

# Acuerdo 31 de 1996 Concejo de Bogotá D.C.

**Fecha de Expedición:**

10/12/1996

**Fecha de Entrada en Vigencia:**

27/12/1996

**Medio de Publicación:**

Registro Distrital 1321 del 27 de diciembre de 1996

Temas



## ACUERDO 31 DE 1996

(diciembre 10)

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

**por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde norte y nororiental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuación uso de las áreas que conforman dichos sistemas 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, de1 Decreto Ley 1421 de 1993 y el ARTICULO 61 de la Ley 99 de 1993.**

### ACUERDA:

#### 1.- NORMAS GENERALES.

**ARTICULO 1°. 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, las aerofotografías que serán tomadas en el mes de diciembre de 1996.

**Parágrafo:** El Consejo de Normas del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, efectuará las precisiones cartográficas en mayor escala cuando así se requiera.

#### **ARTICULO 2°. Definiciones.**

**Conservación Urbanística:** es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido calidades urbano ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto 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 a inmuebles. estructuras, manzanas o costados de estas que por su capacidad testimonial o documental, sus valones arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad y 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 nororiental; 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 determinarán 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 6 de 1990.

**ARTICULO 3°.- Ambito de Aplicación.** Las normas contenidas en este Acuerdo se aplican a 4.295,1 hectáreas de las zonas norte, y 1.374,85 hectáreas de las zonas orientales, aproximadamente, demarcadas en el plano anexo No. 1, a escala 1:10.000 y que se delimitan a continuación:

## Zona Norte

LÍMITE	ELEMENTO	COMPRENDIDO POR:
Norte y Occidente	Límite del Distrito Capital	Av. Alberto Lleras C. (Av.7a.) intersección con ZMPA del Río Bogotá
	ZMPA del Río Bogotá	Intersección del ZMPA del Río Bogotá con el Límite hasta intersección del ZMPA con la Av. Perimetral Norte.
	Av. Regional Longitudinal (Av. Perimetral del Norte y Av. Cundinamarca)	Intersección de la ZMPA con la Av. Perimetral Norte, hasta Perímetro de Servicios fijado en el Acuerdo 1 de 1975.
Sur	Perímetro de Servicios	Av. Cundinamarca hasta Av. Alberto Lleras C. Av. 7a.).
Oriente	Av. Alberto Lleras C. (Av.7a.).	Perímetro de Servicios, hasta Límite Distrito Capital.

## Zona Nororiental

ÁREAS	LÍMITES
Area Suburbana	Por el norte: Límite del Distrito Capital
Preservación	Por el sur: Río San Francisco
Cerros Orientales	Por el oriente: Cota 2.800 hasta el eje del río San Francisco (N:1.000.370, E:1003.340)

Las cotas utilizadas en el presente Acuerdo son las definidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Santa Fe de Bogotá (EAAB), para el perímetro de servicios, en las planchas a escala 1:2.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)..

**Parágrafo.** La Administración Distrital presentará al Concejo de Santa Fe de Bogotá un Proyecto de Acuerdo, en un termino no mayor de seis (6) meses, contados a partir de la sanción del presente Acuerdo, sobre la reglamentación del corredor vial a la *Calera* y los sectores circunvecinos.

**ARTICULO 4°. Areas.** El presente Plan de Ordenamiento comprende las siguientes Areas, en hectáreas, aproximadamente:

ZONAS / ÁREAS	ZONA NORTE	ZONAS NORORIENTALES
A. bruta	4295.50 (100%)	1374.85 (100.00%)
A. No desarrollable	176.80 (4.1.%)	960.81 (69.88%)
Afectaciones	668.90 (15.6%)	165.56 (12.04%)
A. Desarrollada y reglamentada.	1133.14 (26.4%)	62.00 (4.51%)
A. Neta urbanizable	2316.66 (53.9%)	186.41 (13.57%)

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

**ARTICULO 6°. Objetivos Específicos.**

1. Recuperar, preservar, proteger y adecuar los elementos de los sistemas orográfico e hídrico, integrándolos a los sistemas de zonas verdes y recreativas y en especial creando en el borde oriental una barrera ambiental (Parque Corredor Ecológico), como espacio público continuo, conformada por las áreas suburbanas de reserva ambiental y las áreas rurales.
2. Detener el proceso de deterioro ambiental generado por la industria extractiva y 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 7°. 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 explotación de canteras y desarrollos urbanísticos inadecuados localizados en zonas de riesgo técnicamente calificadas por las entidades competentes, reserva ambiental y ZMPA de ríos y quebradas.
2. Establecer un sistema de bonificaciones por construcción de redes de acueducto, alcantarillado y vías, por reubicar viviendas afectadas por áreas de reserva para infraestructura de servicios, vías del plan vial arterial, zonas de riesgo y/o rondas y ZMPA, por cesión adicional de áreas rurales en los cerros orientales; 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 estos bordes.
3. Conformar los parques metropolitanos de los Cerros Orientales (parque Corredor Ecológico), Torca y la Conejera y los cuerpos de agua localizados en estas áreas suburbanas, mediante ubicación de cesiones (solo en los cerros orientales y cesiones adicionales) y mecanismos de administración eficientes en el mercado.

**ARTICULO 8°. Zonas de Reglamentación.** Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes zonas:

### **Zona Norte:**

ZONAS	LÍMITES
No.1	
Cerro de Torca	Norte: Cota de Nivel 2610 m.s.n.m Oriente: Av. Alberto Lleras C. Sur Cota de Nivel 2610 m.s.n.m. Occidente: Av. Paseo de los Libertadores.
No.2	Oriente: Av. Alberto Lleras C. Sur. Av. Los Arrayanes. Occidente: Línea a 500 mts del eje oriental de la Av. Paseo de los Libertadores
No.3	Norte: Av. Los Arrayanes Oriente: Av. Alberto Lleras C. Sur. Perímetro de Servicios. Occidente: Línea 500 mts de eje oriental de la Av. Paseo de los Libertadores
No.4	Norte: Av. Guaymaral Oriente: Línea 500 mts de eje occidental de la Av. Paseo de Los Libertadores Sur - Occidente: Desde la intersección de la Av. Guaymaral y Cundinamarca la línea conformada por esta última vía, el vallado San Pedro, la Av. Low Murtra, límite de la parcelación San José Bavaria, la Av. San Antonio y la Av. Boyacá.
No.5 Cerro La Conejera	A partir de la vía perimetral en su intersección con las coordenadas N:1.019.475, E:1.001.525, de este punto en dirección general Este por la vía de acceso existente hasta encontrar la intersección con el perímetro urbano principal en el punto de coordenadas N:1.019.456, E: 1.001.638. (Límite urbanización San José de Bavaria), siguiendo por este perímetro hasta su intersección con la vía perimetral en el punto de coordenadas N:1.018.322, E:1.000.600 y por dicha vía hasta encontrar el punto inicial.
No.6	Norte: Av. Los Arrayanes Oriente: Línea conformada por la Av. Low Murtra y el borde nor-occidental del Cerro de la Conejera. Sur: Perímetro de servicios

Occidente: Par oriental de la Av. Ciudad de Cali

No.7 Norte: Vallado San Pedro  
 Oriente: Línea conformada por la Av. Low. Murtra, Av. Los Arrayanes y par oriental de la Av. Ciudad de Cali  
 Sur: Perímetro de Servicios  
 Occidente: Av. Cundinamarca

No.8 Norte: Límite del Distrito Capital, y ZMPA del Río Bogotá  
 Oriente: Línea 500 mts del eje occidental de la Av. Paseo de los Libertadores  
 Sur: Av. Guaymaral  
 Occidente: Av. Cundinamarca

No.9 Norte: Límite del Distrito Capital, excluyendo el cerro de Torca  
 Oriente: Línea 500 mts del eje oriental de la Av. Paseo de los Libertadores  
 Sur: Perímetro de servicios  
 Occidente: Línea 500 mts del eje occidental. Paseo los Libertadores

## Zonas Nororientales

Se definieron 5 zonas homogéneas, teniendo en cuenta las características físicas, ambientales y la vocación de cada una de ellas.

ZONAS	LIMITES
10	Av. Séptima a cota 2800 entre el límite del Distrito y la calle 193
11	Calle 193 a calle 153
12	Calle 153 a quebrada La Vieja
13	Quebrada La Vieja a río Arzobispo
14	Río Arzobispo a río San Francisco

## II FORMULACIÓN DEL PLAN.

### A PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN.

**ARTICULO 9°. Elementos.** El primer nivel de zonificación está conformado por los elementos identificados en la plancha 1,a escala 1:10.000, y 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 10°. Sistema Hídrico.** Este sistema se conforma por los cuerpos de agua, los canales y vallados existentes y proyectados por la EAAB, 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:

ZONA NORTE Canal y humedad de Torca

Canal y humedad de Guaymaral

Canal de la Floresta

Canal del Gallinazo

Canal de Arrayanes

Canal de Cota Suba

Chucua de la Conejera

Río Arzobispo

Río San Francisco

Quebrada Contador

Quebrada la Floresta

Quebrada La Torca

Quebrada El Cedro

ZONA ORIENTALES Quebrada las Delicias

Quebrada Novita

Quebrada Paso León

Quebrada la Cita

Quebrada El Pasito

Quebrada Santa Bárbara

Quebrada Cañuela

Quebrada El Chico

Quebrada la Vieja

Quebrada Rosales

Quebrada Delicias del

Carmen

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

La ronda hidráulica está constituida por una franja hasta de 30 metros a lado y lado de la línea de borde del cauce natural de los cuerpos de agua. La zona de manejo y preservación ambiental está constituida por una franja de hasta 15 mts. a lado y lado de la ronda hidráulica y debe ser tratada como zona verde arborizada. Estas zonas sólo podrán utilizarse para uso forestal, y en ellas se permiten únicamente senderos peatonales, ciclovías, canchas deportivas y equipamiento urbano de uso público, cuyo diseño específico será definido por el D.A.P.D en el proyecto urbanístico.

En los cuerpos de agua que presenten canalización la ronda hidráulica será definida por la E.A.A.B

**ARTICULO 11°. Sistema Orográfico.** Constituye un recurso ambiental importante de la ciudad y el de mayor potencial paisajístico, de recreación y de espacio público. Dicho sistema está conformado por los elementos señalados en el siguiente cuadro:

ZONA NORTE	ZONA ORIENTAL
Cerro de Torca	
Cerro de la Conejera	Cerros Orientales

**ARTICULO 12°. Sistema Vial.** El sistema vial está conformado por cuatro tipos de vías, así: Vías regionales existentes, vías arteriales, vías locales y vías especiales, que a título enunciativo se mencionan a continuación.

### 1. VÍAS REGIONALES EXISTENTES

Además de los corredores regionales conformados sobre vías arterias tales como la avenida Alberto Lleras Camargo (Avenida Séptima), la avenida Paseo los Libertadores, el sistema vial de la Regional Longitudinal (Avenida Perimetral del Norte y avenida Cundinamarca); existen corredores viales que por su complejidad y alto impacto ambiental y urbanístico hacen necesario un adecuado manejo, tal como se describe a continuación.

- Corredor Vial al Guavio: vía regional con tratamiento ambiental y ancho mínimo de 22 metros.
- Corredor Vial a la Calera: vía regional con tratamiento ambiental y ancho mínimo de 22 metros.
- Corredor Vial a Cota: vía regional con tratamiento ambiental y ancho mínimo de 18 metros.
- Corredor Vial a Chía: vía regional con tratamiento ambiental y ancho mínimo de 18 metros.

### 2. VIAS 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.- VIAS LOCALES PARA NUEVOS DESARROLLOS.

Estas vías serán diseñadas en las unidades mínimas de actuación teniendo en cuenta el carácter de cada una de las zonas y serán las requeridas para el normal funcionamiento de los usos urbanos.

- Para la zona norte se excluirán las vías clasificadas como V-7, V-8, y V-9
- Para las zonas orientales, con el fin de preservar la estabilidad y los valores paisajísticos y ambientales, las vías tendrán una función estrictamente de acceso a los predios sin generar continuidad en la malla vial local existente, con secciones transversales adecuadas a las condiciones topográficas del terreno y con la obligación para el urbanizador o constructor responsable de recuperar morfológica y ambientalmente los taludes de las nuevas vías.

### 4. VIAS ESPECIALES.

Son vías que cruzan los cerros y conectan al Distrito Capital con los municipios vecinos y con los sectores localizados en la divisoria de aguas. Tales vías no tienen la importancia de las vías regionales. Algunas de ellas son:

- Floresta de la Sabana
- Soratama
- Delicias del Carmen
- Vía quebrada de Rosales
- Alto del Cable

La continuidad de estas vías o de otras que se generen sobre las áreas suburbanas y rurales del Distrito Capital o de los municipios vecinos, serán aceptadas y definidas por el D.A.D.P., previo estudio detallado para su construcción o mejoramiento. En todos los casos se exigirá que se garantice la preservación del sistema orográfico y forestal.

**ARTICULO 13°. Sistema de Zonas Verdes y Recreativas.** Integrado por elementos paisajísticos, ambientales y recreativos contenidos en el siguiente cuadro y las cesiones tipo A

## PARQUES METROPOLITANOS

ZONA NORTE	ZONA NORORIENTALES
Cerro de Torca	Parque Nacional (Olaya Herrera)
Cerro la Conejera	Parque Corredor Ecológico

**Parágrafo.** La adquisición de terrenos para sistemas de zonas verdes y recreativos se realizará de conformidad con lo dispuesto en el ARTICULO 107 de la Ley 99 de 1993 y/o 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 queda condicionado al plan de expansión de infraestructura de los servicios públicos para el suministro de agua y de alcantarillado, tanto pluviales como sanitarios aprobados por la E.A.A.B. y que figuran en el plano 1.

Las obras requeridas para el suministro de agua y para las redes de alcantarillado deberán ser realizadas por la Administración Distrital o por los particulares con supervisión de la EAAB., o conjuntamente. La participación de los concertantes particulares les permitirá acogerse al sistema de bonificaciones establecidas 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 I para adelantar cualquier tipo de obra, es necesario el concepto favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, el cual será emitido en un termino no mayor a 45 días calendario.

**Conservación Paisajística :** Corresponde a los predios señalados en el Plano 1 y se establece la siguiente reglamentación:

1. Cuando se localizan en el sistema orográfico no pueden ser desarrolladas en usos urbanos.
2. Para el resto, el desarrollo de usos urbanos requiere del cumplimiento de las normas ambientales a que haya lugar y un plan de manejo de la arborización aprobado por el DAMA.



En estas áreas podrán localizarse las cesiones tipo A adicionales 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.

## B. SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACIÓN.

**ARTICULO 16°. Áreas Suburbanas.** Las áreas objeto del presente Acuerdo están conformadas por las zonas suburbanas, según definiciones del Acuerdo 6 de 1990, contenidas en el plano 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 del Sistema Orográfico	Preservación del Sistema Orográfico
De transición en la zona Norte	Incorporación
De Corredor Vial	Se asigna el tratamiento de conformidad con el área que atraviesa
Edificaciones de Conservación arquitectónica urbanística.	Conservación

**ARTICULO 17°. Incorporación de Áreas Suburbanas en Sectores Desarrollados.** Los asentamientos urbanos y lotes sin construir, actualmente existentes y verificados según aerofotografías mencionadas anteriormente, se incorporarán y reglamentarán en el marco de planes de mejoramiento en donde se definirán las acciones correspondientes y ejecución de Planes y programas de habilitación.

Las viviendas que estén ubicadas de conformidad con las aerofotografías mencionadas anteriormente en zonas de ronda, ZMPA de los cuerpos de agua, zonas de riesgo o en afectaciones viales y/o de servicios públicos deberán ser reubicadas. No se les exigirá la entrega del inmueble, hasta tanto no 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. En caso de optarse por el programa de solución de vivienda la reubicación deberá hacerse preferencialmente en la misma localidad.

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 ejecute sus funciones, coordinará con la OPES, la E.AA.B e IDU la compra de los predios o mejoras y promoverá dentro de los constructores privados la construcción de Vivienda de interés Social para los beneficiados con 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 o inundaciones, demarcadas en el plano de zonificación geotécnica, elaborado por Ingeominas, a escala 1:25.0000., identificadas por la OPES, deberán presentar estudios técnicos según términos de referencia e interventoría de la OPES, que definan las zonas que no pueden desarrollarse urbanísticamente y aquellas que mediante la ejecución de obras superen lo mitiguen tales funciones, como condición para poder adelantar el correspondiente proceso de incorporación.

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 iguales o mayores a las unidades mínimas de actuación y que manifiesten su voluntad de acogerse a este proceso de bonificaciones. Estas áreas para la zonas Norte son de cincuenta (50) Has. brutas y para las zonas Nororientales seis (6) Has. brutas. Cuando haya un área menor a la exigida y esté rodeada de desarrollos urbanísticos no se aplicará la anterior exigencia para efectos de bonificaciones.

**ARTICULO 20°. Proyectos Prioritarios.** Corresponden a las áreas donde existen desarrollos precarios, zonas degradadas con explotación de canteras, zonas de control ambiental o zonas rústicas para desarrollar urbanísticamente. Implica el compromiso de coordinación de actividades entre las entidades del Distrito y los particulares que tengan injerencia en ellos. Estos son:

#### a. EN LAS ZONAS NORTE

- Área de Actividad múltiple (zonas 3 y 4): proyectos que involucren los usos industriales, comerciales, institucionales, recreativos, de servicios metropolitanos existentes y las áreas no desarrolladas.

#### b. EN LAS ZONAS NORORIENTALES

- Usaquen (Zona 11): Programas de habilitación, reconocimiento e incorporación, así como estudios geotécnicos para definición de obras y recuperación de canteras.

**Parágrafo 1.** El desarrollo de proyectos prioritarios se implementará sin vulnerar los derechos adquiridos de 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 2.** Los predios localizados en la ZMPA donde no existan asentamientos humanos 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 21°. 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 22°. Normas Generales de las Zonas Norte.** son establecidas en la siguiente tabla: [Ver Decreto Distrital 325 de 1992](#)

ZONA DE REGLAMENTACION	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE	CESION TIPO A SOBRE A.N.U.	DENSIDAD VIV/Ha NETA	INDICE DE OCUPACION					
							Bas	A	B	Des	A	B	
2 Y 8	ESPECIALIZADA	RESIDENCIAL	VIVIENDA	COMERCIO CLASE I	COMERCIO CLASE II Y III	30%	20	30	40	10	20	30	
				INSTITUCIONAL CLASE I	INSTITUCIONAL CLASE II Y III								

7 Y 9	ESPECIALIZADA	RESIDENCIAL	VIVIENDA	COMERCIO CLASE 1	COMERCIO CLASE II Y III	30%	40	60	80	50	60	75
				INSTITUCIONAL CLASE I	INSTITUCIONAL CLASE II Y III							
					INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO							
6	ESPECIALIZADA	RESIDENCIAL	VIVIENDA	COMERCIO CLASE 1	COMERCIO CLASE II Y III	30%	40	60	80	30	40	50
				INSTITUCIONAL CLASE I	INSTITUCIONAL CLASE II Y III							
					INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO							
3 Y 4	MULTIPLE		VIVIENDA,			30%	40	60	80	50	60	75
			COMERCIO CLASE I, II Y III,									
			INSTITUCIONAL CLASE I, II Y III,									
1 Y 5	NO SE INCORPORA EN USOS URBANOS		SERVICIOS METROPOLITANOS ESPECIALES,									
			INDUSTRIA									
			FORESTAL Y RECREATIVO PASIVO									

**Parágrafo 1°.** La definición de la altura en las áreas colindantes al Aeropuerto de Guaymaral requerirá concepto previo de la Aeronáutica Civil.

**Parágrafo 2°.** El Alcalde Mayor de Santa Fe de Bogotá, D.C., mediante Decreto de asignación de tratamiento, establecerá las normas específicas para el desarrollo y regulación de la zona nueve (9) delimitada en el presente Acuerdo.

#### **ARTICULO 23°.** Normas Generales de las Zonas Nororientales:

Son las establecidas en la siguiente tabla:

ZONA DE REGLAMENTACION	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE	CESION TIPO A SOBRE A.N.U.	DENSIDAD VIV/Ha NETA			INDICE DE OCUPACIÓN		
					Bas	A	B	Bas	A	B
10	forestal y recreativo pasivo	vivienda del celador o del propietario	Vivienda institucional recreativo	35%	4	8	16	10	15	20
11	forestal y recreativo pasivo	vivienda del celador o del propietario	Vivienda institucional recreativo	35%	15	25	30	20	25	30
12	forestal y recreativo pasivo	vivienda del celador o del propietario	Vivienda institucional Recreativo	35%	4	8	6	10	15	20

13	forestal y recreativo pasivo	vivienda del celador o del propietario	Vivienda institucional recreativo	35%	15	25	30	20	25	30
14	forestal y recreativo pasivo	vivienda del celador o del propietario								

Los usos compatibles tienen restricciones para su localización y condiciones especiales para su funcionamiento, las cuales serán precisadas en los proyectos urbanísticos zonales.

**Parágrafo.-** Los predios ubicados en la zona nororiental que hayan sido objeto de Decreto de incorporación, por concertación o por imposición o de licencia de urbanismo expedida con anterioridad a la vigencia del presente, conservarán vigente la correspondiente reglamentación mínima y podrán acogerse a los beneficios adicionales en densidad, índice de ocupación y altura de acuerdo con las normas de esta tabla, bonificando de manera proporcional a una o dos de las tres variables (densidad, índice de ocupación y altura), de conformidad con lo establecido en el ARTICULO 25. Para todas las zonas de reglamentación del borde Oriental se establece una altura máxima de seis pisos (6).

#### **ARTICULO 24°. 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, colindantes con elementos pertenecientes a los sistemas Orográfico e hídrico, podrán localizar las cesiones tipo A en las áreas de preservación de dichos sistemas o contiguas a ellos, 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, cumpla 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 destinen, a usos institucionales, a usos recreativos y a Servicios Metropolitanos Especiales, deben reservar dentro del proceso de desarrollo por urbanización las áreas necesarias para vías locales y 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 25°. Sistema de Bonificaciones.** Cuando los concertantes se acojan al sistema de bonificaciones, podrán alcanzar la densidad y la ocupación máxima establecida. Para la Escala A, las bonificaciones se obtienen por cumplir con las unidades mínimas de actuación y efectuar aportes a la infraestructura del plan vial arterial y de acueducto y alcantarillado del plan de expansión de la E.A.A.B, o por cesión adicional de áreas rurales en los cerros orientales, Para la Escala B, además de la anterior Bonificación se obtendrá por reubicación de viviendas localizadas en zonas de ronda, ZMPA 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

BORDES	ZONA	ESCALA A.	ESCALA A	ESCALA B
LOCALIDAD	REGLAMENTACION	MILLONES DE PESOS	Hectáreas de cesión adicional de área rural en los	CERTIFICADOS DE TRANSFORMACION
		CONSTANTES DE 1996 POR	cerros orientales por cada hectárea bruta	URBANA POR Ha BRUTA
		Ha BRUTA	susceptible de ser incorporada	susceptible de ser incorporada

## ZONA NORTE

SUBA	2	84	0	3.600
	3	105	0	5.400
	4	126	0	10.800
	6	42	0	1.800
	7	42	0	900
	8	84	0	3.600
	9	105	0	6.300

ZONA  
NORORIENTAL

USAQUEN	10	0	1	3.600
	11	0	1	1.800
USAQUEN	12	0	1	9.900
CHAPINERO				
CHAPINERO	13	0	1	5.400

La efectiva realización de las inversiones para alcanzar la bonificación de la escala A serán certificadas por el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU- y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en lo que a cada uno corresponde Para las zonas Nororientales, serán certificadas por el D.A.M.A y recibidas por el Distrito.

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.

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

**ARTICULO 26°. Estacionamientos.** La norma específica de cada proyecto señalará la proporción de estacionamientos privados y de visitantes, estableciéndose un mínimo para visitantes de tres (3) cupos por cada diez unidades de vivienda [Ver Ley 9 de 1989](#), [Ver Ley 3 de 1991](#).

### III. - DISPOSICIONES FINALES

**ARTICULO 27°. 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 las viviendas de interés social ubicadas en este borde, de conformidad con el ARTICULO 52 de la Ley 9a. de 1989 y de la Ley 3a. de 1991.

**ARTICULO 28°. 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 y los Códigos Nacional y Distrital de Policía los acuerdos y demás disposiciones vigentes encaminados a impedir el surgimiento de urbanizaciones piratas y la ocupación de las zonas de manejo y preservación de los sistemas hídricos y orográficos.

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

**ARTICULO 29°. Transitorio.** Los predios objeto de Decreto de incorporación o de licencias de urbanismo expedidas con anterioridad a la vigencia del 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 30°. 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 9o. del Acuerdo 22 de 1995 en lo relacionado con el borde Nororiental.

**Publíquese y cúmplase**

**Dado en Santa Fe de Bogotá, a 10 días del mes de diciembre 1996.**

**fecha de sanción diciembre 27 de 1996**

**fecha de publicación diciembre 30 de 1996**

**El presidente,**

**TELESFORO PEDRAZA,**

**El Secretario General.**

**Willian Pérez Yunez,**

**Concejo de Santa Fe de Bogotá D.C.,**

**El Alcalde Mayor de Santa Fe de Bogotá D.C.,**

**Aurelijus Rutenis Antanas Mockus Sivickas.**

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