

# **OBSERVACIONES CIUDADANAS A LA PROPUESTA DE AJUSTE DE LA UPZ 100 GALERÍAS PRESENTADA POR PLANEACIÓN DISTRITAL**

## **-Propuesta en discusión-**

Documento elaborado por residentes de la UPZ 100 Galerías, con el acompañamiento pedagógico de María Fernanda Rojas y Gloria Oramas, edilesas de la localidad de Teusaquillo.

### **1. ANTECEDENTES**

La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- convocó y realizó el pasado 14 de diciembre de 2010 una reunión con el propósito de presentar su propuesta de ajuste de la UPZ 100 Galerías, planteó como fecha límite para la recepción de observaciones ciudadanas frente a esta propuesta el 15 de enero de 2011 y entregó algunos juegos de planchas a representantes de las Juntas de Acción Comunal y otras organizaciones comunitarias.

En dicho encuentro se aceptó la solicitud de cambiar la fecha límite al 30 de enero, con la posibilidad de ser ampliada si la dinámica de discusión ciudadana así lo ameritaba.

Los miembros de esta comunidad hemos expresado tanto en la mencionada reunión como en otras nuestro descontento frente a las condiciones como se ha planteado la posibilidad de participar en una deliberación tan importante para el futuro del sector, como la relacionada con la norma urbana de la UPZ: escaso tiempo para la discusión, una fecha de inicio de este proceso en una época inadecuada (14 de diciembre) y ninguna propuesta metodológica por parte de la SDP para promover el ejercicio ciudadano.

Igualmente, hemos expresado reiteradamente la frustración de algunos participantes del proceso de ajuste anterior (2006), frente al cual varios miembros de esta comunidad sentimos que no se tuvieron en cuenta las observaciones presentadas a su entidad en su momento.

Con respecto a la propuesta de ajuste en discusión, hemos realizado reuniones y talleres los días 21 de diciembre de 2010 y 12, 19, 23, 25 y 27 de enero de 2011 para estudiar los documentos y presentar las correspondientes observaciones de la comunidad, como se lo hemos informado a la Secretaría Distrital de Planeación en varias comunicaciones. Sin embargo, el tiempo y la información disponibles son insuficientes hasta el momento para realizar un ejercicio completo, como se indicará más adelante.

### **2. OBSERVACIONES AL DIAGNÓSTICO**

En el taller realizado el 19 de enero de 2010 se trabajó sobre la base del documento de diagnóstico de cada uno de los 11 sectores normativos, que forma parte del documento técnico de soporte de la UPZ. En el ejercicio en grupo participaron especialmente residentes y comerciantes de los sectores 2, 4, 7, 9 y 10, cuyas observaciones se resumen a continuación y se anexa copia de las guías de trabajo diligenciadas en el taller.

## **2.1 Sectores normativos 2 y 5**

No se incluye en la descripción del uso actual el funcionamiento de establecimientos que generan un enorme impacto en el sector, como bodegas de reciclaje, centros de acopio, casas de prostitución y otras actividades ligadas al comercio sexual, en el entorno de la calle 57 con Avenida Caracas y aledañas a instituciones educativas donde estudian niños y niñas, como el colegio Manuela Beltrán.

No se cumple la norma urbana que se menciona en el diagnóstico, lo cual se puede contrastar con los usos actuales. Por falta de controles urbanísticos por parte de la Alcaldía Local durante el transcurso del tiempo, en la zona desafortunadamente se viene consolidando la oferta de servicios sexuales y el expendio de drogas.

Los y las participantes proponen que en el sector normativo 2 se promuevan usos que permitan consolidar la vocación institucional (existen en las inmediaciones sedes de entidades públicas, universidades y centros educativos), la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar de mayor edificabilidad a la actual, el comercio de grandes superficies y el comercio complementario al uso residencial.

Se pide que no se amplíe el uso a centros y bodegas de reciclaje que están generando actividades paralelas que afectan la seguridad de residentes y transeúntes, así como a desarrollos turísticos, los cuales no son compatibles con el sector.

Se solicita ampliación de la información sobre los mecanismos y el impacto que tendría en la zona adelantar Planes Parciales y otros proyectos de renovación urbana entre las calles 52 a 60.

En el grupo que trabajó el sector normativo No. 5 participaron representantes de los barrios Alfonso López, Galerías, Campín, San Luis y Belalcázar norte. Algunas de sus conclusiones frente al diagnóstico serán presentadas en documentos independientes.

## **2.2 Sectores normativo 4 y 9**

La nueva norma no debe servir para legalizar usos que están prohibidos pero que se desarrollan en la realidad por falta de control urbanístico de las autoridades.

Se debe mantener y potenciar la vocación del barrio como sector de interés cultural, la cual se ve amenazada por la existencia de comercio de chatarra y reciclaje y lava autos.

No se aceptan propuestas de crear ni ampliar hoteles, moteles, hostales, bares, emisoras y almacenes de repuestos. Sitios con este uso ya vienen funcionando por fuera de la norma y han traído un impacto negativo y un deterioro del sector.

## **2.3 Sector normativo 7**

En la propuesta de la SDP no se toma en cuenta la existencia de un corredor ecológico de ronda (río Arzobispo) que forma parte de la estructura ecológica principal de la ciudad. Allí

debe priorizarse un uso recreacional pasivo para residentes y controlar los usos comerciales.

Sobre el uso actual no se menciona que por falta de control urbanístico hoy funcionan 45 casas usadas por oficinas, que en su mayoría son de uso residencial (107), lo cual no ha sido objeto de actuaciones administrativas efectivas pese a las múltiples quejas y peticiones de la ciudadanía. La característica principal del barrio es su uso residencial evidenciado por el gran número de apartamentos de proyectos urbanísticos (1550).

En cuanto a la edificabilidad, se planteó el impacto negativo que sobre la zona tiene el hecho de haber bajado la altura permitida a 5 pisos (antes era de 7). Revertir la norma vigente incentivaría nuevos proyectos de vivienda multifamiliar y a la vez desestimularía el uso comercial de las casas existentes.

Adicionalmente, a los conflictos que se han presentado por la falta de control a los usos comerciales en residencias, tampoco se menciona la situación que se ha presentado con la solicitud de ampliar la escala del Colegio Boyacá, frente a lo cual hubo acciones ciudadanas para alertar a las autoridades. Otros conflictos se han generado a partir del funcionamiento de una torre de celular Comcel (cerca a centros educativos y de salud y por lo tanto incumple la norma vigente) por fuera de la norma y el incumplimiento del Plan Maestro de Movilidad que contempla la peatonalización de la calle 45.

Debe potenciarse el sector para el desarrollo de proyectos urbanísticos residenciales y desestimular la expansión del uso comercial, principalmente haciendo control urbanístico y aumentando la altura permitida en edificabilidad. El río Arzobispo y las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial en la materia deben orientar nuevos desarrollos compatibles, como la consolidación del eje ambiental y la ciclorruta. Igualmente, debe conservarse la escala actual del Colegio Boyacá.

No es cierto que no hay quejas de la comunidad sobre los temas relacionados en el diagnóstico, se han presentado distinto tipo de recursos para denunciar estas problemáticas.

Surge una inquietud relacionada con la propuesta de unificar Belalcázar y Alfonso López y es cómo se manejaría en el futuro la estratificación, ya que estos sectores están clasificados en estrato 4 y 3 respectivamente.

#### **2.4 Sector normativo 10**

Se presenta una situación crítica en este sector por la falta de actuaciones administrativas eficaces frente al incumplimiento de las normas de uso del suelo. Nunca se tuvo en cuenta a la comunidad para normativizar y reglamentar el subsector 1, pero tampoco se hizo cumplir la norma vigente; no se menciona que se han presentado numerosas quejas y querellas sobre la existencia de moteles, prostíbulos y expendios de droga probablemente asociados a estos usos. No se cumplió la normatividad de edificabilidad y se han construido semisótanos.

No se ha considerado la desvalorización de la vivienda familiar ocasionada por la construcción de moteles y bares, y que el uso del suelo permitido para este tipo de establecimientos va en detrimento de la protección de los derechos de los niños y niñas, ya que estos sitios son altamente frecuentados por menores en compañía de adultos, gracias a la falta de control gubernamental y están adyacentes a colegios y jardines infantiles; se solicita la restricción de dichos sitios para proteger los derechos constitucionales de los niños y niñas, la familia, el adulto mayor y a la tranquilidad de los residentes tradicionales del sector que ocupan el 70% del polígono. Tiene que establecerse un control a la ampliación y construcción de este tipo de negocios.

El diagnóstico tiene algunas imprecisiones e inexactitudes, como la mención de existencia de venta de cocinas integrales en el sector 10, pues esto se presenta de la calle 60 hacia la 57; la calle 62B no existe y no se menciona la calle 61A. Falta relacionar instituciones educativas y culturales, como la Universidad de San Martín (2 sedes), el Teatro Fundación Jaime Manzur, la Compañía Filarmónica de los Andes y la Corporación Tecnológica CIDE. Adicionalmente, no se menciona que los montallantas realizan su actividad comercial en la vía pública.

Tampoco se identificó en el diagnóstico el problema que se presenta con usos para acarreos, que incluso generan invasión del espacio público en la calle 61 entre Caracas y 17; se ha incumplido durante años el acuerdo que se pactó en 1992 con la Alcaldía Local para el control de estos sitios.

No se menciona la afectación por el funcionamiento de sitios de reciclaje no permitidos que generan problemáticas y conflictos.

Es importante resaltar que el 70% del polígono citado corresponde a casas y apartamentos de vivienda familiar.

Es sorprendente la conclusión del diagnóstico respecto al conflicto que se presenta por la coexistencia de moteles y residencias, por una parte, y colegios y jardines, por otra, ya que propone que se restrinjan estos últimos. El sector tiene una vocación como zona cultural y educativa que debe ser prioritaria frente al uso de moteles, bares y otro tipo de establecimientos que han atraído problemas de seguridad y otros, relacionados con prostitución y venta de drogas.

Se solicita un trabajo intenso con los residentes para conocer sus opiniones frente a la propuesta de ajuste de la SDP, deben aplicarse encuestas y otros instrumentos, que garanticen realmente el acceso a la información y un ejercicio real de participación ciudadana en un asunto de vital importancia como éste.

## **2.5 Conclusiones frente al diagnóstico:**

La información es incompleta frente a la descripción de los usos actuales y varias situaciones de incumplimiento de la norma vigente que traen consigo la generación de una problemática compleja que afecta seriamente la seguridad y la calidad de vida, no sólo de residentes y comerciantes legales y regularizados sino también de visitantes y

transeúntes. También se queda corto el diagnóstico en reseñar conflictos que se han presentado gracias a la permisividad que se generó con el ajuste de la UPZ en 2006 y aquellos que han sido objeto de quejas y querrelas ciudadanas.

Al parecer, la Alcaldía Local no entregó la información completa de los graves conflictos que se presentan en el sector y que han sido denunciados reiteradamente por la comunidad a través de múltiples mecanismos y espacios.

### **3. OBSERVACIONES Y PROPUESTAS FRENTE AL AJUSTE PLANTEADO POR PLANEACIÓN DISTRITAL**

#### **3.1 En primer lugar, deben hacerse dos observaciones generales:**

La primera se relaciona con el hecho de que la información presentada por la SDP no está completa y aún no es suficientemente clara en algunos aspectos. No se cuenta aún con las planchas de los sectores 4 y 9 que corresponden a sectores de interés cultural y, por lo tanto, no fue posible que este grupo conociera los detalles, salvo el hecho de que se propone unirlos, lo cual no es suficiente para comprender el impacto y conveniencia de esta posible medida. Por otra parte, en algunos casos la plancha que refleja el ajuste en discusión no es clara en cuanto al alcance de los nuevos usos que se proponen, como es el caso de los moteles, bares y discotecas y el cambio de condiciones para el funcionamiento de los mismos. Adicionalmente, no se acopiaron en el diagnóstico elementos fundamentales para el análisis, que solicitamos sean incorporados antes de tomar cualquier decisión, algunos de los cuales han sido aportados por la comunidad que suscribe esta comunicación y por otros grupos de ciudadanos que seguramente presentaron o presentarán sus propuestas y, otros, deberán ser entregados por la Alcaldía Local de sus archivos de quejas, derechos de petición, actuaciones administrativas, actas de audiencias públicas, de reuniones con las Juntas de Acción Comunal y de juntas zonales de seguridad (muchos problemas asociados a este ámbito tienen que ver con usos del suelo), así como los planes de acción de los recorridos de “Alcaldía de mi barrio” realizados durante 2008 y 2009.

La segunda tiene que ver con el escaso tiempo para adelantar el estudio de un tema que requiere incluso de revisar las solicitudes ciudadanas anteriores frente al incumplimiento de las normas de uso del suelo; hacer censos de los predios existentes y recorridos para la identificación y actualización de conflictos y problemáticas; crear instrumentos para consultar con un número significativo de ciudadanos de la UPZ; comparar exhaustivamente la plancha vigente con la plancha en discusión, así como el impacto de las distintas medidas e instrumentos que se pudieran aplicar si los cambios propuestos por la SDP fueren aprobados, como lo relacionado con el polémico tema de la renovación urbana y la reciente reglamentación sobre bodegas de reciclaje; y sopesar los efectos de la eliminación o creación de subsectores normativos.

**3.2** En segundo lugar, solicitamos a la Secretaría Distrital de Planeación, antes de la aprobación de cualquier ajuste de la UPZ 100 Galerías, realizar una mesa de trabajo a la que se invite a representantes de las Juntas de Acción Comunal, organizaciones ciudadanas y a la Junta Administradora Local, donde la Alcaldía Local de Teusaquillo y la Secretaría de Gobierno presenten una evaluación de las medidas que se han tomado para el control de la norma urbana en cuanto al uso del suelo en la UPZ, pues consideramos que este es un aspecto crítico que ha facilitado progresivamente el aumento e intensificación de numerosas problemáticas asociadas a la inseguridad, al creciente deterioro de un sector tradicional de la ciudad como es esta UPZ y al desmejoramiento de la calidad de vida de sus residentes.

**3.3** Cada nuevo ajuste de una UPZ no puede convertirse en una forma de legalizar y/o regularizar usos que han estado prohibidos durante los años anteriores simplemente por la falta de capacidad institucional para el control del cumplimiento de la norma urbana. Si la ciudad pone en marcha mecanismos de planeación urbanística, éstos deben cumplir el objetivo de convertirse en orientadores del desarrollo de cada sector apoyados en un efectivo ejercicio de participación ciudadana y no desdibujarse como disposiciones obsoletas frente a la proliferación de usos que no fueron controlados a tiempo. Consideramos que esta discusión sobre la falta de control urbanístico también le compete a la Secretaría de Planeación y que la entidad debe ser un agente activo en la identificación de las limitaciones y deficiencias de las autoridades locales para el cumplimiento de la norma e igualmente en la generación de propuestas de solución a esta debilidad institucional.

**3.4** Como iniciativa general, se propone el aumento de la edificabilidad en toda la UPZ 100 Galerías, de manera que se logre impulsar la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar y mejorar las condiciones para la regulación y mejor funcionamiento del comercio. En la UPZ existen aún muchas casas tradicionales de Teusaquillo que deben ser incorporadas a la dinámica urbanística de la ciudad y, que de no hacerse esto efectivamente, con el tiempo verán amenazado su uso característico como residencias de familias. Existe otro elemento a considerar para esta propuesta y es el hecho de la cercanía de la UPZ 100 Galerías con la UPZ 101 Teusaquillo, la cual se ha incluido en la operación estratégica y Plan Zonal del Centro, que implica un proceso de redensificación que se verá limitado por la existencia en la zona de bienes de interés cultural; una forma de darle salida a esta situación es densificar la UPZ 100 que es aledaña.

**3.5** Es necesario revisar con mayor detenimiento la división de los subsectores normativos dentro de cada sector o la eliminación de los mismos en algunos casos. En lo que respecta a los sectores que tienen límite con la Avenida Caracas, se propone conservar estas divisiones, dado que deben delimitarse y diferenciarse los usos en la zona adyacente a esta vía arteria de aquellos que están al interior de la UPZ. Una situación distinta se presenta en otros sectores.

**3.6** La unión y/u homologación de sectores normativos no es conveniente. Debe realizarse un estudio detallado del impacto de esta posible medida en cada uno de ellos, antes de avanzar con la propuesta. Pero adicionalmente, crear sectores tan grandes,

como el 4 en la propuesta de ajuste, por ejemplo, genera confusiones en la interpretación de la norma que agravarían aún más la situación de incumplimiento y falta de control de la norma.

**3.7** Los procesos de ajuste y revisión de las UPZ deben constituirse en una oportunidad para generar condiciones que mejoren la calidad de vida de la ciudadanía, a través de disposiciones pertinentes sobre la planeación de la ciudad y sus sectores.

## **4. PROPUESTAS ESPECÍFICAS SOBRE LOS SECTORES**

### **4.1 Sector normativo 2:**

Los y las participantes proponen que en el sector normativo 2 se promuevan usos que permitan consolidar la vocación institucional (existen en las inmediaciones sedes de entidades públicas, universidades y centros educativos), la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar de mayor edificabilidad a la actual, el comercio de grandes superficies y el comercio complementario al uso residencial.

Se pide que no se amplíe el uso a centros y bodegas de reciclaje que están generando actividades paralelas que afectan la seguridad de residentes y transeúntes, así como a desarrollos turísticos, los cuales no son compatibles con el sector. E igualmente que se ordene el cumplimiento de la norma urbana, cuyo desacato ha permitido la operación de servicios asociados al comercio sexual.

Se solicita ampliación de la información sobre los mecanismos y el impacto que tendría en la zona adelantar Planes Parciales y otros proyectos de renovación urbana entre las calles 52 a 60.

### **4.2 Sectores normativos 4 y 9:**

No se cuenta con la plancha para los Sectores de Interés Cultural. No es posible presentar una propuesta específica al respecto hasta tanto sea elaborada esta plancha y presentada a la ciudadanía.

En términos generales, solicitamos que la nueva norma no permita legalizar los usos que están prohibidos pero que se desarrollan en la realidad por falta de control urbanístico de las autoridades, y que se debe mantener y potenciar la vocación del barrio como sector de interés cultural, la cual se ve amenazada por la existencia de comercio de chatarra, reciclaje y lava autos.

### **4.3 Sector normativo 5**

Se solicita generar medidas que controlen la proliferación de hoteles, moteles, hoteles por horas y casas de lenocinio, así como hoteles y apartahoteles. Igualmente, expresamos un rechazo total a las zonas de bodega en general.

Se propone aumentar la edificabilidad vertical a seis pisos o más, exclusivamente para uso habitacional familiar.

Se propone la reactivación especialmente en el sector de la Av. Caracas entre calles 53 a 60. Adicionalmente, se solicita homogenizar los linderos de frentes en continuidad para evitar “muelas” o bahías que son tomadas por habitantes de la calle para delinquir y pernoctar. Mantener el lineamiento contribuye a la estética y el manejo paisajístico de la zona.

Rechazamos usos que permitan el funcionamiento de clubes sociales, billares, tabernas, loterías, juegos de habilidad y destreza, juegos de suerte y azar, esferódromo y máquinas tragamonedas.

Así mismo, se rechaza el uso del suelo para talleres y centros de diagnóstico automotor y de motocicletas, talleres de mecánica y electromecánica y lavaderos de autos.

#### **4.4 Sector normativo 7:**

Una de las peticiones centrales que hacemos para este sector normativo es el aumento de la edificabilidad a siete pisos, lo que potenciaría los desarrollos de viviendas multifamiliares y consolidaría la vocación residencial del sector, disminuyendo la presión existente de usos de casas unifamiliares para comercio y servicios.

Nos oponemos a que este sector se homologue a aquellos que tienen mayores zonas de comercio y servicios, por lo tanto, proponemos que se conserve el sector normativo actual.

Se debe tener en cuenta la existencia del río Arzobispo (Estructura Ecológica Principal) y promover usos relacionados (recreacional pasivo para residentes), así como controlar los usos comerciales.

No se debe aumentar la escala zonal y vecinal para usos de servicios educativos, ni las condiciones existentes.

Es necesario estudiar con más detalle el alcance de la norma en cuanto a usos para comercio y servicios sobre la calle 45.

#### **4.5 Sector normativo 10:**

1. Se propone que en el sector 10 se intensifiquen las actividades relacionadas con servicios culturales y que se perfile con mayor intensidad esta vocación del sector que además está asociada con la cercanía de dos sectores normativos de Conservación y de interés cultural. Todo este sector debe convertirse en un enclave cultural teniendo en cuenta su posición estratégica: buenas condiciones de movilidad, cercanía a otros sectores de la ciudad con oferta y demanda de servicios culturales, el patrimonio arquitectónico y la existencia de teatros y centros culturales.

**2.** No es conveniente eliminar los subsectores normativos ni homologar como sector 4 el actual sector 10, pues la plancha nueva se prestaría a confusiones en la interpretación. Veamos dos casos:

Existen usos de Comercio y servicios de alto impacto (diversión y esparcimiento) de escala urbana, alojamiento por horas (moteles, hoteles de paso y residencias) que actualmente están permitidos en el subsector 1, únicamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso hasta el momento de la aprobación del Decreto 621 de 2006. En la plancha nueva, se permite en todo el sector (al no haber subsectores), con dos condiciones: “1) solo en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente Decreto. No se permiten ampliaciones” y “3) no se permite en predios frente a la malla vial arterial”. La primera condición podría generar confusiones en cuanto a los usos existentes fuera de la norma y hemos conocido casos donde se apela a estos vacíos para intentar regularizar usos que estuvieron prohibidos en los años anteriores a la entrada de un nuevo Decreto, en los cuales las Curadurías aceptan este tipo de interpretaciones. Restringirlo al subsector normativo donde se permite actualmente contribuye a la claridad sobre la norma.

Actualmente, no hay uso para bares, tabernas y discotecas en el sector normativo 10, pero al incluirlo en sector 4 junto con otros sectores, la propuesta de norma nueva lo permite, condicionado a “predios con frente a la calle 53 y a la carrera 27 entre calles 52 y 53”; es decir que en el polígono del actual sector 10 quedaría igualmente prohibido este uso tal como está en la norma actual. Sin embargo, este tipo de modificaciones sirven de pretexto para otras interpretaciones (que está permitido en el nuevo sector 4) y para prolongar procesos de querellas y otras actuaciones administrativas. De quedar el sector 10 separado de los demás se neutraliza esta posibilidad.

### **3. Sobre usos para servicios educativos**

**a.** En la escala metropolitana del proyecto se realiza cambio ya que en la normatividad actual se indicaba que solo podían operar las instituciones existentes, en el proyecto no hay restricción para su crecimiento. Frente a esto, la comunidad solicita incluir en la propuesta las condiciones de la norma vigente, pues dada la escala (metropolitana) la nueva situación conllevaría la creación de universidades o instituciones de educación superior de grandes dimensiones lo que traería a la zona influencia de bares, contaminación auditiva, afectación de la movilidad, invasión del espacio público y, como consecuencia, la inmediata desvalorización de los predios de uso de vivienda Familiar e intranquilidad de sus residentes.

**b.** En la escala urbana los cambios se dan en cuanto a que se amplía a todo el sector y no sólo permanece el uso en el subsector 2. Es importante que la nueva norma especifique el número de estudiantes que permite esta escala pues no lo menciona. Esto daría una idea del posible impacto.

**c.** En la escala zonal, no se conoce si hay cambios en el número de alumnos en los planteles educativos. Hay dudas en la comunidad sobre el impacto posible dependiendo

del límite en esta cifra. En la escala vecinal se repitió la observación anterior, creándose dudas ya que no se ve la diferencia de las escalas zonal y vecinal y sus respectivos límites.

#### **4. Sobre usos para servicios culturales**

a. En la actualidad no se autoriza el uso a escala metropolitana y en la propuesta se incluye pero con carácter restringido, por lo cual solicitamos que se caracterice como uso complementario para consolidar la potencialidad del sector hacia lo educativo y cultural, como así ocurre con la escala urbana (que se introduce en la norma), que es bien recibida por la comunidad.

b. La introducción de estas escalas en la propuesta seguramente corresponde a la implementación del Plan Maestro de Equipamientos Culturales, por lo cual solicitamos mayor información respecto a este proceso.

c. Estos cambios, sumados a la previa autorización de usos de servicios culturales a escalas zonal y vecinal se contradicen con la conclusión del diagnóstico de la UPZ presentado por Planeación Distrital, donde concluye que el uso de residencias y moteles está permitido en el sector normativo 1, siendo necesario restringir el desarrollo de colegios y jardines infantiles teniendo presente la restricción de 200 metros de distancia entre un tipo de establecimiento y otro. La comunidad hace la observación de estar en contra de la construcción o ampliación de nuevos moteles y solicitamos además la verificación del cumplimiento de la normatividad para los que se construyeron después del 2006 o se adecuaron.

d. Una vez se resuelvan dudas frente al tema, podría solicitarse tratamiento de Renovación Urbana teniendo en cuenta la vigencia del tratamiento Consolidación con Cambio de Patrón, a través de la cual se pueda orientar la zona a lo cultural y educativo.

#### **5. Sobre usos para servicios de salud**

En la normatividad vigente se autoriza a escala zonal y en el proyecto se incluyen escalas metropolitana, urbana y vecinal. La comunidad solicita un estricto cumplimiento de las normas de adecuación y construcción de sitios de parqueo necesarios para su operación.

#### **6. Alto impacto**

a. En la actualidad no es permitido el uso de expendio y consumo de bebidas alcohólicas en bares, tabernas y discotecas en el sector 10. En el proyecto aparecen diferenciados bares y tabernas de discotecas y se autoriza el uso restringido, previo cumplimiento de la condición 11 en el nuevo sector 4 (del que haría parte el actual 10, según la propuesta). Ya se advirtió que esto puede generar confusiones dado que en el sector 10 no se cumple la condición mencionada, pero se podría interpretar que estaría permitido este uso para el nuevo sector 4 en su totalidad.

La comunidad del sector 10 actual, se opone rotundamente el autorizar el uso para expendio y/o consumo de bebidas alcohólicas en bares, tabernas y discotecas y solicita que la disposición sea explícita.

b. En la actualidad el sector 10 - Subsector 1, es el único donde se autoriza el uso de alojamiento por horas, moteles, hoteles de paso y residencias cumpliendo la condición “únicamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso”. Frente a esto, la comunidad indica que es contradictorio con una de las conclusiones del diagnóstico de Planeación Distrital en el sentido de proponer que se restrinja el desarrollo de colegios y jardines infantiles teniendo presente la norma de 200 metros de distancia entre un tipo de establecimiento y otro. Por el contrario, en la plancha del proyecto se observa que el uso para esta clase de negocios (moteles, hoteles de paso y residencias) queda restringido a los que se encuentran en la actualidad en la norma de uso (Decreto 621/06). Como se mencionó anteriormente, la falta de explicitud de la norma en discusión conllevaría a interpretaciones que abogaran por la autorización de establecimientos que han estado instalados de manera ilegal (por haberse construido o adecuado después del Decreto 621). Se solicita especial atención a la claridad de este punto.

c. Insistimos en que prevalece la vivienda familiar sobre todos los demás usos, 42,2 % aproximadamente, según censo realizado por la comunidad y cuyo anexo hará parte de este documento. Las actividades de educación, cultura y salud, deben prevalecer sobre los servicios de diversión y esparcimiento de alto impacto (moteles, residencias y hoteles de paso, así como tabernas, bares y discotecas). No se ha tenido en cuenta el porcentaje verdadero de predios de vivienda familiar existentes en la actualidad, así como a las familias tradicionales que residen en estos y que son seriamente afectados. Se indica por parte de la comunidad que la norma urbana se crea para ordenar la ciudad y asegurar la calidad de vida de sus habitantes, no la intranquilidad, desvalorización de sus predios y desplazamiento involuntario hacia otros sectores.

## **7. Otros usos**

No tuvimos el tiempo suficiente para adelantar un análisis del impacto de los cambios en la norma relacionados con otros usos, como los que quedaron pendiente de equipamientos, servicios urbanos básicos y comercio y servicios. Este último tiene especial relevancia dado que está señalado como uso principal del sector; al respecto, solicitamos un mayor plazo para entregar observaciones.

### **4.6 Otros sectores:**

Se está iniciando un proceso con otros grupos de trabajo interesados en conocer la propuesta de la Secretaría y presentar sus observaciones, pero conocieron la convocatoria a este proceso en los recientes días.

## **5. ACLARACIÓN DE CONCEPTOS Y DISPOSICIONES**

Durante el estudio que adelantamos, nos encontramos con la necesidad de que se nos resuelvan inquietudes relacionadas con los siguientes temas:

¿Cuáles son los alcances y propósitos de otorgar el tratamiento de Renovación Urbana por Reactivación al sector normativo 2 y de Consolidación con Cambio de Patrón a los sectores 1, 10 y 11 dispuestos en la norma vigente?, ¿qué instrumentos de gestión del suelo se podrían aplicar en cada caso y cuál es el análisis prospectivo que la SDP ha elaborado frente a estos sectores y sus tratamientos?

A la fecha, ¿con qué censos e inventarios de los predios y sus usos cuenta la SDP, a partir de 2006 cuando se hizo el ajuste anterior de la UPZ, de manera que se permita el control de la norma vigente en los casos en que se establece que no se permitirán nuevos desarrollos para determinado uso del suelo a partir de la expedición del Decreto 621 de 2006? Si la entidad no cuenta con esta información, ¿ha verificado la existencia de la misma en la Alcaldía Local de Teusaquillo? Si tampoco se cuenta con ella en la Alcaldía Local, ¿qué mecanismos se han propuesto para facilitar este control?

¿Qué significan los conceptos o categorías contenidos en la descripción de los equipamientos educativos, como “Núcleos de Apoyo Pedagógico”, “Núcleos Educativos en Red” o “Colegios Red” que aparecen en la plancha de la propuesta en discusión y que en la plancha vigente se registran bajo otra denominación, y sobre los cuales no se menciona el número de alumnos (lo que da una medida del impacto que pueden generar)?

## **ANEXOS**

1. Censo de predios del sector normativo 10, elaborado por residentes del sector y la Junta de Acción Comunal de Chapinero Occidental.
2. Inventario de predios elaborado por la Junta de Acción Comunal De Divino Salvador.
3. Guías de trabajo del taller sobre el diagnóstico, 19 de enero de 2010.
4. Informe de la Personería Distrital sobre actuaciones administrativas de los Fondos de Desarrollo Local frente a control de obras, julio de 2009.
5. Registro de asistencia de las reuniones.

