCIÓN ORIGINAL+ AREA BAJO CUBIERTA+ PENTHOUSE COMO PISO + VISITA A TERRENO Y DCTO 736 93 ART. 74 NUMERAL 1 *			
AISLAMIENTO	RESOLUCIÓN ORIGINAL	RESOLUCIÓN ORIGINAL (PISOS)		DCTO 736 ART.84 NUMERAL 2, ART. 79 Y ART.27 (SI CAMBIA LA ALTURA) DCTO 1210 ART. 11				RESOLUCIÓN ORIGINAL + DCTO 736 ART.84 NUMERAL 2, ART. 79 Y ART.27 (SI CAMBIA LA ALTURA) + DCTO 1210/97 ART. 11			
PATIOS	RESOLUCIÓN ORIGINAL	RESOLUCIÓN ORIGINAL		RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 736/93 ART. 84			RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 736/93 ART. 84	RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 736/93 ART. 84			
VOLADIZO	RESOLUCIÓN ORIGINAL	RESOLUCIÓN ORIGINAL		RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 1210/97 ART.12			RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 1210/97 ART.12	RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 1210/97 ART.12+ (ANCHO DE VIA ACTUAL) NORMA EMPRESA DE ENERGIA *			
SOTANO Y SEMISOTANO		DCTO 753 ART. 4		DCTO 736/93 ART. 73 Y DCTO 1210/97 ART.10				RESOLUCIÓN ORIGINAL + DCTO 736/93 ART.86 + DCTO 1210/97 ART. 8 Y 10			
EQUIPAMIENTO COMUNAL								DCTO 736 ART 86			
SUBDIVISIONES								DCTO 736/93 ART. 35 + DCTO 1210/97 ART.14 + DCTO 564/06			
TIPOLOGÍA	RESOLUCIÓN ORIGINAL	RESOLUCIÓN ORIGINAL		RESOLUCIÓN ORIGINAL			RESOLUCIÓN ORIGINAL	RESOLUCIÓN ORIGINAL			
CERRAMIENTOS								DCTO 190/04 ART.270 POR PERTENECER AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO			

NOTA GENERAL: LOS USOS ESPECIALES CON LICENCIA NO SE APLICAN SEGÚN LO CONTENIDO EN EL ARTICULO 9 DEL DECRETO 920 DE 1994

* PARA LOS USOS Y LAS ALTURAS EN LA ZONA DE INFLUENCIA AEROPORTUARIA SE APLICA EL DCTO 765/99 CIRCULAR 018/04 USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES

* 1 - Respecto de las alturas para este caso no hay piso adicional por uso de estacionamientos y equipamiento en 1 piso y tampoco hay ganancia de altura por englobe.

* 2 - Únicamente sobre antejardines según lo determine la norma original.

En la UPZ, 43, SAN RAFAEL, se identificaron nueve (9) urbanizaciones, conjuntos o agrupaciones, a las cuales se les asigna el tratamiento de Consolidación Urbanística, por contar con características urbanas y/o ambientales que se han conservado a través del tiempo desde su desarrollo inicial, de las cuales, tres fueron actualizadas a la estructura normativa del POT, teniendo en cuenta que la norma original de cada uno de ellos es anterior al Acuerdo 6 de 1990, y han existido muchas normas en el tiempo que han modificado parcialmente su norma original, razón por la cual se asignaron normas particulares para su desarrollo.

Tabla No. 4 Estudio Normativo para Predios con Norma Anterior al Acuerdo 7/79

PREDIOS QUE CUENTAN CON NORMAS ANTERIORES AL ACUERDO 7 DE 1979 Y SE UBICAN EN CONSERVACIÓN AMBIENTAL		
NORMA	NORMA RESULTANTE	
	DE CA-AR A CRE	DE CA-ARA CRG Y DE CA-AM A CM
USOS *	PRINCIPAL: RES.ORIGINAL COMPLEMENTARIO: DCTO 736/93 ART. 81 No.1 + Parágrafo	PRINCIPAL: RES.ORIGINAL COMPLEMENTARIO: DCTO 736/93 ART. 81 No.2+ Parágrafo
DENSIDAD INDICES	N/A	
ESTACIONAMIENTOS	GENERAL (POT)	
ANTEJARDINES	RESOLUCIÓN ORIGINAL - DCTO 736/93 ART.68 Y DCTO 1210/97 ART. 7	
ALTURA *	RESOLUCIÓN ORIGINAL+ AREA BAJO CUBIERTA+ PENTHOUSE COMO PISO + VISITA A TERRENO Y DCTO 736 93 ART. 74 NUMERAL 1 *;	
AISLAMIENTO	RESOLUCIÓN ORIGINAL + DCTO 736 ART.84 NUMERAL 2, ART. 79 Y ART.27 (SI CAMBIA LA ALTURA) + DCTO 1210/97 ART. 11	
PATIOS	RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 736/93 ART. 84	
VOLADIZO	RESOLUCIÓN ORIGINAL DCTO 1210/97 ART.12 + (ANCHO DE VIA ACTUAL) NORMA EMPRESA DE ENERGÍA * ₂	
SOTANO Y SEMISOTANO	RESOLUCIÓN ORIGINAL + DCTO 736/93 ART.86 + DCTO 1210/97 ART. 8 Y 10	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	DCTO 736 ART 86	
SUBDIVISIONES	DCTO 736/93 ART.35 + DCTO 1210/97 ART.14 + DCTO 564/06	
TIPOLOGÍA	RESOLUCIÓN ORIGINAL	
CERRAMIENTOS	DCTO 190/04 ART.270 POR PERTENECER AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO	
NOTA GENERAL: LOS USOS ESPECIALES CON LICENCIA NO SE APLICAN SEGÚN LO CONTENIDO EN EL ARTICULO 9 DEL DECRETO 920 DE 1994 INDUSTRIALES Y COMERCIALES		
* 1 - Respecto de las alturas para este caso no hay piso adicional por uso de estacionamientos y equipamiento en 1 piso y tampoco hay ganancia de altura por englobe.		
* 2- Únicamente sobre antejardines según lo determine la norma original.		

3.2.1. +URBANIZACION MILENTA.

De acuerdo con lo establecido en el acto administrativo que aprobó la urbanización (Resolución 282/70), así como lo observado en terreno, se otorgaron las siguientes condiciones de edificabilidad a los predios que hacen parte del sector normativo 1, adoptaron las siguientes decisiones: Definir el subsector de edificabilidad A, que comprende todos los predios que se localizan al interior de la urbanización, lo cuales mantienen su norma original, ajustada al lenguaje POT, y el subsector de edificabilidad B, el cual corresponde a los predios que hacen parte de la urbanización y tienen frente a la Avenida Calle 68. Dichas condiciones se especifican en la siguiente tabla:

Tabla No. 5 Homologación Normativa Urbanización Milenta

	URBANIZACIÓN MILENTA	
	SECTOR 1 (Nota N)	
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,83	0,85
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1,71	3,50
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 Pisos Nota A	4 Pisos
VOLADIZOS	Nota B	Se permite Nota N
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	3.50 m Nota C	No se exige sobre Av 68 Nota C
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	Área:120,00 m Frente: 6,00 m	Área:120,00 m Frente: 6,00 m
TIPOLOGÍA	CONTINUA	
AISLAMIENTOS	AISLAMIENTO POSTERIOR 3,00 m Nota D	
PATIOS	Nota E	Nota E
SEMISÓTANO	No se permite	No se permite

Fuente: Secretaría Distrital del Planeación. Dirección de Norma Urbana 2010

3.2.2. URBANIZACION LAS PALMAS

De acuerdo con lo establecido en el acto administrativo que aprobó la urbanización (Resolución 129/88), así como lo observado en terreno, se otorgaron las siguientes condiciones de edificabilidad a los predios que hacen parte del sector normativo 1, subsector III - C, se adoptaron las siguientes decisiones: Definir el norma original, ajustada al lenguaje POT, manteniendo el carácter multifamiliar que tiene. Dichas condiciones se especifican en la siguiente tabla:

Tabla No. 6 Homologación Normativa Urbanización Las Palmas

	URBANIZACIÓN LAS PALMAS	
	SECTOR 1 (Nota N)	
	SUBSECTOR C	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,50	
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,5	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 pisos Nota F	
VOLADIZOS	Nota G	
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	Sobre vías vehiculares Nota H	Sobre vías peatonales Nota H
	5,00	3,50
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	
TIPOLOGÍA	AISLADA	
AISLAMIENTOS	CONTRA PREDIOS VECINOS	ENTRE EDIFICACIONES
	4.00 m	8.00 m Nota I
PATIOS	Nota E	
SEMISÓTANO	Se permite Nota J	

Fuente: Secretaría Distrital del Planeación. Dirección de Norma Urbana 2010

3.2.3 ESTACIÓN DE SERVICIO AVENIDA 3a

De acuerdo con lo establecido en el acto administrativo que aprobó la urbanización (Resolución 404/86), así como lo observado en terreno, se otorgaron las siguientes condiciones de edificabilidad a los predios que hacen parte del sector normativo 3, subsector VIII - G, se adoptaron las siguientes decisiones: Definir nuevos parámetros de edificabilidad para el predio que conforma esta urbanización, teniendo en cuenta que tiene un mayor potencial y que la actividad actual es nula, por lo cual el predio se encuentra subutilizado. Dichas condiciones se especifican en la siguiente tabla:

Tabla No. 7 Homologación Normativa Estación de Servicios Avenida 68 – Calle 3a

	ESTACIÓN DE SERVICIO AVENIDA 3a, AVENIDA 68 Y DIAGONAL 2a	
	SECTOR 3 (Nota N)	
	SUBSECTOR G	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1,5	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 Pisos	
VOLADIZOS	2.00 m Nota K	
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	3.50 m Nota L	
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	
TIPOLOGÍA	AISLADA	
AISLAMIENTOS	CONTRA PREDIOS VECINOS	ENTRE EDIFICACIONES
	3.50 m Nota M	5.00 m Nota M
PATIOS	No se exige	
SEMISÓTANO	No se permite	

Fuente: Secretaría Distrital del Planeación. Dirección de Norma Urbana 2010

4. ESTRUCTURA GENERAL DE LA UPZ

4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la Estructura Ecológica Principal, implica que el Sistema de Áreas Protegidas (SAP), priorice la preservación y restauración ecológicas, respondiendo a la premisa de aportar área y diversidad a la oferta de espacio público, tendiente a la atención prioritaria del espacio público, teniendo en cuenta que aportan extensión y conectividad a la red conformada por el SAR en el suelo urbano.

La estructura ecológica principal se halla compuesta por el Corredor ecológico de ronda río Fucha o San Cristóbal, y el Canal Comuneros, los cuales hacen parte de los ecosistemas de protección hídricos de la ciudad y una red de parques urbanos.

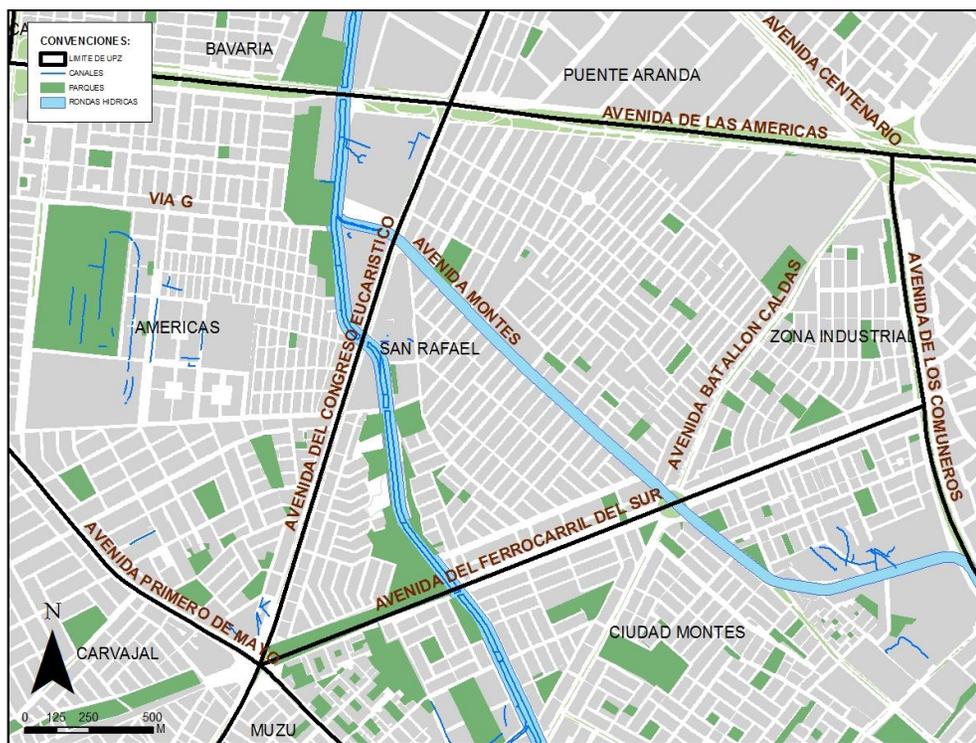


Figura No. 7: Estructura Ecológica Principal, UPZ 43 San Rafael

4.1.1. ANÁLISIS DE PENDIENTES

La UPZ San Rafael, se caracteriza por tener un terreno plano, con un ligero desnivel de oriente a occidente.

4.1.2. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS

No existen amenazas ni afectaciones por remoción en masa por no encontrarse ubicada en áreas sin riesgo geotécnico.

La UPZ 43, San Rafael, busca conectar la red de andenes con los corredores ecológicos viales, el Parque Zonal Milenta – Tejar – San Eusebio y los parques de escala vecinal y de bolsillo, para cohesionar como lugar urbano el territorio de la UPZ, para así, aprovechar los proyectos de los subsistemas viales y de espacio público a desarrollar en las vías arterias y de los circuitos de movilidad, para fortalecer, consolidar y mejorar la calidad ambiental e incrementar la oferta de espacios arborizados de la UPZ, así como propender por la Recuperación y mantenimiento de los parques urbanos de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ.

4.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

4.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

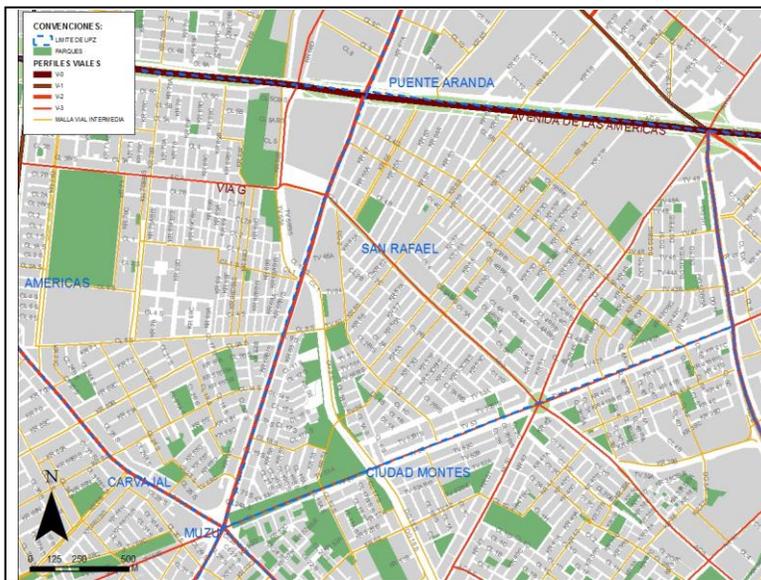


Figura No. 8: Sistema de Movilidad, Clasificación Vial

El Sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema Vial, el Subsistema de Transporte (Red de transporte Masivo, Red de corredores locales de buses y rutas alimentadoras, Red de Transporte Público colectivo, Tren de Cercanías, Transporte individual público y privado, red de estacionamientos públicos, etc.), el Subsistema de regulación y control del tráfico y el Subsistema Vial Peatonal (andenes, plazas, parques, cruces, puentes y senderos peatonales)

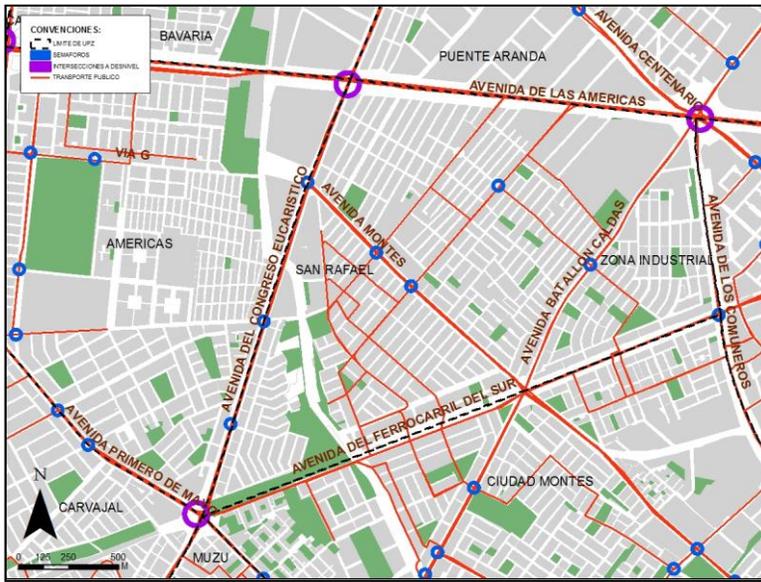


Figura No. 10: Sistema de Movilidad. Plan Vial y Rede de Transporte Público.

interior de los barrios se encuentran calles y andenes que no se encuentran en el mejor estado, debido al paso del transporte colectivo y camiones, ya que como se observa en la gráfica la UPZ cuenta con un circuito de transporte público que cubre buena parte de la UPZ y sirve a la población residente y flotante.

4.2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

A continuación se presenta el inventario de equipamientos que se encuentran localizados en la UPZ 43, San Rafael, con base en la base de datos de la SDP 2010: (ver planos anexos páginas 146 a 154)

Tabla No. 8 Equipamientos de Abastecimiento y Seguridad Alimentaria

NOMBRE	TIPO EQUIPAMIENTO	INFLUENCIA
Trinidad Galán	PLAZA DE MERCADO	URBANA
Delous Cereales de Colombia S.A	FRIGORIFICO	

Tabla No. 9 Equipamientos de Cementerios y Servicios Funerarios

NOMBRE EQUIPAMIENTO	TIPO SERVICIO	CLASE EQUIPAMIENTO	ESCALA
FUNERARIA SAN MIGUEL	Atención Funeraria	Funeraria	Zonal Tipo B

Tabla No. 10 Equipamientos de Seguridad, Defensa y Justicia

NOMBRE	TIPO EQUIPAMIENTO	ESCALA
Casa de Justicia de Puente Aranda	Casa de Justicia	ZONAL
CAI Gorgonzola	Comando de Atención Inmediata - CAI	ZONAL
CAI Galán	Comando de Atención Inmediata - CAI	ZONAL
CAI Villa del Prado	Comando de Atención Inmediata - CAI	ZONAL

Tabla No. 11 Equipamientos de Bienestar Social

NOMBRE	TIPO	ENTIDAD	ESCALA
	Centro Amar	DABS	SINF
C.D.C. JOSE ANTONIO GALAN	Centro de Desarrollo Comunitario - CDC	DABS	LOCA
CENTRO DE DESARROLLO SOCIAL ANTONIA SANTOS	Centro de Desarrollo de Integración Familiar	DABS	URBA
C.C. CAMELIA	Cupo Cofinanciado	DABS	SINF
CLUB DE ABUELOS TRINIDAD DABS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
TIA PITY	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
RAYITO DE LUZ	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CARRUSEL DE SUEÑOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CARITAS FELICES-SAN RAFAEL	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
NIÑOS DEL MAÑANA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
EL EDEN DE LOS NIÑOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MIS PEQUEÑOS GENIOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
GOTITAS DE ALEGRIA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MIS BAMBINOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
LUDICA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CASITA MAGICA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
JUGANDO Y APRENDIENDO	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MEDIO AMBIENTE	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
ANGELITOS PILOSOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CONCENTRACION ANTONIO GALAN	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
EL PITUFO SOÑADOR	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
FAMI AVENTURA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
PIOLIN-LA BUENA ESPERANZA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
ESCUELA SAN RAFAEL	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CONCENTRACION PONDEROSA JT	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
ESCUELA DISTRITAL SORRENTO	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CLUB DE ABUELOS JOSE ANTONIO GALAN	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
SEMILLITAS DE AMOR	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MUSICA 4 BANDA MARCIAL	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
EL GATO CON BOTAS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
ANGELA MERCEDES	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MUSICA 5 GUITARRA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
EL RINCON DE MIS JUEGOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
PISINGUITOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MIS PRIMEROS PASOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MEDIO AMBIENTE	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
LOS EUCALIPTOS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
MUSICA 3 BANDA MARCIAL	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
LOONEY TUNES	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
FAMI LA AMISTAD	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
ARCO IRIS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF

CONCENTRACION PONDEROSA JM	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CASITA ENCANTADA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
RAYITOS DE SOL	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
CLUB DE ABUELOS SAN RAFAEL DABS	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
TEATRO	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
BURBUJITAS DEL SABER	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
EL TREN DE LA ALEGRÍA	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
HOGAR GARFIELD	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
LA PEQUEÑA LULU	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
BENITIN	Hogar Comunitario	ICBF	SINF
EUCALIPTOS	Hogar Infantil	ICBF	VECI
J.D. CALIXTO TORRES	Jardín Infantil	DABS	VECI
J.D. TRINIDAD GALAN	Jardín Infantil	DABS	VECI

Tabla No. 12 Equipamientos de Cultura

NOMBRE	CARACTER	ESCALA
CARRETACA TEATRO	DISTRITAL	ZONAL
BRASILIA		
JOSE ANTONIO GALAN		
LA PRADERA		
SAN RAFAEL EUCALIPTOS		
LA CAMELIA NORTE		
MILENTA		

Tabla No. 13 Equipamientos de Culto

NOMBRE	ESCALA
San Ireneo	Zonal
Beato José Allamano	Zonal
La Transfiguración	Zonal
Los Doce Apóstoles	Zonal
San Rafael	Zonal
San Clemente Mártir	Zonal
Santa María del Prado	Zonal
San Buenaventura	Zonal
Santa Amelia	Zonal

IGLESIA	CLASIFICACION
Iglesia Comunidad Cristiana Villa del Prado	Cristianas Modernas
Iglesia Bautista Trinidad	Históricos Occidentales
Iglesia Comunidad Cristiana Los Ungidos de Dios	Cristianas Modernas
Iglesia Bautista "Renacer"	Históricos Occidentales
Iglesia Centro Cristiano de Amor Y Fe	Cristianas Modernas
Iglesia Misionera Buenas Nuevas	Cristianas Modernas
Iglesia Congregación Cristiana Del Norte	Cristianas Modernas
Iglesia Concilio De Iglesias de cristo Misionera Inc. Misión Internacional en Colombia	Cristianas Modernas

Iglesia Cristiana los Vencedores	Cristianas Modernas
Iglesia Bautista Trinidad	Históricos Occidentales
Iglesia Cristiana Adonai	Cristianas Modernas
Iglesia Misionera Buenas Nuevas	Cristianas Modernas
Iglesia El Nazareno	Cristianas Modernas
Iglesia Misionera Aposento Alto	Cristianas Modernas
Iglesia Asambleas de Dios	Cristianas Modernas
Iglesia Bautista Renacer	Históricos Occidentales
Iglesia Universal Apostólica "Interecumenica"	Cristianas Modernas
Iglesia Misión Luz De Las Naciones	Cristianas Modernas

NOMBRE	ESCALA
Instituto de Misioneros de La Consolata	Vecinal
Dominicas de Santa Catalina de Sena	Vecinal
Siervas del Santísimo Sacramento	Vecinal

Tabla No. 14 Equipamientos de Salud

NOMBRE	ESTADO	TIPO	TIPO ENTIDAD	ESCALA
UBA La Floresta	Existente	UBA	Oficial	ZONAL
CAMI Trinidad Galán	Existente	CAMI	Oficial	ZONAL
CAMI Trinidad Galán	Existente	CAMI	Oficial	
UBA Lorenzo Alcantuz	Existente	UBA	Oficial	

Tabla No. 15 Equipamientos de Educación

NOMBRE	TIPO ENTIDAD	ESCALA
Institución Educativa Distrital Nueva Zelandia	Oficial	VECINAL
Institución Educativa Distrital Jose Manuel Restrepo	Oficial	ZONAL
Institución Educativa Distrital Silveria Espinosa	Oficial	ZONAL
Institución Educativa Distrital Nueva Zelandia	Oficial	VECINAL
Institución Educativa Distrital Sorrento	Oficial	VECINAL
Institución Educativa Distrital Silveria Espinosa	Oficial	VECINAL
Institución Educativa Distrital Sorrento	Oficial	ZONAL
Colegio Santa Teresita	No oficial	N/A
Colegio del Bosque	No oficial	URBANA
Colegio Caldas Holguín	No oficial	VECINAL
Instituto Galileo	No oficial	VECINAL
Liceo Josefa del Castillo	No oficial	N/A
Liceo Psicopedagógico La Alegría de Ser	No oficial	N/A
Colegio de Nuestra Señora del Rosario	No oficial	VECINAL
Liceo La Sabana	No oficial	N/A
Liceo Motovelle	No oficial	N/A
Colegio Jose Allamano	No oficial	VECINAL
Nuevo Liceo Psicopedagógico Celestin Freinet	No oficial	N/A
Jardín Infantil A, E, I, O, U	No oficial	N/A
Gimnasio San Valery	No oficial	N/A
Colegio Gloria Nancy De Mancipe	No oficial	N/A
Jardín Psicopedagógico Palomitos Traviesos	No oficial	N/A

Jardín Infantil Crecer - Creando	No oficial	N/A
Jardín Infantil Huellas Mágicas	No oficial	N/A
Colegio Emilio Valenzuela	No oficial	ZONA
Colegio Fundación Hogar San Mauricio	No oficial	URBA
Gimnasio Cruz de San Juan	No oficial	N/A
Jardín y Guardería Infantil Aleli	No oficial	N/A
Centro Estudiantil De Nuestra Señora de Fátima	No oficial	N/A
Jardín Infantil Pulgarcito Milenta	No oficial	N/A
Liceo Diana Paola	No oficial	VECINAL
Liceo de los Ángeles	No oficial	VECINAL
Gimnasio Mi Bella Infancia	No oficial	N/A
Liceo Avenida de Las Américas	No oficial	VECINAL
Taller de preescolar pilatunas y letras	No oficial	N/A
Instituto Pedagógico Robertts	No oficial	N/A
Preescolar Guardería Colonia Oriental	No oficial	N/A
Gimnasio El Cedro	No oficial	ZONAL
Jardín Infantil Comencemos A Vivir	No oficial	N/A
Liceo Rocely	No oficial	VECINAL
Colegio Romel Velasco	No oficial	VECINAL
Instituto Pío XII	No oficial	N/A
Liceo Nuevo Chile	No oficial	VECINAL
Colegio Nuestra Señora de la Salette	No oficial	VECINAL
Colegio Juan Sebastián Bach	No oficial	N/A
Jardín Infantil Chabita	No oficial	N/A
Jardín Infantil La Casita de Daniel	No oficial	N/A
Liceo Infantil Pachicos	No oficial	N/A
Gimnasio Bilingüe Campestre Stephen Hawking	No oficial	VECINAL
Jardín infantil la fresita feliz	No oficial	N/A
Colegio Mayor Coopicidlun	No oficial	N/A
Colegio del Santísimo Sacramento	No oficial	VECINAL
Jardín Infantil Mark Twain	No oficial	N/A
Gimnasio Cristiano Adonai	No oficial	VECINAL
Jardín infantil por un mañana	No oficial	N/A
Centro Integral Infantil Mi Taller Creativo	No oficial	N/A
Colegio Geoffrey Chaucer's	No oficial	N/A
Liceo Infantil Buganviles	No oficial	N/A
Jardín Infantil la Sombrillita Azul	No oficial	N/A
Jardín Infantil la Alegría de Aprender	No oficial	N/A
Jardín Infantil Mis Dos Corazoncitos	No oficial	N/A
Jardín Infantil La Semillita del Saber	No oficial	N/A
Instituto Pedagógico Para El Desarrollo Integral CREAR	No oficial	N/A
Jardín Infantil El Mágico Mundo de los Niños	No oficial	N/A
Gimnasio Misión Carismática Internacional M. C. I.	No oficial	N/A
El Jardín Infantil El Portal de Asturias	No oficial	N/A
Aspaen Gimnasio Iragua	No oficial	VECINAL
Colegio Cardenal Pacelli	No oficial	VECINAL

Colegio Lausana	No oficial	VECINAL
Colegio Bertrand Russell	No oficial	N/A
Gimnasio Josefina Castro de Escobar	No oficial	N/A
Nuevo Colegio Bilingüe Larchmont	No oficial	N/A
Colegio de San Alberto Magno	No oficial	VECINAL
Colegio Villa Del Niño	No oficial	N/A
Instituto Bilingüe Nueva Zelandia	No oficial	N/A
Instituto Militar Aquileo Parra	No oficial	ZONAL
Liceo Arco Iris	No oficial	N/A
Colegio Stella Matutina	No oficial	N/A
Colegio Hispanoamericano Conde Ansurez	No oficial	N/A
Gimnasio Santa Cristina de Toscana	No oficial	N/A
Jardín Infantil Platero y Yo	No oficial	N/A
Jardín Infantil Campestre del Norte	No oficial	N/A
Jardín Infantil Mi Pequeño Gran Mundo	No oficial	N/A
Instituto Alberto Merani	No oficial	VECINAL
Jardín Infantil Mi Dulce Gimnasio	No oficial	N/A

Debe tenerse en cuenta que algunos establecimientos educativos y de salud de escalas urbana y zonal, son equipamientos que ocasionan diferentes impactos en su contexto inmediato por la aparición de actividades complementarias en las zonas residenciales, congestión vehicular, invasión de espacio público, etc.

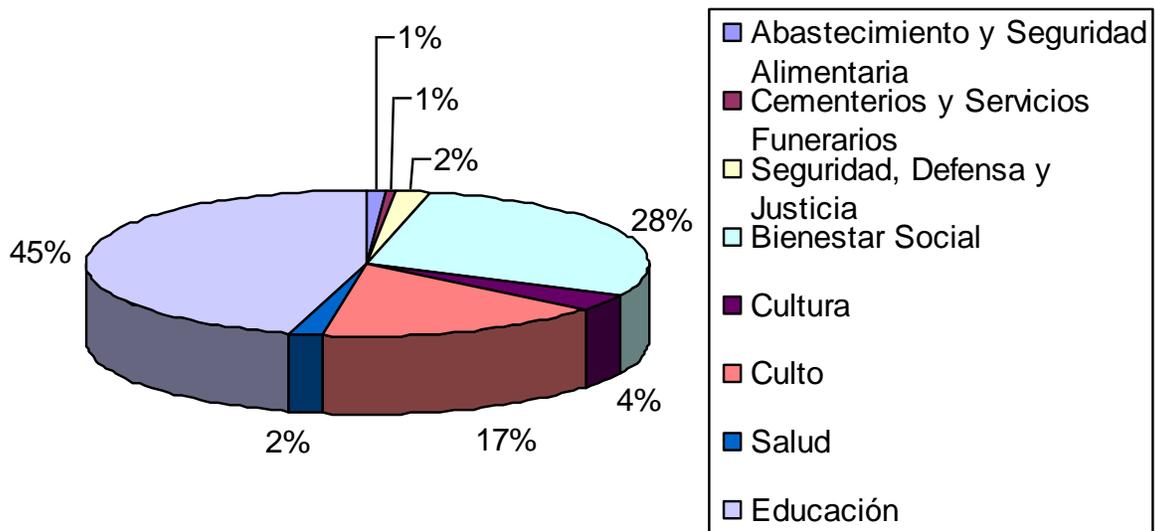


Figura No. 11: Porcentajes Dotacionales UPZ 43 San Rafael.

Como se observa en la gráfica los equipamientos de educación y bienestar social, representan la mayor oferta en la UPZ, sin embargo, si de acuerdo con los cuadros de inventario se observa que la mayor oferta de estos equipamientos viene del sector privado. En orden les siguen los equipamientos de culto y cultura, aunque no hay que desvirtuar la importancia de los dotacionales de abastecimiento y seguridad alimentaria dada su escala.

4.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS

La totalidad de la UPZ, dispone de redes aéreas de Energía Eléctrica, ya que cuenta con dos líneas de Alta Tensión y redes de Telecomunicaciones, que se complementan con la central telefónica que conecta los armarios y concentradores de la zona. Adicionalmente, cuentan con redes de gas, acueducto y alcantarillado, las cuales son subterráneas y por lo tanto no generan afectaciones.

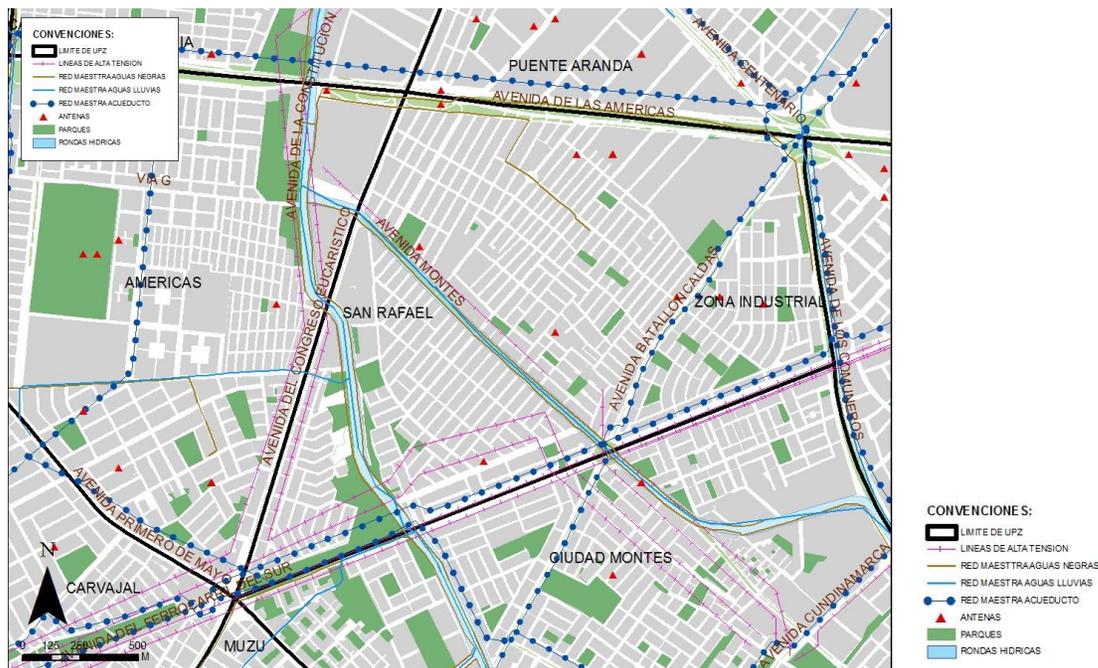


Figura No. 12: Sistema de Equipamientos, Servicios Públicos.

4.2.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

En la UPZ 43, San Rafael, se cuenta con parques principalmente de escala vecinal, que forman parte de las cesiones establecidas para las urbanizaciones y barrios que conforman la UPZ, Los parques urbanos que conforman el sistema de espacio público de la UPZ son: Parque Zonal Milenta – Tejar – San Eusebio y una serie de parques vecinales al interior de los barrios y urbanizaciones que conforman la UPZ, y que generan 287.834 m2 de zonas

verdes, que de manera general se encuentran en buen estado y cuentan adicionalmente con dotaciones deportivo recreativas.

Tabla No. 16 Inventario de Parques UPZ 43, San Rafael

TIPO	ESCALA	NOMBRE
Parque	Zonal	MILENTA-TEJAR-SAN EUSAEBIO
Parque	Vecinal	COLON - SIMON BOLIVAR
Parque	Vecinal	PHILIPS DESARROLLO INDUSTRIAL
Parque	Vecinal	SAN FRANCISCO
Parque	Bolsillo	GORGONZOLA
Parque	Vecinal	GORGONZOLA
Parque	Vecinal	NUEVA MARICUTANA (ANTES BRASILIA)
Parque	Vecinal	SAN RAFAEL BRASILIA
Parque	Vecinal	URBANIZACIÖN PRIMAVERA NORTE
Parque	Vecinal	NUEVA PRIMAVERA
Parque	Vecinal	NUEVA MARICUTANA (ANTES BRASILIA)
Parque	Vecinal	URBANIZACION NUEVA MARICUTANA
Parque	Vecinal	SORRENTO
Parque	Vecinal	LA ARBOLEDA
Parque	Vecinal	LA ARBOLEDA
Parque	Vecinal	URBANIZACIÖN LA PRADERA SUR (ANTES SALAZAR-GOMEZ)
Parque	Vecinal	LA CAMELIA NORTE
Parque	Vecinal	LA CAMELIA II SECTOR
Parque	Vecinal	URBANIZACIÖN LA CAMELIA
Parque	Vecinal	LA CAMELIA SUR IV SECTOR
Parque	Vecinal	URBANIZACIÖN LA MARICUTANA
Parque	Vecinal	COLONIA ORIENTAL - PARQUE PIO XII
Parque	Vecinal	LA COLONIA ORIENTAL
Parque	Vecinal	LOS EUCALIPTOS
Parque	Bolsillo	TRINIDAD GALAN
Parque	Bolsillo	TRINIDAD - SECTOR LORENA (PARQUEADERO)
Parque	Vecinal	Barrio La Trinidad
Parque	Vecinal	INDUSTRIAL PUENTE ARANDA
Parque	Vecinal	SAN FRANCISCO
Parque	Vecinal	LA FRANCIA
Parque	Vecinal	SAN FRANCISCO
Parque	Vecinal	URBANIZACION LA CAMELIA SUR
Parque	Bolsillo	DESARROLLO CAMELIAS FUCHA II SECTOR
Parque	Vecinal	LOS BUGANVILES
Parque	Vecinal	SAN ISIDRO LOTE B
Parque	Vecinal	SORRENTO

Parque	Vecinal	INDUSTRIAL PUENTE ARANDA
Parque	Vecinal	URBANIZACIÖN LA CAMELIA

Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el Plan Maestro de Espacio Público, la meta de zonas verdes por habitante se establecen en 6 m²/hab, es decir que de acuerdo con información de población a 2005 (73.091hab), deberían existir aproximadamente 29.2 Ha de zonas verdes frente a las 28.7 Ha existentes que representan 3.9 m²/hab, esto demuestra que las condiciones internas de espacio público en la UPZ no son tan precarias, sin embargo, se hace necesaria una intervención integral a nivel urbano, que propendan alcanzar los índices mínimos, para lo cual, las zonas susceptibles de renovación, las áreas desarrollables, y la intervención del subprograma de Mejoramiento Integral de Barrios podrían ayudar a acercarse a la meta de la ciudad en materia de espacio público.

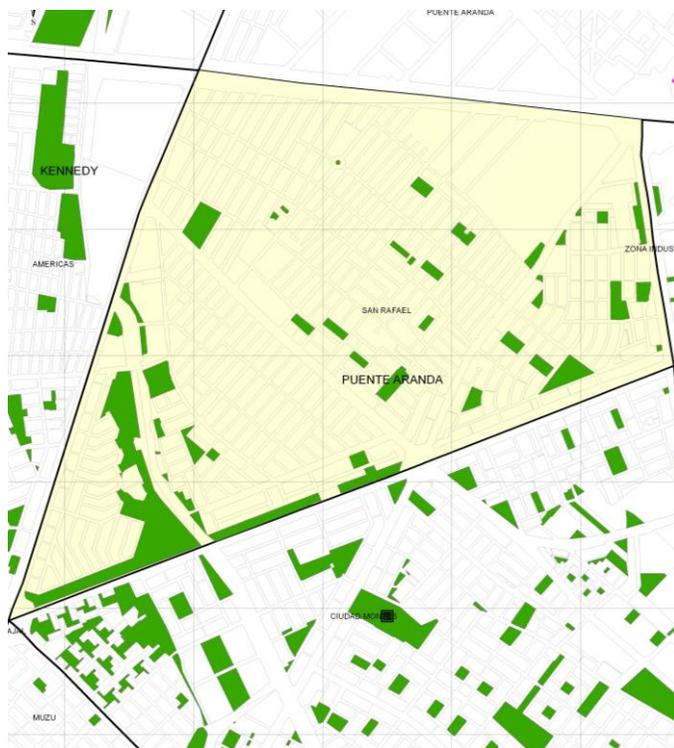


Figura No. 13: Sistema de Parques y Zonas Verdes (IDRD 2009)



4.3. ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA

4.3.1 CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATEGICAS

La UPZ se encuentra relacionada con la Operación Anillo de Innovación que comprende el área entre la Avenida la Esperanza (norte) y la Calle 13 (sur), Avenida NQS (KR 30 oriente) y la Avenida Ciudad de Cali (occidente). Como resultado de los procesos de expansión urbana hacia el occidente de la ciudad, esta zona pasó de ser predominantemente

industrial y de hallarse en la periferia, a ser una zona central de gran importancia para el desarrollo de actividades económicas de escala metropolitana, dado que cuenta con una fácil conexión con los mercados a distintos niveles, mundial, nacional y regional, además se generó una mayor eficiencia en términos de tiempo de desplazamiento entre las zonas residenciales, las zonas de servicios y el comercio.

Dentro de los límites de la Operación estratégica Anillo de Innovación, se encuentra la centralidad Salitre-Zona Industrial, la cual comprende un área mayor que la de la operación extendiendo sus límites hasta la Avenida el Dorado por el norte, la Avenida de las Américas por el sur y la Avenida Boyacá por el occidente.

Los instrumentos de planeación en esta centralidad, han puntualizado para la operación el desarrollo de actividades industriales que serán complementados con el parque industrial ecoeficiente de Puente Aranda, el cual deberá contar con actividades de innovación y gestión tecnológica, para lo cual, requiere de una adecuada optimización del espacio que permita consolidar negocios relacionados con la actividad industrial, comercial, financiera y afines.

En consecuencia, se requiere el desarrollo de un componente urbano que brinde soporte a la gran variedad de actividades económicas que conviertan el territorio en un sector estratégico en los temas logísticos de comercialización y distribución de productos del sector terciario de la economía.

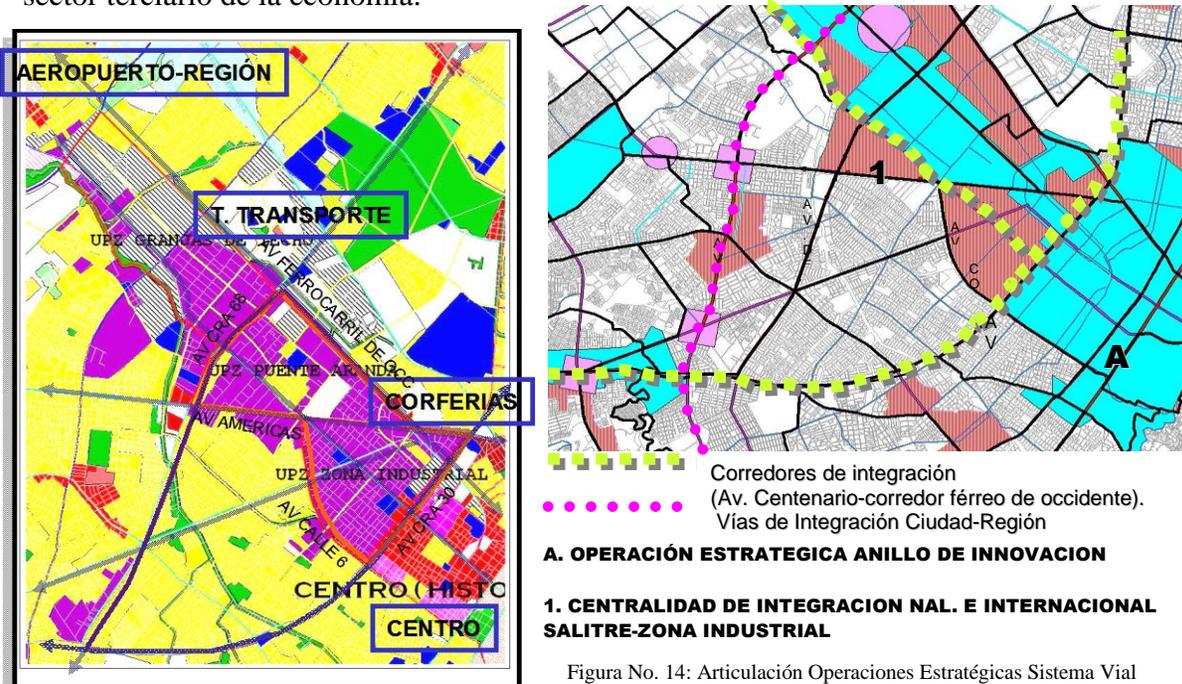


Figura No. 14: Articulación Operaciones Estratégicas Sistema Vial

5. ESTADO ACTUAL

5.1.USOS

El uso del suelo determina necesariamente las condiciones físicas del entorno de cualquier unidad física que haga parte de un territorio habitado donde se cumplen funciones propias de la actividad humana y que a su vez imprimen su propia dinámica para establecer aquél uso. Así encontramos UPZ con usos del suelo industrial, residencial, comercial, entre otros, lo que configura unas especificidades propias de las condiciones de hábitat, los espacios públicos, la vías y en general los elementos constitutivos de la funcionalidad del territorio. No igual la configuración física de una UPZ donde el uso predominante es el residencial a una donde este sea industrial o dotacional, dada la configuración de zonas que esto supone.

La UPZ 43, San Rafael, se caracteriza por ser una UPZ con usos principalmente residenciales hacia el interior con ejes de comercio y servicios sobre los ejes viales. Por otra parte sobre el eje de la Avenida de las Américas se encuentran diversidad de usos industriales y al interior de las viviendas, conformando un núcleo de servicios urbanos, que se entremezcla con los sectores residenciales existentes. La localización del comercio y los servicios en sus diferentes escalas, se presenta en ejes y zonas definidas, propias de la vivienda productiva.

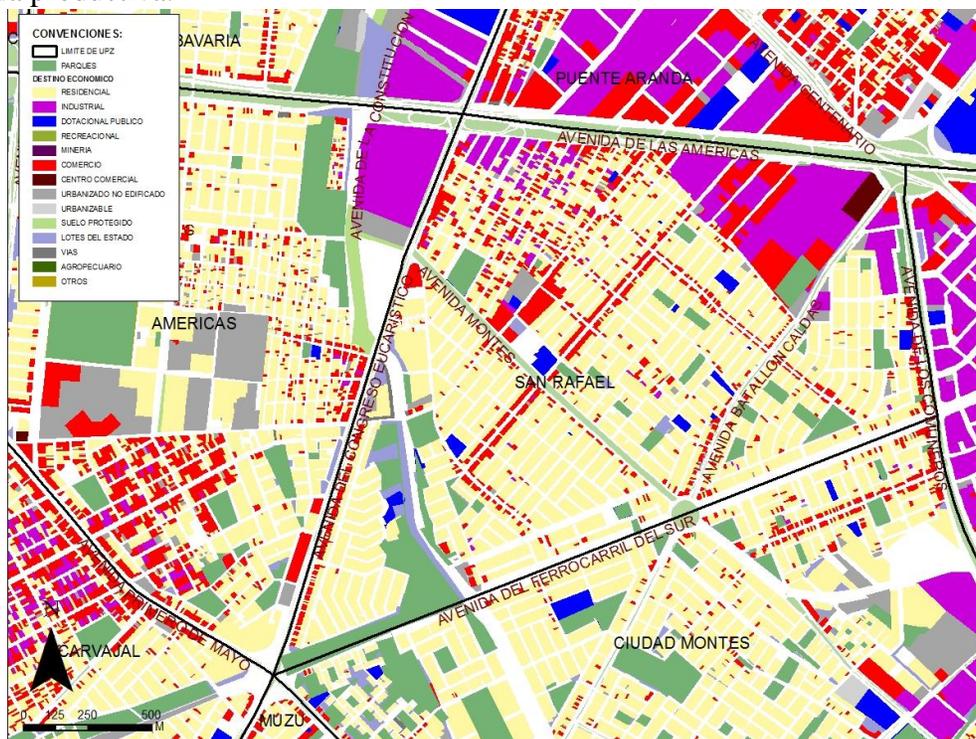


Figura No. 15: Usos del Suelo UPZ 43, San Rafael.

En términos generales tal y como se aprecia en el siguiente gráfico predomina el uso residencial, seguido del comercial. La Industria representa el 0.14% siendo un porcentaje menor dentro de la UPZ.

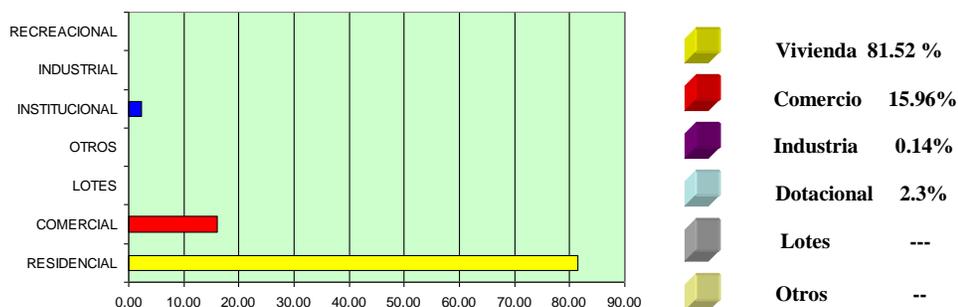


Figura No. 16: Porcentaje Usos del Suelo UPZ 43, San Rafael.

El sector Industrial se ubica sobre la Av. de las Américas, donde se registran 401 predios de alto impacto, 1 de medio impacto y 7 de bajo impacto. (Fabricación de productos químicos, de prendas de vestir, de productos de caucho y plástico, de productos de metal entre otros). Igualmente, al interior de este eje se desarrollan usos industriales de menor impacto.

Sobre la Av. 68 se ubica actividad comercial como fabricación y venta de colchones, confección de ropa industrial, y materiales de construcción, entre otros.

La Carrera 56 y la Carrera 60, son ejes comerciales importantes en el sector y se caracterizan por el desarrollo primordialmente de comercio de escala vecinal, servicios empresariales de escala zonal, servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales técnico especializados de escalas zonal y vecinal, servicios técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal y servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala urbana.

Sobre el eje de la Calle 3, se desarrollan primordialmente usos comerciales de servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales técnico especializados de escalas zonal y vecinal.

En el eje de la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) y la Avenida de los Comuneros (Calle 6), se desarrollan fundamentalmente usos relacionados con los servicios automotrices de escala zonal, y en menor proporción comercio de escala vecinal.

Finalmente, al interior de estos ejes se desarrollan los usos residenciales y de comercio vecinal y servicios profesionales técnico especializados de escala vecinal, que sirven a las viviendas.

5.2.EDIFICABILIDAD

Las edificaciones de la UPZ, fluctúan entre uno y tres pisos, incluyendo las bodegas al interior de los barrios, que a pesar de tener dos o tres pisos, tienen alturas cercanas o mayores a los 9 metros (ya que el primer piso se caracteriza por tener una doble altura).

En el gráfico que se muestra a continuación, se evidencia que la mayoría de las edificaciones de la UPZ tiene una altura de 3 pisos, debido a que se trata de viviendas que han sido construidas bajo el método de autoconstrucción. Las edificaciones que alcanzan alturas mayores son escasas y se trata de conjuntos de edificios que se encuentran inmersos en los barrios.

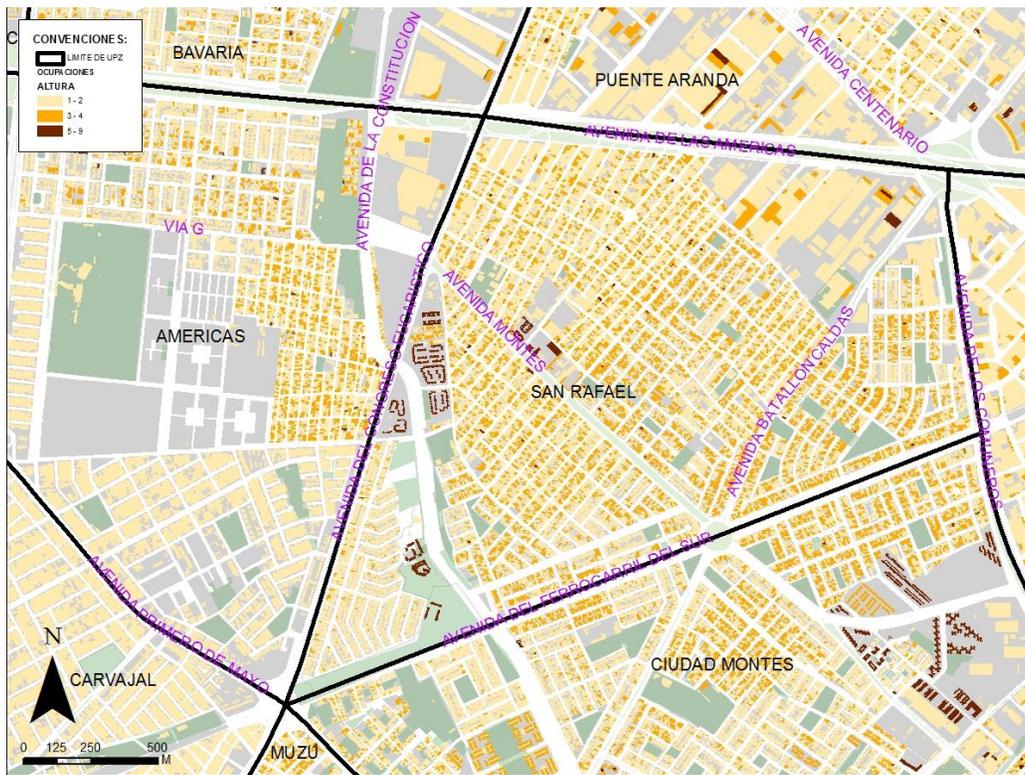


Figura No. 17: Alturas Existentes UPZ 43. San Rafael.

6. PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

6.1. ENTIDADES PRIVADAS

Mediante radicado 1-2008-38571 de 09 de Septiembre de 2008, la Asociación de Comerciantes de Puente Aranda, realizó entrega a la Dirección de Norma Urbana del inventario preliminar de la (UPZ SAN RAFAEL) realizado en los sectores 5 y 6 y subsector II, específicamente en los corredores de la Carrera 56 y la Calle 8.

Igualmente, se recibió el documento “Propuesta de reglamentación para la revisión de la Unidad de Planeamiento UPZ 43 San Rafael”, cuyas conclusiones apuntan a que se debe buscar la sostenibilidad ambiental, económica y fiscal del Distrito Capital, desarrollando políticas y operaciones que orienten al desarrollo social, económico y de ordenamiento territorial en el largo plazo y así aumentar los niveles de competitividad y productividad en general. Igualmente plantea que se debe corregir el trato desigual dado en la primera reglamentación de la UPZ, en lo que se refiere a los servicios automotrices (lavaderos de carros) que de acuerdo con el estudio cumplían con todas las características y cumplen con todos los requisitos para su aprobación en el sector industrial. Por último, mediante la propuesta se solicitó la ampliación del sector industrial para que quedasen incluidos los usos antes mencionados.

6.2. SECRETARÍA DE GOBIERNO

Con el apoyo de la Dirección de Apoyo a Localidades, grupo pedagógico y preventivo; se realizó un trabajo de campo sobre el corredor de la carrera 56, en donde se localizan la mayor cantidad de establecimientos comerciales y de servicios, así como las actividades de bares y tabernas, las cuales constituyen uno de los principales problemas para la administración local.

Dicho trabajo se realizó en dos fases, una primera el día 14 de agosto de 2009 y una segunda el 26 de marzo 2010, las cuales permitieron un levantamiento por unidad predial y por piso del corredor de la carrera 56.

6.3.INTERNAS SDP

La dirección de vías transporte y servicios públicos, mediante memorando 3-2010-05300 de 2010, envió las observaciones respecto del proyecto de Decreto en el ámbito de su competencia. La Dirección de Economía Urbana, entrego el estudio socio-económico de la UPZ 43 mediante oficio 3-2010-06309.

7. CONCLUSIONES

La UPZ 43, SAN RAFAEL, se encuentra bordeada por vías importantes como las Américas, Av. del congreso Eucarístico (68) y Av. Ferrocarril del sur, por lo tanto, es necesario potenciar la conectividad en la escala zonal a fin de garantizar la movilidad al interior de la UPZ y mejorar la accesibilidad a las áreas de comercio y servicios definidas. Así mismo, se debe buscar garantizar las condiciones necesarias para que los circuitos de movilidad proporcionen conectividad, permeabilidad, continuidad y articulación con la malla vial arterial.

Con la ejecución de la primera línea del metro, que recorre la UPZ por el eje de la avenida Ferrocarril del Sur, se mejorara la movilidad de la población residente y flotante, lo cual la hará mas competitiva para su complementación económica e intercambio de servicios y bienes con el resto de la ciudad, principalmente con la centralidad Salitre-Zona Industrial, recalificando sus usos y estructuras en el espacio construido público y privado.

En cuanto al sistema de equipamientos en la UPZ San Rafael, este cuenta con una serie de equipamientos colectivos entre los cuales se encuentran: La Plaza de mercado del barrio Trinidad Galán, el CAI del barrio Galán, la Casa de Justicia de Puente Aranda, el CAMI Trinidad Galán, la UBA Lorenzo Alcantuz, y la UBA La Floresta, servicios funerarios y equipamientos de bienestar social como DABS, ICBF, nodos de asistencia básica a la infancia, nodos de asistencia para discapacitados, así como equipamientos de distintos cultos, y de cultura. Adicionalmente, cuenta con una red de equipamientos deportivos y recreativos, al igual que con una importante oferta de equipamientos de educación tanto del orden distrital como privado, los cuales se encuentran distribuidos en la UPZ de manera homogénea.

Se visualiza una preponderancia de equipamientos educativos, de los cuales siete son centro de educación distrital (seis de escala zonal) y 41 son centros de educación privada (escala zonal). Los equipamientos de bienestar social y culto, siguen en orden de importancia. En cuanto al equipamiento del sector salud, este corresponde a dos UBA y dos CAMI (escala zonal), los cuales prestan servicios de atención básica. Adicionalmente, hacen falta equipamientos para la recreación y el deporte, sin embargo, la oferta de equipamientos es aceptable en relación con la localidad.

Se deben mantener las consolidaciones urbanísticas, delimitar ejes de comercio y servicios sobre los ejes viales y darle un tratamiento de renovación al eje de la Av. de las Américas propiciando el cambio de usos en la zona Industrial. Organizar la actividad económica privilegiando su localización de conformidad con la jerarquía de la malla vial e incentivar desde la norma urbanística los englobes prediales que permitan generar proyectos de mayor magnitud y menor impacto urbano.

Se hace necesario por otra parte el manejo de las zonas de comercio y servicios, dentro de una estructura funcional coherente con el sistema de movilidad y el manejo y armonización de usos industriales, dotacionales y comerciales; así, como la optimización de la red de espacio público mediante la integración de los corredores ecológicos de ronda y las ciclorutas y responder al carácter de usos diversos de la zona que conforman un núcleo de servicios urbanos, garantizando que los sectores residenciales existentes, mediante la localización del comercio y servicios en sus diferentes escalas, en ejes y zonas definidas con este fin y las actividades económicas propias de la vivienda productiva se adelanten dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal, que las actividades y procesos de consolidación del espacio construido garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población, sin perjuicio del fortalecimiento de las actividades productivas propias de este territorio.

Proteger, recuperar, restaurar y preservar los elementos de la Estructura Ecológica Principal, en particular el Corredor Ecológico de Ronda de los canales del Río Fucha y Comuneros, el Parque Zonal Milenta – Tejar – San Eusebio, haciendo énfasis en el mejoramiento y preservación de sus condiciones ambientales, al igual que los parques urbanos de escala vecinal y de bolsillo de la UPZ.

Es necesario mejorar la calidad del espacio público mediante el incremento de la oferta de espacios arborizados en la UPZ, fundamentalmente los espacios asociados a los Corredores Ecológicos Viales, el Parque Zonal Milenta – Tejar – San Eusebio y los parques vecinales y de bolsillo, como transformación positiva del territorio y consolidación del espacio público

local por medio de la integración de proyectos que se desarrollen en el espacio público de la UPZ de acuerdo con lo establecido en los Artículos 44 y 51 del Decreto 215 de 2005, Plan Maestro de Espacio Público. En particular, consolidar urbanísticamente el espacio público de los subsistemas viales y de transporte a través de acciones integrales de diseño urbano, así, como promover el disfrute público y la defensa colectiva de los valores ambientales de los sectores y subsectores por parte de la ciudadanía. Es vital para medir las condiciones particulares de la oferta de espacios de recreación y esparcimiento para la UPZ 43, medir el área de zonas verdes con que cuenta cada habitante. Al respecto, la UPZ 43 San Rafael, cuenta con 3.9 M2 de parque y zonas verdes por habitante, indicador aceptable si se tiene en cuenta que el promedio para toda la ciudad es de 4.82 m2 por habitante.

Se estableció que la UPZ No 43, SAN RAFAEL, se caracteriza por encontrarse localizada junto a la centralidad de integración internacional de Salitre-Zona Industrial, cuyas actividades inciden directamente en la dinámica industrial y comercial de la UPZ. Adicionalmente, su ubicación le permite relacionarse rápidamente con la región y con áreas en toda la ciudad.

Con respecto al uso y ocupación del suelo la reglamentación de esta UPZ se debe propender por la implementación de los instrumentos de planeamiento previstos por el POT, como la actualización de la reglamentación urbanística, los Planes de Regularización y Manejo para los dotacionales de escala zonal, así como la posibilidad de Planes de Renovación Urbana para promover una transformación de usos que permitan cualificar las áreas industriales con que cuenta la UPZ.

Con respecto al espacio público y medio ambiente en la UPZ se propone proteger, recuperar y mantener la Estructura Ecológica Principal, en particular lo correspondiente al parque zonal 68 (Milenta – Tejar – San Eusebio), los canales del río Fucha y de los Comuneros, haciendo énfasis en la preservación de las condiciones actuales y el mejoramiento de sus condiciones ambientales. Adicionalmente consolidar urbanísticamente el espacio público de los subsistemas viales y de transporte a través de acciones integrales de diseño urbano.

Se hace necesario, promover el ordenamiento de las actividades de la UPZ a fin de resolver los conflictos presentados en el área y cualificar las actividades económicas de comercio y servicios en zonas especializadas mediante la aplicación del tratamiento Renovación Urbana, con el propósito de conseguir que estas actividades se lleven a cabo en condiciones apropiadas.

Se debe promover la oferta de suelo para la localización de actividades y proyectos de mayor jerarquía, que consoliden el eje de la Avenida de las Américas (AC 9ª) y Avenida de los Comuneros (Av. 6ª), y propendan por el mejoramiento en la calidad y cantidad del espacio público.

Adicionalmente, se hace necesario complementar la dinámica generada por la implementación del sistema de transporte masivo “Transmilenio”, y de la primera línea del metro, para generar suelo destinado a equipamientos, comercio, servicios y de vivienda. Y aprovechar las áreas con tratamiento de Desarrollo, para la integración de los elementos del espacio público con los de la Estructura Ecológica Principal y la movilidad interna de la UPZ.

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

CAPÍTULO III. ANÁLISIS URBANO DE SECTORES

1. CARACTERIZACIÓN DE SECTORES

En el presente capítulo se realiza la caracterización de una serie de sectores homogéneos, es decir, que cuentan con características similares que los diferencian de otros sectores, en cuanto a morfología, tipología, vías, usos y edificabilidad para establecer los conflictos y potencialidades que en ellos se presentan, y dar respuesta a los mismos en la propuesta normativa de la UPZ 43, San Rafael.

En la UPZ 43, SAN RAFAEL, se distinguen 6 sectores homogéneos, que se caracterizan a continuación:

1.1. SECTOR 1

1.1.1. LOCALIZACIÓN

Es un área comprendida entre la Carrera 56 y la Carrera 60 y entre las Calle 5B y Calle 2. Incluyendo los predios con frente a ambos costados de las carreras 56 y 60



1.1.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El proceso de construcción se ha caracterizado por tratarse de un patrón homogéneo, en el cual la edificación de la zona se ha realizado en gran medida dependiendo de los niveles de ingresos con que cuentan los hogares para avanzar en el proceso de desarrollo de su solución habitacional, sin embargo, actualmente los lados de manzana presentan un desarrollo progresivo consolidado.



En cuanto al antejardín, su presencia es nula. Cerca del 67.3% de los lados no cuenta con este complemento físico, lo que puede significar un aprovechamiento máximo del área de terreno para las actividades comerciales y de servicios.

Los andenes, no facilitan la libre movilización y el acceso adecuado de los habitantes, dado que un gran porcentaje del espacio público se encuentra ocupado con mercancías y/o objetos publicitarios que no permiten el correcto flujo peatonal.

Las fachadas se encuentran cubiertas y terminadas con pintura, lo que refleja que las condiciones económicas, en especial las que tienen que ver con el tipo de ingreso de las familias de la zona es estable, al igual que el tipo de desarrollo predominante en la zona.



1.1.3. MOVILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 177 del POT, las secciones viales de la Carrera 56 y la Carrera 60 se clasifican de la siguiente manera: la sección vial de la Carrera 56, tiene un ancho de 15 metros en el tramo comprendido entre la Calle 3 y la Avenida de las Américas es una vía tipo V-7 (local secundaria en zonas residenciales) y un ancho de 10 metros en el tramo comprendido entre la Calle 3 y la Calle 2, siendo una vía tipo V-8 (pública, peatonal, vehicular, restringida). Igualmente, la Carrera 60, tiene un ancho de 16 metros en el tramo comprendido entre la Calle 3 y la Avenida de las Américas, siendo una vía tipo V-6 (local principal en zonas residenciales), y un ancho de 13 metros en el tramo comprendido entre la Calle 3 y la Calle 2, siendo una vía tipo V-7 (local secundaria en zonas residenciales). Estas vías presentan ocupación permanente de vehículos (compradores o descargue de mercancías en camiones), limitando la circulación peatonal.

1.1.4. USOS

En la zona se desarrollan principalmente usos comerciales, establecidos en los primeros pisos de las edificaciones y ocasionalmente en segundos pisos. Sin embargo, en un xxxxx % los pisos superiores están destinados al uso residencial. Estos corredores viales se caracterizan por el desarrollo primordialmente de comercio de escala vecinal (fruterías,



panaderías, confitería, lácteos, rancho, licores, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas, etc) en general artículos de primera necesidad. Servicios empresariales de escala zonal y urbana (cajeros automáticos y sucursales bancarias), como servicio complementario al comercio. Servicios alimentarios de escala zonal (restaurante, comidas rápidas), servicios profesionales técnico especializados de escalas zonal y vecinal

(gimnasios, consultorios médicos, centros estéticos, peluquerías, salas de belleza, vidrierías, cafeterías, etc), servicios técnicos especializados de escala zonal (litografías y tipografías), servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal (billares, servicios de telefonía, servicios de Internet, etc), servicios de parqueadero en superficie, bodegas y servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala urbana (discotecas, bares y tabernas).

Así como dotacionales tales como la Plaza de mercado del barrio Trinidad Galán, el CAMI Trinidad Galán, e instituciones educativas. Se destaca la presencia de un sector comercial igualmente importante sobre el eje de la Carrera 60, sustentado en gran parte por la presencia de la Plaza de mercado del barrio Trinidad, centro de acopio de alimentos más grande del sector.



1.1.5. EDIFICABILIDAD



Las manzanas son en forma de cuadrícula (rectangular); conformadas por predios con frente sobre la Carrera 56 y la Carrera 60 de 7 metros y un fondo de 20 metros (en promedio). En este sentido el sector se caracteriza por tener edificaciones predominantemente de tres pisos y algunas de cuatro pisos.

1.1.6. CONFLICTOS

Al encontrarse mezcladas actividades comerciales, microempresariales y de vivienda, la tendencia que se observa en el sector es que el comercio independientemente de la escala y el impacto se está extendiendo hacia el interior de las manzanas, y por ende al interior de las zonas residenciales, generando conflicto con la vivienda, por el ruido, basura e inseguridad que se generan por los locales en los que se expende licor. Por lo tanto, se hace necesario restringir estos usos tanto en localización como en cantidad en el sector, para evitar conflictos con las áreas residenciales aledañas.

1.2. SECTOR 2

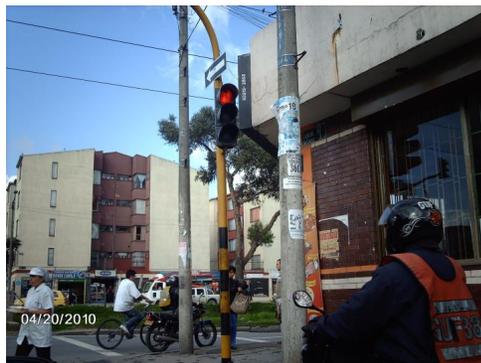
1.2.1. LOCALIZACIÓN

Sector comprendido por los predios con frente al eje de la Calle 3, entre Avenida Congreso Eucarístico (AV. 68) y la Avenida Batallón Caldas (KR 50) por los costados norte y sur.



1.2.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El proceso de construcción se ha caracterizado por tratarse al igual que en el sector 1 de un patrón homogéneo, en el cual la edificación de la zona se ha realizado en gran medida dependiendo de los niveles de ingresos con que cuentan los hogares para construir las viviendas, y actualmente se presenta un desarrollo progresivo consolidado.



En cuanto al antejardín, su presencia es casi nula.

Cerca del 67.3% <de los lados no cuenta con este aditamento físico, lo que puede representar un aprovechamiento máximo del área de terreno para las actividades comerciales.

Los andenes, en cierta medida facilitan la libre movilización y el acceso adecuado de los habitantes, y el espacio público no se encuentra tan ocupado con mercancías y/o objetos publicitarios que no permitan el correcto flujo peatonal.

Las fachadas se encuentran cubiertas y terminadas, lo que refleja que las condiciones económicas, en especial las que tienen que ver con el tipo de ingreso de las familias de la zona es estable, al igual que el tipo de desarrollo predominante en la zona.

1.2.3. MOVILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 177 del POT, la sección vial de la Calle 3 tiene un ancho de 28 metros, siendo una vía tipo V-3. Esta vía no presenta ocupación permanente de vehículos y se trata de una vía que conecta una vía de la malla vial arterial principal (AV. 68), con una vía de la malla arterial complementaria (KR 50).

1.2.4. USOS

En la zona se desarrollan principalmente usos comerciales, establecidos en los primeros pisos de las edificaciones y ocasionalmente en segundos pisos.

Este corredor vial se caracteriza por el desarrollo de comercio de usos comerciales de servicios alimentarios de escala zonal y servicios profesionales técnico especializados de escalas zonal y vecinal.

1.2.5. EDIFICABILIDAD

Las manzanas son en forma de cuadrícula (rectangular); conformadas por predios en promedio con un frente de 7 metros y un fondo de 20 metros. En general, el promedio de altura de las edificaciones es de tres pisos, sin embargo existen 2 agrupaciones multifamiliares de vivienda de cinco pisos, y una pocas edificaciones individuales de cuatro y cinco pisos.

1.2.6. CONFLICTOS

Pese a encontrarse localizados frente a una vía de la malla vial arterial, el perfil de la calle 3ª impide el desarrollo de actividades de una mayor envergadura. Los usos diferentes al residencial que se localizan sobre este eje no ocasionan mayores impactos, sin embargo, en la intersección de la Av. Ferrocarril del Sur, con la Av. Calle 3ª y la Av. Batallón Caldas (Av. Cra. 50), se localizan servicios de restaurantes que generan algunos problemas de movilidad, teniendo en cuenta que no cuentan con zonas de parqueo definidas que puedan suplir estas necesidades.

La comunicación peatonal entre los dos costados de la Av. calle 3ª se da sobre pocos puntos a lo largo de este eje, lo que focaliza la dinámica y la actividad sobre los ejes de los cruces vehiculares, ya que permiten un flujo peatonal entre dos sectores de la UPZ, esto pone de presente que la UPZ se encuentra fraccionada en 2 zona, una al sur y otra al norte de este canal, las cuales presentan dinámicas urbanas disímiles, en la zona norte predominan los desarrollos predio a predio, con las mayores áreas con dinámica comercial y de servicios, mientras que en la zona sur se concentran las agrupaciones multifamiliares y actividades económicas limitadas a ciertos ejes.

1.3. SECTOR 3

1.3.1. LOCALIZACIÓN

Sector comprendido por los predios con frente al eje de la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) y la Avenida de los Comuneros (Calle 6), entre Avenida de las Américas y la Avenida Ferrocarril del Sur.



1.3.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El proceso de construcción ha seguido un patrón homogéneo, y actualmente se presenta un desarrollo consolidado.

En cuanto al antejardín, su presencia es de cerca del 67.3%. Los costados de manzana si bien cuentan con este aditamento físico, este ha sido utilizado para labores relacionadas a las actividades comerciales que se desarrollan en el sector.

Los andenes, en cierta medida no facilitan la libre movilización y el acceso adecuado de los habitantes, ya que el espacio público se encuentra ocupado con carros que no permiten el correcto flujo peatonal.



Las fachadas se encuentran cubiertas y terminadas, lo que refleja que las condiciones económicas, de las familias de la zona es estable, al igual que el tipo de desarrollo predominante en la zona.

1.3.3. MOVILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 177 del POT, la sección vial de la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) es de 28 metros, por lo tanto se trata de una V-3 y la Avenida de los Comuneros (Calle 6), tiene un ancho de 55 metros, siendo una vía tipo V-1. Además, estas vías conectan con la intersección de la Avenida de las Américas, permitiendo la conexión con otras zonas de la ciudad.



1.3.4. USOS

En la zona se desarrollan primordialmente usos comerciales en primeros pisos de las edificaciones. Este corredor vial se caracteriza por el desarrollo de usos relacionados con

los servicios al automóvil de escala zonal (CDA, servitecas, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, etc) y en menor proporción comercio de escala vecinal (artículos y comestibles de primera necesidad), los cuales se extiende hacia el interior de los barrios, principalmente sobre los ejes por donde pasan rutas de transporte público.



1.3.5. EDIFICABILIDAD

Las manzanas son en forma de cuadrícula (rectangular); conformadas por predios con frente sobre la de Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) y la Avenida de los Comuneros (Calle 6) de 7 metros y un fondo de 20 metros (en promedio). En este sentido el sector se caracteriza por tener edificaciones predominantemente de tres pisos y algunas construcciones de cuatro pisos.

1.3.6. CONFLICTOS

Esta zona presenta un gran problema de movilidad, teniendo en cuenta que sobre la Av. carrera 50 se localizan diversos servicios al automóvil, los cuales no cuentan con las zonas de estacionamiento necesarias para la atención de los usuarios, lo que provoca un uso indebido del espacio público (andenes y vías), sobre los cuales se desarrollan estas actividades. Sobre el eje de la Avenida sexta, pese a desarrollar actividades similares, no se presenta el mismo problema, teniendo en cuenta que la capacidad predial es mayor, por lo que pueden cubrir la necesidad de estacionamientos en las actividades que se desarrollan.

Las zonas industriales contiguas a las áreas residenciales, son potencialmente peligrosas, teniendo en cuenta que pueden manejar sustancias peligrosas, que afecten la salud de los habitantes del sector, por lo cual se hace necesario definir el tipo de actividades industriales y evaluar la pertinencia de áreas residenciales en zonas industriales.

1.4. SECTOR 4

1.4.1. LOCALIZACIÓN

Eje de la Avenida 68 costado oriental, entre Avenida Primera de Mayo y Avenida de la Américas.



1.4.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

Tipológicamente, en este sector se pueden identificar claramente tres formas de configuración predial: a) edificaciones en serie producto de urbanizaciones unifamiliares de 2 pisos, b) desarrollos multifamiliares de vivienda en bloques pareados, y c) Desarrollos de origen informal (legalizados), de crecimiento progresivo.



La primera tipología, originalmente definía un área de antejardín sobre la avenida 68, que con el tiempo fue ocupándose para ser utilizado para labores relacionadas a las actividades comerciales, dando así origen a un perfil homogéneo sobre la Avenida 68 de dos y tres pisos. La segunda tipología, establece un área de control ambiental sobre la Avenida 68, y define áreas de cesión destinadas a espacio público. Finalmente la tipología tres, responde a una ocupación casi completa del predio, que no contempla zonas de amortiguación frente a la malla vial arterial, y responde a la lógica de la vivienda de desarrollo progresivo.

Los andenes, en cierta medida facilitan el libre tránsito y el acceso de los transeúntes, ya que el espacio público no se encuentra ocupado con carros o elementos que obstaculicen el flujo peatonal.

1.4.3. MOVILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 177 del POT, la sección vial de la Avenida Congreso Eucarístico tiene un ancho de 40 metros, siendo una vía tipo V-2 (Malla Vial Arterial Principal).

1.4.4. USOS

En esta zona se desarrollan principalmente usos comerciales en los primeros pisos de las edificaciones y actividades de industria (confección), oficinas o viviendas en los pisos superiores. Este corredor vial se caracteriza por una dinámica con múltiples actividades de acuerdo cada uno de los tramos.

- Tramos 1: entre la Avenida de las Américas y la calle 8 sur desarrolla actividades comerciales relacionadas con la seguridad industrial y la venta de implementos, accesorios y dotaciones para usos industriales.

- Tramo 2: Entre la calle 8ª sur y la Avenida Montes (AC 3ª), es primordialmente residencial, desarrollada mediante agrupaciones multifamiliares de vivienda.
- Tramo 3: Entre la Avenida Montes (AC 3ª) y la Avenida de las Américas (AC 9ª), es un sector donde la actividad industrial de producción de colchones comienza a aparecer sobre la Avenida 68, la cual continua hasta la Avenida Calle 13.

1.4.5. EDIFICABILIDAD

La morfología de las manzanas es rectangular; conformadas por una tipología predial regular, con una dimensión media de 7 metros de frente y 20 metros de fondo, que en su mayoría en un 70% se han consolidado en dos pisos.

Existe un tramo en donde se localizan agrupaciones multifamiliares consolidadas de 5 pisos, que son atípicas en el contexto de desarrollos prediales pequeños. El sector de los “colchoneros”, se ha desarrollado y consolidado en edificaciones de 3 y 4 pisos sobre el eje de la Avenida 68, con la diferencia de que las áreas de vivienda prácticamente han desaparecido de estos predios, y si existen se han desplazado hacia los pisos más altos de las construcciones.

1.4.6. CONFLICTOS



La falta de un espacio público adecuado para los peatones, que contemple andenes amplios, arborización y mobiliario urbano es evidente en este sector, especialmente los localizados sobre el eje de la Avenida 68 en los barrios Milenta y la Pradera Sur, sobre las zonas desarrolladas en agrupaciones multifamiliares, se observa que existe un manejo mas adecuado del espacio publico, sin embargo no es continuo y se han desaprovechado las zonas verdes de los controles ambientales para articularlos al espacio público.

El tema de estacionamientos, las zonas de cargue y descargue, representan un punto álgido en la problemática del sector, ya que aunque se encuentren frente a la Avenida carrera 68, esta vía solo cuenta con dos carriles por calzada en sentido sur norte, lo cual ocasiona traumatismos en la movilidad constantemente debido a estas actividades de cargue.

1.5. SECTOR 5

1.5.1. LOCALIZACIÓN

Corresponde al sector industrial localizado entre la Avenida Batallón Caldas (KR 50), la calle 5C, la Carrera 60, calle 4G, la Avenida Congreso Eucarístico (AV. 68), y la Avenida de las Américas.



1.5.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

Es un sector cuyo origen obedece a 2 morfologías diferentes, por una parte el área localizada al occidente de la carrera 58, en donde existe un desarrollo urbanístico mediante un loteo regular sobre manzanas rectangulares alargadas, concebido como un área residencial, las cuales con el tiempo han transformado su actividad, dando paso a la aparición de pequeñas y medianas industrias, bodegas y depósitos, talleres, servicios necesarios para las actividades de carga, ventas de viveres, restaurantes, locales comerciales, con alguna presencia de vivienda productiva y pequeñas empresas.

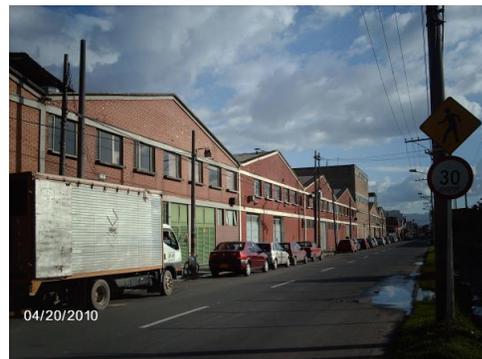
Por otra parte, se identifican grandes predios en donde se asientan actividades industriales y de servicios con una cobertura metropolitana, en donde la tipología de bodegas es característica y tienen conexión directa con la Avenida de las Américas.

No existen antejardines, teniendo en cuenta que estos no fueron previstos en el planteamiento original del desarrollo del barrio.



1.5.3. MOVILIDAD:

La sección vial de la Avenida de las Américas tiene un ancho de 100 metros, siendo una vía tipo V-0 (Malla Vial Arterial Principal), al interior de la zona se encuentran vías de la Malla vial local secundaria en zonas residenciales. Teniendo en cuenta que es un sector con grandes industrias, es evidente la insuficiencia de algunos perfiles viales para soportar el volumen de tráfico pesado que diariamente allí se moviliza.



1.5.4. USOS

En esta zona, sobre el eje de la Avenida Américas se desarrollan principalmente usos industriales en edificaciones construidas para el uso y al interior del sector se desarrollan servicios de logística de escala metropolitana (bodegas, almacenamiento, etc),

1.5.5. EDIFICABILIDAD

Las manzanas son en forma de cuadrícula (rectangular); conformadas por predios con frente de 7 metros y un fondo de 20 metros (en promedio) y sobre el eje de la Avenida Américas, se encuentran grandes lotes de las industrias que desarrollan su actividad allí (nombres de las empresas). En este sentido el sector se caracteriza por tener edificaciones predominantemente de dos pisos.

1.5.6. CONFLICTOS

La zona industrial colinda directamente con áreas residenciales, lo que constituye un riesgo potencial sobre la población residente, en el entendido de que muchas de estas industrias pueden manejar sustancias peligrosas y nocivas para la salud, por lo cual se hace necesario definir el tipo de actividades industriales, evaluar la pertinencia de áreas residenciales en zonas industriales y su articulación con áreas de vivienda.



1.6. SECTOR 6

1.6.1. LOCALIZACIÓN

Comprende la zonas localizadas al interior de la UPZ, es decir aquellos que no cuentan con frente a los ejes mencionados en los sectores 1 al 5 del presente documento.

1.6.2. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

El proceso de construcción ha estado caracterizado por tratarse de áreas “homogéneas”, en donde el desarrollo urbano, pese a ser formal, ha sido objeto de procesos edificatorios predio a predio, en muchos casos por procesos de autoconstrucción y gestión particular. La

morfología de las manzanas es en general regular en forma de rectángulos, las cuales en su gran mayoría generan una permeabilidad entre las diferentes zonas de la UPZ y hacia la malla vial arterial.

En general, un 80% de las urbanizaciones que allí se localizan preveían el antejardín como parte del desarrollo urbanístico, sin embargo en la actualidad solamente se respeta en un 67.3% aproximadamente, teniendo en cuenta que su ocupación obedece principalmente al aumento de la vivienda productiva, que incorpora el área destinada al antejardín como local comercial dentro de la vivienda, y propiciando un aprovechamiento en altura de dicha área.



Los desarrollos urbanísticos han garantizado la ejecución de las zonas de espacio público, constituyendo una red peatonal y vehicular que garantiza la accesibilidad y movilidad adecuada de los habitantes. Algunas zonas verdes y parques, parcialmente han sido ocupadas por dotacionales educativos y culturales, que garantizan una adecuada cobertura en la UPZ.



Las fachadas se encuentran cubiertas y terminadas, lo cual refleja que las condiciones económicas de las familias de la zona son más estables que en otras áreas de la ciudad.

1.6.3. MOVILIDAD:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 177 del POT, interior de la zona se encuentran vías de la Malla vial local secundaria en zonas residenciales, cuyos perfiles van de los 9 metros (V-9), 10 metros (V-8) y 13 metros (V-7).

1.6.4. USOS

La actividad principal corresponde a viviendas, que se complementan con actividades de comercio y servicios de escala vecinal, algunas de las cuales pueden acrecentarse sobre corredores de movilidad local (circuitos de movilidad), en donde se concentran la dinámica de estas áreas residenciales.

1.6.5. EDIFICABILIDAD

Las manzanas son regulares, conformando una retícula; conformada por predios cuyas dimensiones son en promedio entre 7 y 8 metros de frente, por 15 a 20 metros de fondo. El sector se caracteriza por tener una altura predominantemente de tres pisos, con algunas excepciones, principalmente referidas a algunas agrupaciones multifamiliares que alcanzan alturas de 5 pisos.

2. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS

En la UPZ San Rafael se observan tres tipos de actividades que caracterizan la dinámica socio económica de la población, por una parte se encuentran las actividades residenciales localizadas con más fuerza en el triángulo conformado por la Av. Ferrocarril del Sur, la Avenida del Congreso Eucarístico y la Avenida Montes, y al sector delimitado por la Avenida de los Comuneros, la Avenida Ferrocarril del Sur, la Avenida Montes, la Carrera 54, la Calle 5C, la Avenida Batallón Caldas y la Transversal 48 A. Otro sector en donde se concentran las actividades comerciales y de servicios, localizado entre la carrera 60, la Avenida Montes, la carrera 56 y la Calle 5C, y un último sector de actividades industriales localizado sobre el eje de la avenida de las Américas.

Es importante definir el papel de la vivienda en las zonas industriales, teniendo en cuenta que muchos de estos sectores generan impactos negativos en la población residente y en el marco de la productividad de la ciudad y la necesidad de conservar estas áreas vitales para la economía de la ciudad.

Es evidente el déficit de zonas verdes en algunos sectores de la UPZ, principalmente los de las áreas industriales, por lo que es necesario generar programas de renovación que permitan recalificar estos sectores y generar así más espacio público en la UPZ

CAPÍTULO IV. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA

En este capítulo se busca dar respuesta a dos preguntas centrales primero ¿Cuál es la dinámica urbana actual tendencial de la UPZ San Rafael? y, a partir de esta situación, ¿Cuál es el escenario deseado al cual deben apuntarle las administraciones central y local?

Para acercarnos a estas respuestas, se caracteriza el territorio en los siguientes aspectos:

- 1) Localización, usos y áreas básicas
- 2) Población
- 3) Producción
- 4) Indicadores de desarrollo:
 - Congestión (por aglomeración, por densidades)
 - Aglomeraciones (caracterización de la actividad económica)
 - Productividad (informalidad empresarial, precio del suelo, tributación)
 - Bienes públicos urbanos (oferta y demanda)
 -
- 5) A partir de la caracterización, se presentan breves conclusiones en términos del escenario-propuesta de desarrollo.

El análisis de la UPZ se hace con referencia a la Localidad y a la Ciudad.

La estructura física del territorio se refiere al año 2007 y se analiza de acuerdo con las siguientes categorías:

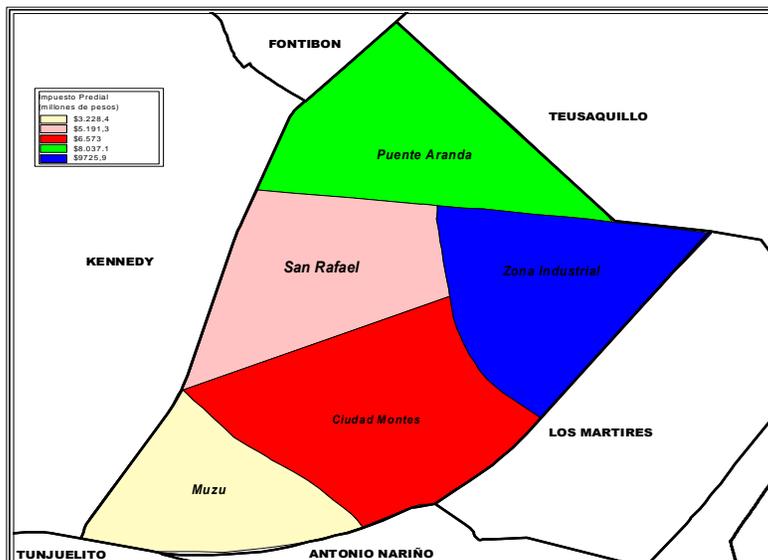
- Área total = área de expansión + área urbana
- Área urbana = suelo urbano + Estructura Ecológica Principal.
- Usos básicos netos del Área Total = Expansión neta + área amanzanada + EEP neta + Urbanizable no urbanizado + vías + áreas no clasificadas:
- Área amanzanada = Uso Predial + Andenes + Parques
- Uso Predial = según terreno y según construcción
- Uso Predial = residencial + comercio + industria + dotacional + urbanizado no construido + otros
- Áreas libres = urbanizable no urbanizado + urbanizado no construido
- Espacio público = EEP + vías + andenes + parques y áreas verdes + otros espacios públicos.

En cuanto a la institucionalidad, se mide por la invasión de EEP, la relación de edificaciones nuevas con licencia y el grado de invasión del espacio público.

1. LOCALIZACION Y ÁREAS BÁSICAS

El plano muestra que la UPZ goza de buenas comunicaciones viales y de una ubicación central con relación a la ciudad.

Figura No. 18: UPZ 43 San Rafael. Localización Localidad



Estructura de Áreas

Tabla No. 17 Clasificación de áreas urbanas 2007 (has)

Tipo de Suelo	UPZ	Localidad	Ciudad
EEP	12,7	37,2	4.397,5
Expansión neta			1.538,9
Urbano neto	316,6	1.693,9	35.467,3
Total	329,3	1.731,1	41.403,7

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Usos Básicos Netos del Área Total 2007

Tabla No. 18 Usos Básicos Netos (has)

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Expansión	0	0	1.538,9
EEP neta	2,4	9,0	2.831,3
Vías	76,9	366,2	5.959,8
Urbanizable no Urbanizado	1,2	26,8	2.321,8
Amanzanado	247,0	1.311,1	28.040,4
Áreas no Clasificadas	1,8	17,9	711,5
Total	329,3	1.731,1	41.403,7

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Figura No. 19: Tipos Áreas Urbanas UPZ. 43. San Rafael.



De las dos tablas anteriores destacamos los siguientes aspectos:

El área de la UPZ está un poco por debajo del promedio del total de UPZ (370 has.) y no tiene área de expansión. El suelo destinado a vías representa el 23% de su territorio, superior a la Localidad (21%) y al total Ciudad (14%).

La EEP es marginal en el suelo de la UPZ (4%). No obstante, se encuentra casi en su totalidad ocupada por usos diferentes al definido por el POT.

Las proporciones de área amanzanada en la UPZ (75%) y en la localidad (76%) son relativamente superiores al total Ciudad (68%).

Usos del Área Amanzanada 2007

Tabla No. 19 Usos Área amanzanada (has)

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	30,5	184,2	2.302,1
Parques	22,1	98,7	2.287,2
Metropolitanos	0	2,1	654,8
Zonales	9,2	24,4	243,6
Vecinales	12,9	72,2	1.388,8
En EEP	1,2	3,2	914,6
Uso Predial	194,4	1.028,3	23.451,1
Total	247,0	1.311,1	28.040,4

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

La tabla siguiente muestra la proporción de usos del área amanzanada. La proporción de parques es similar en la UPZ, la de andenes está por encima del total Ciudad y el uso predial es menor que el total Ciudad.

Tabla No. 20 Porcentaje de Usos sobre el total del Área amanzanada

Tipo de Uso	UPZ	Localidad	Ciudad
Andenes	12%	14%	8%
Parques	9%	8%	8%
Uso Predial	79%	78%	84%
Total	100%	100%	100%

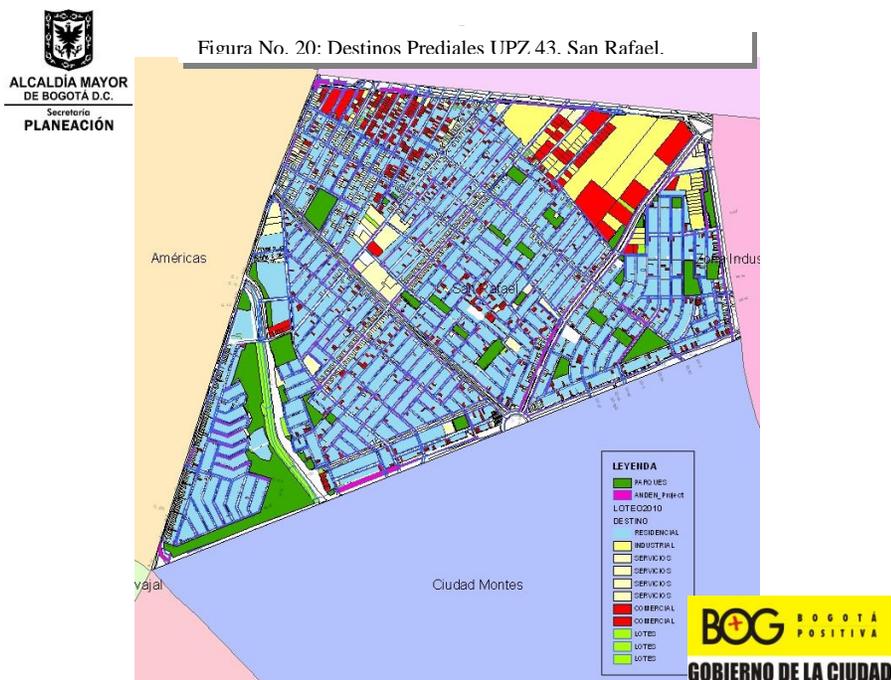
Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

Usos del Área Predial 2007

Tabla No. 21 Usos Prediales Terreno y Construcción (has)

Tipo de Uso	TERRENO			CONSTRUCCIÓN		
	UPZ	Localidad	Ciudad	UPZ	Localidad	Ciudad
Residencial	125,0	427,9	10.243,2	220,8	709,4	15.056,2
Comercial	36,1	184,1	2.677,1	57,0	250,5	3.646,6
Industrial	23,2	278,5	1.223,9	21,8	268,5	816,7
Dotacional	7,8	92,7	4.101,0	6,8	58,0	1.248,1
Urb no Constr	5,5	28,7	1.716,1	0	0	0
Otros	-3,3	16,3	3.486,8	0	0	0
Total	194,4	1.028,3	23.451,1	306,4	1.286,4	20.767,5

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU



La tabla siguiente presenta la distribución de los usos del área predial para terreno y construcción, en porcentajes.

Tabla No. 22 Usos Prediales Terreno y Construcción (porcentaje)

Tipo de Uso	TERRENO			CONSTRUCCIÓN		
	UPZ	Localidad	Ciudad	UPZ	Localidad	Ciudad
Residencial	64%	42%	44%	72%	55%	72%
Comercial	19%	18%	11%	19%	19%	18%
Industrial	12%	27%	5%	7%	21%	4%
Dotacional	4%	9%	17%	2%	5%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Anexo 6. Usos Básicos, SDP-DEU

La proporción de terreno destinada a residencial es muy superior en la UPZ, la destinada a comercio es superior al total Ciudad y la destinada a Dotacional (equipamiento) es inferior a la Localidad y muy inferior al total Ciudad. En área construida las proporciones son similares a las de terreno.

2. POBLACIÓN

Tabla No. 23. Proyecciones de población a partir del censo DANE 2005

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
1993*	84.328	270.618	5.413.484
2005	77.703	257.090	6.840.116
2006	77.399	257.279	6.945.216
2007	77.179	257.583	7.050.228
2008	76.970	257.962	7.155.052
2009	76.749	258.368	7.259.597
2010	76.524	258.751	7.363.782
2011	76.097	258.441	7.467.804
2012	75.703	258.212	7.571.345
2013	75.343	258.102	7.674.366
2014	75.034	258.154	7.776.845
2015	74.773	258.414	7.878.783

Fuente: Proyecciones DANE-SDP y Anexo 15.

*estimado

De acuerdo con las proyecciones presentadas, la UPZ seguirá perdiendo población mientras la localidad se mantiene estable para el período analizado y el total Ciudad aumenta de manera importante.

Densidad poblacional

La tabla siguiente presenta las densidades de población (habitantes por hectárea, área total urbana)

Tabla No. 24. Densidades Área Total Según Proyecciones de Población

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
2005	236	149	165
2006	235	149	168
2007	235	149	170
2008	234	149	173
2009	233	149	175
2010	233	149	178
2011	231	149	180
2012	230	149	183
2013	229	149	185
2014	228	149	188
2015	227	149	190

Fuente: Anexo 15 y Proyecciones DANE-SDP

Las cifras son sensiblemente mayores para la UPZ por efecto de las menores áreas libres y protegidas que posee. Dado el escenario de reducción de población, las densidades de la UPZ y total Ciudad serán similares hacia el año 2020.

Figura No. 21. Población por Manzana UPZ. 43. San Rafael



La tabla siguiente presenta la concentración de la población por manzanas según rangos de población.

Tabla No. 25. Concentración de la Población en la UPZ. Rango de Personas por Manzana

Rango personas	Sin población	<100	100-200	201-300	>300	Totales
Manzanas	3	42	123	110	74	352
%			35%	31%	21%	100%
Personas		2.843	19.017	26.863	29.564	78.287
%			24%	34%	38%	100%

Fuente: Anexo 15, DANE-Censo 2005, SDP-DEU

Sólo 3 de las 352 manzanas no tienen población y el 12% de las manzanas tiene mínima población. El resto (87%) de las manzanas presenta altas densidades.

3. PRODUCCIÓN

La tabla siguiente presenta la distribución de establecimientos y trabajadores según actividades de industria, comercio y servicios. Como referentes tenemos el área amanzanada, el número de manzanas, de personas y de hogares (DANE, Censo 2005)

Tabla No. 26. Distribución de Actividades Económicas Según DANE, Censo 2005.

Variable	UPZ	Localidad	Ciudad
Área Amanzanada	247,0	1.311,1	28.040,4
Manzanas	348	1.583	37.564
Personas	75.670	248.203	6.740.859
Hogares	23.422	73.395	1.931.372
Con activ econ	1.130	4.025	81.634
Trabajadores hogar	32.508	105.629	2.626.071
Establecimientos	4.413	20.300	360.513
Empleados	16.228	132.596	1.500.227
Establ Comercio	1.735	9.101	151.975
Empleados	4.580	39.808	446.215
Establ Industria	747	3.029	36.706
Empleados	6.782	57.835	268.490
Establ Servicios	1.408	5.529	130.707
Empleados	4.866	34.953	785.522
Otros establec.	523	2.782	41.125

Fuente: Anexo 15. Área amanzanada: Anexo 6, SDP-DEU

En los hogares de la UPZ, 32.508 personas manifiestan que trabajan. Los establecimientos de la UPZ ofrecen 16.228 puestos de trabajo (50%). Esta última proporción es de 126% en la Localidad y de 57% en el total Ciudad⁷. En este aspecto, la estructura empresarial de la UPZ es radicalmente distinta a la de la Localidad.

El promedio de empleados por establecimiento es de 3,7 en la UPZ, de 6,5 en la Localidad y de 4,2 en el total Ciudad. Este indicador muestra un bajo nivel de tamaño empresarial en la UPZ.

La tabla siguiente presenta la distribución porcentual de establecimientos y empleo, con el área amanzanada como referencia:

⁷ El porcentaje en total Ciudad no llega al 100% debido a que el censo de establecimientos no captura empleo de construcción, servicio de transporte, empleo doméstico, ventas en espacio público, etc.

Tabla No. 27. Distribución Porcentual de Actividad Económica.

Variable	UPZ	Localidad	Ciudad
Área Amanzanada	1%	5%	100%
Establecimientos	1%	6%	100%
Empleados	1%	9%	100%
Hogares con activ econ	1%	5%	100%
Establ Comercio	1%	6%	100%
Empleados	1%	9%	100%
Establ Industria	2%	8%	100%
Empleados	3%	22%	100%
Establ Servicios	1%	4%	100%
Empleados	1%	4%	100%

Fuente: Anexo 15, Anexo 6.

De acuerdo con la distribución presentada, la UPZ presenta mayor concentración de establecimientos y empleo industrial, con relación al área amanzanada. La Localidad concentra más empleo en general, y empleo industrial en particular.

4. INDICADORES DE DESARROLLO

El desarrollo urbano actual y sus perspectivas se analizan en términos de la dinámica de la construcción, de la densidad poblacional, de la concentración y tamaño empresarial y del empleo, y de la productividad urbana.

Dinámica de la construcción

La tabla siguiente presenta la trayectoria de nuevas edificaciones en la UPZ (número y área) por tipo de uso para el período 2004-2009. Presenta también una comparación con la Localidad y total Ciudad. Adicionalmente, presenta una comparación de edificaciones y licencias. .

Tabla No. 28. Censo de Edificaciones. (Obra nueva. En proceso)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	2004-2009		
							UPZ 43	LOCALIDAD	CIUDAD
TOTAL EDIFICACIONES	18	23	21	30	37	15	142	599	13.310
Con licencia	3	6	2	11	20	ND			
Apartamentos No.	47	4			2		53	633	149.796
Apartamentos M2	2.746	730			448		3.924	54.914	15.031.172
Oficinas No.		1		2	1		4	29	6.352
Oficinas M2		80		770	80		930	14.780	1.740.485
Comercio No.	3	2	3	6	3	3	20	89	10.255
Comercio M2	693	359	984	6.372	649	556	9.613	49.353	2.101.607
Casas No.	10	20	12	16	23	3	84	348	57.050
Casas M2	1.448	2.857	2.501	2.710	4.085	502	14.103	57.987	4.180.789

Bodegas No.	3	7	5	5	5	9	34	107	1.601
Bodegas M2	1.373	2.108	916	1.516	3.234	2.833	11.980	85.774	1.149.739
Educación No.		2	1		2		5	15	521
Educación M2		3.340	200		1.500		5.040	13.262	1.045.364
Hoteles No.		1					1	2	79
Hoteles M2		2.854					2.854	3.750	318.126
Hospitales No.				1	1		2	2	58
Hospitales M2				1.500	1.986		3.486	3.486	144.593
Adm. Públ No.							0	3	51
Adm. Públ M2							0	6.558	261.645
Otros No.			1				1	18	578
Otros M2			260				260	20.960	460.603
Total No.	63	36	22	30	37	15	203	1.246	226.341
Total M2	9.114	9.474	4.861	12.868	11.982	3.891	52.190	310.424	26.434.120

Fuente: Anexos 11 y 11A, DANE-DICE

Las cifras de área total en edificaciones muestran bajo dinamismo tanto para la UPZ como para la localidad. En efecto, la UPZ tuvo en el período analizado desarrollos en edificaciones equivalentes al 1,6% del área total. La Localidad, desarrollos equivalentes al 1,8% de su área total y el total Ciudad, desarrollos equivalentes al 6,4%.

La tabla siguiente presenta un resumen de la composición de edificaciones nuevas según uso para el período 2004-2009

Tabla No.29. Distribución Porcentual de Edificaciones Según Uso

	UPZ	Localidad	Ciudad
Vivienda	35%	36%	73%
Comercio/oficinas	20%	21%	15%
Bodegas	23%	28%	4%
Otros	22%	15%	8%
Total	100%	100%	100%

Fuente: Anexos 11 y 11A, DANE-DICE

De acuerdo con estos datos, la dinámica de la construcción según *destinos* es similar en la UPZ a la de la Localidad, con porcentajes importantes para vivienda, si bien el porcentaje del total de usos diferentes a vivienda es superior. Estos datos no apoyan el escenario de reducción de población que presentan las proyecciones de población.

Concentración de usos empresariales

El plano siguiente presenta la concentración de establecimientos por manzana para la Localidad. Plano Localidad Puente Aranda. Total Establecimientos. Fuente: Observatorio Urbano de Puente Aranda, CID-Alcaldía Local, 2007.

Como se observa, la concentración empresarial de la UPZ está influenciada por las concentraciones de las UPZ Puente Aranda y Zona Industrial. Hacia el sur, comparte las

características de las UPZ Ciudad Montes y Muzú.



Figura No. 22: Concentración Usos Comerciales UPZ 43, San Rafael.

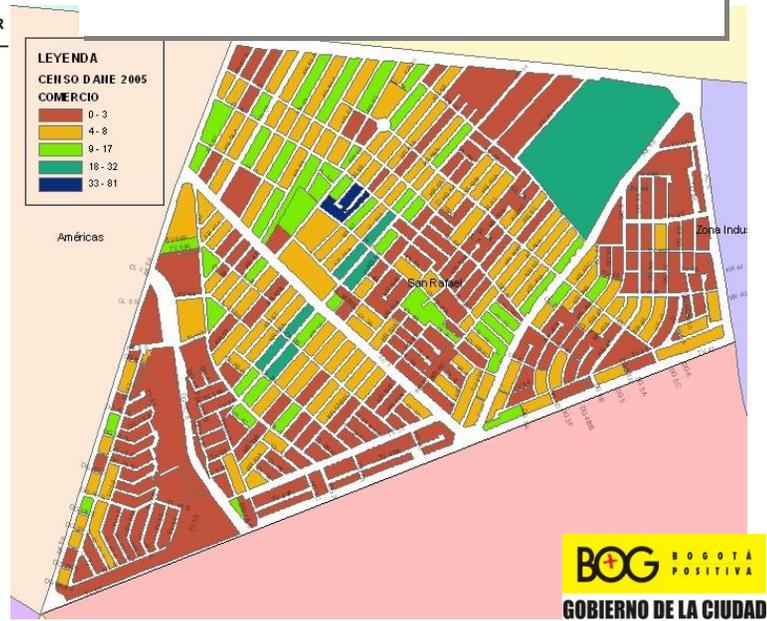
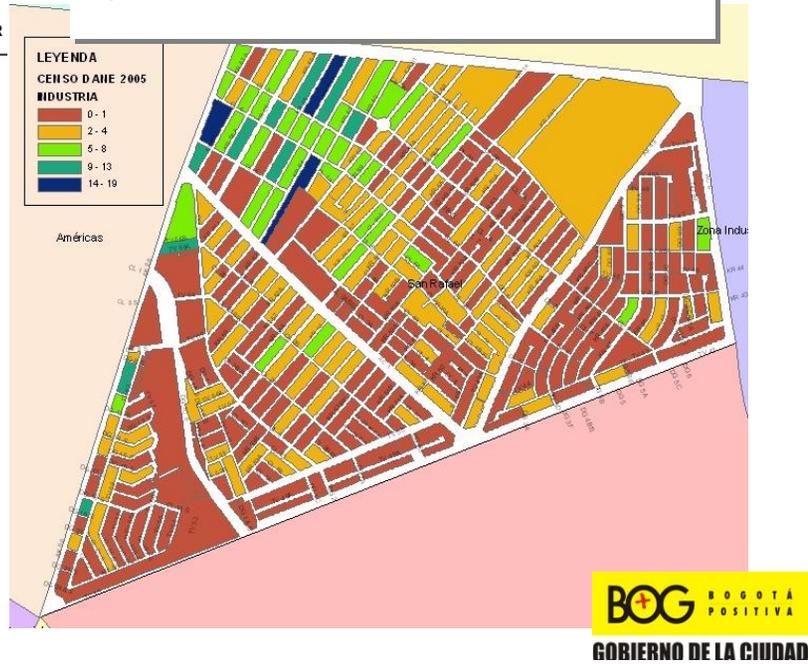


Figura No. 23: Concentración Usos Industriales UPZ 43, San Rafael.



Concentración empresarial por sectores

Tabla No. 30. Concentración de Usos Empresariales Por Manzana (% manzanas)

Uso	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Sin establecimientos	3,1%	8,6%	13,9%
Sólo industria	1,4%	3,1%	2,4%
Sólo Comercio y servicios	21,9%	19,3%	23,9%
Establec por manzana	13	13	10
% Mz con industria	68,9%	60,7%	39,9%
% Mz con comercio-servicios	80,3%	68,0%	53,2%
% con establecimientos			

Fuente: Anexo 15, SDP-DEU

De acuerdo con la tabla, la UPZ muestra poca especialización espacial dado que un número muy reducido de manzanas no cuenta con establecimientos. El porcentaje de manzanas con industria o con comercio y servicios es alto. Por otra parte, el número de establecimientos por manzana muestra la dispersión empresarial antes que su concentración. Las tablas siguientes muestran la concentración por sectores y corroboran lo anterior

Tabla No. 31. Concentración de la industria en la UPZ. Establecimientos por manzana

	Sin industria	1-5	6-10	11-15	16-19	Totales
Manzanas	109	208	28	4	3	352
Establecimientos		433	207	48	54	742

Tabla No. 32 Concentración del comercio en la UPZ. Establecimientos por manzana

	Sin comercio	1-5	6-10	11-15	16-20	20>	Totales
Manzanas	43	186	92	21	4	6	352
Establecimientos		512	676	260	73	211	1.732

Tabla No. 33 Concentración de los servicios en la UPZ. Establecimientos por manzana

	Sin servicios	1-5	6-10	11-15	16-20	20>	Totales
Manzanas	39	233	54	15	7	4	352
Establecimientos		597	398	182	123	99	1.399

Fuente: Anexo 16

Concentración empresarial según CIU

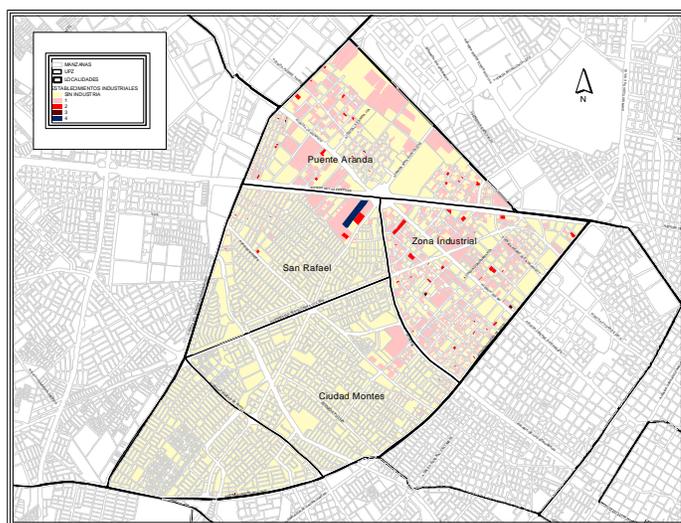
La tabla siguiente presenta la distribución porcentual de los quince primeros códigos CIU por número de establecimientos

Tabla No. 34. Quince Primeros Códigos por Número de Establecimientos. %

CIU	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Total quince Códigos	50,80%	46,8%	46,4%
5211 Compra-Venta No especializado	6,8%	4,1%	6,7%
6421 Correo-Telec-Servicios telefónicos, celulares	4,5%	3,2%	3,0%
5521 Restaurantes Servicio a la mesa	4,4%	4,5%	3,8%
5219 Compra-Venta No especializado	4,2%	3,7%	4,3%

1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	3,8%	3,1%	2,0%
5020 Mantenimiento-Reparación Vehículos automotores	3,7%	3,7%	3,7%
5529 Otros expendios de comida	3,5%	2,9%	3,2%
9302 Otros Servicios-Salones de belleza, peluquerías, tratamientos de belleza	3,4%	2,5%	2,7%
5522 Café-Frutería Servicio a la mesa	3,3%	2,9%	3,1%
5530 Expendio de bebidas alcohólicas	2,8%	0,0%	2,3%
5233 Compra-Venta Ropa en general y sus accesorios	2,7%	6,0%	3,8%
5221 Compra-Venta Frutas y verduras, productos agrícolas	2,3%	0,0%	2,0%
5223 Compra-Venta Carnes	1,8%		
5225 Compra-Venta Cigarrerías, bebidas, tabaco	1,7%	0,0%	2,2%
5241 Compra-Venta Ferreterías, cerrajerías, vidrio, marquerías		0,0%	1,8%
5272 Mantenimiento-Reparación Enseres Domésticos		0,0%	1,8%
5030 Compra-Venta Autopartes, accesorios, lujos para vehículos		2,4%	
5237 Compra-Venta Productos para el hogar		2,1%	
5170 Mantenimiento-Reparación Maquinaria y equipo industrial	2,10%	2,0%	
5232 Compra-Venta Textiles		1,8%	
5234 Compra-Venta Calzado, artículos de cuero, bolsos		1,8%	

Fuente: Tabla 1 Anexas



De acuerdo con los datos de la tabla, los usos empresariales según CIU están ligeramente más concentrados en la UPZ que en la Localidad y el total Ciudad. La participación por código no acusa gran concentración.

Figura No. 24: Concentración de establecimientos industrial

Fuente: Observatorio Urbano de Puente Aranda, CID-Alcaldía Local, 2007.

Tabla No. 35 Distribución % de la industria. Establecimientos. Diez primeros códigos CIU

Códigos CIU	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Diez primeros códigos	53%	57%	49%
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	19,5%	18,1%	17,1%
2220 Ind-Tipografías, litografías	6,2%	2,8%	
1551 Ind-Productos de panadería, pan, bizcochos, buñuelos, tamales, lasa	4,6%	3,6%	5,3%

2521 Ind-Formas básicas de plástico	4,0%	3,6%	
3699 Ind-Otras industrias manufactureras	3,6%	4,3%	3,3%
3611 Ind-Muebles para el hogar, para cocina, comedor, sala, alcoba	3,3%	4,4%	5,3%
2899 Ind-Otros productos elaborados de metal	3,2%	3,4%	2,3%
2101 Ind-Papel, cartón	2,9%		
3614 Ind-Colchones y somieres	2,9%		
2231 Ind-Fotocomposición, arte, diseño	2,8%		2,7%
1710 Ind-Preparado de fibras textiles, hilados, hilos		11,5%	
2529 Ind-Artículos de plástico		2,6%	
2090 Ind-Artículos de corcho, cestería y espartería		2,5%	4,1%
1921 Ind-Calzado en cuero y piel			3,6%
1541 Ind-Harina, sémola, avena, maíz, arroz, productos de molinería			2,7%
2030 Ind-Puertas, ventanas, marcos de madera, listones			2,2%

Fuente: Tabla 2 Anexas

En la UPZ se advierte mayor concentración en el código 1810 (ropa y confecciones), al igual que el total Ciudad. La Localidad concentra también establecimientos en el código 1710 (fibras textiles).

Concentración del empleo por establecimientos (número y porcentaje)

Tabla No. 36. Distribución % de establecimientos según rangos de empleados

Rango empleados	Establecimientos y porcentajes		
	UPZ	Localidad	Ciudad
1 empleado	1.409	6.368	124.507
1-10	94.6%	91.4%	94.5%
11-50	4.5%	6.6%	4.5%
51-200	0.7%	1.5%	0.8%
200>	0.2%	0.5%	0.2%

Fuente: Anexo 13, DANE, Censo 2005 – SDP-DICE

De acuerdo con los datos de la tabla, la Localidad presenta mayor nivel de empresas medianas y grandes. Las unidades empresariales de la UPZ son básicamente microempresas

Concentración del Empleo por códigos CIU (porcentajes)

Tabla No. 37. Concentración del empleo. Quince primeros códigos CIU.

Códigos CIU	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
TOTAL QUINCE PRIMEROS DÍGITOS	42,8%	33,0%	30,4%
5521 Restaurantes Servicio a la mesa	3,7%	3,4%	3,6%
5211 Compra-Venta No especializado	3,7%	1,7%	3,3%
5020 Mantenimiento-Reparación Vehículos automotores	2,4%	2,1%	2,6%
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	4,7%	5,8%	2,3%
8050 Educación-Universidades y educación superior			2,2%

6421 Correo-Telec-Servicios telefónicos, celulares	1,9%	1,7%	2,0%
8512 Salud,SerSociales-Centros de salud, consultorios médicos	1,7%		1,9%
6512 Intermediación Financiera-Bancos Comerciales			1,7%
5233 Compra-Venta Ropa en general y sus accesorios			1,7%
8511 Salud,SerSociales-Hospitales, clínicas, IPS			1,6%
5522 Café-Frutería Servicio a la mesa	1,7%		1,6%
5529 Otros expendios de comida			1,6%
9111 Asociación-Organizaciones empresariales y de empleadores			1,5%
5190 Compra-Venta Otros productos diversos no incluidos en la lista	1,8%	1,7%	1,5%
7492 ActEmpresarial-Seguridad privada			1,4%
1710 Ind-Preparado de fibras textiles, hilados, hilos	4,8%	2,8%	
3699 Ind-Otras industrias manufactureras		2,2%	
2423 Ind-Medicamentos, productos botánicos, vendajes, algodón medicinal,		1,9%	
5170 Mantenimiento-Reparación Maquinaria y equipo industrial		1,8%	
1522 Ind-Aceites, grasas		1,8%	
5135 Compra-Venta Drogas, cosméticos, perfumes		1,7%	
5272 Mantenimiento-Reparación Enseres Domésticos		1,5%	
2529 Ind-Artículos de plástico		1,5%	
1594 Ind-Gaseosas, refrescos, agua mineral, hielo	6,9%	1,4%	
2899 Ind-Otros productos elaborados de metal	2,1%		
2220 Ind-Tipografías, litografías	1,9%		
5225 Compra-Venta Cigarrerías, bebidas, tabaco	1,9%		
3520 Ind-Locomotoras y material rodante para ferrocarriles y tranvías	1,8%		
9302 Otros Servicios-Salones de belleza, peluquerías, tratamientos de belleza	1,8%		

Fuente: Tabla 3 Anexas.

La tabla muestra poca concentración del empleo por códigos CIU, para la UPZ, la Localidad y total Ciudad.

Concentración del empleo industrial por códigos CIU (porcentajes)

Tabla No. 38. Concentración porcentual del empleo industrial. Diez primeros códigos CIU

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	11,4%	13,3%	13,0%
3699 Ind-Otras industrias manufactureras	3,2%	5,2%	4,0%
1710 Ind-Preparado de fibras textiles, hilados, hilos	11,5%	6,3%	3,6%
3611 Ind-Muebles para el hogar, para cocina, comedor, sala, alcoba			3,4%
1551 Ind-Productos de panadería, pan, bizcochos, buñuelos, tamales, lasa			2,9%
2529 Ind-Artículos de plástico		3,4%	2,8%
1921 Ind-Calzado en cuero y piel			2,7%

1511 Ind-Productos cárnicos, mataderos, lechonas			2,6%
2521 Ind-Formas básicas de plástico			2,6%
2090 Ind-Artículos de corcho, cestería y espartería			2,4%
2423 Ind-Medicamentos, productos botánicos, vendajes, algodón medicinal,		4,4%	
1522 Ind-Aceites, grasas		4,0%	
1594 Ind-Gaseosas, refrescos, agua mineral, hielo	16,4%	3,3%	
2424 Ind-Jabones, detergentes, champú, laca para cabello, perfumes, colo		3,2%	
1720 Ind-Tejedura de productos textiles		2,9%	
2429 Ind-Explosivos y pólvora, fuegos artificiales, gelatinas, cuajo, ac		2,7%	
2899 Ind-Otros productos elaborados de metal	5,1%		
2220 Ind-Tipografías, litografías	4,6%		
3520 Ind-Locomotoras y material rodante para ferrocarriles y tranvías	4,3%		
2211 Ind-Edición de libros, folletos	3,2%		
2233 Ind-Encuadernación	3,0%		
1910 Ind-Curtiembres, preparado de cuero	3,0%		
DIEZ PRIMEROS DÍGITOS	66%	48,8%	40,1%

Fuente: Anexo 13

La UPZ San Rafael muestra concentración del empleo industrial para los códigos 1810 (ropa y confecciones), 1710 (preparado de fibras textiles) y 1594 (gaseosas y refrescos). El conjunto de los diez códigos muestra mayor concentración en la UPZ que en la Localidad y en total Ciudad.

Productividad urbana

Unidades asociadas a vivienda

De acuerdo con la Tabla, los establecimientos que funcionan en hogares representan el 26% del total en la UPZ, el 20% en la Localidad y el 23% en el total Ciudad. Este es un indicador de informalidad empresarial y laboral. Por sectores, la distribución de las unidades económicas asociadas a vivienda es la siguiente:

Unidades asociadas a vivienda. Por manzana. Censo 2005

Tabla No. 39. Unidades empresariales. Total y asociadas a vivienda, por sectores.

	UPZ		LOCALIDAD		CIUDAD	
	Unidades	con vivienda	unidades	con vivienda	unidades	con vivienda
Total	4.413	1.130	20.441	4.025	360.513	81.634
Industria	747	226	3.029	825	36.706	12.365
Comercio	1.735	401	9.101	1.435	151.975	34.035
Servicios	1.408	294	5.529	1.180	130.707	23.969

Fuente: Anexo 13, Censo 2005 – SDP-DICE

Tabla No. 40. Unidades asociadas a vivienda. Distribución porcentual:

	Unidades asociadas a vivienda (%)		
	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Total	0,26	0,20	0,23
Industria	0,30	0,27	0,34
Comercio	0,23	0,16	0,22
Servicios	0,21	0,21	0,18

Fuente: Anexo 13, Censo 2005 – SDP-DICE

Según este indicador, el comercio, la industria y los servicios son más informales en la UPZ que en la localidad.

Tributación. PREDIAL e ICA

La tabla siguiente presenta los valores facturados para el impuesto predial y para el ICA. El primero corresponde a la vigencia 2008 y el segundo al sexto bimestre de 2008.

Tabla No. 41. Tributación. Vigencia 2008 (\$mill y %)

Tributo	UPZ		LOCALIDAD		CIUDAD	
	Chips	Valor	Chips	Valor	Chips	Valor
Predial	12.518	5.041	52.722	31.691	1.556.851	579.574
ICA		862		11.988		129.190

Fuente: Anexo 17, SHD

Tabla No. 42. Porcentaje del total ciudad

	% sobre valor ciudad		\$mill por manzana		
	UPZ	LOCALIDAD	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Predial	0,9%	5,5%	15,3	18,3	14,5
ICA	0,7%	9,3%	2,6	6,9	3,2

Fuente: Anexo 17, SHD

Como se advierte, en predial la UPZ tributa menos que la Localidad pero un poco más que el total Ciudad. En ICA tributa muy por debajo de la Localidad y del total Ciudad. Probablemente la situación en ICA tiene su origen en la informalidad empresarial y el pequeño tamaño de los establecimientos de la UPZ.

Precios. Valores promedio Terreno y Construcción. \$M2

Tabla No. 43. Valor Promedio M2 Terreno y Construcción (\$). Año 2007.

Año	UPZ		LOCALIDAD		CIUDAD	
	Terreno	Constr.	Terreno	Constr.	terreno	Constr.
2007	211.210	204.610	303.070	323.214	322.427	356.399

Fuente: Anexo 18, UAECED, cálculos DEU

Las cifras muestran, para la UPZ, valores unitarios de terreno y construcción sensiblemente inferiores a los de la Localidad y total Ciudad. No obstante, estos valores no concuerdan con los valores pagados por impuesto predial, como vimos arriba.

Tabla No. 44. Oferta y Demanda de Equipamientos

Educación. % de matrícula pública del total PEE

Año	UPZ		LOCALIDAD		CIUDAD	
	matrícula	Cobertura	matrícula	Cobertura	matrícula	cobertura
2007	6.551	42%	34.708	69%	990.516	62%

Salud. Cobertura IPS (habitantes/total IPS).

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2008	2.686	2.127	1.997

Bienestar Social

Cobertura total (habitantes/total equipamientos).

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2008	12982	11952	9891

Cobertura Jardines infantiles (población <5años/total jardines).

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2008	1.828	2.168	2.038

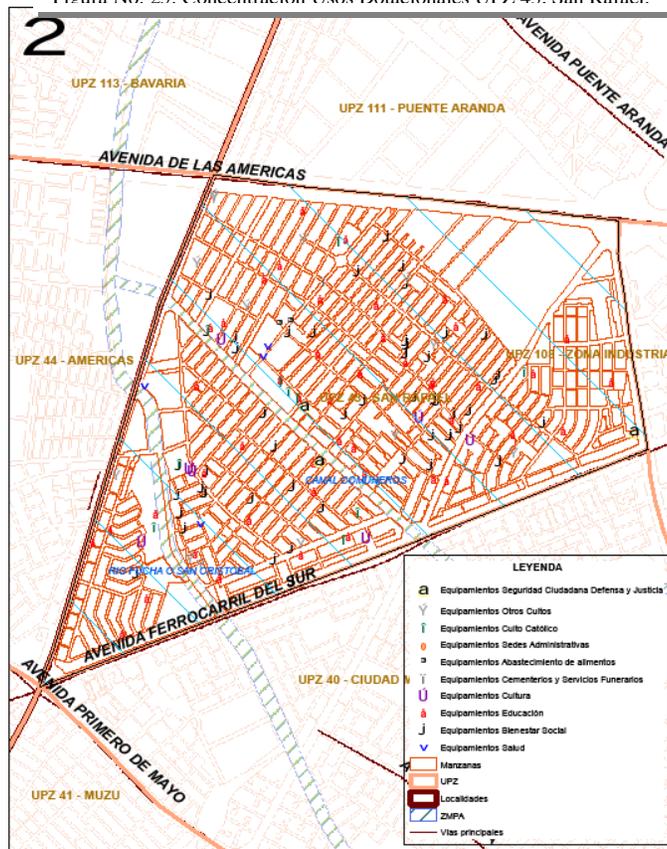
Cobertura población >60 años (>60/establecimientos).

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2008	(9.373)*	30.512	27.727

Fuente: Diagnóstico preliminar POT 2009, Anexo 9, Indicadores por UPZ

*Población mayor de 60 años, ningún establecimiento.

Figura No. 25: Concentración Usos Dotacionales UPZ.43. San Rafael.



La UPZ presenta menores coberturas respecto a la Localidad y al total Ciudad en educación, salud y población mayor de 60 años.

Áreas Libres

Tabla No. 45 Áreas Libres. UPZ 43. Has.

Tipo	2007
Urbanizable no urbanizado	1,2
Urbanizado no construido	5,5
Total	6,7

Detalle de las Áreas Libres (M2). 2007

< 2.000	> 2.000 y < 10.000	> 10.000 y < 30.0000	Total
19.181,5	35.748,4	11.998,0	66.927,9

Fuente: Anexo 10 Diagnóstico preliminar POT 2009.

Las áreas libres representan el 2% del área total de la UPZ (3,2% para la Localidad y 13% para total Ciudad), cifras que muestran un escaso margen de desarrollo horizontal para la UPZ. Por tanto, el desarrollo de la UPZ se basa en cambio de uso y densificación.

Promedio de pisos

La tabla siguiente muestra el promedio de pisos, elaborado de acuerdo con las tablas anexas 5, 6 y 7. .

Tabla No. 46 Número de Pisos Área Predial Residencial (promedio).

	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
2007	2,2	2,2	2,4

Fuente: para UPZ y Localidad, Tablas Anexas 5, 6 y 7.

Para total Ciudad, Anexo 9

Espacio Público

El plano y la tabla siguiente presentan la distribución del espacio público.

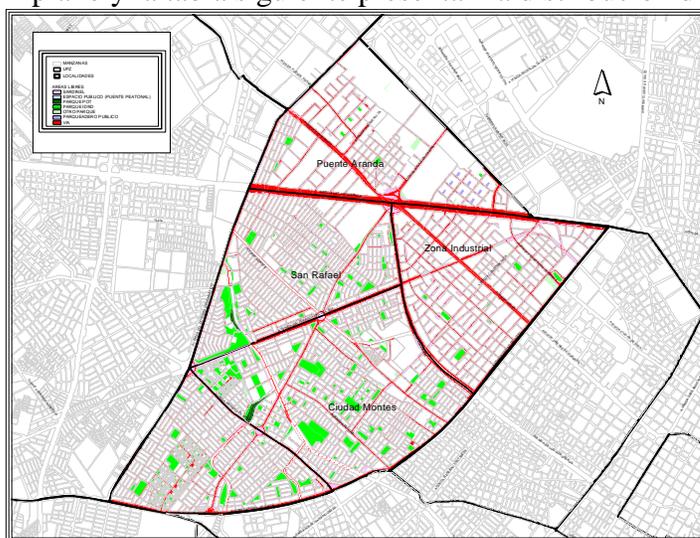


Figura No. 26: Espacio Público. UPZ de la Localidad de Puente Aranda

Fuente: observatorio local de Puente Aranda, UN-CID, 2007.

Tabla No. 47 UPZ 43. Espacio Público. Áreas y M2/hab. 2007

Categoría	Has.	M ² /hab
EEP	2,4	
Vías	79,9	
Andenes	30,5	4,0
Parques zonales	9,2	
Parques vecinales	12,9	
Parques en EEP	1,2	
Total Parques	23,3	3,0
Total	136,1	

Fuente: Anexo 9. Población 2003 (estimada) 78.893 hab.



Figura No. 27: Influencia de Parques y Zonas verdes UPZ 43, San Rafael.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN



El total de espacio público de la UPZ representa el 41% del área total. En la Localidad este porcentaje es de 38% y en total Ciudad, de 32%. La diferencia se debe a la alta proporción de vías que presenta la UPZ.

Tabla No. 48 Indicador de Parques y andenes. M2/hab. .

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
2007	3,0	3,9	3,2

Indicador de Andenes. M2/hab.

Año	UPZ	Localidad	Ciudad
2007	4.0	7.0	3.3

Fuente: Tabla 29 y proyecciones de población DANE-DICE

Institucionalidad

Como indicadores parciales de la gestión institucional o del acatamiento a las reglas de juego tomamos el uso no autorizado de espacios públicos y el desarrollo inmobiliario relacionado con licencias de construcción y urbanismo.

Licencias de Construcción

Tabla No. 49 Porcentaje de Edificaciones con Licencia por año

2004	2005	2006	2007	2008
17%	26%	10%	37%	54%

Fuente: Anexo 11 y Anexo 19

Porcentaje: edificaciones nuevas en proceso por manzana comparadas con total licencias por manzana.

Invasión de Ronda

Tabla No. 50 UPZ 43. Invasión de Ronda. 2007

AMZ	VIA	TOTAL
3,5	6,8	10,3

Fuente: Anexo 6

5. CONCLUSIONES

La localidad de Puente Aranda presenta dos áreas con características diferentes. Una conformada por las UPZ de Puente Aranda y Zona Industrial, y otra conformada por las UPZ San Rafael, Ciudad Montes y Muzú. Los porcentajes de área destinada a uso predial son superiores en la primera categoría pero sus densidades (habitantes por hectárea de uso predial) son sensiblemente menores. Esto muestra la vocación empresarial del primer grupo.

La UPZ San Rafael pertenece al segundo grupo: territorios densamente poblados (por encima del promedio de la ciudad) y con importante presencia empresarial. San Rafael presenta la menor densidad de este grupo. El número de establecimientos por manzana es muy superior al promedio de la ciudad.

San Rafael presenta igualmente dos partes diferenciadas: hacia la Avenida de las Américas más empresarial y hacia el sur más residencial.

La UPZ presenta ventajas urbanas importantes por localización y accesibilidad (vías arterias) y oferta de vías locales. En andenes y parques la oferta es aceptable.

Las proyecciones de población significan para la UPZ un escenario de cambio de usos desde lo residencial hacia otros usos. Este escenario es conveniente dadas las altas densidades poblacionales de la UPZ. La administración debe incentivar los usos dotacionales (equipamientos) y la renovación urbana y estimular un dinamismo en estos aspectos muy superior al que muestra la tendencia (censo de edificaciones).

La principal restricción para el desarrollo urbano es la baja productividad, medida por indicadores del valor del suelo, tributación de ICA, número de establecimientos, promedio de empleados por establecimiento y establecimientos asociados a vivienda.

De estos indicadores puede inferirse que la gran mayoría de establecimientos producen o venden a baja escala para la demanda local, la cual es de relativa baja capacidad de compra (nivel socioeconómico o estrato 3). En otras palabras, son pocas las economías de escala medidas por el tamaño de firma o la concentración espacial o de industria. Sólo se aprovechan las externalidades de urbanización.

Los indicadores de institucionalidad muestran que la administración local debe ejercer un mayor control sobre los usos y cambios de uso del suelo.

CAPITULO V. PROPUESTA NORMATIVA

A partir de la adopción del Decreto Distrital 469 de 2003, *por medio del cual se revisó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito Capital*, la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se ocupa esencialmente de la definición de las normas específicas de los distintos sectores normativos que la componen articulándolos con el planeamiento zonal, para lo cual se adopta una estructura básica compuesta por: **el suelo de protección, el sistema de movilidad y la organización funcional**, mediante las cuales se definen las directrices urbanísticas y de gestión, con el fin que en el tiempo de vigencia del POT se puedan adelantar intervenciones de escala zonal que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Los fundamentos normativos se encuentran en las siguientes disposiciones: I) Constitución Política. Este Proyecto de decreto se ajusta a lo dispuesto por su Título XI, “*De la Organización Territorial*”, que establece en el capítulo IV, lo referente a régimen especial, y en sus artículos 322 y 323, los cuales hacen referencia a las autoridades distritales de Bogotá D.C., II) Ley 1421 de 1993, artículo 38, numeral 4, y III) Decreto Distrital 190 de 2004, artículos 334 y 426. En el marco del cumplimiento de la meta “*Actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos*” prevista en el actual Plan de Desarrollo Distrital 2008-2012 BOGOTÁ POSITIVA, aprobado por el Acuerdo Distrital 308 de 2008, y con el propósito de culminar el proceso de revisión y ajuste de la UPZ No. 43, San Rafael, se adelantó la revisión y actualización de la normativa urbanística con base en un análisis técnico y jurídico, y con el insumo de las propuestas ciudadanas recibidas para el efecto.

Es importante resaltar, que el presente proyecto de decreto reúne todas las condiciones establecidas en los artículos 49, 50 y el 235 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Adicionalmente, el proyecto de decreto se complementa normativamente con las pautas trazadas en el Decreto Distrital 159 de 2004 “*Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las unidades de planeamiento zonal (UPZ)*”, y por cada uno de los planes maestros de equipamientos y servicios públicos vigentes.

Los siguientes son los aspectos más importantes en la toma de decisiones del presente proyecto de decreto:

- Zona de parques urbanos.

Conforme al artículo 470 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), se incorpora en la reglamentación de la UPZ No. 43, el parque zonal 68 (Milenta – Tejar – San Eusebio), que constituye el sector normativo No. 2.

- Zonas de consolidación urbanística.

En el marco del artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), referido a las áreas incluidas en el tratamiento de consolidación urbanística, para una mayor claridad en la interpretación y lectura de la norma urbana, para las urbanizaciones Milenta, Las Palmas, la Estación de Servicio (AC 3ª con AK 68, costado suroriental) y la

urbanización Industrial Puente Aranda, las cuales se desarrollaron con normas anteriores al Acuerdo Distrital 6 de 1990, se define una ficha normativa tanto de usos como de edificabilidad, que busca mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona, homologando la reglamentación original de cada una de estas urbanizaciones al marco de la norma POT.

- Consolidación con densificación moderada

En el territorio que conforma la UPZ No. 43, se definen sectores con vocación residencial, que contienen ejes de actividades comerciales y de servicios, los cuales deben ser objeto de un tratamiento diferencial tanto de usos como edificabilidad, posibilitando una redensificación del sector, principalmente mediante la integración predial. Los predios sobre los ejes de la malla vial arterial concentran un núcleo de actividad económica y una oferta laboral importante dentro del sector, por lo que el proyecto normativo de la UPZ busca promover el desarrollo de usos comerciales, servicios y dotacionales de gran magnitud sobre las vías de la malla vial que se complementen con las centralidades cercanas.

Adicionalmente se definen al interior, ejes de movilidad local como importantes corredores de actividad y empleo dentro del sector, teniendo en cuenta que de su actividad productiva, se deriva el empleo una buena parte de la población residente.

- Zona de renovación urbana

De conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el sector de Renovación comprende barrios de carácter Industrial como son el sector industrial de San Rafael y una parte de Pradera Norte, el cual genera una presión en la transformación de los usos, ocasionando impactos negativos sobre las áreas residenciales aledañas; en consecuencia, y luego de un análisis por parte de las diferentes direcciones de la SDP, se mantiene el área con Tratamiento de Renovación Urbana que actualmente se encuentra normada por el Decreto 414 de 2005, precisando las condiciones y los usos permitidos para dicho sector, referenciado como No. 7 en el presente decreto.

Para la definición de las zonas comerciales y de servicios en la UPZ, se han considerado aspectos tales como su impacto en sectores de origen residencial, el grado de consolidación de las actividades en estas áreas, la evolución de la reglamentación urbanística en el sector, de manera que se pueda consolidar una organización de actividades consecuente con tales circunstancias.

- Mejoramiento integral

En aplicación del artículo 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), para los asentamientos de origen informal rige el tratamiento de mejoramiento integral cuyas disposiciones se han consignado en los artículos 10 y 11 del presente proyecto de decreto.

Este tratamiento se aplica a todos los desarrollos cuya legalidad se basa en actos de regularización de barrios para aquellos que aún no han alcanzado los niveles de consolidación necesarios para ser excluidos de este tratamiento. Estos se localizan en el sector normativo 3, subsector de usos II, subsector de edificabilidad B.

- Desarrollo

Aplica para todos los predios urbanizables no urbanizados que se encuentran localizados al interior del territorio de la UPZ.

El proyecto de Decreto modifica el Decreto Distrital 414 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, ubicada en la Localidad de Puente Aranda, con el fin de dar cumplimiento a la meta “*Actualizar y articular 54 UPZ de consolidación a las directrices de los Planes Maestros de Equipamientos*” prevista en el actual Plan de Desarrollo Distrital 2008-2012 BOGOTÁ POSITIVA, aprobado por el Acuerdo Distrital 308 de 2008, y con el propósito revisar y actualizar la normativa urbanística vigente con base en un análisis técnico y jurídico, y atendiendo la propuestas viables de la comunidad que se hizo presente para este fin.

1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UPZ

1.1. ÁREAS RESIDENCIALES

Esta UPZ es predominantemente residencial (75%) y es propósito de esta reglamentación mantener ese carácter. Para ello la reglamentación desarrolla una norma urbana a partir de la estructura general, la cual se refuerza con la delimitación de ejes especializados de comercio y servicios, áreas de pequeña y mediana industria y zonas de renovación urbana con carácter industrial, que restringen actividades de mayor impacto a sectores específicos, mejorando la calidad de las áreas residenciales.

Áreas Residenciales con Actividad Económica en la vivienda: Aunque la UPZ es residencial, esta actividad está mezclada con actividades comerciales y de servicios de escala vecinal, que conforman la denominada vivienda productiva. La ficha normativa especifica los que sean complementarios a la vivienda como tal y los contempla dentro de los permitidos en los sectores sujetos a esta área de actividad.

El proceso de reglamentación acoge las disposiciones del POT sobre las actividades de manufactura y servicios técnicos especializados, las cuales se aceptan como microempresa de bajo impacto bajo las condiciones de manejo ambiental que para el efecto determine la Secretaria del Medio Ambiente (antes DAMA) o la autoridad ambiental correspondiente,

adicionalmente, complementando la norma con la exigencia de cupos de estacionamiento acordes con las actividades que se desarrollan en la UPZ.

Así mismo, se definen áreas residenciales los cuales deben conservar sus características originales, que garanticen unas homogeneidades urbanísticas con las calidades arquitectónicas y de espacio público establecidas al momento del desarrollo.

Los desarrollos de origen informal (legalizados), se encuentran sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, en donde se podrán establecer mecanismos, estrategias y diseño de soluciones que logren el cumplimiento de las normas urbanísticas, de sismo resistencia y condiciones de habitabilidad mínimas de las viviendas que conforman estas áreas.

1.2. ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

Sobre los ejes de la malla vial arterial de avenida de la Américas (AC 9ª), avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), avenida de los Comuneros (Av. 6ª), avenida Batallón Caldas (AK 50), y avenida Montes (AC 3ª), se concentra un núcleo de actividad económica y una oferta laboral importante dentro del sector, por lo que el proyecto normativo de la UPZ busca promover el desarrollo de usos comerciales, servicios y dotacionales de gran magnitud sobre las vías de la malla vial que se complementen con las centralidades cercanas.

Adicionalmente se definen la carrera 56, la carrera 60, las calles 5 A y 5C, y la diagonal 2, como ejes de movilidad local, como importantes corredores de actividad y empleo dentro del sector, ya que de su actividad productiva se deriva empleo una buena parte de la población residente.

1.3. DOTACIONALES

Algunos establecimientos educativos y de salud de escalas urbana y zonal, son equipamientos que ocasionan diferentes impactos en su contexto inmediato por la aparición de actividades complementarias en las zonas residenciales, congestión vehicular, invasión de espacio público, etc. Frente a estas condiciones el Plan de Ordenamiento Territorial prevé que para garantizar su permanencia, estos dotacionales deben adelantar un Plan de Regularización y Manejo de acuerdo al artículo 430 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT):

“Artículo 430. Planes de Regularización y Manejo: Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan [.....]. El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento”.

Estas acciones se integrarán en seis (6) áreas a saber: espacio público, manejo vehicular, mantenimiento, relaciones con la comunidad, usos complementarios e infraestructura pública.

Se pretende fortalecer las actividades dotacionales mediante la correspondiente regularización de los equipamientos existentes y favorecer las condiciones normativas que permitan su localización en sitios estratégicos como los ejes arteriales específicos o en las áreas de renovación, en donde se podrían desarrollar proyectos integrales de mayor escala.

2. SECTORES NORMATIVOS

La propuesta normativa de la UPZ, divide en 7 sectores normativos su territorio, cuya delimitación responde a las dinámicas actuales de usos y condiciones de edificabilidad, y que buscan consolidar áreas con características similares y potenciar las actividades predominantes en cada uno de ellos. Es así como se consolidan áreas predominantemente residenciales, ejes de comercio y servicios, áreas comerciales e industriales y sectores con usos dotacionales. La siguiente tabla especifica los sectores normativos, tratamiento y áreas de actividad:

Tabla No. 51 Sectores Normativos Propuestos UPZ 43

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación urbanística
2	DOTACIONAL	Parque Zonal Milenta – tejar – San Eusebio PZ 68	Parques urbanos
3	RESIDENCIAL	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación urbanística
4	RESIDENCIAL	Residencial con actividad económica en la vivienda	Consolidación con densificación moderada
5	RESIDENCIAL	Residencial con actividad económica en la vivienda	Consolidación con densificación moderada
6	COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio aglomerado	Consolidación con densificación moderada
7	INDUSTRIAL	Industrial	Renovación urbana Modalidad Reactivación

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación Dirección de Norma Urbana. 2010

En contraste con la UPZ ya reglamentada por el Decreto 414 de 2005, define 8 sectores normativos incluido uno referido a sectores con tratamiento de mejoramiento integral, los cuales, teniendo en cuenta su nivel de consolidación, fueron incluidos en esta propuesta normativa dentro de un sector normativo, pero se identificaron como subsectores de usos y

edificabilidad diferentes. Esta decisión se adopto, teniendo en cuenta que además de los desarrollos Las Delicias y Brisas del Galán incluidos en la propuesta actual, existen otros desarrollos al interior de la UPZ, que son legalizados y se encuentran incluidos en otros sectores normativos con tratamientos diferentes al de mejoramiento integral.

2.1. SECTOR NORMATIVO 1



Es un área que se localiza entre el eje de la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), la calle 8ª sur, el Parque Milenta, la transversal 53 A y la calle 24 A sur, que comprende un área residencial de viviendas en serie, cuya configuración morfotipológica resulta interesante, debido a que se genera una articulación predial en forma de espina de pescado, que espacialmente articula el espacio público con los antejardines de las unidades de vivienda privadas, generando

así recorridos “laberínticos” que dan protagonismo a la calle como elemento articulador del peatón con las grandes zonas verdes del sector.

Junto a esta área residencial, se han desarrollado agrupaciones de vivienda multifamiliar sobre el eje del parque Milenta, cuya localización a manera de “isla”, resulta envidiable por las características ambientales y paisajísticas del entorno.



USOS: Este sector se encuentra constituido por las urbanizaciones Mirandela, Las Palmas y Callejón de la Estanzuela, las cuales mantienen su vocación residencial, por lo que, en la propuesta normativa se concentran las actividades comerciales y de servicios con mayor impacto sobre el eje de la Avenida del Congreso Eucarístico (Av. 68), y limitando la

localización los usos que potencialmente causen mayor impacto al interior del barrio; únicamente sobre los circuitos de movilidad que allí se localizan.

Teniendo en cuenta la complejidad para la aplicación de las normas originales que estipula en el capítulo IV del Decreto 159, sobretodo aquellas expedidas con anterioridad al Acuerdo 6 de 1990, se advirtió la necesidad de actualizar la norma para las urbanizaciones Mirandela y Las Palmas al marco del POT; tanto en usos como en edificabilidad, considerando que desde el momento de su aprobación han existido muchas modificaciones y complementaciones a la norma original de cada una de ellas, las cuales no se especifican en las planchas reglamentarias de la UPZ, por lo que para la ciudadanía en general no resulta clara la normativa que deben aplicar al momento de solicitar una licencia reconstrucción.

EDIFICABILIDAD: Al igual que para los usos, este proyecto de decreto define condiciones de edificabilidad específicas en la ficha normativa para las urbanizaciones Mirandela y Las Palmas, mientras que las normas para la urbanización Callejón de la Estanzuela, remiten a la Resolución 0690 del 11 de Mayo de 1995, que aprobó dicha urbanización.



se

Es así como en la plancha reglamentaria se definen 5 subsectores de edificabilidad, de los cuales 2 mantienen la norma original consignada en el cuadro de consolidación (ver tabla No.2), y los 3 restantes se encuentran referidos en el cuadro de edificabilidad, en donde se promueve un perfil de hasta 4 pisos sobre el eje de la avenida del Congreso Eucarístico, teniendo en cuenta que la mayoría de predios localizados sobre este corredor vial se encuentran en promedio en 3 pisos.

Tabla No. 52 Cuadro de Consolidación Urbanística Sector No. 1

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
1	D	IV	CALLEJON DE LA ESTANZUELA	Resolución 0690 del 11 de Mayo de 1995
	E	V	MILENTA - PREDIO INSTITUCIONAL VENDIBLE	Resolución 452 del 24 de Septiembre de 1991

Fuente: Dirección de Norma Urbana. Elaboración Propia

2.2. SECTOR NORMATIVO 2

Este sector normativo, tiene asignado el tratamiento de parques urbanos, con área de actividad dotacional. Teniendo en cuenta que para todos los parques zonales debe existir un Plan Director, y que, aunque no se existe un acto administrativo para el parque zonal 68

Milenta- Tejar- San Eusebio en la actualidad el proyecto ya se realizó, por lo cual el sector normativo 2 se encuentra comprendido en su totalidad por el Parque Milenta-Tejar- San Eusebio, que conserva su carácter dotacional de parque urbano, por lo que los usos son los referidos en el marco del Decreto 190 (compilación POT).

Adicionalmente, este parque hace parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito, y a futuro servirá de soporte a la primera línea del metro, para la cual se encuentra proyectada una estación intermedia sobre este parque.



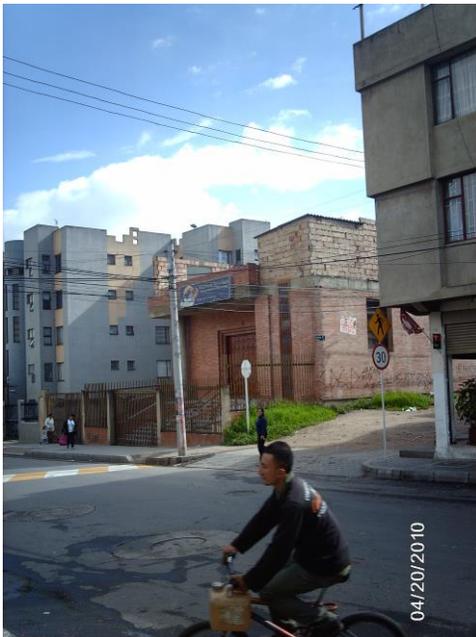
2.3. SECTOR NORMATIVO 3



A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación Urbanística, área de actividad residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicios.

Este sector se encuentra delimitado entre la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), la Avenida Montes (AC 3ª), la Diagonal 2ª, la transversal 60 y la calle 8ª sur, y comprende las urbanizaciones: Parque de Milenta, los Buganviles y los Arrayanes, los desarrollos legalizados Las Delicias y Brisas del Galán, y los barrios: el Porvenir, el Portal de Castillo, el Refugio y la Estación de Servicio Avenida 3.

Es un sector donde predominan áreas residenciales consolidadas en agrupaciones multifamiliares sobre grandes lotes de supermanzanas urbanizadas en la década del 90. Las dos más grandes (Parque de Milenta y los Buganviles), se localizan a lo largo del canal del río Fucha; que funciona como eje articulador de las áreas verdes públicas de estas agrupaciones.



Paradójicamente allí se localizan áreas residenciales de origen informal, cuyo desarrollo se ha dado mediante procesos de autoconstrucción predio a predio, cuyo urbanismo fue reconocido con posterioridad a la configuración espacial; tanto morfológica como tipológica de las viviendas, mediante los correspondientes actos legalización, sin desconocer que estos desarrollos adolecen de componentes básicos de infraestructura y servicios, por lo que su tratamiento es excepcional frente a los desarrollos urbanísticos localizados alrededor, que han cumplido con los parámetros mínimos para articularse con la ciudad.

USOS: Teniendo en cuenta que al interior de este sector normativo se localizan 4 urbanizaciones consolidadas, 2 desarrollos producto del proceso de legalización y 2 subsectores con predios urbanizables, no urbanizados que deben adelantar el correspondiente proceso de desarrollo urbanístico, se determinó que las urbanizaciones deben conservar su norma original, cuya referencia se encuentra consignada en la tabla No. 3 - Cuadro de Consolidación Urbanística; que para este sector son: Parque de Milenta, Urbanización los Buganviles y el Conjunto Residencial Los Arrayanes.



Adicionalmente, se definen usos para: Estación de servicio de la Av. 68 con la Ac 3ª (ya que su norma original solamente permitía estaciones de servicio).

Los desarrollos legalizados Las Delicias y Brisas del Galán, y el barrio el Porvenir.

Tabla No. 52 Cuadro de Consolidación Urbanística Sector No. 3

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
3	A	I	PARQUE DE MILENTA	Resolución 273 del 15 de Marzo de 1993
	D	IV	URBANIZACION LOS BUGANVILES	Resolución 146 de Abril 9 de 1990
	F	VI	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ARRAYANES (El Refugio)	Resolución 227 de 01 de Marzo de 1993

Fuente: Dirección de Norma Urbana. Elaboración Propia

EDIFICABILIDAD: Al igual que para los usos, este proyecto de decreto define condiciones de edificabilidad específicas en la ficha normativa para la urbanización estación de servicio de la Av. 68 con la Ac 3ª, mientras que las normas para la urbanizaciones Parque de Milenta, Urbanización los Buganviles y Conjunto Residencial Los Arrayanes, se remiten a la Resolución 273 del 15 de Marzo de 1993, la resolución 146 de Abril 9 de 1990, y la

Resolución 227 de 01 de Marzo de 1993, actos administrativos que respectivamente aprobaron dicha urbanizaciones.



Por último, en este sector normativo se incluyen 2 desarrollos legalizados que aún se encuentran sujetos a la reglamentación para la edificabilidad que se establece en el Decreto 159 de 2004, y que aún amerita ser objeto del subprograma de mejoramiento integral para complementar su desarrollo.



2.4. SECTOR NORMATIVO 4

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, área de actividad residencial, con actividad económica en la vivienda. Este sector se encuentra delimitado entre la Avenida Montes (AC 3ª), la Avenida Ferrocarril del sur (transversal 53), la diagonal 2ª sur y la transversal 60. Comprende los barrios chamicera occidental, chamicera central, chamicera I y II sector, la camelia, la camelia norte, la camelia sur, camelia II sector y la camelia IV sector.

Es un sector que se caracteriza por haberse desarrollado mediante urbanizaciones por loteo individual; que presentan un alto nivel de consolidación urbana, ya que prácticamente la totalidad de los predios se encuentran edificados, y conservan en un 85% las características urbanísticas y espaciales con las cuales fueron aprobadas.



Sin embargo, y pese a tener un carácter residencial, la mayor cantidad de actividades comerciales y de servicios se han localizado sobre los ejes de las carreras 56 y 60, en donde se desarrollan actividades de comercio y servicios de diversa índole, de escalas vecinal y zonal. Curiosamente, y contrario a la lógica de actual de la ciudad, sobre la avenida Montes (AC 3^a), no se presentan actividades productivas importantes, teniendo en cuenta que el perfil vial es muy ajustado (2 carriles por sentido) y la presencia del canal Comuneros impide la ampliación vial.

En perspectiva, es un sector muy densificado, ya que el porcentaje de áreas verdes públicas es poco respecto del área ocupada en superficie por cada predio. En el mismo sentido ocurre con los dotacionales, ya que se encuentran concentrados en puntos específicos, muy

próximos al parque zonal Milenta- Tejar- San Eusebio.



USOS: Este sector normativo se subdivide en 3 sectores, a los cuales se les definen usos principales, complementarios y restringidos, de acuerdo con la vocación y la dinámica de cada uno de ellos en la UPZ:

Subsector 1: Comprende las áreas localizadas al interior de los barrios, en donde se de prelación a la actividad residencial, complementada con usos dotacionales de escala vecinal y zonal, que dependiendo su impacto solo pueden funciona sobre los circuitos de movilidad especificados en la planchas reglamentarias. Así mismo únicamente se permiten actividades asociadas a la vivienda de escala vecinal (comercio y servicios), con el fin de preservar las condiciones físicas espaciales urbanas que aún se conservan al interior de los barrios.

Subsector 2: Corresponde a los ejes de la avenida Montes (AC 3^a), la diagonal 2^a, la calle 2^a y la carrera 60, sobre los cuales se permite una mayor intensidad en los usos comerciales y de servicios de escala zonal, restringiendo algunos de ellos a su preexistencia, dado el

impacto que pueden llegar a generara sobre las áreas residenciales aledañas, principalmente los relacionados con servicios de comunicación y entretenimiento masivos.

Subsector 3: Corresponde al ejes de la carrera 56, en donde pueden llegar a aparecen usos de mayor escala (metropolitana y urbana), que en la actualidad evidencia una dinámica comercial y de servicios muy fuerte, la cual es un referente para los habitantes del sector, sin embargo, también se restringen ciertas actividades (principalmente aquellas en las que el consumo de bebidas alcohólicas se encuentra asociado), debido a la colindancia con áreas residenciales.



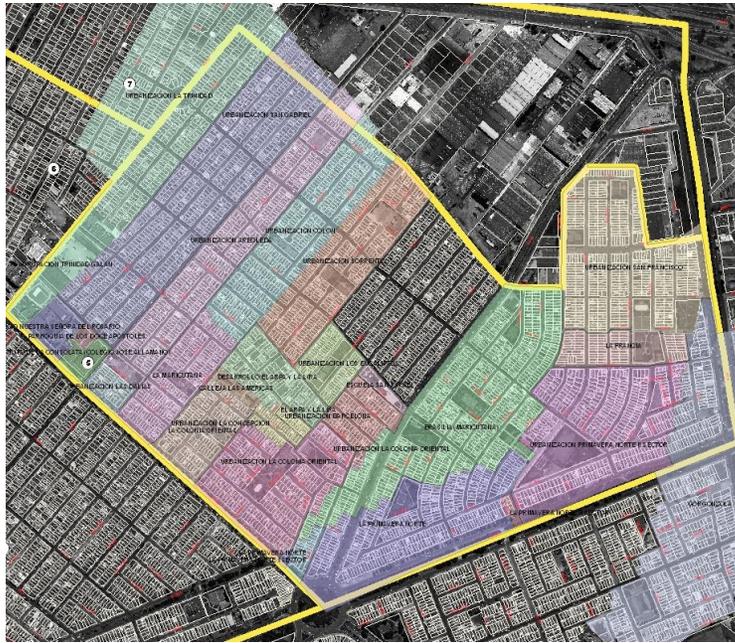
EDIFICABILIDAD: Las fichas normativas propuestas establecen las condiciones de edificabilidad aplicables a los predios que se encuentran localizados en este sector normativo, que en general establece una altura máxima de hasta 3 pisos, teniendo en cuenta la homogeneidad de las construcciones y que no han existido cambios sustanciales en la tipología predial y de alturas del sector.

Sin embargo, sobre el eje de la avenida Montes (AC 3ª), se permite una altura mayor, – hasta 4 pisos – que en comparación con la normativa vigente baja en un piso, teniendo cuenta que la integración predial es poco factible, por la disposición de los predios que tienen frente a esta avenida.

Algunas de las condiciones de edificabilidad no especificadas en al correspondiente ficha normativa, se establece en el Decreto 159 de 2004 (norma común de las UPZ).

2.5. SECTOR NORMATIVO 5

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, área de actividad residencial, con actividad económica en la vivienda. Este sector es el mas extenso de la UPZ 43, con 124, 72 Ha, se encuentra delimitado por la Avenida Ferrocarril del Sur (Tv. 42), la Avenida Montes (AC 3ª), la Carrera 60, la calle 5C, la transversal 46, la diagonal 5D bis, la transversal 48A, la diagonal 5C, la transversal 47 y la Avenida de los Comuneros (AC 6ª). Comprende las urbanizaciones san francisco, primavera norte I, II y III sector, la primavera norte, la francia, colonia oriental, maricutana, el arpa y la lira, Brasilia maricutana, la concepción, los eucaliptos, calleja de las américas, las dalias, sorrento, colón, la arboleda, san gabriel, las dalias y parte del barrio la trinidad.



Se caracteriza su desarrollo en urbanizaciones conformadas por loteo individual, presentando un alto nivel de consolidación urbana, ya que prácticamente la totalidad de los predios se encuentran edificados. Se diferencian claramente dos sectores, el primero al oriente de la Avenida Batallón Caldas (AK 50); en donde se observa una gran cantidad de zonas verdes de carácter público, dando unas calidades urbanísticas y espaciales adecuadas para un área residencial, por otra parte se encuentra el sector localizado al occidente de la AK 50, cuyas características son muy similares a las del sector normativo 4, en donde se observa una alta densidad conservan en un 85% las características urbanísticas y espaciales con las cuales fueron aprobadas.

USOS: Este sector normativo se divide en 5 subsectores, a los cuales se les definen usos principales, complementarios y restringidos, de acuerdo con la vocación y la dinámica de cada uno de ellos en la UPZ:

Subsector 1: Corresponde a áreas localizadas al interior de los barrios en donde predomina la vivienda, y se da prelación a la actividad residencial, complementada con usos dotacionales y algunos servicios urbanos básicos de escala vecinal y zonal. Así mismo únicamente se permiten actividades asociadas a la vivienda de escala vecinal (comercio y servicios), con el fin de preservar las condiciones urbanísticas que aún se conservan al interior de los barrios.



Subsector 2: Corresponde a los predios con frente sobre los siguientes ejes viales:

- Carrera 60 (Costado Oriental)
- Calle 4B
- Calle 5C (Costado sur)
- Transversal 46 (Costado sur)
- Diagonal 5D bis (Costado Oriental)
- Transversal 48 A(Costado Norte)
- Diagonal 5F bis A (Costado Oriental)
- Avenida calle 6ª (Costado Occidental)
- Avenida Calle 3ª (Costado Norte)

Son ejes que históricamente han tenido una actividad comercial media, enfocada al comercio, a los servicios personales y con presencia de actividades de ventas repuestos automotrices y de electrodomésticos, los cuales son producto de las zonas industriales y de bodegas aledaños a estos ejes viales.

Aproximadamente un 60% de los predios que conforman este subsector normativo aún conservan el uso de residencial en los pisos superiores de la edificación, aunque la dinámica económica paulatinamente han presionado el desplazamiento de la vivienda., excepto sobre la Avenida Montes (Avenida Calle 3ª), que aun conserva férreamente su carácter residencial.

Subsector 3: Corresponde a los predios con frente al eje de la Calle 5 A, desde la carrera 59 hasta la Avenida Ferrocarril del sur (Transveral 42):

Es un eje que se ha especializado en actividades comerciales de escala zonal y vecinal, en donde se concentran supermercados, asaderos, panaderías, y venta de artículos de primera necesidad, que dan cobertura a los barrios aledaños.

Subsector 4: Corresponde a los predios con frente al eje de la Carrera 56, desde la calle 5 A, hasta la Avenida Montes (avenida Calle 3ª):



Es un eje comercial definido dentro de la UPZ, y más que un referente local, es un referente urbano para el sector denominado el “Galán”, ya que por dicho sector pasa un 70% de las rutas que recorren el interior de la UPZ. A partir del proceso de participación, los comerciantes, los residentes y la administración local presentaron muchas propuestas, ya que allí se concentra una buena proporción de la dinámica económica de la UPZ.

En este sector se determinó permitir la presencia de bares y tabernas, los cuales fueron excluidos en la primera reglamentación, y su existencia databa de mediados de la década de los 90, motivo por el cual la administración local se encontraba desbordada en los procesos de actuación administrativa y al desgaste jurídico que esto implicaba. Allí también se encuentran industria de tipo litográfico y tipográfico, cuya permanencia se encuentra en función del concepto que expide la Secretaría del Medio Ambiente, y la calificación del impacto ambiental y el riesgo, normativamente solo se permiten actividades de bajo impacto.

Subsector 5: Corresponde a los predios con frente al eje de la Avenida Carrera 50, desde la calle 5 A, hasta la glorieta de la Avenida Montes (avenida Calle 3ª):

Es un sector que se ha especializado en actividades de servicio al automóvil (talleres, lavaderos, montallantas, venta de repuestos, etc.), con una gran falencia en el tema de estacionamientos y en la ocupación del Espacio público. En este sector se enfatiza en esta dinámica, relegando las actividades comerciales y de servicios de escala vecinal.



EDIFICABILIDAD: Las fichas normativas propuestas establecen las condiciones de edificabilidad aplicables a los predios que se encuentran localizados en este sector normativo, que en general establece una altura máxima de hasta 3 pisos, teniendo en cuenta la homogeneidad de las construcciones y que no han existido cambios sustanciales en la tipología predial y de alturas del sector.

Sin embargo, sobre el eje de la avenida Montes (AC 3ª), la avenida Ferrocarril de Sur (Tv 42) y sobre el costado oriental de la avenida Batallón Caldas (AK 50), se permite una altura mayor, –hasta 4 pisos – retomando lo que establecía el acuerdo 6 de 1990, ya que en la actualidad una pequeña proporción de los predios que conforman esta zona han llegado a alcanzar esta altura, y urbanísticamente no es conveniente que se den mayores alturas, teniendo en cuenta que los usos generan impactos sobre la población residente.

2.6. SECTOR NORMATIVO 6



A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, área de actividad de comercio y Servicios, zona de Comercio Aglomerado. Este sector ocupa un área de 24.91 Ha y se encuentra delimitado por la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), la Avenida Montes (AC 3ª), la Carrera 60, y la Calle 4G.

Comprende las urbanizaciones la Trinidad y Lorena, el barrio la trinidad y trinidad galán, y parte del barrio prado sur.

Es un sector que tiene su origen en un desarrollo predial por loteo de viviendas unifamiliares, cuyo carácter aún se conserva fuertemente entre la carrera 67 y la carrera 63, entre la Avenida Montes (AC 3ª) y la

Calle 4D, las manzanas que tienen frente a la AK 68, han dado paso a la industria colchonera, y los predios posteriores, se han convertido en bodegas de insumos para este tipo de industria.

USOS: Este sector normativo, aunque se divide en 5 subsectores de usos, solamente a tres se les asigna usos, los cuales se han especificado en referencia a las dinámicas económicas y espaciales y a las vocaciones de cada uno de ellos así.

Subsector 1: Corresponde a áreas localizadas al interior del barrio Prado sur, en donde predomina la vivienda, y se da prelación a la actividad residencial, complementada con usos dotacionales hasta de escala zonal, y algunos servicios urbanos básicos de escala vecinal y zonal. Así mismo únicamente se permiten actividades asociadas a la vivienda de escala vecinal (comercio y servicios), con el fin de preservar las condiciones urbanísticas que aún se conservan al interior de los barrios, un poco en contravía de la determinación definida en el POT de consolidarla como un sector de comercio aglomerado.



Subsector 2: Corresponde a los predios que se localizan en las manzanas con frente a la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68) del costado occidental de la Carrera 60, desde la calle 4 G hasta la Avenida Montes (AC 3ª).

Es una zona que por las transformaciones y las dinámicas propias de la ciudad se han convertido en industrias (principalmente de colchones), actividades de bodegaje y actividades industriales como carpinterías. La normativa definida para este sector apunta a controlar la propagación principalmente de las actividades industriales, hacia el interior del barrio, considerando que mantiene su vocación dotacional y existen equipamientos que son fundamentales para la población residente y no residente del sector.

Subsector 3: Corresponde a los predios del costado occidental de la Carrera 60, desde la calle 4 B (frente a Plaza de Mercado del Trinidad Galán) hasta la Calle 5 A.

Es un eje cuyas características son similares a las del subsector 2, del sector 5, explicado en el numeral 2.5 del capítulo V de este documento, en las siguientes imágenes se observan algunos de las actividades que se desarrollan en este sector.



EDIFICABILIDAD: Las fichas normativas propuestas establecen las condiciones de edificabilidad aplicables a los predios que se encuentran localizados en este sector normativo, que en general establece una altura máxima de hasta 3 pisos, teniendo en cuenta

la homogeneidad de las edificaciones. Sin embargo se promueve la consolidación de un perfil urbano de 4 pisos sobre el eje de la Avenida del Congreso Eucarístico, el cual en la actualidad prácticamente ya existe.

2.7. SECTOR NORMATIVO 7

A este sector normativo se le asigna el tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Reactivación, área de actividad industrial, zona industrial. Tiene una extensión de 63.77 Ha y se encuentra delimitado por la Avenida de las Américas (AC 9), la Avenida Montes (AC 3ª), la Carrera 60, la calle 5C, la transversal 46, la diagonal 5D bis, la transversal 48A, la diagonal 5C, la transversal 47 y la Avenida de los Comuneros (AC 6ª). Comprende las urbanizaciones san francisco, primavera norte I, II y III sector, la primavera norte, la francia, colonia oriental, maricutana, el arpa y la lira, Brasilia maricutana, la concepción, los eucaliptos, calleja de las AméricaS, las dalias, sorrento, colón, la arboleda, san gabriel, las dalias y parte del barrio la trinidad.

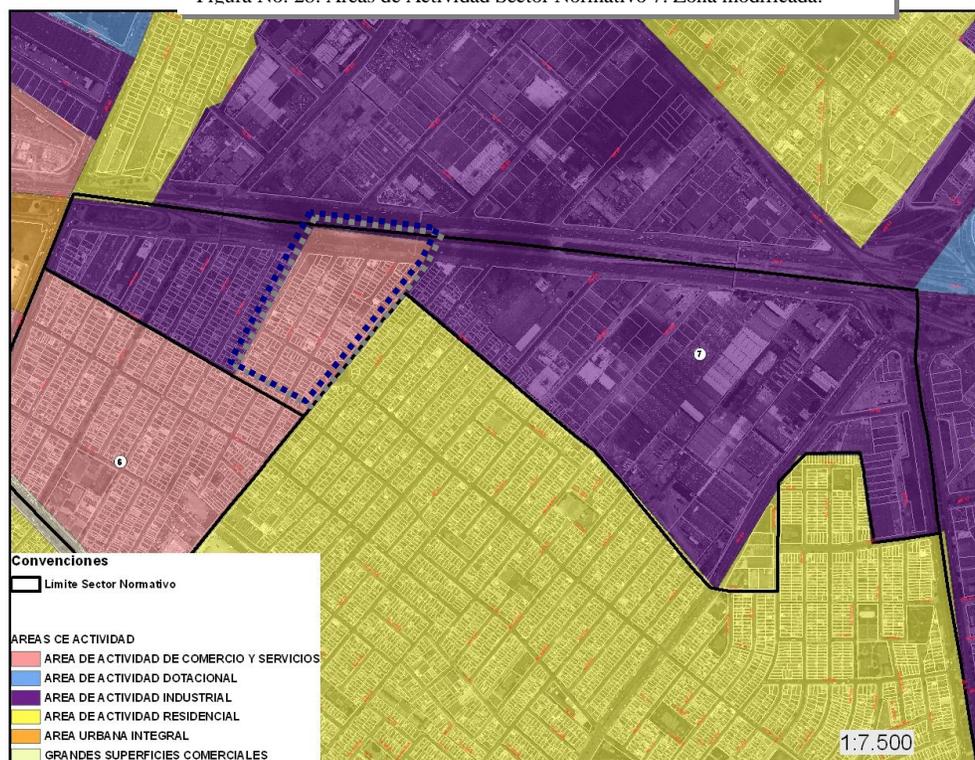


En esta zona se identifican claramente dos tipos de condiciones urbanísticas, la primera corresponde al sector industrial, que comienza desde la carrera 58 hacia el oriente; caracterizada por una división predial concebida para soportar usos industriales de gran envergadura, función que hoy día es evidente, y un segundo sector hacia el occidente de la Carrera 58, conformado por los barrios la trinidad y prado sur; cuyo origen es de carácter

residencial, sin embargo las transformaciones ocasionadas por la dinámica urbana y la ejecución de la red de transporte masivo (transmilenio) sobre la Avenida de la Américas, ha ocasionado el paulatino desplazamiento de los predios con uso residencial, dando paso a usos industriales y de las denominadas PYMES (Pequeña y mediana empresa).

USOS: Este sector normativo presenta una mezcla de usos, con énfasis en las actividades empresariales e industriales, concentradas principalmente en el sector San Rafael Industrial, a la Urbanización Industrial Puente Aranda y al Desarrollo Industrial Philips, cuya actividad es NETAMENTE industrial, por el contrario los sectores de los barrios La Trinidad y Prado Sur, contienen actividades diversas de industria, servicios empresariales y algunos dotacionales. Es importante entender que este sector se encuentra referenciado en el POT como un área de una actividad industrial, con un pequeño sector de área comercio y servicios, que hace parte de la urbanización La Trinidad y esta conformado por 6 manzanas(Figura No. 28)

Figura No. 28: Áreas de Actividad Sector Normativo 7. Zona modificada.



En este punto, teniendo y considerando que actualmente se adelanta en conjunto con la Secretaría de Ambiente, Secretaría de Salud, Secretaria de Planeación y DPAE, la reglamentación de usos industriales, el tema de la pertinencia de la mezcla de usos residenciales con actividades industriales, se determino que la vivienda NO debería existir en zonas cuya actividad principal es industrial, ya que en dichas zonas se permiten industrias de bajo, mediano y alto impacto, y solamente las actividades industriales de bajo impacto pueden ser consideradas como compatibles con la vivienda, por lo que cualquier otro tipo de actividades industriales son potencialmente de riesgo para la población.

Es por esta razón que en la revisión de esta UPZ, se opta por No permitir la vivienda en el sector normativo 7, considerando que para el sector aledaño al Aeropuerto se definió un aérea en donde la vivienda también fue prohibida, por las afectaciones que se generaban sobre la población.

Es decir que en este sector pueden existir otras actividades, diferentes a las industriales o de servicios, siempre y cuando el concepto de la Secretaría de ambiente sea favorable y no existan riesgos potenciales en al población. Es importante considerar que allí se han localizado sedes de EPS y algunos dotacionales, por lo que existe una población flotante que puede llegar a ser afectada por cualquier eventualidad en las zonas industriales.



EDIFICABILIDAD: Las fichas normativas propuestas para este sector mantienen establecen las condiciones de edificabilidad aplicables a los predios que se encuentran localizados en este sector normativo, que en general establece una altura máxima de hasta 3 pisos, sin incluir el piso no habitable. Sin embargo, por ser un sector potencialmente renovable, mediante un Plan parcial pueden adquirir una mayor edificabilidad siempre que haya un redesarrollo del sector.

Para los subsectores B y D, se determinó no exigir el aislamiento posterior, teniendo en cuenta el nivel de consolidación y que las edificaciones son tipo bodega.

Adicionalmente es importante señalar que se piensa en la integración predial para el subsector de edificabilidad B (Barrio Prado Sur), ya que se pretende consolidarla como un área industrial y empresarial, por lo que es importante reconfigurar la predialización de este sector y encaminarla a una mas adecuada, que pueda mitigar impactos y afectaciones sobre el sector.

CAPITULO VI. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

1. GENERALIDADES

El proceso de participación ciudadana es permanente, y se encuentra orientado a la protección y la garantía de los derechos ciudadanos establecidos por la Constitución Artículo 2 y la Ley 388 de 1997 en su Artículo 4, son el derrotero de esta Secretaría; todo ciudadano que solicite, proponga o pregunte por el desarrollo en la formulación del Decreto de UPZ encuentra en los mecanismo de Ley, los instrumentos que son de obligatorio trámite por las instituciones.

En este sentido conviene señalar textualmente lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 388 que a la letra dice "Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la presente Ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos"⁸

2. METODOLOGÍA

Con base en el “Manual de Participación Ciudadana en los procesos de definición de la Estructura Urbana y la Reglamentación de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ) en la Ciudad de Bogotá”, se elaboró la metodología para el proceso de revisión y ajustes de UPZ. Este consta, al igual que la metodología para la reglamentación, de tres fases:

1. Aprestamiento: Identificación de actores sociales y construcción de bases de datos.

2. Discusión de la propuesta normativa: convocatoria a reunión de participación (correo certificado organizaciones e instituciones, publicación en prensa y página web, distribución de volantes y comunicación telefónica), reunión de participación, recepción de aportes ciudadanos (durante un plazo de 1 mes), sistematización y valoración de aporte ciudadanos con base en los principios del POT.
3. Promulgación de la norma: Respuesta a comunidad (asistentes a reunión de participación, ciudadanos que presentan propuestas, organizaciones sociales y autoridades locales).

3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación inició 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 el día 9 de Diciembre de 2008, con el objeto de dar inicio al proceso de participación ciudadana para la revisión y complementación de la norma urbana de la UPZ y recibir las propuestas de complementación a la norma urbana por parte de la comunidad para su posterior valoración técnica y social. Por parte de la comunidad se plantaron alternativas para mitigar el impacto ambiental, en términos de ruido o residuos; también la obstrucción de la movilidad por la ausencia de parqueaderos, etc.

Posteriormente, el día 1 de abril de 2009, se realizó una reunión con el objeto de presentar la propuesta de complementación a la norma urbana de la UPZ así como recibir las propuestas por parte de la comunidad a dicha complementación. La propuesta de revisión y complementación de la norma urbana de la UPZ 43, San Rafael, fue expuesta y se retomaron y enunciaron los principios reglamentarios que posibilitan la participación de la ciudadanía en la construcción de la norma urbanística y, también, los aspectos por los cuales la SDP se encuentra revisando la UPZ.

Adicional a esto, se explicó a la comunidad los perjuicios que podía ocasionar a la ciudadanía el hecho de permitirse en toda la UPZ, de manera dispersa y desordenada, el funcionamiento de bares, discotecas y/o tabernas.

Posteriormente, se realizó la presentación detallada de los usos que incluía la propuesta normativa, atendiendo a los principios técnicos y sociales que permean el ejercicio de la

planeación. Se explicó además, que la propuesta normativa tuvo en cuenta la solicitud de los comerciantes de dejar como uso comercial los lugares en donde funcionaban sus negocios, ya que la norma que aún está vigente no contempló al momento de su elaboración estos usos, lo que ha afectado el trabajo de muchas personas en el sector ya que la alcaldía, en su labor de hacer cumplir la norma, ha sellado un gran número de negocios. Sin embargo, se planteó que esta medida sólo cobijaría los negocios existentes, pues de lo contrario, se estaría potenciando el crecimiento descontrolado de comercio pesado y de alto impacto con efectos no favorables para la ciudad y su comunidad.

En un segundo momento se abrió el espacio para que la comunidad planteara sus inquietudes y propuestas, resaltando que éste no era el único escenario o forma a través de la cual los ciudadanos podían participar, en el entendido de que la comunidad puede enviar o radicar sus propuestas o asistir al espacio de atención al público de la SDP. Las propuestas planteadas giraron en torno a la inclusión del uso comercial e industrial en los lugares en donde viene funcionando comercio pesado o expendio y consumo de licores.

Finalmente, la SDP adquirió el compromiso de acompañar a los grupos de trabajo que surgieron en la reunión en la formulación y examen de sus propuestas. En este ejercicio se recibieron alrededor de 25 propuestas ciudadanas.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el proceso de ajuste, se determinó la necesidad de actualizar, precisar y complementar algunos temas coyunturales y pertinentes a la UPZ, con el fin de precisar una reglamentación urbanística ajustada a la situación actual del sector que responda a las necesidades de sus habitantes.

Adicionalmente, la propuesta se armonizó con los planes maestros de equipamientos, en concordancia con las metas de proyectos establecidos en el Acuerdo 308 de 9 de junio de 2008, “Plan de desarrollo Económico, Social Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D.C 2008-2010”, teniendo en cuenta que en su mayoría fueron adoptados en el año 2006 y se requiere de una correcta coordinación entre los distintos instrumentos de planeamiento.

El día 29 de Abril de 2010, se culminaron los proyectos normativos de la UPZ, con la formulación de las fichas normativas, las cuales se publicaron en la página web: www.sdp.gov.co, con el fin de culminar el proceso de participación ciudadana durante el año 2010.

Posteriormente el día 30 de Abril de 2010, se envió la exposición de motivos y la solicitud de revisión y firma del proyecto de Decreto “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la localidad de Puente

Aranda”, por parte de la Dirección de Análisis y conceptos jurídicos para ser enviada a la Alcaldía Mayor de Bogotá.

4. SOLICITUDES CIUDADANAS

La Secretaría Distrital de Planeación recibió propuestas ciudadanas mediante tres mecanismos: formato de aportes ciudadanos distribuidos en los talleres de participación, oficios de solicitud radicados en la SDP, y la continua atención a los ciudadanos interesados en la UPZ durante los días dispuestos por la entidad.

Dichas propuestas recibidas durante el proceso fueron objeto de evaluación en el marco de las disposiciones del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), específicamente aquellas que determinaron las directrices normativas mediante definiciones sobre los usos del suelo y los tratamientos para cada sector de la ciudad según los correspondientes planos oficiales. De igual forma, en el proceso de reglamentación, se siguen las pautas metodológicas para producir la norma específica en el ámbito de cada UPZ, establecidas en el artículo 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

4.1. CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS

Cada aporte, o conjunto de aportes comunes cuenta con una guía de valoración en la cual se señala su fuente, se describe la propuesta y se efectúa el análisis técnico, clasificándola según los temas normativos mencionados. La valoración técnica se fundamenta en los siguientes criterios:

- Tema diferente a reglamentación: En este criterio se ubican los aportes que no están relacionados con la reglamentación urbanística de la UPZ.
- Ya incluido: En este criterio se ubican los aportes que ya se encuentran incluidos en el proyecto de decreto puesto a consideración de la comunidad.
- No se ajusta al POT: Son los aportes que no se ajustan a las decisiones generales del Plan de Ordenamiento Territorial.

- No pertinente: En este criterio se ubican los aportes que aunque tratan de temas de reglamentación urbanística no es conveniente o apropiado incluirlos en el proyecto de decreto, pues técnicamente no son viables.

Clasificación por tema de las propuestas ciudadanas

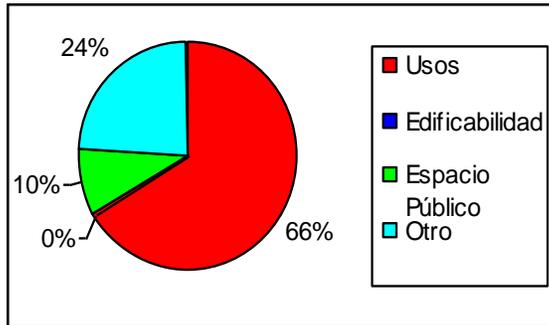


Figura No. 29: Clasificación por tema propuestas
Fuente: Elaboración Propia SDP 2010.

De un total de 289 participantes en el proceso de participación, se recibió 21 aportes, que temáticamente se referían a usos el 67%, es decir 14 propuestas, a espacio público el 10% comprendido por 2 aportes, y a otros temas el 24% que equivale a 5 propuestas.

Valoración técnica de los aportes

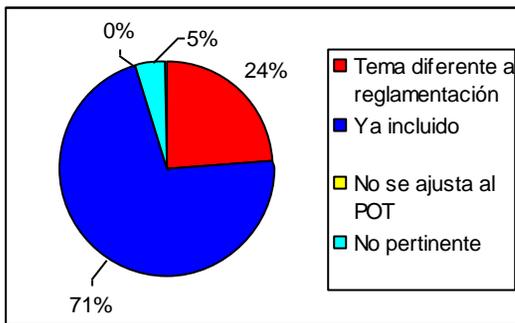


Figura No. 30: Valoración Técnica propuestas
Fuente: Elaboración Propia SDP 2010.

Tabla No. 53 Valoración Técnica Aportes

VALORACION TECNICA DE LOS APORTE		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	5	24%
Ya incluido	15	71%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	1	5%
TOTAL	21	100%

El 71 % de las propuestas se valoraron como “ya incluido”, puesto que se referían a temas como: definir y delimitar las áreas residenciales y comerciales en la UPZ, incluir en los planos de la UPZ el barrio Sorrento, que se tenga en cuenta la preexistencia de los negocios para realizar los ajustes a la norma de la UPZ, que se contemplen en la norma los bares y tabernas ubicados en la Cra 56, entre otras.

Tabla No. 54 Clasificación Aportes por Tema

CLASIFICACION POR TEMA		
TEMA	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Usos	14	67%
Edificabilidad	0	0%
Espacio Público	2	10%
Otro	5	24%
TOTAL	21	100%

El 5%, es decir 5 propuestas, se valoraron como “tema diferente a reglamentación”, pues aludían a que se diera plazo de un año desde el momento en que entrara en vigencia la norma para hacer el respectivo control policivo, que no se obstaculizara el derecho al trabajo, que se brindara mayor seguridad en el sector, entre otras. Por último, el 5 % restante, es decir 1 propuesta, fue valorada como “no pertinente”, pues en ésta se solicitaba permitir la entrada vehicular por la Av. el ferrocarril, lo cual es incompatible con la malla vial arterial existente y proyectada en el POT.

Tabla No. 55 Clasificación de las Propuestas Ciudadanas

CLASIFICACION DE LAS PROPUESTAS CIUDADANAS UPZ SAN RAFAEL											
Criterios de valoración		Tema diferente a reglamentación		Ya incluido en el Proyecto Decreto		No se ajusta al POT		No pertinente		Total propuestas	
Temas	Subtemas	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Usos	Residencial										
	Comercio y servicios	1	5%	13	62%					14	67%
	Industria										
	Dotacional										
	Otro										
	TOTAL		1	5%	13	62%					14
Edificabilidad	Alturas										
	Antejardín										
	Semisótano										
	Sótano										
	Voladizos										
	TOTAL										
Espacio público	Zonas verdes										
	Vías			1	5%			1	5%		
	TOTAL			1	5%			1	5%	2	10%
Otro	TOTAL	4	19%	1	5%					5	24%
TOTAL		5	24%	15	71%	3	14%	1	5%	21	100%

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Taller Participación Ciudadana. 2009

4.2. VALORACION DE PROPUESTAS SOBRE USOS

Para la reglamentación de la UPZ Niza, se partió de una definición preliminar de política general, cuyo enunciado es:

Responder al carácter de zona residencial garantizando que los sectores de vivienda existentes y la zona patrimonial, mantengan sus adecuadas condiciones urbanísticas originales y de habitabilidad, concentrando la localización de usos comerciales y de servicios en los ejes y zonas definidas para este fin.

Las propuestas fueron evaluadas dentro del marco del principio del ordenamiento territorial señalado en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997 a saber:

- 1° *Prevalencia del interés general sobre el particular*
- 2° *Función Social de la propiedad*
- 3° *La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

4.3. PROPUESTAS SOBRE USO COMERCIAL

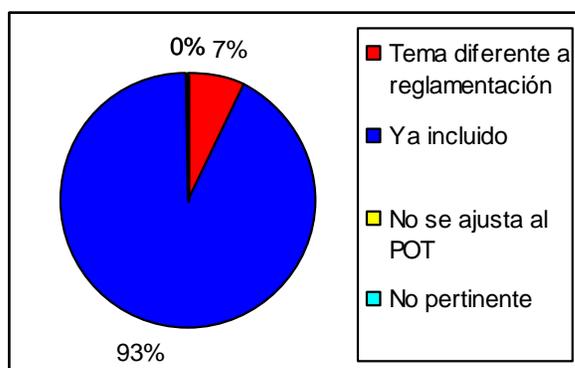


Tabla No. 56 Propuestas Comercio y Servicios

USO DE COMERCIO Y SERVICIOS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	1	7%
Ya incluido	13	93%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
TOTAL	14	100%

Figura No. 31: Propuestas Usos Comerciales
Fuente: Elaboración Propia SDP 2010.

De las 14 propuestas allegadas sobre este tema, 13, equivalentes al 93%, fueron valoradas como “ya incluido”, pues en éstas se solicitaba: definir y delimitar las áreas residenciales y comerciales en la UPZ, que se tenga en cuenta la preexistencia de los negocios para realizar los ajustes a la norma de la UPZ, que se contemplen en la norma los bares y tabernas ubicados en la Cra 56, entre otras. El 7% restante fue valorado como “tema diferente a reglamentación” pues en ésta se solicitaba que planeación, cámara de comercio y autoridades competentes no recibieran inscripciones de nuevos negocios.

4.4. VALORACIÓN DE PROPUESTAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO

VÍAS

Se recibió dos propuestas sobre este tema, una fue valorada como “ya incluido”, puesto que plantea la reglamentación de nomenclatura de los predios por la AV. ferrocarril; la otra fue valorada como “no pertinente”, puesto que se solicitaba permitir la entrada vehicular por la Av. ferrocarril.

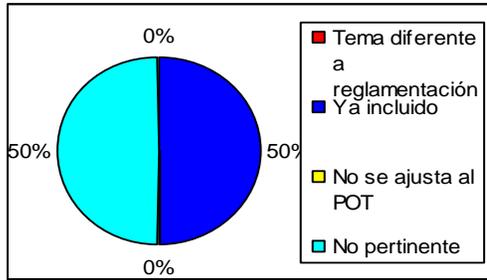


Figura No. 32: Propuestas Espacio Público - Vías
Fuente: Elaboración Propia SDP 2010.

Tabla No. 57 Propuestas Espacio Público - Vías

VIAS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	0	0%
Ya incluido	1	50%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	1	50%
TOTAL	2	100%

4.5. OTROS TEMAS

De las 5 propuestas allegadas sobre otros temas, 4 equivalentes al 80%, se valoraron como “*Tema diferente a reglamentación*”, pues aludían a que se diera plazo de un año desde el momento en que entrara en vigencia la norma para hacer el respectivo control policivo, que no se obstaculizara el derecho al trabajo, que se brindara mayor seguridad en el sector, entre otras. El 20% restante se valoró como “*ya incluido*” pues se solicitaba incluir en los planos de la UPZ el barrio Sorrento.

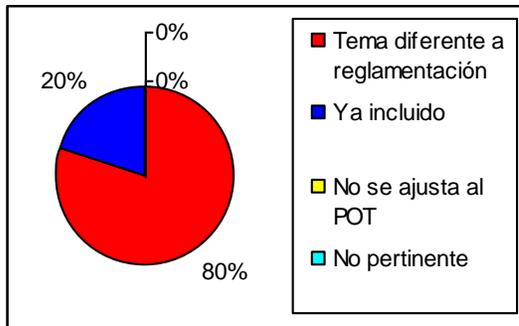


Figura No. 33: Otro Tipo de Propuestas
Fuente: Elaboración Propia SDP 2010.

Tabla No. 58 Otras Propuestas

OTROS TEMAS		
VALORACION	PROPUESTAS	PORCENTAJE
Tema diferente a reglamentación	4	80%
Ya incluido	1	20%
No se ajusta al POT	0	0%
No pertinente	0	0%
TOTAL	5	100%

CAPITULO VII. PLUSVALIA

1. INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ

1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE

SECTORES NORMATIVOS		SECTORES NORMATIVOS ANTERIOR		POT			EXISTE HECHO GENERADOR (art 434 Dcto 19004)	HECHO GENERADOR POR COMPARACIÓN DE USOS Y CONDICIONES	OBSERVACIONES
SECTOR	SUBSECTOR	SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO			
1	I	1	I	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		NO	Por los usos adicionales: Servicios de logística (Urbana), oficinas y agencias de atención al cliente.
	II		CU					SI	
	III		CU					NO	
3	II	4	II / SECTOR 3	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		SI	Por los usos adicionales: Servicios de Parquadero (Urbano) Estacionamiento en superficie.
	III		CU					SI	Por los usos adicionales: Dotacional Educativo (Vecinal), Dotacional Salud (Vecinal) UPAS, UBAS, Centros de Salud, vecinales, menores; Dotacional Bienestar Social (Zonal), Dotacional Culto (Zonal), Servicios de comunicación y entretenimiento (Zonal)
	V		V					SI	Por los usos adicionales: Servicios de Logística (Urbana), Alto Impacto-Servicios Automotrices y Venta de Combustibles (Urbana y Zonal), Comercio Locales Con área de ventas de hasta 500m2 Vecinal A, Comercio Tiendas de Barrio y Locales con Área no mayor de 60m2 Vecinal B.
	VIII		CU					SI	Comercio Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales de más de 2000m2 hasta 6000m2 de área de ventas (Urbano), Comercio Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2000m2 de áreas de ventas (Zonal)
4	I	5	I	RESIDENCIAL	CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		SI	Por los usos adicionales: Dotacionales Educativo (Zonal), Salud (Zonal), Bienestar Social (Zonal); Servicios Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia (Zonal), Servicios Parquadero-Estacionamientos en Superficie (Urbana), Servicios Alimentarios (Zonal)
	II		II					SI	Por los usos adicionales: Dotacionales Educativo (Zonal), Cultural (Zonal), Salud (Zonal), Bienestar Social (Zonal); Servicios Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia (Zonal), Servicios de Administración Pública (Zonal), Servicios Parquadero-Estacionamientos en Superficie (Urbana), Servicios Alimentarios (Zonal), Servicios de Comunicación y Entretenimiento (Zonal), Servicios Técnicos Especializados de Alto Impacto (Zonal), Servicios de Diversión y Esparcimiento (Urbano) _Galerías y campo de tejo.
	III							SI	Por los usos adicionales: Servicios Financieros (urbano), servicios empresariales inmobiliarios (Urbana), Servicios de Logística (Urbana), Servicios Técnicos Especializados (Zonal), Servicios de Diversión y Esparcimiento - expendio y consumo bebidas alcohólicas y galerías y campo de tejo (Urbana)
5	I	6	I	RESIDENCIAL	CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		SI	Por los usos adicionales: Dotacional Educativo (Zonal), Bienestar Social (Zonal), Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia (Zonal), Servicios Alimentarios (Zonal), Servicios Profesionales Técnicos Especializados (Vecinal), Comercio Tiendas de Barrio y Locales con Área no mayor de 60m2 Vecinal B
	II		II					SI	Por los usos adicionales: Dotacionales Sau (vecinal), Deporte y Recreación (Vecinal), Servicios de Logística (Metropolitana y Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios Profesionales, Técnicos y Especializados (Zonal y Vecinal), De Alto Impacto Servicios Técnicos Especializados (Zonal), Servicios Automotrices y venta de combustibles (Zonal), Servicios de diversión y esparcimiento -Galerías y campos de tejo (Urbano)
	III							SI	Servicios de Logística (Urbana), De Alto Impacto Servicios Técnicos Especializados (Zonal), Servicios de Diversión y Esparcimiento -Galerías y campos de tejo (Urbana)
	IV							SI	Servicios Financieros (Urbana), Servicios Empresariales Inmobiliarios (Urbana), Servicios de Logística (urbana), De Alto Impacto - Servicios Técnicos Especializados (Zonal), Servicios de Esparcimiento y Diversión - Expendio y consumo de bebidas alcohólicas, Galerías y campos de tejo (Urbana)
	V		V-VI					SI	Servicios Empresariales Inmobiliaria (Urbana); Servicios Técnicos Especializados (Zonal), De Alto Impacto - Servicios de Diversión y Esparcimiento -Galerías y campos de tejo (Urbana)
6	I	7	I - III	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		SI	Bienestar Social (Zonal), Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia (Zonal), Servicios de Logística (Metropolitana y Urbana), Servicios alimentarios (Zonal), Servicios Profesionales, Técnicos y Especializados (Zonal), Servicios de Comunicación y Entretenimiento (Zonal), De Alto Impacto Servicios Técnicos y Especializados (Zonal), Servicios Automotrices y venta de combustible (Zonal), Servicios Diversión y Esparcimiento - Galerías y campos de tejo (Urbana), Industria
	II		II					SI	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia (Urbana), Servicios Logísticos (Metropolitana y Urbana), De Alto Impacto Servicios Técnicos Especializados (Zonal), Servicios de Diversión y Esparcimiento - Galerías y campos de tejo (Zonal), Industria
	III		III					SI	Servicios Empresariales (Urbana), Servicios de Logística (Urbana), Parquaderos Urbanos -Edificaciones especiales -en superficie (Urbano), De Alto Impacto - Servicios Técnicos Especializados (zonal), Servicios Diversión y esparcimiento -galerías y campos de tejo (Urbana), Industria
7	I	8	I	INDUSTRIA	INDUSTRIAL	RENOVACIÓN - REACTIVACIÓN		SI	Dotacionales Salu (Metropolitana y Zonal), Bienestar Social (Urbana y Zonal), Servicios Turísticos (Metropolitana y Zonal)
	II		II - III					SI	Dotacionales Educativo (Vecinal), Cultural (Vecinal), Salud (Metropolitana y Urbana), Culto (Zonal), Bienestar Social (urbana), Deportes y Recreación (Urbana y Zonal); Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia (Urbana y Zonal); Servicios Turísticos (Metropolitana y Urbana), Servicios Administración Pública (Metropolitana), Servicios Financieros (Metropolitana y Urbana), Servicios Empresariales Inmobiliarios (Urbana), Servicios de Logística (Metropolitana y Urbana), Servicios de Parquadero (Urbana), Servicios Alimentarios (Zonal), Servicios de Comunicación y Entretenimiento (Zonal), De Alto Impacto -Servicios técnicos y especializados (Zonal), Servicios al automóvil (Urbana y Zonal), Industria, Comercio Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales de más de 2000m2 hasta 6000m2 de área de ventas (Urbano), Comercio Pesado
	III		IV - CU					SI	

No se tuvieron en cuenta los usos sujetos a otros instrumentos de planeamiento. Los usos aprobados por otros instrumentos de planeamiento (planes parciales, planes de regularización y manejo y planes de implantación, entre otros) o por el Instituto Distrital de Patrimonio deben ser objeto de evaluación de

1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD (ver anexos).

ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO
UPZ SAN RAFAEL, SEGÚN LOS ARTÍCULOS 432 A 435 DEL DECRETO 190 DE 2004 (COMPI)

SECTORES NORMATIVOS		POT						SECTORES NORMATIVOS	
SECTOR	SUBSECTOR	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.	I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)	SECTOR	SUBSECTOR
1	A	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONTINUA	FRENTE HASTA 12 MTS	0,60	0,70	3	1	B
				FRENTE MAYOR A 12 MTS	2,00	3,50	5		
5	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	TODOS	0,75	2,25	3	4	A
	B		CONTINUA	FRENTE HASTA 12 MTS	0,70	2,00	3		B
				FRENTE MAYOR A 12 MTS	0,70	3,50	5		
C	CONTINUA	TODOS	0,70	2,00	3	C			
6	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	TODOS	0,70	2,00	3	5	A
	B		CONTINUA	TODOS	0,75	2,25	3		B
	F		CONTINUA	FRENTE HASTA 12 MTS	0,70	2,00	3		C
FRENTE MAYOR A 12 MTS		0,70		4,00	5				
7	A	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONTINUA	TODOS	0,75	2,20	3	6	A
	B		CONTINUA	FRENTE HASTA 12 MTS	0,70	2,00	3		
				FRENTE MAYOR A 12 MTS	0,70	3,50	5		
C	CONTINUA	FRENTE HASTA 12 MTS	0,70	2,00	3				
8	A	RENOVACIÓN - REACTIVACIÓN	CONTINUA	FRENTE MENOR A 500M2	0,70	2,00	3	7	A
	FRENTE MAYOR A 500M2			0,70	3,50	5			
	B		CONTINUA	FRENTE MENOR A 500M2	0,70	2,00	3		B
FRENTE MAYOR A 500M2		0,70		3,50	5				
C	CONTINUA	TODOS	0,75	2,25	3	C			
								D	

1.3. MUESTREO PARA DEFINIR HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA CONTINUA / ACUERDO 6																			
Sector Normativo	Codigo catastral del predio	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	Altura (pisos)	Antejardin (m)	Aislamiento posterior (m)	Fondo 1er piso (m)	Fondo 2o+ pisos (m)	Voladizo por piso en m2	I.O. 1er piso m2	I.O. 1er piso	2o+ piso m2	Altillo (m2)	Área Total Construida (m2)	I.C. resultante			
4A	43044307	5	20	100	3	0	3	17	17	4	85	0,85	89	59	322	3,2	A-RG-03-3C		
4A	43043908	10	20	200	3	0	3	17	17	8	170	0,85	178	118	644	3,2	A-RG-03-3C		
4C	43091025	7	24	168	3	3,5	3	17,5	17,5	10,5	123	0,73	133	91	480	2,9	A-RG-03-3C		
4C	43042018	7	19	133	3	3,5	3	15,5	12,5	5,6	109	0,82	93	51	346	2,6	A-RG-03-3C		
5A	43082722	7	23	161	3	3,5	3	19,5	16,5	5,6	137	0,85	121	79	458	2,8	A-RG-03-3C		
5A	43030341	7,5	20	150	3	3,5	3	16,5	13,5	6	124	0,83	107	62	401	2,7	A-RG-03-3C		
5B	43031335	20	31	620	3	0	3	31	28	16	620	1,00	576	456	2228	3,6	A-RG-03-3C		
5B	43030817	6	20,5	123	3	0	3	20,5	17,5	4,8	123	1,00	110	74	416	3,4	A-RG-03-3C		
5B	43020442	7	16	112	3	0	3	16	13	5,6	112	1,00	97	55	360	3,2	A-RG-03-3C		
6B	43052641	10	29,5	295	3	0	3	29,5	26,5	8	295	1,00	273	213	1054	3,6	A-RG-03-3C		
6B	43052517	10	20	200	3	0	3	20	17	8	200	1,00	178	118	674	3,4	A-RG-03-3C		
7B	43050540	10	20	200	3	0	3	20	17	8	200	1,00	178	118	674	3,4	A-RG-04-3C		
7B	43061615	8	24	192	3	0	3	24	21	6,4	192	1,00	174	126	667	3,5	A-RG-04-3C		
Operaciones de Englobes con 2 predios																			
4A	43044307	10	20	200	3	0	3	17	17	8	170	0,85	178	118	644	3,2	A-RG-03-3C		
4A	43043908	20	20	400	3	0	3	17	17	16	340	0,85	356	236	1288	3,2	A-RG-03-3C		
4C	43091025	14	24	336	3	3,5	3	17,5	17,5	21	245	0,73	266	182	959	2,9	A-RG-03-3C		
4C	43042018	14	19	266	3	3,5	3	15,5	12,5	11,2	217	0,82	186	102	692	2,6	A-RG-03-3C		
5A	43082722	14	23	322	3	3,5	3	19,5	16,5	11,2	273	0,85	242	158	916	2,8	A-RG-03-3C		
5A	43030341	15	20	300	3	3,5	3	16,5	13,5	12	248	0,83	215	125	801	2,7	A-RG-03-3C		
5B	43031335	40	31	1240	3	0	3	31	28	32	1240	1,00	1152	912	4456	3,6	A-RG-03-3C		
5B	43030817	12	20,5	246	3	0	3	20,5	17,5	9,6	246	1,00	220	148	833	3,4	A-RG-03-3C		
5B	43020442	14	16	224	3	0	3	16	13	11,2	224	1,00	193	109	720	3,2	A-RG-03-3C		
6B	43052641	20	29,5	590	3	0	3	29,5	26,5	16	590	1,00	546	426	2108	3,6	A-RG-03-3C		
6B	43052517	20	20	400	3	0	3	20	17	16	400	1,00	356	236	1348	3,4	A-RG-03-3C		
7B	43050540	40	20	800	3	0	3	20	17	32	800	1,00	712	472	2696	3,4	A-RG-04-3C		
7B	43061615	32	24	768	3	0	3	24	21	25,6	768	1,00	698	506	2669	3,5	A-RG-04-3C		
TIPOLOGIA CONTINUA / P.O.T.																			
Sector Normativo	Codigo catastral del predio	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	Altura (pisos)	Antejardin (m)	Aislamiento posterior (m)	I.O. Norma	I.O. Norma en m2	Fondo según aislamientos	Voladizo por piso en m2	I.O. resultante	I.O. resultante en m2	Área Total Construida	IC resultante	Diferencia entre A.T.C. m2	I.C. Norma	Área según I.C. Norma	Diferencia en áreas I.C. POT - Ac6/80
4A	43044307	5	20	100	3	0	3	0,75	75	17	4	0,85	85	263	2,6	-59,0	2,3	225,0	-97,0
4A	43043908	10	20	200	3	0	3	0,75	150	17	8	0,85	170	526	2,6	-118,0	2,3	450,0	-194,0
4C	43091025	7	24	168	3	3,5	3	0,7	117,6	17,5	10,5	0,73	122,5	389	2,3	-91,0	2,1	352,8	-126,7
4C	43042018	7	19	133	3	3,5	3	0,7	93,1	12,5	5,6	0,66	87,5	274	2,1	-72,1	2,1	279,3	-66,5
5A	43082722	7	23	161	3	3,5	3	0,75	120,8	16,5	5,6	0,72	115,5	358	2,2	-100,1	2,3	362,3	-95,6
5A	43030341	7,5	20	150	3	3,5	3	0,75	112,5	13,5	6	0,68	101,25	316	2,1	-84,8	2,3	337,5	-63,0
5B	43031335	20	31	620	3	0	3	0,7	434	28	16	0,90	560	1712	2,8	-516,0	2,1	1302,0	-926,0
5B	43030817	6	20,5	123	3	0	3	0,7	86,1	17,5	4,8	0,85	105	325	2,6	-91,8	2,1	258,3	-158,1
5B	43020442	7	16	112	3	0	3	0,7	78,4	13	5,6	0,81	91	284	2,5	-75,6	2,1	235,2	-124,6
6B	43052641	10	29,5	295	3	0	3	0,7	206,5	26,5	8	0,90	265	811	2,7	-243,0	2,3	663,8	-390,3
6B	43052517	10	20	200	3	0	3	0,7	140	17	8	0,85	170	526	2,6	-148,0	2,3	450,0	-224,0
7B	43050540	10	20	200	3	0	3	0,7	140	17	8	0,85	170	526	2,6	-148,0	2,5	500,0	-174,0
7B	43061615	8	24	192	3	0	3	0,7	134,4	21	6,4	0,88	168	517	2,7	-150,4	2,5	480,0	-187,2
Operaciones de Englobes con 2 predios (4 predios frente mayor a 30m)																			
4A	43044307	10	20	200	3	0	3	0,75	150	17	8	0,85	170	526	2,6	-118,0	2,3	450,0	-194,0
4A	43043908	20	20	400	3	0	3	0,75	300	17	16	0,85	340	1052	2,6	-236,0	2,3	900,0	-388,0
4C	43091025	14	24	336	3	3,5	3	0,7	235,2	17,5	21	0,73	245	777	2,3	-182,0	2,1	705,6	-253,4
4C	43042018	14	19	266	3	3,5	3	0,7	186,2	12,5	11,2	0,66	175	547	2,1	-144,2	2,1	558,6	-133,0
5A	43082722	14	23	322	3	3,5	3	0,75	241,5	16,5	11,2	0,72	231	715	2,2	-200,2	2,3	724,5	-191,1
5A	43030341	15	20	300	3	3,5	3	0,75	225	13,5	12	0,68	202,5	632	2,1	-169,5	2,3	675,0	-126,0
5B	43031335	40	31	1240	3	0	3	0,7	868	28	32	0,90	1120	3424	2,8	-1032,0	2,1	2604,0	-1852,0
5B	43030817	12	20,5	246	3	0	3	0,7	172,2	17,5	9,6	0,85	210	649	2,6	-183,6	2,1	516,6	-316,2
5B	43020442	14	16	224	3	0	3	0,7	156,8	13	11,2	0,81	182	568	2,5	-151,2	2,1	470,4	-249,2
6B	43052641	20	29,5	590	3	0	3	0,7	413	26,5	16	0,90	530	1622	2,7	-486,0	2,3	1327,5	-780,5
6B	43052517	20	20	400	3	0	3	0,7	280	17	16	0,85	340	1052	2,6	-296,0	2,3	900,0	-448,0
7B	43050540	40	20	800	3	0	3	0,7	560	17	32	0,85	680	2104	2,6	-592,0	3,5	2800,0	104,0
7B	43061615	32	24	768	3	0	3	0,7	537,6	21	25,6	0,88	672	2067	2,7	-601,6	3,5	2688,0	19,2

INDICATIVO DE MAYOR ÁREA CONSTRUIDA

2. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del POT, son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No. 37, SAN RAFAEL, los siguientes:

Tabla No. 59 Hechos Generadores de Plusvalía

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

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Norma Urbana. 2010

3. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR USOS

1. **En el sector normativo 1, Subsectores I, III, IV y V** corresponden a las Urbanizaciones Milenta, Las Palmas, Callejón de La Estanzuela y Milenta –predio Institucional vendible con un Tratamiento de Consolidación Urbanística continúan con la misma norma, por consiguiente no generan plusvalía, el subsector normativo II es hecho generador
2. **El sector normativo 2,** corresponde al Parque Zonal Milenta – Tejar – San Eusebio (PZ-68) por consiguiente no genera plusvalía.
3. **En el sector normativo 3, Subsectores III y VII,** corresponden al Tratamiento de Desarrollo, al momento de desarrollarlo se definirá con base en el Decreto 327. Los demás **subsectores I, IV, y VI** están en Tratamiento de Consolidación Urbanística por consiguiente continúan con la misma norma (Urbanización Parque de Milenta, Los Buganviles y Conjunto Residencial Los Arrayanes) y no generan plusvalía, los sectores restantes son hechos generadores, teniendo en cuenta que algunos son producto de legalización
1. **En el sector normativo 4, subsectores I, II y III** son hechos generadores de plusvalía porque se está adicionando los usos de Servicios de alto impacto, de diversión y esparcimiento (galleras y campos de tejo) a escala Urbana y una gama mas variada de usos, principalmente sobre los circuitos de movilidad.

2. **En el Sector Normativo 5, Subsectores I, II, III, IV y V**, son hechos generadores de plusvalía porque se están adicionando los usos de Equipamientos Cultural (escala Zonal), Culto (Zonal), Salud (Zonal), Bienestar Social (Zonal), Servicios de la Administración Pública (Zonal), Servicios de Alto Impacto, Automotriz (Zonal), Comercio (Zonal y Venta de Combustible (Zonal), estos últimos solo sobre algunos ejes, y hacia el interior algunos servicios de escala zonal.
3. **En el sector normativo 6, Subsectores I, II y III**, se genera plusvalía por los usos adicionales de Servicios Empresariales de Logística escala Metropolitana, Servicios de Alto Impacto (Zonal) y Técnicos Especializados (Zonal).
5. **El sector normativo 7**, se encuentra en Tratamiento de Renovación- Reactivación mediante Plan Parcial de redesarrollo podrá definir nuevos usos por consiguiente genera plusvalía. Para todos los subsectores se presentan como usos adicionales Equipamiento de Salud (escala Metropolitana) y Recintos Feriales (Metropolitano) por consiguiente son generadores de Plusvalía.

4. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR EDIFICABILIDAD

El sector normativo 1, subsector B, abarca los predios de la urbanización Milenta con frente a la Avenida del Congreso Eucarístico (Av. Cra. 68), a los cuales se les asignó una mayor edificabilidad respecto de la norma anterior.

El sector normativo 5, subsector C, abarca los predios con frente a las Avenidas Monte (AC 3ª), Batallón Caldas (AK 50) y Ferrocarril del Sur (Tv 42), al cual se le otorga una edificabilidad de 4 pisos máximo, lo cual significa un piso mas por predio.

ANEXOS

TABLAS ANEXAS

**TABLA 1. UNIDADES ECONÓMICAS SEGÚN CIU-
Quince primeros códigos según número de establecimientos**

CIU	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
Total	1978	162141	224.111
5211 Compra-Venta No especializado	266	726	21.350
6421 Correo-Telec-Servicios telefónicos, celulares	175	564	9.441
5521 Restaurantes Servicio a la mesa	173	791	12.150
5219 Compra-Venta No especializado	162	655	13.663
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	146	547	6.279
5020 Mantenimiento-Reparación Vehículos automotores	143	651	11.658
5529 Otros expendios de comida	135	512	10.215
9302 Otros Servicios-Salones de belleza, peluquerías, tratamientos de belleza	131	447	8.758
5522 Café-Frutería Servicio a la mesa	127	510	10.010
5530 Expendio de bebidas alcohólicas	110		7.259
5233 Compra-Venta Ropa en general y sus accesorios	104	1061	12.256
5221 Compra-Venta Frutas y verduras, productos agrícolas	88		6.432
5223 Compra-Venta Carnes	69		
5225 Compra-Venta Cigarrerías, bebidas, tabaco	68		7.176
5241 Compra-Venta Ferreterías, cerrajerías, vidrio, marqueterías			5.875
5272 Mantenimiento-Reparación Enseres Domésticos			5.694
5030 Compra-Venta Autopartes, accesorios, lujos para vehículos		431	
5237 Compra-Venta Productos para el hogar		379	
5170 Mantenimiento-Reparación Maquinaria y equipo industrial		353	81
5232 Compra-Venta Textiles		319	
5234 Compra-Venta Calzado, artículos de cuero, bolsos		318	

Fuente: Anexo 13, DANE-DICE

TABLA 2. Distribución de establecimientos según 10 primeros CIU

Industria. Establecimientos, Número	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	146	547	6279
2220 Ind-Tipografías, litografías	46	86	
1551 Ind-Productos de panadería, pan, bizcochos, buñuelos, tamales, lasa	34	110	1940
2521 Ind-Formas básicas de plástico	30	109	
3699 Ind-Otras industrias manufactureras	27	130	1201
3611 Ind-Muebles para el hogar, para cocina, comedor, sala, alcoba	25	132	1943
2899 Ind-Otros productos elaborados de metal	24	102	827
2101 Ind-Papel, cartón	22		
3614 Ind-Colchones y somieres	22		
2231 Ind-Fotocomposición, arte, diseño	21		1005
1710 Ind-Preparado de fibras textiles, hilados, hilos		86	
2529 Ind-Artículos de plástico		78	
2090 Ind-Artículos de corcho, cestería y espartería		77	1500
1921 Ind-Calzado en cuero y piel			1324
1541 Ind-Harina, sémola, avena, maíz, arroz, productos de molinería			982
2030 Ind-Puertas, ventanas, marcos de madera, listones			792
Diez primeros	397	1457	17793
TOTAL	747	3029	36706

Fuente: Anexo 13, DANE-DICE

TABLA 3. Distribución del empleo. Total empleados. Quince primeros códigos CIU.

EMPLEO. TODOS LOS SECTORES. 15 primeros dígitos	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
5521 Restaurantes Servicio a la mesa	596	4555	53584
5211 Compra-Venta No especializado	605	2209	49506
5020 Mantenimiento-Reparación Vehículos automotores	389	2731	39094
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	770	7695	35004
8050 Educación-Universidades y educación superior			33118
6421 Correo-Telec-Servicios telefónicos, celulares	301	2245	29730
8512 Salud,SerSociales-Centros de salud, consultorios médicos	283		27816
6512 Intermediación Financiera-Bancos Comerciales			25297
5233 Compra-Venta Ropa en general y sus accesorios			24872

8511 Salud,SerSociales-Hospitales, clínicas, IPS			24656
5522 Café-Frutería Servicio a la mesa	279		24478
5529 Otros expendios de comida			23362
9111 Asociación-Organizaciones empresariales y de empleadores			22267
5190 Compra-Venta Otros productos diversos no incluidos en la lista	297	2219	22197
7492 ActEmpresarial-Seguridad privada			21096
1710 Ind-Preparado de fibras textiles, hilados, hilos	783	3662	
3699 Ind-Otras industrias manufactureras		2983	
2423 Ind-Medicamentos, productos botánicos, vendajes, algodón medicinal,		2565	
5170 Mantenimiento-Reparación Maquinaria y equipo industrial		2345	
1522 Ind-Aceites, grasas		2327	
5135 Compra-Venta Drogas, cosméticos, perfumes		2249	
5272 Mantenimiento-Reparación Enseres Domésticos		2051	
2529 Ind-Artículos de plástico		1946	
1594 Ind-Gaseosas, refrescos, agua mineral, hielo		1920	
1594 Ind-Gaseosas, refrescos, agua mineral, hielo	1114		
2899 Ind-Otros productos elaborados de metal	343		
2220 Ind-Tipografías, litografías	309		
5225 Compra-Venta Cigarrerías, bebidas, tabaco	304		
3520 Ind-Locomotoras y material rodante para ferrocarriles y tranvías	290		
9302 Otros Servicios-Salones de belleza, peluquerías, tratamientos de belleza	288		
TOTAL QUINCE PRIMEROS DÍGITOS	6951	43702	456077
TOTAL EMPLEO	16228	132596	1500227
	43%	33%	30%

Fuente: Anexo 13, DANE - DICE

TABLA 4. Distribución del empleo industrial según códigos CIU

INDUSTRIA. Empleo según 10 primeros dígitos	UPZ	LOCALIDAD	CIUDAD
1810 Ind-Ropa en general, confecciones, acoplamiento de piezas, gorros,	770	7695	35004
3699 Ind-Otras industrias manufactureras	216	2983	10701
1710 Ind-Preparado de fibras textiles, hilados, hilos	783	3662	9574
3611 Ind-Muebles para el hogar, para cocina, comedor, sala, alcoba			9149
1551 Ind-Productos de panadería, pan, bizcochos, buñuelos, tamales, lasa			7901
2529 Ind-Artículos de plástico		1946	7585
1921 Ind-Calzado en cuero y piel			7146
1511 Ind-Productos cárnicos, mataderos, lechonas			7054
2521 Ind-Formas básicas de plástico			7019
2090 Ind-Artículos de corcho, cestería y espartería			6520

2423 Ind-Medicamentos, productos botánicos, vendajes, algodón medicinal,		2565	
1522 Ind-Aceites, grasas		2327	
1594 Ind-Gaseosas, refrescos, agua mineral, hielo	1114	1920	
2424 Ind-Jabones, detergentes, champú, laca para cabello, perfumes, colo		1878	
1720 Ind-Tejedura de productos textiles		1684	
2429 Ind-Explosivos y pólvora, fuegos artificiales, gelatinas, cuajo, ac		1557	
2899 Ind-Otros productos elaborados de metal	343		
2220 Ind-Tipografías, litografías	309		
3520 Ind-Locomotoras y material rodante para ferrocarriles y tranvías	290		
2211 Ind-Edición de libros, folletos	218		
2233 Ind-Encuadernación	202		
1910 Ind-Curtiembres, preparado de cuero	202		
TOTAL DIEZ PRIMEROS DÍGITOS	4447	28217	107653
TOTAL EMPLEO INDUSTRIAL	6782	57835	268490
Porcentajes	66%	49%	40%

Fuente: Anexo 13, DANE, Censo 2005 – DICE

TABLA 5. Número de pisos por lote catastral a nivel de UPZ

Número	CIUDAD MONTES	MUZU	PUENTE ARANDA	SAN RAFAEL	ZONA INDUSTRIAL	LOCALIDAD
1 PISO	820	1194	709	993	945	4661
2 PISOS	7605	5507	848	6015	936	20911
3 PISOS	4018	2337	419	3220	557	10551
4 PISOS	423	234	53	327	113	1150
5 PISOS	136	25	19	35	10	225
6 PISOS	32	6	3	4	3	48
7 PISOS	7		7	4	5	23
8 PISOS			4		2	6
9 PISOS	1			2		3
10 PISOS	1					1
12 PISOS	1					1
TOTAL PARCELAS	13393	9501	2239	10791	2672	38596

Fuente: Censo urbano-07 y DACD, Cálculos CID-Universidad Nacional de Colombia

TABLA 6. Volumetría UPZ San Rafael

Lotes	Pisos	% del total	Ponderación
993	1	0,092	0,09
6.015	2	0,557	1,11
3.220	3	0,298	0,90
327	4	0,030	0,12
35	5	0,003	0,02
4	6	0,000	0,00

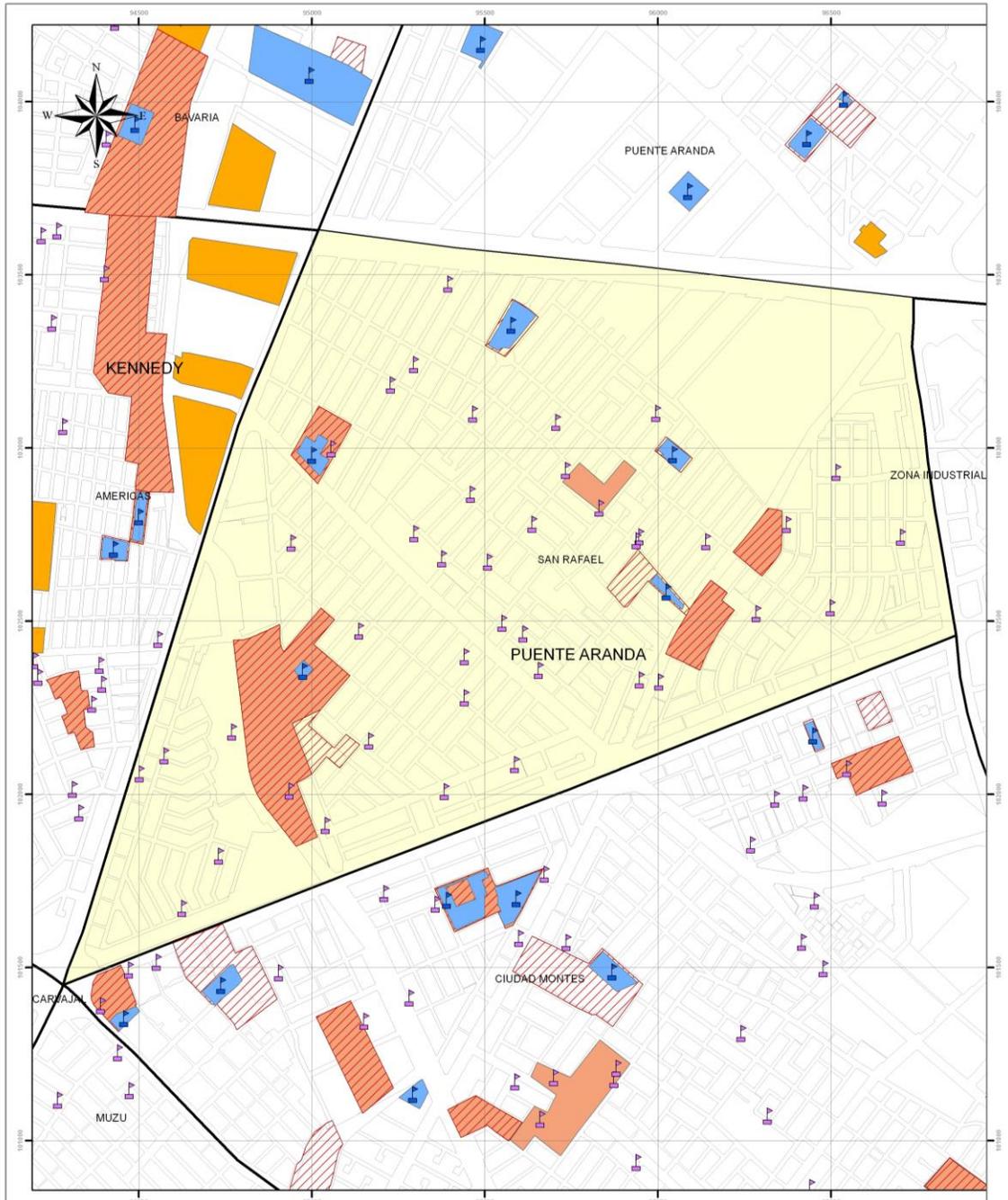
4	7	0,000	0,00
2	9	0,000	0,00
10.791	Promedio pisos		2,2

Fuente: Censo urbano-07 y DACD, Cálculos CID-Universidad Nacional de Colombia

TABLA 7. Volumetría Localidad

Lotes	Pisos	% del total	Ponderación
4.661	1	0,1	0,1
20.911	2	0,5	1,1
10.551	3	0,3	0,8
1.150	4	0,0	0,1
225	5	0,0	0,0
48	6	0,0	0,0
23	7	0,0	0,0
6	8	0,0	0,0
3	9	0,0	0,0
1	10	0,0	0,0
1	11	0,0	0,0
38.596	Promedio Pisos		2,2

Fuente: Censo urbano-07 y DACD, Cálculos CID-Universidad Nacional de Colombia



REPÚBLICA DE COLOMBIA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
2009

* Coordinado cartográfico con origen en la información del usuario. Se garantizó la integridad del contenido gráfico y textual al momento de asignar las coordenadas (proyección UTM, 18S, Datum WGS84) y el ESTD 82 (SAB 20) de Bogotá. Como referencia se usó la información geográfica suministrada por el usuario para la edición.
Plano de producción a 2009 en escala 1:11.000 con el uso de datos de la COORDINACIÓN GENERAL DE INFORMACIÓN Y ESTADÍSTICA.
Proyecto de año 1980 A E C D.
ACTUALIZACIÓN CARTOGRAFICA Y SIG (SIGUIC) Y FOTOGRAMETRIA AEREA 1994

UPZ SAN RAFAEL- EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN

Leyenda

- Perímetro Doble
- Localidad
- Manzanas
- UPZ
- NOMBRE**
SAN RAFAEL

Convenciones

Educación

- Colegio Oficial
- Colegio Privado
- sin información
- PMEE Nodo Centralidad Comunitaria
- PMEE Nodo Urbano Colegio Oficial
- PMEE Provisión Suelo Educativo

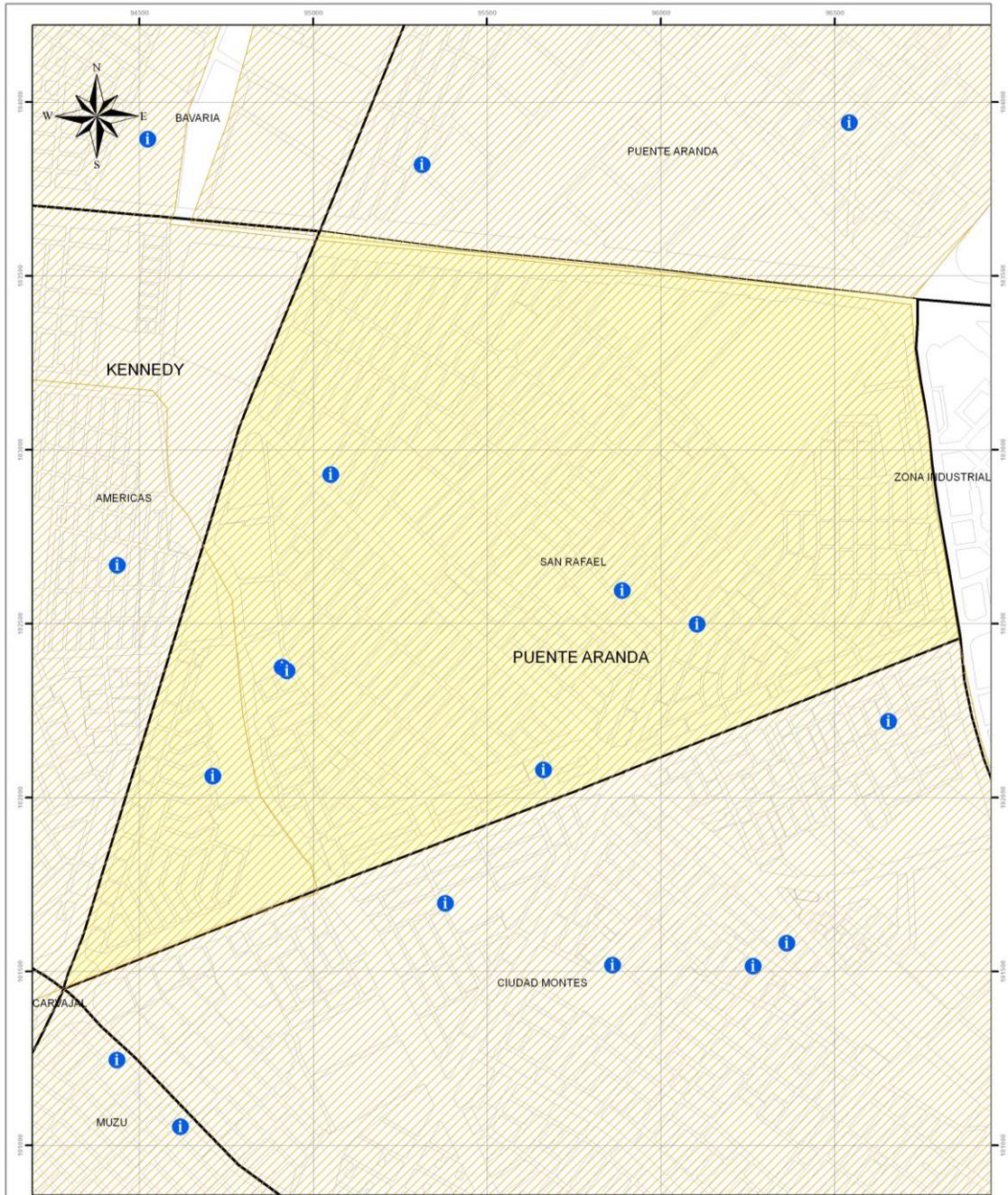
Tema:
UPZ - San Rafael
Plan Maestro Equipamiento
Objetivo: Norma Urbana

Dirección Planes Maestros y Complementarios

Escala: 1:11.000

Fuente:
- Decreto
- Base Cartográfica Secretaría Distrital de Planeación
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital





REPÚBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
2009

Contenido cartográfico con origen en la información declarada. Se garantiza la exactitud del contenido gráfico de acuerdo al sistema de coordenadas UTM. NAD83. 949 000,000 Easting y 10270 000,000 Northing. Como referencia se ha incluido la información geográfica de Bogotá D.C. en el sistema de coordenadas UTM. NAD83. 949 000,000 Easting y 10270 000,000 Northing. Proyectado en UTM. Datum: WGS 84. Escala: 1:11.000. Fuente: Archivo 1999. A. E. C. D. Actualización cartográfica: UNICENTRO FOTOCOPIADAS S.A.S. 2008

UPZ SAN RAFAEL- EQUIPAMENTOS DE CULTURA

Legenda

-  Perímetro Distrito
-  Localidad
-  Manzanas
-  UPZ
- NOMBRE**
SAN RAFAEL

Convenciones

-  Cultura
-  ADMBDG proyecto_metropolitano
-  Escenario Área Nodal

Tema:
UPZ- San Rafael
Plan Maestro Equipamiento
Objetivo: Norma Urbana

Dirección Planes Maestros y Complementarios

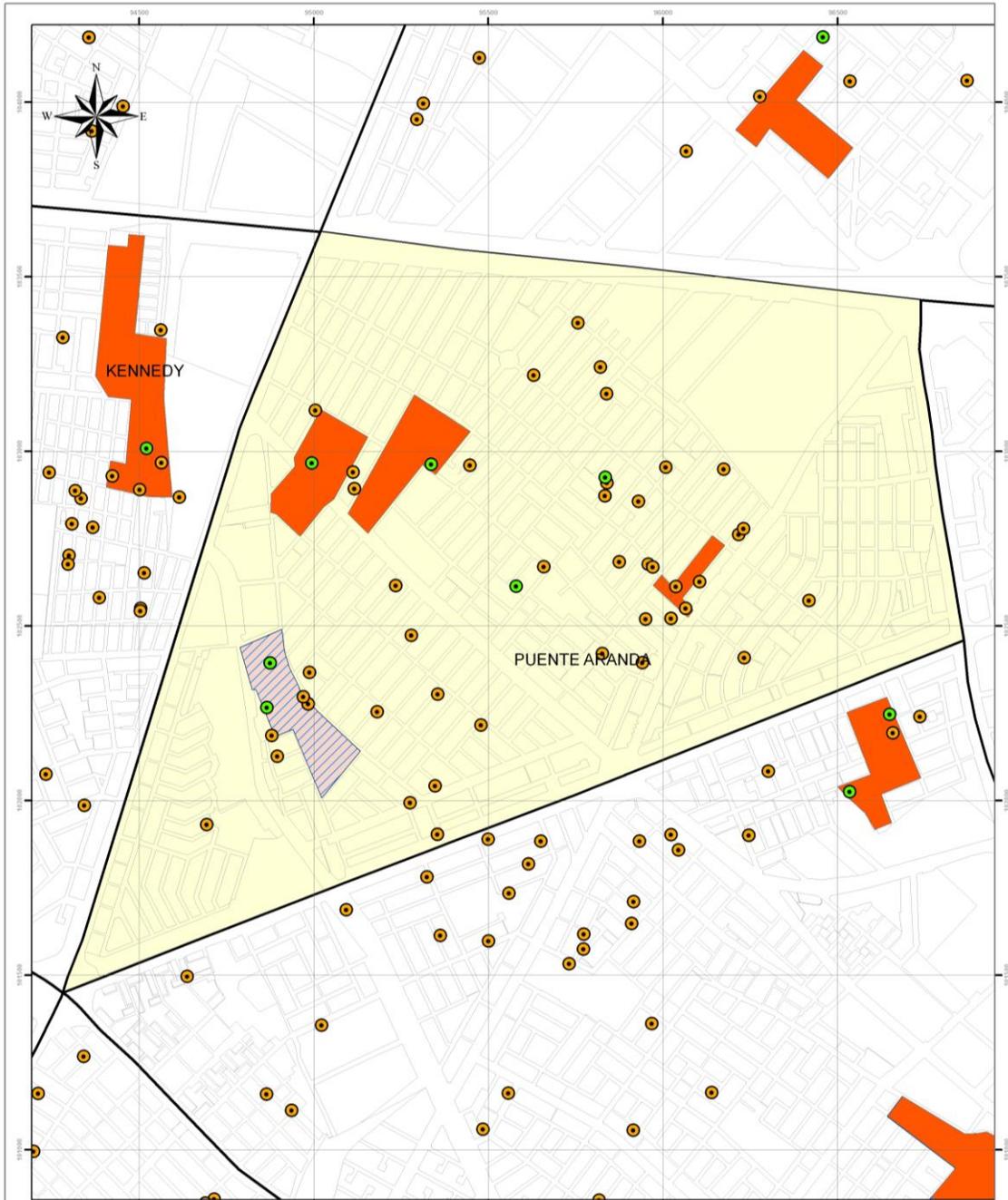


Escala: 1:11.000

Fuente:

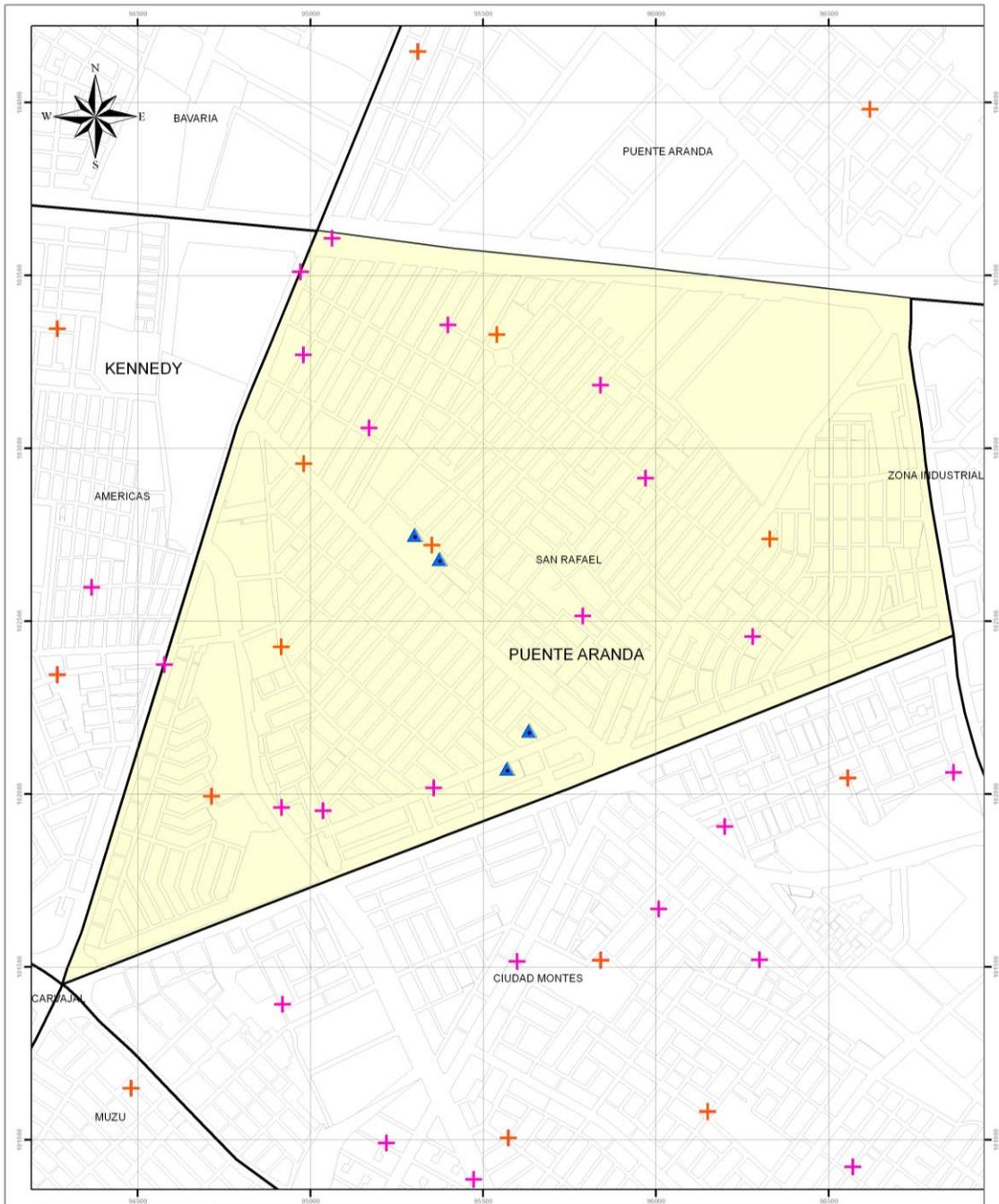
- Decreto
- Base Cartográfica Secretaría Distrital de Planeación
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



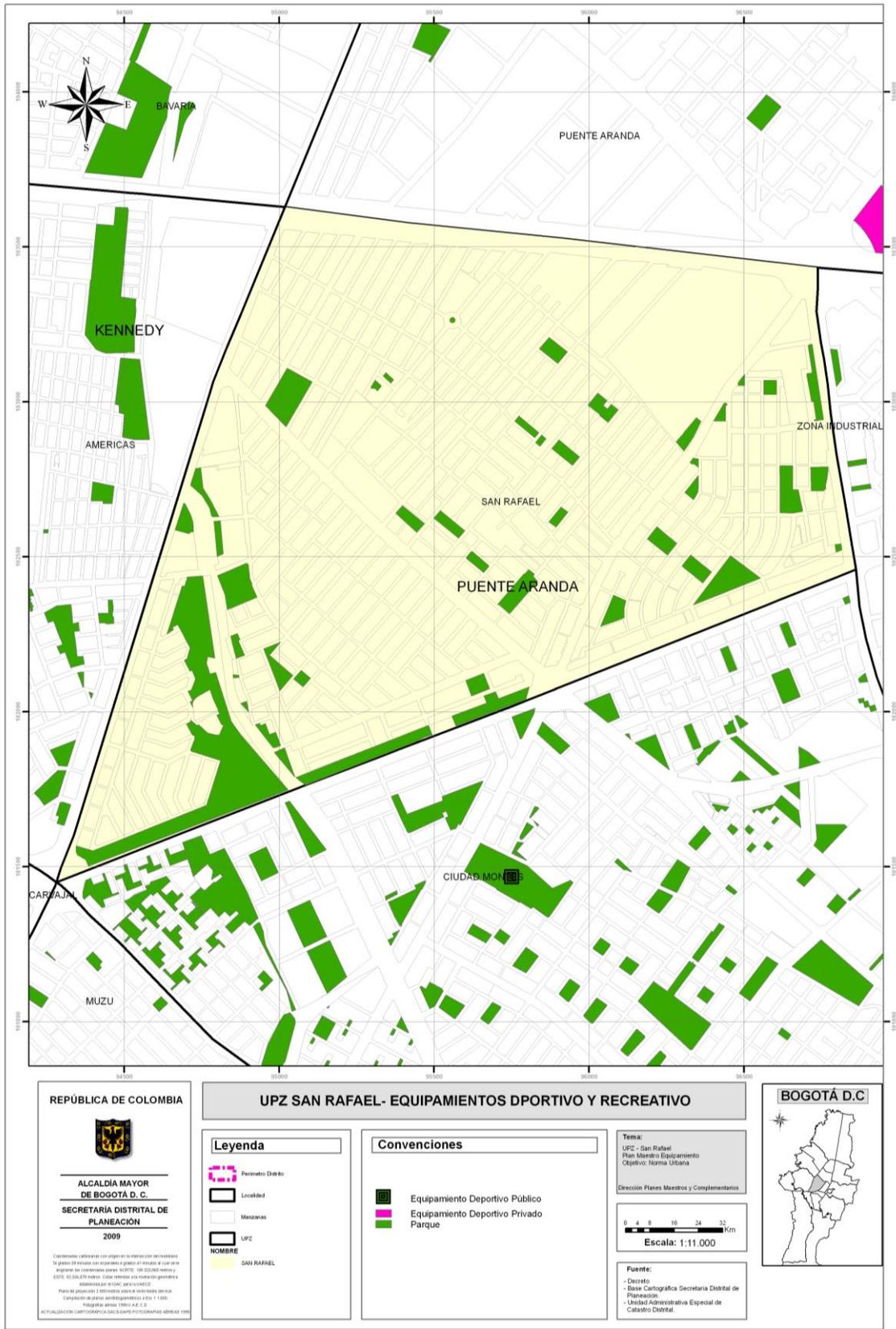


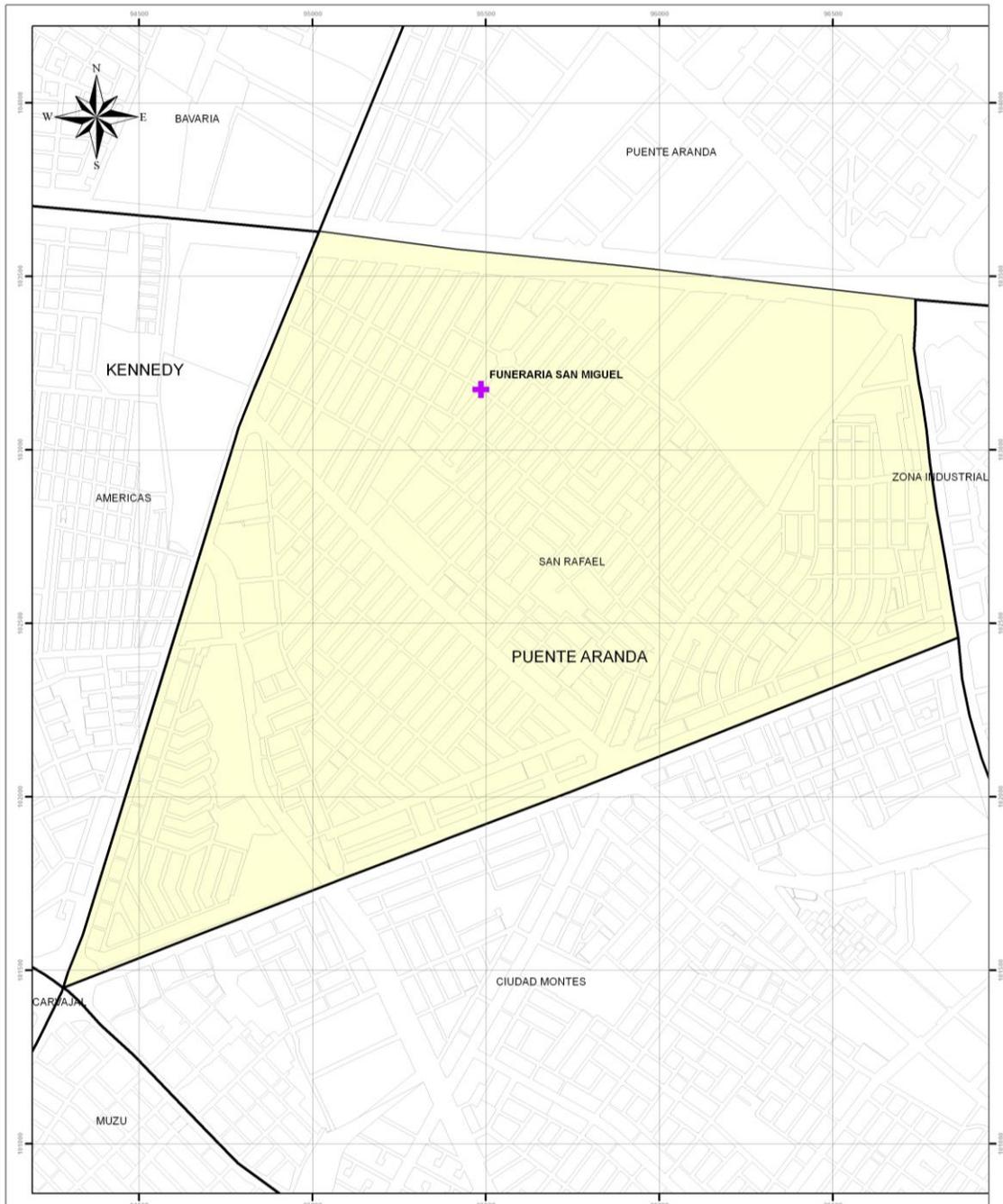
<p>REPÚBLICA DE COLOMBIA</p>  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C. SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN 2009</p> <p><small>Contenido cartográfico con origen en la información declarada en el plano de zonificación que se encuentra en el archivo de coordenadas geográficas en formato SHP (SHP: 945000-955000-norte) y ESRI. Se calcula el área. Como referencia se muestran los perímetros administrativos de ICBF, DABS y DABIS.</small></p> <p><small>Plano de zonificación 2 (100 metros sobre el nivel del mar) con información de parcelas catastrales a escala 1:1000. Fotografía aérea 1991(A). E.P. ACTUALIZACIÓN CARTOGRAFICA INCLUIDAS EN ESTADÍSTICAS AERIAS 1991</small></p>	<p>UPZ SAN RAFAEL- EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL</p>	<p>BOGOTÁ D.C.</p> 
<p>Leyenda</p> <ul style="list-style-type: none">  Perímetro Distrito  Localidad  Manzanas  UPZ NOMBRE SAN RAFAEL 	<p>Convenciones</p> <p>Bienestar Social</p> <ul style="list-style-type: none">  DABS  ICBF  Nodo Asistencia Básica Infancia  Nodo Asistencia Discapacidad  Nodo Nivel Concentracion  Nodo Prioritario 1  Nodo Prioritario 2 	<p>Tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> UPZ: San Rafael Plan Maestro Equipamiento Objetivo: Norma Urbana <p><small>Dirección Planes Maestros y Complementarios</small></p> <p>0 4 8 16 24 32 Km</p> <p>Escala: 1:11.000</p> <p>Fuente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decreto - Base Cartográfica Secretaría Distrital de Planeación. - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital





<p>REPÚBLICA DE COLOMBIA</p>  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C. SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN 2009</p> <p><small>Coordinación cartográfica con apoyo en la elaboración del muestreo. Se generó un archivo con el parámetro de proyección UTM en el cual se le asignó el datum de referencia WGS84. Se generó un archivo en formato ESRI de 40.000.000 metros. Cada manzana se le asignó un número consecutivo de identificación para su uso. Plano de proyección UTM en el cual se le asignó el datum de referencia WGS84. Cada manzana se le asignó un número consecutivo de identificación para su uso. Proyección UTM en el cual se le asignó el datum de referencia WGS84. Proyección UTM en el cual se le asignó el datum de referencia WGS84.</small></p>	<p align="center">UPZ SAN RAFAEL- EQUIPAMIENTOS DE CULTO</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="479 1585 673 1837"> <p>Leyenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Perímetro Distrito Localidad Manzanas UPZ NOMBRE SAN RAFAEL </td> <td data-bbox="673 1585 998 1837"> <p>Convenciones</p> <ul style="list-style-type: none"> Culto Católico Otros Cultos Institución Congregación Católica </td> <td data-bbox="998 1585 1161 1837"> <p>Tema: UPZ - San Rafael Plan Maestro Equipamiento Objetivo: Norma Urbana</p> <p>Dirección Planes Maestros y Complementarios</p>  <p>Escala: 1:11.000</p> <p>Fuente: - Decreto - Base Cartográfica Secretaría Distrital de Planeación - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.</p> </td> </tr> </table>	<p>Leyenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Perímetro Distrito Localidad Manzanas UPZ NOMBRE SAN RAFAEL 	<p>Convenciones</p> <ul style="list-style-type: none"> Culto Católico Otros Cultos Institución Congregación Católica 	<p>Tema: UPZ - San Rafael Plan Maestro Equipamiento Objetivo: Norma Urbana</p> <p>Dirección Planes Maestros y Complementarios</p>  <p>Escala: 1:11.000</p> <p>Fuente: - Decreto - Base Cartográfica Secretaría Distrital de Planeación - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.</p>	<p>BOGOTÁ D.C.</p> 
<p>Leyenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Perímetro Distrito Localidad Manzanas UPZ NOMBRE SAN RAFAEL 	<p>Convenciones</p> <ul style="list-style-type: none"> Culto Católico Otros Cultos Institución Congregación Católica 	<p>Tema: UPZ - San Rafael Plan Maestro Equipamiento Objetivo: Norma Urbana</p> <p>Dirección Planes Maestros y Complementarios</p>  <p>Escala: 1:11.000</p> <p>Fuente: - Decreto - Base Cartográfica Secretaría Distrital de Planeación - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.</p>			





REPÚBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE
PLANEACIÓN
2009

Contenido y formato con origen en la información de los mapas de la gestión de planes con respecto a planes de estudio de cada una de las unidades administrativas de Bogotá D.C. y sus zonas aledañas. Este documento es una herramienta de planeación y no debe ser utilizado para fines de gestión pública o administrativa. El presente documento es una herramienta de planeación y no debe ser utilizado para fines de gestión pública o administrativa. El presente documento es una herramienta de planeación y no debe ser utilizado para fines de gestión pública o administrativa.

UPZ SAN RAFAEL- EQUIPAMENTOS DE CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS

Leyenda

- Perímetro Distrito
- Localidad
- Manzanas
- UPZ
- SAN RAFAEL

Convenciones

- Cementerios y SF nodo_region_CSF

Tema:
UPZ - San Rafael
Plan Maestro Equipamiento
Objetivo: Norma Urbana

Dirección Planes Maestros y Complementarios



Fuente:
- Decreto
- Base Cartográfica Secretaría Distrital de Planeación
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

BOGOTÁ D.C.



