

Acuerdo 26 de 1996 Concejo de Bogotá D.C.

Fecha de Expedición:

10/12/1996

Fecha de Entrada en Vigencia:

10/12/1996

Medio de Publicación:

Registro Distrital 1309 del 10 de diciembre de 1996

Temas


ACUERDO 26 DE 1996

(noviembre 10)

[Derogado por el art. 517, Decreto Distrital 619 de 2000](#)

por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde occidental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que conforman dicho sistema y se dictan otras disposiciones.

EL CONCEJO DE SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.,

en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el ARTICULO 12, numeral 5 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el ARTICULO 61 de la Ley 99 de 1993.

ACUERDA:
1. NORMAS GENERALES

ARTICULO 1º.- Adopción del plan. Adoptar el plan de ordenamiento físico citado en el encabezamiento de este acuerdo, el cual se expide teniendo en cuenta lo dispuesto en el ARTICULO 61 de la Ley 99 de 1993 y demás normas ambientales,

También se adoptan como parte integrante de este plan de ordenamiento, los planos anexos Nos. 1, 2 y 3 a escala 1:10.000, correspondientes a los tres niveles de zonificación. Así mismo, la aerofotografía que será tomada a 31 de diciembre de 1996 y que es adoptada por este.

Parágrafo.- El Consejo de Normas del DAPD efectuará las precisiones cartográficas en mayor escala cuando así se requiera.

ARTICULO 2º.- Definiciones.

Conservación Urbanística: es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido calidad urbano-ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunt urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.

Conservación Arquitectónica: es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana los cuales se refieren inmuebles, estructuras, manzanas o costados de éstas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos morfológicos, estructurales o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

Conservación Paisajística: es la acción tendiente a preservar y mantener áreas arborizadas que por su tamaño forman unidades paisajísticas, que deben protegerse por parte de la administración y las comunidades organizadas.

Densidad: es el número de viviendas que se pueden desarrollar por hectárea neta urbanizable.

Índice de Ocupación: es la proporción máxima del área útil, que se puede ocupar con edificaciones en el primer piso y estacionamientos.

Líneas de Acción: son los mecanismos de gestión para obtener los objetivos del presente Plan de Ordenamiento Físico.

Unidad Mínima de Actuación: herramienta de diseño urbano, para ordenar el borde occidental, puede incluir una o varias unidades prediales. El objeto es lograr el reparto equitativo de las cargas y beneficios, el uso racional del suelo y facilitar la dotación de sus infraestructuras internas.

Planes Parciales Urbanos: decretos de asignación de tratamiento que determinan las normas específicas, las previsiones de infraestructura equipamientos, cesiones y formas de compensación a que haya lugar.

Las demás palabras o conceptos técnicos utilizados en este Acuerdo, se entenderán de conformidad con las definiciones contenidas en el Acuerdo de 1990.

ARTICULO 3º.- Ambito de aplicación. Las normas contenidas en este acuerdo se aplican a 7.082 hectáreas del borde occidental, aproximadamente demarcadas en el plano anexo No. 1, a escala 1:10.000, que se delimitan a continuación:

LÍMITES ELEMENTO COMPRENDIDO POR

Noroccidente	Río Bogotá	Desde la intersección del eje del Canal de Torca y/o Guaymaral con el eje del río Bogotá, hasta la desembocadura del río Tunjuelito en el río Bogotá
Sur	Río Tunjuelito	Desde su desembocadura en el Río Bogotá, hasta su intersección con el perímetro de servicios fijado en el Acuerdo 1 de 1975.
Oriente	Perímetro Servicios	Desde su intersección con el río Tunjuelito hasta su intersección con la Avenida Cundina-marca en el norte, continuando por el eje de esta avenida y por el eje de la Perimetral del Norte hasta encontrar el Canal de Torca o Guaymaral. Por éste hacia el norte hasta encontrar el límite

ARTICULO 4º.- Áreas. El presente plan de ordenamiento comprende las siguientes áreas, en hectáreas, aproximadamente.

BORDES/ÁREAS	BORDE OCCIDENTAL
Area Bruta	7082.00 (100%)
Afectaciones	2858.10(40.36%)
Área Desarrollada y Reglamentada	1669.06 (23.56%)
Área Neta urbanizable	2554.84 (36.08%)

ARTICULO 5º.- Objetivo del plan. Estimular un desarrollo urbanístico de alta calidad para el área comprendida en el presente plan de ordenamiento, dotado de espacio público, equipamiento urbano y con preservación de sus condiciones ambientales y paisajísticas con base en un diseño urbano y mediante la actuación coordinada de la Administración Distrital, la participación privada y de las comunidades organizadas.

ARTICULO 6º.- Objetivos específicos:

1. Recuperar, preservar, proteger y adecuar los elementos del sistema hídrico integrándolo a los sistemas de zonas verdes y recreativas, con espacio público continuo conformado por las zonas de manejo y preservación de los cuerpos de agua y las áreas suburbanas que no puedan ser incorporadas como nuevas áreas urbanas.
2. Detener el proceso de deterioro ambiental generado por los desarrollos subnormales, conjuntamente con las autoridades locales.
3. Ejecutar los procesos de incorporación para diferentes usos urbanos en las áreas desarrollables y las ya desarrolladas, facilitando la coordinación de obras de infraestructura con las empresas de servicios públicos, sin perjuicio de las comunidades allí asentadas.
4. Reservar terrenos para servicios metropolitanos de abastecimiento y transporte en las áreas suburbanas objeto de este acuerdo.

ARTICULO 7º.- Líneas de acción:

1. Aplicar las unidades mínimas de actuación como los instrumentos de gestión de las áreas objeto de incorporación y como elementos para la recuperación de áreas deterioradas por el desarrollo urbanístico inadecuado, localizadas en zonas de riesgo técnicamente calificadas por las entidades competentes
2. Establecer un sistema de bonificaciones por construcción de redes de acueducto, alcantarillado y por reubicar viviendas afectadas por áreas de reserva para infraestructura de servicios y vías del plan vial arterial, zonas de riesgo y/o rondas y Zona de Manejo y Preservación Ambiental mediante incrementos en la densidad y en el índice de ocupación de los planes parciales, sin sobrepasar los límites máximos establecidos, según la reglamentación de este borde.
3. Diseñar y reglamentar urbanísticamente la ZMPA del Río Bogotá y los predios colindantes.

ARTICULO 8º.- Zonas de reglamentación.

Para efectos de la presente reglamentación se establecen las siguientes zonas del borde occidental:

ZONAS LÍMITES

1-Sector Tintal:

Por el noroccidente: Avenida Cundinamarca, desde su intersección

Canal Cundinamarca hasta su intersección con el Río Fucha.

Por el nororiente: Río Fucha.

Por el suroriente: Perímetro de servicios.

Por el Sur: Río Tunjuelito.

2- Servicios:

Por el noroccidente: Zona de manejo y preservación del Río Bogotá.

Metropolitanos Por el suroriente: Avenida Cundinamarca, Canal

Bosa parque de (sic)Cundinamarca y Río Tunjuelito

La Magdalena Por el Sur: Río Tunjuelito

Por el Nororiente: Avenida de las Américas

3-Fontibón:

Por el nororiente: Av. Centenario, entre la ZMPA del Río Bogotá y la Industrial Avenida Boyacá.

Por el Suroriente: Río Fucha entre la Avenida Boyacá y la Avenida Cundinamarca, siguiendo por esta hasta la Avenida de las Américas.

Por el suroriente: ZMPA del Río Bogotá entre la Avenida de las Américas y Av. Centenario,

Comprende además las áreas ubicadas entre la ZMPA del río Bogotá y el perímetro de servicios al noroccidente de Fontibón.

4-Engativá y Por el noroccidente: Zona de manejo y

Suba preservación del Río Bogotá.

Por el oriente: Perímetros de servicios

Por el norte: Chucua de La Conejera.

Por el suroccidente: Límite norte aeropuerto Internacional El Dorado

5-Servicios:

Por el noroccidente: Zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá.

Metropolitanos Suba Por el Sur: Chucua de La Conejera

Por el Oriente: Avenida Cundinamarca y Perimetral del Norte.

6-Ronda y zona Definidas en el ARTICULO décimo del presente Acuerdo. Manejo y preservación del Río Bogotá.

II. FORMULACIÓN DEL PLAN

A- PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN.

ARTICULO 9o.- Elementos. El primer nivel de zonificación está conformado por los elementos identificados en la plancha No. 1, a escala 1:10.000, tiene la prevalencia establecida en los ARTICULOS 66, 67 y 68 del Acuerdo 6 de 1990. Estos elementos se regulan de conformidad con lo dispuesto en dicho acuerdo.

ARTICULO 10o.- Sistema hídrico. Este sistema se conforma por los cuerpos de agua, los canales y vallados existentes y proyectados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, sus rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental. Estas últimas deberán integrarse al sistema de zonas verdes y recreativas, tratadas como áreas arborizadas.

1. CUERPOS DE AGUA

RED PRIMARIA RED SECUNDARIA

Río Bogotá Sistema de canales y vallados

Río Fucha

Río Tunjuelito

Chucua de la Conejera

Chucua del Burro

Chucua de la Vaca

Chucua de Techo

Chucua de Tibanica

Laguna de Juan Amarillo

Pantano de Jaboque

2. RONDA HIDRÁULICA Y ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL.

La Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá, será de 270 metros, y la de la ronda hidráulica de 30 metros las que formarán una franja de 300 metros a lo largo del Río Bogotá, medida desde la línea de borde del cauce natural permanente o del rectificado cuando él se produzca

La ronda hidráulica de los Ríos Fucha y Tunjuelito esta constituida por una franja hasta de 30 metros paralela a lado y lado de la línea de borde de cauce natural, acotada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Para estos ríos, las zonas de Manejo y Preservación Ambiental son de ancho variable de 15 a 30 metros, acotados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Para las chucas, lagunas, pantanos y demás cuerpos de agua identificados en el Acuerdo 19 de 1994, las rondas hidráulicas y las zonas de Manejo y Preservación Ambiental son de 15 a 30 metros paralelas a la línea del borde del cuerpo de agua, acotadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Las zonas de manejo y preservación ambiental deben ser tratadas como zonas verdes arborizadas. Estas zonas sólo podrán utilizarse para uso forestal y en ellas se permite únicamente senderos peatonales, ciclovías, canchas deportivas y equipamiento urbano de uso público, cuyo diseño específico será definido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el correspondiente proyecto urbanístico, de acuerdo con los lineamientos técnicos establecidos por el DAMA y por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. **NOTA: El Tribunal Administrativo de Cundinamarca, declaró la NULIDAD del aparte subrayado, mediante [Sentencia del 16 de noviembre de 2006](#) (Exp. 1998-1114), contra la que se interpuso recurso de apelación, estando pendiente de resolver.**

Parágrafo 1º.- Los asentamientos humanos según aerofoto-grafía que será tomada a 31 de diciembre de 1996 la cual será adoptada en el presente Acuerdo, afectados por la ronda hidráulica, por la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, por la construcción del canal embalse de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, por la Avenida Cundinamarca, así como también los ubicados al oeste de esta avenida en la zona 1, sector Tintal, definida en el ARTICULO 8, no se les exigirá la entrega del inmueble hasta tanto se garantice su reubicación. Esta reubicación será a través de solución de vivienda, o de la adquisición del inmueble afectado, al valor comercial como mínimo, según avalúo institucional de la lonja de propiedad raíz contratada por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital. Este mecanismo de igual manera se deberá usar en futuras reubicaciones.

Igualmente este valor comercial se aplicará para los demás predios a adquirir en un término no mayor de doce (12) meses.

Los programas de reubicación de la Administración Distrital, en el área objeto de este acuerdo, serán en orden prioritario: Tintal Central, Tintal Sur, Fontibón, Suba.

Parágrafo 2°.- Las industrias, comercios y servicios que según aerofotografía que será tomada a 31 de diciembre de 1996 y que es adoptada por este Acuerdo, se encuentren en el área comprendida a partir del borde de la zona de manejo y preservación ambiental de 50 metros, y hasta 22 metros de esta zona, y en la zona de reglamentación del numeral 3 del ARTICULO 8, del presente acuerdo, deberán ejecutar el tratamiento de sus residuos cumpliendo las normas que para ello defina el Departamento Administrativo del Medio Ambiente -DAMA-, la posibilidad y condiciones de desarrollo y mejoramiento de estas industrias, comercios y servicios será reglamentada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Parágrafo 3°.- Los proyectos de manejo de aguas y saneamiento ambiental, incluyendo las obras de adecuación drenaje y las vías del plan vial arterial podrán ubicarse dentro de la zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá.

Parágrafo 4°.- En las localidades de Suba y Fontibón donde existan asentamientos humanos, según aerofotografía que será tomada a 31 de diciembre de 1995 y que es adoptada por este Acuerdo, la ronda hidráulica del Río Bogotá será de 30 metros, medida desde la línea de borde de cauce natural existente. La zona de Manejo y Preservación Ambiental será de 20 metros a partir de esta ronda hidráulica, como mínimo, o superior según lo señalado por el desarrollo de los asentamientos identificados en la aerofotografía que será tomada a diciembre 31 de 1996 y que es adoptada por este Acuerdo, y las actividades que de ellos se deriven. La posibilidad y condiciones de desarrollo y mejoramiento de éstos asentamientos serán definidas mediante decretos reglamentarios.

Parágrafo 5°.- El inciso 5 del ARTICULO 142 del Acuerdo 6 de 1990 quedará así: para que se pueda reducir esta medida para sectores específicos en los decretos de asignación de tratamiento o en los actos de legalización, se requerirá de conceptos previos y favorables de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y del Departamento Administrativo del Medio Ambiente -DAMA-, en los que se expliquen las razones excepcionales de orden técnico o de conveniencia por los cuales la zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá sea de dimensiones distintas.

ARTICULO 11°.- Área suburbana de preservación del sistema hídrico. Está conformada por el Parque La Magdalena y constituye una zona de recreación activa y pasiva de carácter público o privado. Solo podrá ser utilizado en un máximo de 20% del área útil en actividades institucionales de influencia zonal y metropolitana, comerciales clase III y servicios metropolitanos especiales.

ARTICULO 12°.- Sistema vial. El sistema vial está conformado por tres (3) tipos de vías, así: Vías regionales, vías arteriales y vías locales que a título enunciativo se mencionan a continuación.

1.- VÍAS REGIONALES

Son la Regional Longitudinal (Avenida Perimetral de Norte y Avenida Cundinamarca), la Autopista a Medellín, la Avenida Centenario y la Avenida de las Américas; además existen corredores viales que por su complejidad e impacto ambiental y urbanístico hacen necesario un adecuado manejo, tal como se describe a continuación:

Corredor Vial a Cota: vía regional con tratamiento ambiental y ancho de 18 mts

Corredor Vial a Chía, vía regional con tratamiento ambiental y ancho de 18 mts.

2.- VÍAS ARTERIALES

Son las vías del sistema vial arterial metropolitano y zonal, señaladas en las normas vigentes. Las franjas de control ambiental de las mismas deben tener un perfil mínimo de diez (10) metros, salvo la situación contemplada en el ARTICULO 25 del Decreto 323 de 1992. En todos los casos se contabilizará como cesión tipo A hasta el 5% del área neta urbanizable.

3.- VÍAS LOCALES

Estas vías se inician en el sistema vial urbano y dan acceso a las diferentes zonas que conforman el presente plan de ordenamiento. El mencionado sistema está integrado por:

a.- Vías locales existentes

Estas vías corresponden a la malla vial vehicular y peatonal, constituida por los desarrollos o urbanizaciones existentes; sus secciones transversales corresponden a los anchos mínimos necesarios para el correcto desarrollo de las mismas.

b.- Vías locales para nuevos desarrollos

Estas vías serán diseñadas en las unidades mínimas de acción y serán las requeridas para el normal funcionamiento de los usos urbanos

ARTICULO 13°.- Sistema de zonas verdes y recreativas. Integrado por los elementos paisajísticos, ambientales, y recreativos contenidos en el siguiente cuadro y las cesiones tipo A.

PARQUES METROPOLITANOS

Parque del Río Bogotá

Gibraltar

El Cortijo

Parque La Magdalena

Parágrafo.- La adquisición de terrenos para sistemas de zonas verdes y recreativas se realizará de conformidad con lo dispuesto en el ARTICULO 107 de la Ley 99 de 1993, y/o el ARTICULO 144 del Acuerdo 6 de 1990.

ARTICULO 14°.-Infraestructura de servicios públicos. Las solicitudes de prestación de servicios públicos deberán incluir el diseño general de la Unidad Mínima de Actuación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. La posibilidad de desarrollo urbanístico quedará condicionada al plan de expansión de infraestructura de los servicios de suministro de agua y de alcantarillado, tanto pluviales como sanitarios aprobados por la EAAB y que figuran en el plano No. 1.

Las obras de las redes maestras para el suministro de agua y para el alcantarillado deberán ser realizadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá o por los particulares con supervisión de la EAAB o conjuntamente. La participación de los concertantes particulares les permitirá acogerse al sistema de bonificaciones establecido en el presente acuerdo.

ARTICULO 15°.- Zonas de conservación urbanística arquitectónica y paisajística.

Conservación urbanística. Se rige por la norma específica establecida.

Conservación Arquitectónica. Son los predios señalados en el plano No.1. Para adelantar cualquier tipo de obra, es necesario el concepto favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, en un término no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario.

Conservación paisajística. Corresponde a los predios señalados en el plano No. 1 y se establece la siguiente reglamentación:

- 1.- El desarrollo de usos urbanos requiere del cumplimiento de las normas ambientales a que haya lugar y un plan de manejo de la arborización aprobada por el Departamento Administrativo del Medio Ambiente DAMA.
- 2.- En estas áreas podrán localizarse las cesiones tipo A y las áreas tipo B de los proyectos urbanísticos, con destinación específica a los usos forestal y de recreación pasiva. En todos los casos debe primar la conservación de los elementos naturales.

SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACIÓN

ARTICULO 16°.- Áreas suburbanas. Las áreas objeto del presente Acuerdo están conformadas por las zonas suburbanas según definiciones de Acuerdo 6 de 1990, contenidas en el plano No. 2 anexo al presente acuerdo y relacionadas a continuación, con su tratamiento respectivo, los cuales serán asignados en los correspondientes Decretos.

ÁREAS SUBURBANAS	TRATAMIENTO
De preservación	Preservación del Sistema Hídrico. Sistema Hídrico
De expansión	Incorporación
De transición en	Preservación del Sistema Hídrico. Borde Occidental
Edificaciones de conservación	Conservación Arquitectónica o Urbanística.

ARTICULO 17°.- Incorporación de áreas suburbanas en sectores desarrollados. Los asentamientos humanos y lotes sin construir actualmente existentes y verificados según aerofotografía que será tomada a 31 de diciembre de 1996 y que es adoptada por este Acuerdo, se incorporarán reglamentarán en el marco de las unidades mínimas de actuación, en donde se definirán las acciones de mejoramiento y la ejecución de planes programas de habilitación.

Las viviendas que estén ubicadas, de conformidad con la aerofotografía mencionada anteriormente, en zonas de ronda, Zonas de Manejo de Preservación Ambiental de los cuerpos de agua, zonas de riesgo o en afectaciones viales y/o de servicios públicos deberán ser reubicadas. Para el programa de solución de vivienda, en caso de optarse por esta alternativa deberán

hacerse preferencialmente en la misma localidad, para ello la Caja de Vivienda Popular o quien desempeñe sus funciones, coordinará con la OPES la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- la compra de los predios o mejoras.

En todo caso los procesos de reubicación deberán hacerse en forma concertada con las comunidades, de tal forma que se garantice lo establecido en el ARTICULO 51 de la Constitución Política.

La Caja de Vivienda Popular o quien desempeñe sus funciones, promoverá dentro de los constructores privados la construcción de vivienda de interés social para los beneficiados por la reubicación. Así mismo, podrá facilitar la oferta de vivienda de interés social a través de las entidades financieras apropiadas.

Las áreas libres situadas en sectores desarrollados se incorporarán de conformidad con las pautas que se establezcan en las unidades mínimas de actuación.

La ejecución de las obras o acciones en desarrollo de los procesos de incorporación se coordinarán con las organizaciones de las comunidades cuando ello sea pertinente.

ARTICULO 18°.- Incorporación de áreas suburbanas en sectores sin desarrollar. Se incorporarán a través de los planes parciales urbanos, dentro de los cuales las unidades mínimas de actuación definidas en el presente acuerdo serán elementos importantes.

Los propietarios de predios que se localicen total o parcialmente en áreas con presencia de riesgo, por inestabilidad geológica, deslizamiento, inundaciones, demarcadas en el plano de zonificación geotécnica, elaborado por Ingeominas, a escala 1:25.000 identificadas por la Oficina de Prevención de Emergencias -OPES-, deberán presentar estudios técnicos según términos de referencia e interventoría de la Oficina de Prevención de Emergencias -OPES-, que definan las zonas que no pueden desarrollarse urbanísticamente y aquellas que mediante la ejecución de obra superen o mitiguen tales situaciones, como condición para poder adelantar el correspondiente proceso de incorporación. Incluido el plano geológico de la zona de borde occidental.

Las obras antes enunciadas y las que resulten del proceso de definición del desarrollo, se incluirán dentro de las obligaciones de los concertantes de conformidad con los procedimientos establecidos por el Acuerdo 6 de 1990.

ARTICULO 19°.- Unidades mínimas de actuación. En los procesos de incorporación, se dará bonificación a los proyectos de desarrollo urbano que tengan áreas mayores a las unidades mínimas de actuación y que manifiesten su voluntad de acogerse a este proceso de bonificaciones. Esta área para el borde occidental es de 50 Hectáreas brutas. Cuando haya un área menor a la exigida y esté rodeada de desarrollos urbanísticos no se aplicará la anterior exigencia.

ARTICULO 20°.- Proyectos prioritarios. Corresponde a las áreas donde existen desarrollos subnormales, zonas de alto riesgo, afectación por inundación y Zona de Manejo de Preservación Ambiental; implica el compromiso de coordinación de actividades entre las entidades del distrito y los particulares que tengan injerencia en ellos.

- Zona del Río Bogotá: área de espacios públicos y privados, que se diseñará por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en coordinación con la Sociedad Colombiana de Arquitectos-Regional Bogotá y las Facultades de Arquitectura e Ingeniería interesadas en el tema.
- El Proyecto Tintal: Con este Proyecto se obtendrá oferta de vivienda de interés social y coordinación de las acciones para el mejoramiento e incorporación de los desarrollos existentes en el área.
- Ordenamiento y desarrollo urbanístico de la zona de Engativá: Realizar un plan que permita organizar el área desarrollada, recuperar el humedal del Jaboque y establecer las pautas de desarrollo para las áreas libres.
- Ordenamiento urbanístico de las áreas próximas a la ronda del Río Juan Amarillo: Programar un desarrollo acorde a la preservación de los elementos hídricos del área. Acciones para el mejoramiento e incorporación de los desarrollos existentes en el área.
- Ordenamiento y desarrollo urbanístico de la zona de Engativá: Realizar un plan que permita organizar el área desarrollada, recuperar el Humedal del Jaboque y establecer las pautas de desarrollo para las áreas libres.

- Ordenamiento urbanístico de las áreas próximas a la ronda del Río Juan Amarillo: Programar un desarrollo acorde a la preservación de los elementos hídricos del área.
- Elaboración de estudios técnicos, urbanísticos y censo socioeconómico que definan acciones de mejoramiento barrial y reubicación en el área de la Ronda y Zona de Manejo de Preservación Ambiental del Río Bogotá, según aerofotografías que serán tomadas a 31 de diciembre de 1999 y que es adoptada por este Acuerdo. Los estudios técnicos deberán ajustarse a lo contemplado en el ARTICULO 142 del Acuerdo 6 de 1990, y su contratación podrá llevarse a cabo en la forma prevista con la Ley 80 de 1993.

Parágrafo 1º.- El desarrollo de proyectos prioritarios se implementará sin vulnerar los derechos adquiridos por las personas ubicadas en las áreas establecidas en el presente ARTICULO, dando aplicación a lo previsto en el ARTICULO 144 del Acuerdo 6 de 1990.

Parágrafo 2º.- Los predios localizados en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental donde no existan asentamientos humanos, industrias, comercios y servicios, podrán ser adquiridos por la Administración Distrital por el valor comercial, según peritazgo practicado de conformidad con las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a las disponibilidades presupuestales.

C. TERCER NIVEL DE ZONIFICACIÓN

ARTICULO 21º.- *Carácter de las normas del tercer nivel.* La zonificación correspondiente al tercer nivel, consignada en el plano anexo No. 3, involucra áreas de actividad múltiple y especializada; dentro de estas últimas se encuentran las zonas residenciales e institucionales.

Las disposiciones sobre usos y zonificación señaladas en este acuerdo son indicativas y serán precisadas en los planes parciales urbanos y en el Decreto de asignación de tratamiento que lo adopte, mediante la delimitación de subzonas y ejes de tratamiento, dentro de las pautas del presente plan de ordenamiento y las señaladas por el Acuerdo 6 de 1990.

ARTICULO 22º.- *Normas generales del borde occidental.* Son las señaladas en la siguiente tabla: ver anexo. [Ver Decreto Distrital 325 de 1992](#)

Parágrafo 1º.- La definición de altura en las áreas colindantes al aeropuerto El Dorado requerirá concepto previo de la Aeronáutica Civil.

Parágrafo 2º.- Los usos industriales se deberán desarrollar bajo el sistema de agrupación.

ARTICULO 23º.- *Condiciones generales de las cesiones tipo A*

1.- Los propietarios de los predios que tengan una parte en área urbana y otra en área suburbana con elementos colindantes al sistema hídrico, podrán localizar las cesiones tipo A en las áreas de preservación de dicho sistema o contiguas a él, con las proporciones establecidas en el área urbana, siempre y cuando toda el área suburbana sea destinada a cesión tipo A, con uso recreativo, sin permitirse la localización de equipamiento en ellas.

La misma disposición se aplicará para todos los predios de los propietarios que localicen cesión Tipo A en área suburbana, siempre que por sí misma, o junto con otras cumplan con el porcentaje exigido para el área urbana.

En los eventos previstos para los incisos anteriores, la localización de las cesiones se autorizará en la correspondiente licencia de urbanismo, sin que previamente sea necesario adelantar proceso de incorporación de la parte del predio localizada en área suburbana y se contabilizará sobre el área total del predio después de descontarle las zonas de reserva o afectaciones que lo graven.

2.- Todos los propietarios y en especial los de los predios destinados, y de los que en el futuro se destine a usos institucionales, usos recreativos y servicios metropolitanos especiales, deben reservar dentro del proceso de desarrollo por urbanización las áreas necesarias para vías locales cesiones tipo A.

Con el fin de dar cumplimiento a esta disposición dichos propietarios deben presentar conjuntamente planes de reordenamiento urbanístico del área que ocupan, en los que se garantice la continuidad e integración al espacio público previsto en el presente acuerdo.

3.- Las cesiones tipo A deben ser transferidas al Distrito Capital y su cuidado, mantenimiento, vigilancia y aprovechamiento económico podrá contratarse en la forma indicada en el ARTICULO 90 del Acuerdo 6 de 1990.

ARTICULO 24º.- *Sistema de bonificaciones.* Cuando los concertantes se acojan al sistema de bonificaciones, podrán alcanzar las densidades e índices de ocupación indicados.

Para la escala A, las bonificaciones se obtienen por cumplir con las unidades mínimas de actuación y efectuar aportes a la infraestructura educativa del plan vial arterial y de acueducto y alcantarillado del plan de expansión de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá del proyecto. Para la escala B, además de lo anterior la bonificación se obtendrá por reubicación de viviendas localizadas en zonas de ronda, Zona de Manejo Preservación Ambiental de los cuerpos de agua y áreas de reserva para la construcción de vías del plan vial arterial y los servicios públicos.

Los valores aplicables para obtener las bonificaciones serán los siguientes:

LOCALIDADES	ESCALA A	ESCALA B
Millones de pesos.	Certificados de transformación urbana por hectárea constantes de 1995	bruta a incorporar
Bosa	12	900
Kennedy hasta Av. Américas	24	900
Kennedy desde A. Américas hasta Fontibón y Fontibón	24	1.800
Engativá	72	2.700
Suba	12	2.700

La efectiva realización de las inversiones para alcanzar la bonificación de la escala A serán certificadas por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-, la Secretaría de Educación y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en lo que a cada uno corresponde.

Para alcanzar la bonificación de la escala B los promotores deberán adquirir los Certificados de transformación urbana que podrá crear el Concejo Distrital a iniciativa de la administración.

Para alcanzar la bonificación de la escala B, en las localidades de Bosa y Kennedy hasta la avenida de las Américas y Engativa, se puede efectuar la compra de Certificados de transformación urbana o desarrollar más de la mitad de la unidad de actuación en vivienda de interés social menor o igual a 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo.- La escala A podrá ser alcanzada, para las incorporaciones con áreas menor a la unidad mínima de actuación y rodeada de desarrollo urbanísticos, mediante la adquisición de certificados de transformación urbana en la forma anotada en este ARTICULO.

ARTICULO 25°.- Estacionamientos. La norma específica de cada proyecto señalará la proporción de estacionamientos privados y de visitantes estableciéndose un mínimo para visitantes de un (1) cupo por cada diez unidades de vivienda.

III. DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 26°.- Asesorías. La Administración Distrital en coordinación con el programa estatal de legalización de títulos, prestará la asesoría jurídica necesaria para obtener la legalización de títulos de viviendas de interés social ubicadas en este borde, de conformidad con los ARTICULO respectivos de la Ley 9a. de 1989 y de la Ley 3a. de 1991. [Ver Ley 9 de 1989](#), [Ver Ley 3 de 1991](#).

ARTICULO 27°.- Control. Los Alcaldes Locales presentarán trimestralmente al Concejo de Santa Fe de Bogotá, un informe de gestión y evaluación de los procedimientos adelantados en torno al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley, los Códigos Nacional y Distrital de Policía, los Acuerdos y demás disposiciones vigentes, encaminados a impedir el surgimiento de urbanizaciones piratas, (sic) la ocupación de las zonas de manejo y preservación de los sistemas hídricos.

A los Alcaldes que no cumplan estas funciones se les aplicarán las sanciones correspondientes de conformidad con la Ley.

ARTICULO 28°.- Transitorio. Los predios objeto de decreto de incorporación o de licencias de urbanismo expedidas con anterioridad a la vigencia de presente acuerdo, continuarán rigiéndose por las normas sustantivas en las cuales se basan dichos decretos o licencias, salvo que los interesados manifiesten por escrito su voluntad de acogerse a esta nueva reglamentación.

ARTICULO 29°.- Vigencia y derogatoria. El presente acuerdo regirá a partir de su publicación en el Registro Distrital y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las restricciones del ARTICULO 9 del Acuerdo 22 de 1995 en lo relacionado con el borde occidental.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 10 de diciembre de 1996.

El Presidente, TELÉSFORO PEDRAZA ORTEGA. Secretario General Concejo de Santa Fe de Bogotá, WILLIAM PÉREZ YUNES. El Alcalde Mayor de Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital, AURELIJUS RUTENIS ANTANAS MOCKUS SIVICKAS

[Ver Acuerdo Distrital No. 6 de 1990.](#)

NOTA: El presente Acuerdo aparece publicado en el Registro Distrital No. 1309 de diciembre 10 de 1996.

ANEXO

ZONA DE REGLAMENTACIÓN	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE	CESIÓN TIPO A SOBRE A.N.U.	DENSIDAD VIV/HA NETA			ÍNDICE DE OCUPACIÓN		
							BASIC	ESC.A	ESC.B	BASIC	ESC.A	ESC.B
1 Y 4	ESPECIALIZADA	RESIDENCIAL GENERAL	VIVIENDA	COMERCIO CLASE I Y II INSTITUCIONAL CLASE I Y II	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	25%	60	120	180	50%	60%	75%
	MÚLTIPLE		VIVIENDA COMERCIO CLASE I,II I Y III INSTITUCIONAL CLASE I Y II INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO			25%	60	120	180	50%	60%	75%
3	ESPECIALIZADA	INDUSTRIAL	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	COMERCIO CLASE I Y II	INDUSTRIA COMERCIO CLASE III	25%				50%	60%	75%

		FORESTAL	INSTITUCIONAL	COMERCIO				
		Y RECREATIVO	CLASE II Y III	CLASE III				
2 Y 5				SERVICIOS	25%		10%	15%
				METROPOLITANOS				20%
				ESPECIALES				
	NO SE							
	INCORPORA							
6	EN USOS							
	URBANOS							