

RESOLUCIÓN No. 0063211 1 FEB. 2005

Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés

EL DIRECTOR (E) DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las contempladas en el artículo 29 del Decreto 880 de 1998,

CONSIDERANDO

- Que el Centro Tradicional es un elemento fundamental de referencia simbólica y funcional de la ciudad de Bogotá y de la región, y su plan zonal constituye una política de interés público prioritario según el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 2. Que mediante el Decreto 880 de 1998 se adoptó el programa de Renovación Urbana para el sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia, y se establecieron normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana.
- Que el artículo 7º, numeral 2º del decreto mencionado, determinó que el sector de Santa Inés, identificado con el código catastral 003107, se deberá desarrollar en tres zonas de actuación, y que la zona No. 2 está conformada por las manzanas 2, 3, 9, 10, 16, 21, 22, 27 y 28.
- 4. Que las manzanas 3, 10 y 22 poseen valores de localización y morfología particularmente útiles para articular el nuevo parque urbano Tercer Milenio con el sector comercial de San Victorino, el eje ambiental de la Avenida Jiménez y, en general, con el Centro Tradicional de la Capital.
- 5. Que el Alcalde Mayor de Bogotá D. C. asignó a Metrovivienda, a través de los Decretos 035 y 213 de 2003, el compromiso de ejecutar algunos proyectos en relación con los predios que forman parte de las manzanas 3, 10 y 22, y la orientación y coordinación de las acciones y estudios que permitan la renovación económica, funcional y social del sector.
- 6. Que en el artículo 29 del Decreto 880 de 1998 se determinaron los procedimientos para dictar las normas específicas para estos sectores, así: "Previamente a la solicitud de la licencia de construcción, se deberá obtener la aprobación del anteproyecto respectivo por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital o la entidad que se establezca para tal efecto, quienes según el caso expedirán las normas específicas a que haya lugar, mediante resolución motivada".



RESOLUCIÓN Nº 10063 11 FEB. 2005

Continuación de la resolución: Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés

- 7. Que en virtud de estas labores asignadas, Metrovivienda celebró un contrato de consultoria con la unión temporal Tercer Milenio, en desarrollo del cual la compañía contratista radicó un anteproyecto bajo el número 1-2003-34684, el cual tuvo concepto favorable, según consta en el oficio No. 2-2004-00694 del 19 de enero de 2004.
- 8. Que dado que en la manzana 10 se localiza un Inmueble de Interés Cultural que forma parte del Decreto 606 de 2001, se solicitó al Consejo Asesor de Patrimonio la exclusión del predio identificado con la dirección Calle 10 No. 12-69/75/79, tal y como lo establece el Acta de la sesión No. 2 del 4 de marzo de 2004, en donde se acordó realizar una visita al inmueble en virtud de la cual se adoptó la decisión de no excluirlo.
- Que como consecuencia de lo anterior, nuevamente se presentó el anteproyecto bajo la radicación 1-2004-08157, teniendo en cuenta el Inmueble de Interés Cultural mencionado.
- 10. Que adicional a lo anterior, se radicó con referencia 1-2004-07771 el estudio de potencial de mercado para este sector, e igualmente se hizo entrega de la evaluación económica de las manzanas en estudio mediante referencia 1-2004-28680.

RESUELVE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 1. — Ámbito de aplicación. La presente reglamentación se aplica a tres manzanas ubicadas en el área de renovación urbana de Santa Inés, localizadas entre las calles 9 y 10 y las carreras 11 y 14 (Av. Caracas), identificadas como las manzanas 3, 10 y 22, con el Código Catastral 003107.

Las áreas de las manzanas son las contempladas en el plano No. 1, el cual forma parte integral de la presente Resolución.

Artículo 2. – Sistema Vial y Peatonal. La propuesta de desarrollo para las manzanas 3, 10 y 22 deberá tener en cuenta como área de influencia la estructura de movilidad definida en la presente Resolución, que constituye el Sistema Vial y Peatonal, comprendido entre las Avenidas Jiménez y de Los Comuneros, la Carrera 10^a y la Avenida Caracas, y la estructura de espacio público que forma parte del proyecto Tercer Milenio para el Sector de Santa Inés (ver plano anexo No. 2).

Articulo 3. – Antejardines y paramentos. Para las manzanas 3, 10 y 22 no se exigen antejardines. Cualquier proyecto que se desarrolle en estas manzanas debe cumplir con los paramentos establecidos en el presente artículo.

Las dimensiones mínimas de los andenes entre el sardinel y el paramento de construcción deben ser las siguientes:



RESOLUCIÓN Nº 0063 711 FEB. 2005

Continuación de la resolución: Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés

Sobre la Avenida Caracas, 10.00 metros, que se constituyen en un sobreancho para dar continuidad al andén previsto para el Parque Tercer Milenio (Decreto 346 de 2003).

Sobre la Calle 10, 8.00 metros, (alameda Calle 10), a excepción del andén frente al predio con dirección Calle 10 No. 12-69/75/79, cuya dimensión será la definida entre el sardinel y el paramento del inmueble, declarado de Interés Cultural por el Decreto 606 de 2001.

Sobre la Calle 9, entre la Avenida Caracas y la Carrera 13, 10.00 metros; y entre la Carrera 13 y la Carrera 11, 12.00 metros.

Sobre las carreras 13, 12 A y 11, 5.00 metros en ambos costados.

Ver plano anexo No. 3

Artículo 4. – Portales. Se deben proponer portales en la forma indicada en los planos respectivos. Los portales deberán tener un ancho mínimo de 7.00 metros y una altura mínima de 6.00 metros. Se permite avanzar 3.50 metros el paramento del primer piso hacia el borde externo de la galeria, siempre y cuando en el segundo nivel se genere sobre la cubierta resultante en toda su anchura un espacio de circulación con barandas paralelo a la galería del primer piso. Los portales se deben generar como complemento a todos los andenes establecidos en el artículo 3. La altura de los portales alrededor de la Plaza Tercer Milenio y de sus pasos peatonales de acceso debe ser única, de forma tal que puedan construirse puentes que comuniquen los distintos niveles a partir del segundo piso de los edificios circundantes.

Ver planos anexos Nos. 4 y 5.

Artículo 5. – Pasajes. Se debe definir un pasaje central a lo largo de las manzanas 3, 10 y 22, que comunique el Centro Comercial Gran San Victorino con la Avenida Caracas, con un ancho mínimo de 7.00 metros. El pasaje podrá ser cubierto, excepto el que se propone para unir la plaza Tercer Milenio y la plaza Ambiental, y podrá desplazarse sobre el eje propuesto en una dimensión máxima de 10.00 metros a cualquiera de sus lados, según lo requiera el diseño arquitectónico.

Ver plano anexo No. 6

Artículo 6. - Estructura predial-modalidades de desarrollo. Las manzanas 3, 10 y 22 del sector de Santa Inés (zona 2 del Decreto 880 de 1998) pueden desarrollarse con las siguientes alternativas:

1. Como un solo proyecto: En caso de que un interesado presente una propuesta en forma integrada para las manzanas 3, 10 y 22, adquiere la responsabilidad de la construcción de la totalidad de las cesiones tipo B reglamentadas (áreas de equipamiento comunal privado), las cuales se consideran espacios privados de uso público. Podrá determinarse en la copropiedad el destino y los derechos sobre su uso entre los futuros propietarios de la edificación.



RESOLUCIÓN Nº 00638811 FEB. 2005

Continuación de la resolución: Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés

El mantenimiento de estas áreas de cesión tipo B queda a cargo de la copropiedad, de acuerdo con los coeficientes establecidos en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. El mantenimiento y la administración de estas áreas también podrán adjudicarse a aquellos propietarios del primer piso que determine el reglamento, con el fin de usufructuarlo directamente.

El proyecto se podrá construir en varias etapas, siempre y cuando en la primera que se edifique se cumplan con las áreas privadas de uso público (cesiones tipo B) que le correspondan a la totalidad de la manzana.

2. Como dos proyectos: Se podrá presentar una propuesta en forma aislada para la manzana 22 y otra para las manzanas 3 y 10 como proyectos independientes. Cada una de estas modalidades de desarrollo deberá efectuar las cesiones tipo B que le correspondan, y cumplir con las demás normas establecidas en la presente Resolución.

La estructura predial es la definida en el plano anexo No. 7.

Articulo 7. – Equipamiento comunal - cesiones tipo B (áreas privadas de uso público). El equipamiento comunal se exige de acuerdo con los índices del artículo 23 del Decreto 880 de 1998, así:

Para comercio y oficinas: 10 m 2 por cada 120 m 2 de área neta vendible.

Para vivienda: 15 m 2 por cada 80 m 2 de área neta vendible.

Los porcentajes pueden proyectarse teniendo en cuenta los siguientes mínimos y máximos:

Zonas verdes y terrazas jardin: Minimo 40%.

Servicios comunales: Minimo 15%.

Estacionamientos adicionales: Mínimo 10%, máximo 25%.

Los porcentajes restantes para completar el 100% pueden plantearse en los usos relacionados, sin sobrepasar los máximos establecidos.

Los estacionamientos adicionales pueden ser los de visitantes o los de servicio público.

Las áreas de zonas verdes y plazoletas (Plazoleta Tercer Milenio, Plaza Ambiental) estarán localizadas en el nivel del primer piso, y deberán ser manejadas como áreas privadas de uso público. El área restante para completar los porcentajes de áreas de cesión tipo B exigidos puede localizarse sobre la plataforma general establecida en el artículo noveno de la presente Resolución.

El equipamiento comunal - cesiones tipo B es el definido en el plano anexo No. 8.



RESOLUCIÓN Nº 0063 11 FEB. 2005

Continuación de la resolución: Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés

Artículo 8. — Parámetros de diseño para las zonas de equipamiento comunal - cesiones tipo B. Como parte de las cesiones tipo B, se exige crear dos espacios abiertos de propiedad privada y uso público. El primero de ellos, denominado plaza Tercer Milenio, estará situado en el corazón de la manzana 22 en primer piso, arborizado y al aire libre. Este espacio estará rodeado de portales, y se comunicará con la Calle 9ª por un pasaje a cielo abierto y arborizado, con un ancho no menor a 14.00 metros, cuyo eje no debe apartarse más de diez metros hacia cualquiera de los dos lados del eje central de composición del Parque Tercer Milenio, de forma tal que la boca de la senda peatonal ofrezca desde el eje del parque una perspectiva sin interrupción hacia la citada plaza. Esta también se comunicará con la Calle 10 mediante otra senda peatonal arborizada y a cielo abierto, que tendrá un ancho no inferior a 14.00 metros, y cuyo eje no se apartará más de 7.00 metro del eje de la Carrera 12, de tal forma que la plaza Tercer Milenio y la Plaza Antonio Nariño queden comunicadas.

Finalmente, el recinto urbano creado se comunicará con el segundo espacio propuesto al occidente, en la manzana 10, al cual se ha denominado Plaza Ambiental, mediante un pasaje descubierto que tendrá un ancho mínimo de 7.00 metros y contará con portales en sus dos costados. La ubicación del eje de este pasaje deberá tener en cuenta lo establecido en el articulo 5º de la presente Resolución.

La plazoleta Tercer Milenio tendra una superficie neta mínima de 1250 m2, independientemente de la superficie ocupada por las sendas peatonales descritas, y sin contar el área que reporten los portales que rodeen su perimetro. La forma que la plazoleta puede adoptar es la de cualquier figura geométrica simple o compuesta que preserve la noción tipológica de plazuela. Se permite controlar este espacio durante la noche mediante cerramiento transparente.

La Plaza Ambiental tendrá una superficie neta mínima de 1125 m2, y estará localizada en la manzana 10, con las carreras 12 A y 13, como linderos este, oeste y sur. Sus paramentos hacia el norte aparecen definidos en el plano correspondiente (plano No. 8). En este espacio no se permite ningún tipo de cerramiento.

Para las proporciones, el tratamiento, la arborización, el mobiliario urbano y la forma del espacio que se requiere para cumplir con estas áreas privadas de uso público, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el plano correspondiente, y las especificaciones de materiales y construcción vigentes en el Distrito.

La arborización determinada en dicho plano debe plantarse directamente en el suelo, dejando materas en contacto con el subsuelo en los casos en que existan estacionamientos subterráneos, con un lado no menor a 7.00 metros, de forma tal que se garantice el desarrollo de las raíces de los árboles y la captación y conservación prolongada de las aguas lluvias por parte del terreno.

Ver plano anexo No. 8.



RESOLUCIÓN Nº 00635 1 1 FEB. 2005

Continuación de la resolución: Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés

CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 9. - Alturas. Las alturas máximas permitidas son las siguientes:

Lotes 1, 2, 3 y 6: 12 pisos.

Lote 4: 25 pisos. Lote 5: 6 pisos.

Se permite en la totalidad de los lotes una altura de 6 pisos a manera de plataforma. Las superficies de las plataformas deberán tratarse como terrazas ajardinadas. A partir del 6º piso, se requieren retrocesos con un mínimo de 3.50 metros en todos los lotes, a excepción de los lotes 4 y 6. Se permiten mezanines en cualquiera de los 6 primeros pisos de la plataforma y la altura de los pisos es libre.

En todas las manzanas se permiten sótanos, siempre y cuando el acceso sea por vías locales.

Paragrafo. El lote número 5, situado en la manzana número 10, podrá construirse hasta una altura que empate en la fachada con los aleros del tejado de la casa distinguida con los números 12-69, 12-75 y 12-79 de la Calle 10, incluida en el listado de Inmuebles de Interés Cultural de la ciudad. A partir de 5.00 metros del lindero sur de dicha casa, la altura permitida será de 6 pisos. Los techos deben ser tratados en ambos niveles como terrazas ajardinadas.

Ver plano anexo No. 9

Artículo 10. – Usos permitidos. Se permiten los siguientes usos de acuerdo con el artículo 25, numeral 2 del Decreto 880 de 1998:

Principal:

Comercio metropolitano III A.

Complementarios:

Vivienda.

Comercio local I A y I B.

Comercio zonal II A

Oficinas.

Parqueaderos en altura.

Institucional clase I, clase II y clase III, educativo, cultural y administrativo.

Paragrafo. No se exige mínimos ni máximos en la combinación de usos. Se permite desarrollar la totalidad de los lotes con un uso único, a excepción de los estacionamientos en altura. No se permiten los parqueaderos en superficie.



RESOLUCIÓN Nº 00638 11 FEB. 2005

Continuación de la resolución: Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inès

Articulo 11. – Estacionamientos

Para vivienda:

Residentes: Un cupo por cada 4 viviendas. Visitantes: Un cupo por cada 15 viviendas.

Para comercio local I A y I B:

Privados: Un cupo por cada 100 m2 de área neta vendible.

Públicos: No se exige.

Para comercio zonal II A:

Privados: Un cupo por cada 70 m2 de área neta vendible. Públicos: Un cupo por cada 250 m2 de área neta vendible.

Para oficinas:

Privados: Un cupo por cada 70 m2 de área neta vendible. Públicos: Un cupo por cada 400 m2 de área neta vendible.

Para comercio metropolitano III A:

Privados: Un cupo por cada 70 m2 de área neta vendible. Públicos: Un cupo por cada 200m2 de área neta vendible.

Para institucional clase I:

Un cupo por unidad de servicio.

Para institucional clase II:

Privados: Un cupo por cada 70 m2 construidos. Públicos: Un cupo por cada 350 m2 construidos.

Para institucional clase III:

Privados: Un cupo por cada 120 m2 construidos. Públicos: Un cupo por cada 350 m2 construidos.

CAPÍTULO III. DISPOSICIONES FINALES

Articulo 12. – Adopción de estudios y planos. Se adoptan mediante la presente Resolución los estudios realizados por la consultoría de la Unión Temporal Tercer Milenio para METROVIVIENDA a través del Contrato CST49-03, y los siguientes planos anexos:

- Plano anexo No. 1: Ámbito de aplicación
- Plano anexo No. 2: Sistema vial y peatonal
- Plano anexo No. 3: Paramentos
- Plano anexo No. 4: Portales



RESOLUCIÓN Nº 10063製造11 FEB. 2005

Continuación de la resolución: Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés.

- Plano anexo No. 5: Sección de los portales
- Plano anexo No. 6: Pasajes
- Plano anexo No. 7: Estructura predial y alternativas de desarrollo
- Plano anexo No. 8: Equipamiento comunal cesiones tipo B
- Plano anexo No. 9: Alturas

Articulo 13. – Procedimientos. El proyecto que se plantee en las manzanas 3, 10 y 22 se podrà desarrollar por etapas, siempre y cuando cada una forme parte de la unidad del proyecto y cumpla con todas las normas y exigencias de la presente reglamentación.

A partir de la publicación de la presente reglamentación, se puede solicitar directamente licencia de construcción ante Curaduría Urbana, a excepción de los proyectos o etapas que incluyan y/o colinden con el Inmueble de Interés Cultural localizado en la Calle 10 No.12-69/75/79, el cual debe formar parte del proyecto completo, que deberá contar con concepto previo favorable del Comité Técnico Asesor de Patrimonio.

Artículo 14. - Vigencia y derogatorias. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá Distrito Capital, a los 11 FEB. 2005

Original firmado por: Rafael Henao Morales

RAFAEL HENAO MORALES

Director (E) del Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Proyectó:

Arquilecta Dorys Patricia Noy P. 3rm

Subdirección de Planeamiento Urband.

Arquitecto Andrés Iván Rodriguez M.

Subdirección de Planeamiento Urbano.

Revisó:

Juan Carlos López López

Subdirector Jurídico.

Celina Rincon Jaimes

Subdirectora de Planeamiento Urbano.

Nohora Cortés de Parra

Asesora de la Dirección del C

















