

Decreto Número 266

(Julio 7 de 2015)

“Por el cual se modifican las condiciones de edificabilidad del Sector Normativo 10, Subsector de Edificabilidad A, en la Plancha No. 3 de “Edificabilidad”, de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 13 LOS CEDROS, adoptada mediante el Decreto Distrital 271 de 2005, ubicada en la localidad de Usaquén, y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el numeral 4 del artículo 38 el Decreto Ley 1421 de 1993, los artículos 334 y 469 del Decreto Distrital 190 de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1º de la Ley 388 de 1997, *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, prevé como uno de sus objetivos el establecimiento de mecanismos que permitan al municipio promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo y la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, entre otros.

Que el artículo 15 ibídem, modificado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, *“Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”*, establece que las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., - Decreto Distrital 190 de 2004, prevé en sus artículos 44 y 49 que las Unidades de Planeamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo nivel de jerarquización, establecidos para precisar condiciones de ordenamiento de territorios específicos y que éstas definen y precisan el planeamiento del suelo urbano.

Que el artículo 50 del Decreto Distrital 190 de 2004 contempla los criterios que se deben considerar para la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, así:

“Las Unidades de planeamiento zonal se reglamentarán con base en lo establecido en esta revisión y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

1. *Proyecciones de crecimiento de la población en la respectiva zona.*

2. *Estratificación socio-económica.*
3. *Tendencias del mercado.*
4. *Requerimientos de infraestructura vial y de servicios públicos adicional, de acuerdo con la población adicional prevista.*
5. *Requerimientos de espacio público y equipamientos colectivos adicionales, de acuerdo con la población adicional prevista.*

5. *Los cálculos resultantes de la distribución equitativa de las cargas y beneficios.*

Parágrafo. *En el marco de lo previsto en la presente revisión, los decretos que adopten las fichas normativas en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) podrán precisar los usos y tratamientos previstos en los planos a escala 1:40.000 siempre y cuando se encuentren situaciones que así lo justifiquen en los estudios de detalle a escala 1:5000.”*

Que según el artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004, la expedición de fichas reglamentarias en el marco de las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal-UPZ, se sustentará en las siguientes pautas metodológicas: *“(…) b. El contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística deberán sustentarse en análisis y mediciones de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura de los impactos que los diferentes modelos normativos ejercerán sobre la zona, contemplando los siguientes aspectos:*

- 1) *Proyecciones de crecimiento de población.*
- 2) *Estratificación.*
- 3) *Tendencias del mercado.*
- 4) *Indicadores de los sistemas de espacio público zonal.*
- 5) *Condiciones de la malla vial y otros sistemas para soportar incrementos de la densidad y / o intensidad de los usos y del potencial constructivo previstos.*

c. Definición de políticas y estrategias, contenido normativo e instrumentos de gestión, con base en las conclusiones derivadas de los análisis señalados en este artículo.

Con base en los procedimientos descritos en el presente artículo, los decretos que adopten las fichas reglamentarias, podrán precisar y ajustar, en el marco de cada UPZ, las condiciones específicas de aplicación y cobertura del régimen de usos y tratamientos previstos a nivel general en el POT.”

Que el artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2014, compilatorio del artículo 356 del Decreto Distrital 619 de 2000, establece que la modalidad de consolidación con cambio de patrón se aplica en “zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente la condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción”.

Que el artículo 371 ibídem establece para el tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón, que: “La ficha reglamentaria para los sectores normativos sometidos a este tratamiento establecerá la edificabilidad de los predios, bajo los siguientes parámetros:

Frente de lote	Tipología con antejardín	Tipología sin antejardín
Menos de 8 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 3,50	IO máximo: 0,75 IC máximo: 3,00
De 8 a 15 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 4,00	IO máximo: 0,75 IC máximo: 3,50
De 15 a 25 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 4,50	IO máximo: 0,75 IC máximo: 4,00
De 25 a 35 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 5,00	IO máximo: 0,75 IC máximo: 4,50
De más de 35 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 5,50	IO máximo: 0,70 IC máximo: 5,00

IO= Índice de Ocupación.

IC= Índice de Construcción. (...)”

Que en el Mapa No. 27 del Decreto Distrital 190 de 2004 se establecen los tratamientos urbanísticos en el suelo urbano del Distrito Capital, y para la Unidad de Planeamiento Zonal No. 13- Los Cedros se determinó un área con tratamiento de consolidación con cambio de patrón, en cuya reglamentación se señaló como el Sector Normativo 10; misma disposición que estaba contenida en el Decreto Distrital 619 de 2000, con el que se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Capital.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento de largo plazo, por lo que al adoptar el Decreto Distrital 619 de 2000 se realizó una proyección de nueve años y medio, disposiciones sobre las cuales se debían reglamentar los demás instrumentos de planeamiento, entre ellos, la Unidad de Planeamiento Zonal No. 13 - Los Cedros.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal 13- Los Cedros, fue reglamentada mediante el Decreto Distrital 271 de 2005, precisando las normas sobre áreas de actividad y tratamientos, en cuya ficha reglamentaria determinó un Sector Normativo 10, con un Subsector de Edificabilidad Único A, al que se le asignó el Tratamiento de Consolidación, en la modalidad de Cambio de Patrón.

Que para dicho Subsector de Edificabilidad A, se determinaron las condiciones volumétricas en cuatro columnas tituladas así: (i) Frente menor a 18 m.; (ii) Frente entre 18 m y menor a 25 m.; (iii) Frente entre 25 m y menor a 35 m. y (iv) Frente igual o mayor a 35 m., en concordancia con el artículo 371 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que esta reglamentación generó procesos de cambio densificando el Sector Normativo 10 y conforme al artículo 14 del Decreto Distrital 271 de 2007, se prevé únicamente mecanismos de reparto e instrumentos de gestión de suelo para el tratamiento de desarrollo, que generan soportes urbanos solo a la población localizada en los predios sometidos al mismo, y para las zonas consolidadas se contempla un reparto fundado en mecanismos de valorización y otros, producto de dichos procesos de densificación que ha generado una insuficiencia en la infraestructura vial, de servicios públicos, de espacio público y de equipamientos colectivos para la población prevista en el sector consolidado.

Que el proceso de densificación de los últimos años en el Sector Normativo 10, Subsector de Edificabilidad A, según las proyecciones del DANE representa un aumento de la población de 5.000 habitantes aproximadamente desde el año 2006, sin que se generara una contraprestación en los correspondientes soportes urbanos, y causando incapacidad en la red de alcantarillado sanitario, de acuerdo con los estudios realizados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, especialmente en dicho Sector Normativo.

Que para el Sector Normativo 10 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 13 - Los Cedros, los análisis y seguimientos efectuados por la Secretaría Distrital de Planeación, según las proyecciones poblacionales del DANE, muestran que los índices de construcción resultaron superiores al potencial de desarrollo que tenía el sector con las normas anteriores, tal como se puede constatar con la transformación que ha sufrido el sector en aplicación de las nuevas edificabilidades permitidas, previstas en coherencia con el objetivo de promover el uso eficiente del suelo dirigido a mitigar la presión ejercida en los predios de la periferia urbana para su urbanización.

Que han transcurrido más de 9 años desde la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 13 - Los Cedros, con la adopción del Decreto Distrital 271 de 2005, período en el cual se ha ejercido una continua densificación de su Sector Normativo 10, en cumplimiento de las normas establecidas en la UPZ y la política del POT; observándose que esta situación no se presentó en la mayoría de los sectores a los que se les asignó el tratamiento de renovación urbana ni a los que se les dio el mismo tratamiento de consolida-

ción con cambio de patrón, razón por la cual el Sector Normativo 10 absorbió una mayor densificación a la proyectada.

Que es necesario, para garantizar el desarrollo de las actividades urbanas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y, a su vez, evitar posibles riesgos a la comunidad ubicada dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal 13 - Los Cedros, de la localidad de Usaquén, moderar la edificabilidad en el Sector Normativo 10, Subsector de Edificabilidad A, en función de la capacidad de las redes locales de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado sanitario, prestados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, ESP – EAAB.

Que habiendo agotado el potencial que se proyectó para densificar el sector durante los 9 años transcurridos, es necesario ajustar las normas relacionadas con edificabilidad del Sector Normativo 10 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 13 - Los Cedros, para que se establezca la consolidación con las edificabilidades permitidas antes del proceso de densificación, esto es alturas entre 3, 4 y 6 pisos.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de socialización con la ciudadanía que inició con la

publicación del proyecto de decreto en (i) la página web de la Secretaría Distrital de Planeación (www.sdp.gov.co) el 17 y 20 de marzo de 2015, (ii) el diario La República el 23 de marzo 2015 y (iii) la divulgación por redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación desde el 20 de marzo de 2015, y como producto de dicha divulgación se adelantó una reunión con la comunidad el 7 de abril de 2015, en la que se dio a conocer la modificación de la edificabilidad permitida en el Sector Normativo 10 de la UPZ13- Los Cedros, relacionada directamente con la capacidad de las redes locales de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado sanitario.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. Modificar el Cuadro de Edificabilidad Permitida de la Ficha Reglamentaria para el Sector Normativo 10, Subsector de Edificabilidad A de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 13-Los Cedros, contenido en la Plancha No. 3 de 3 de Edificabilidad y adoptada mediante el Decreto Distrital 271 de 2005, el cual quedará así:

	SECTOR 10 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRÓN		
	SUBSECTOR A		
	Frente menor de 18 metros	Frentes entre 18 metros y menor a 25 metros	Frente igual o mayor a 25 metros
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2.10 Nota 8	2,5	4.0
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos	4 pisos	6 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada Nota 5 y 19	Aislada Nota 5 y 19	Aislada Nota 5 y 19
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	5.00 Notas 2, 6 y 15	5.00 Notas 2, 6 y 15	5.00 Notas 2, 6 y 15
SEMISÓTANOS	SE PERMITE Notas 1 y 7	SE PERMITE Notas 1 y 7	SE PERMITE Notas 1 y 7
VOLADIZOS	Se permite	Se permite	Se permite
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite	No se permite	No se permite

PARÁGRAFO: Los demás aspectos del Cuadro de Edificabilidad Permitida contenidos en el Decreto Distrital 271 de 2005, que no estén contemplados en el presente acto administrativo continúan vigentes.

ARTÍCULO 2º. Ordenar a la Dirección de Informa-

ción, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuar las modificaciones y anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial las modificaciones dispuestas en el presente Decreto.

ARTÍCULO 3º. La presente decisión administrativa no contiene hechos generadores de participación en plusvalía por edificabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, Capítulo IX, y sus normas reglamentarias establecidas para el Distrito Capital.

PARÁGRAFO. Con lo adoptado en el presente acto administrativo, no se tendrá en cuenta la liquidación de participación en plusvalía por edificabilidad para los predios que no consolidaron la edificabilidad, localizados en el Sector Normativo 10, subsector de edificabilidad A, objeto del presente decreto.

ARTÍCULO 4º. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, modifica el Decreto Distrital 271 de 2005 y deroga las disposiciones que sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

**Dado en Bogotá, D. C., a los siete (7) días del
mes de julio de dos mil quince (2015).**

GUSTAVO PETRO U.
Alcalde Mayor

OCTAVIO FAJARDO MARTÍNEZ
Secretario Distrital de Planeación (E)