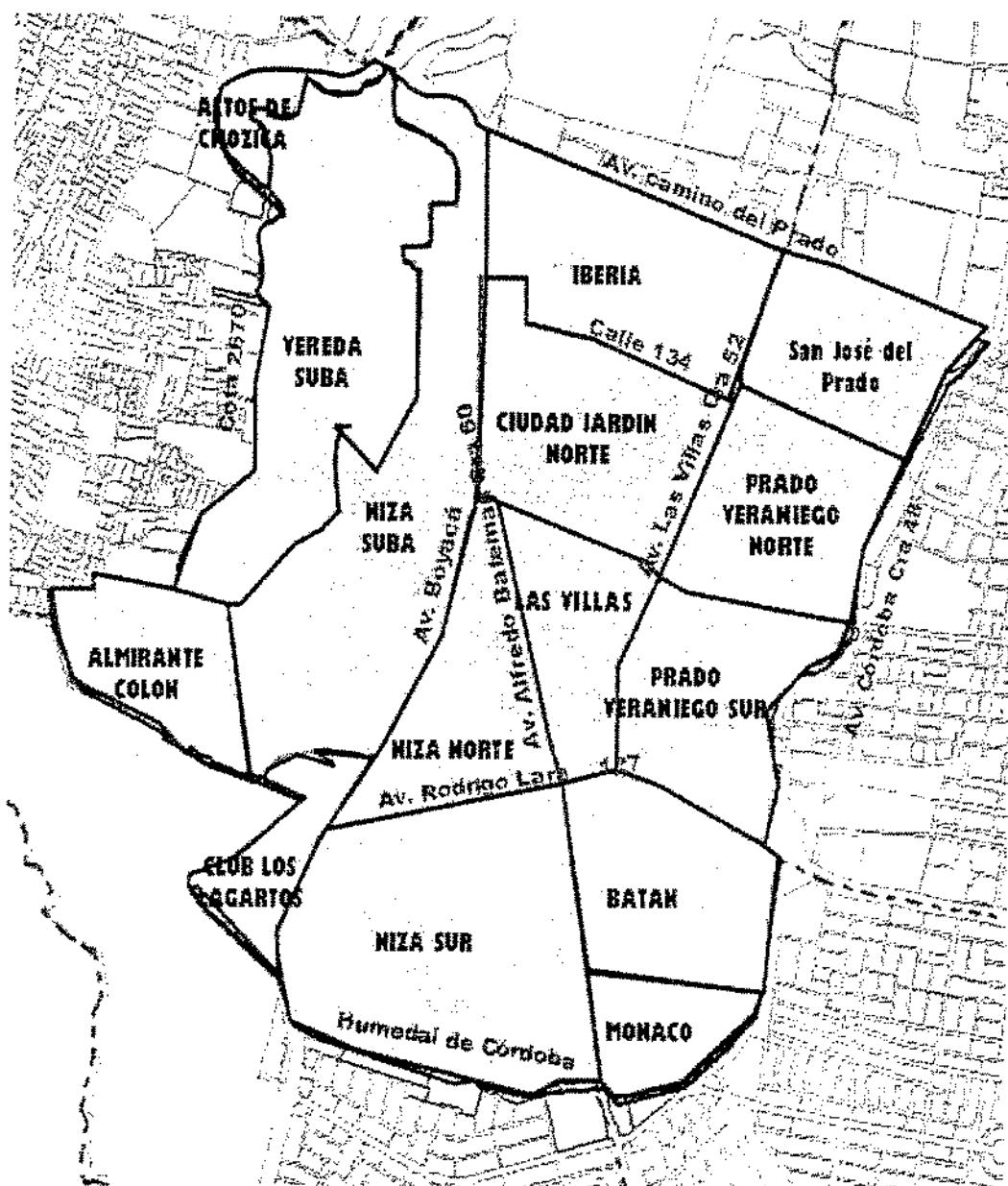


DECRETO N° 175
31 de mayo de 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento
Zonal (UPZ) N° 24, NIZA, ubicada en la localidad de
SUBA.



424

JUNIO 28 DE 2006



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
PLANEACIÓN DISTRICTAL

GAETA
DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, los artículos 426 y 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y,

CONSIDERANDO

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24 denominada NIZA, se elaboró de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). En este marco, la reglamentación de esta UPZ, con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, adoptó una estructura básica compuesta por: el suelo de protección, el sistema de movilidad y la estructura socio-económica y espacial; así como directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo. La perspectiva del planeamiento de esta UPZ, es desarrollar en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la UPZ No. 24, NIZA, se ubica en medio de dos elementos importantes de la estructura ecológica principal, la reserva forestal de los Cerros de Suba y el parque ecológico Distrital Humedal de Córdoba; además goza de una ubicación estratégica por cuanto está bordeada por corredores especializados de la malla vial arterial como la Avenida Alfredo Bateman (Carrera 60), Avenida Boyacá, (las cuales son soporte del sistema de transporte masivo Transmilenio), Avenida El Rincón, Avenida Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127), Camino del Prado (Calle 138), Avenida Iberia (Calle 134), Avenida Córdoba (Carrera 46) y Avenida las Villas (Carrera 46).

Que la UPZ No. 24, NIZA, se encuentra vinculada a tres centralidades las cuales sirven de soporte para las actividades de la UPZ: la Centralidad Toberín, de integración regional la cual se articula con esta UPZ por la Avenida Boyacá, la Centralidad de Suba, de integración urbana con uso Institucional articulada por la Avenida Alfredo Bateman (Carrera 60) y la Centralidad Prado Veraniego de integración urbana de uso comercial vinculada por medio de la calle 129.

94/2



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 31 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Que la UPZ No. 24, NIZA, se caracteriza por conformar una zona residencial integrada por numerosos desarrollos urbanísticos de vivienda consolidados del nor-occidente de la ciudad, la cual se complementa y apoya en las grandes superficies comerciales del sector y una amplia red de movilidad y transporte. Esto se evidencia en el papel que cumplen la Avenida Iberia Calle 134 y la Avenida Boyacá y la implantación del corredor troncal en la Avenida Alfredo Bateman (Carrera 60) con el sistema de Transmilenio junto con la Avenida Las Villas (Carrera 52) y la calle 129 los cuales permiten reordenar las zonas residenciales aledañas y sus zonas de comercio y servicios dentro de una estructura urbana equilibrada.

Que la UPZ No. 24, NIZA, contiene un Sector de Interés Cultural con vivienda en serie: la urbanización Niza Sur; por ello, la presente reglamentación se orienta a proteger su carácter residencial acorde con la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones con valor patrimonial en su conjunto; a la vez que se responde al potencial de los ejes viales que bordean y delimitan este sector como elementos de soporte para salvaguardar su estructura interna patrimonial. En este contexto, los ejes de las Avenidas, Alfredo Bateman (Carrera 60) y Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127), deben manejarse con un criterio acorde a su función como elementos de amarre con la ciudad y sus condiciones excepcionales dentro de la dinámica urbana. La UPZ No. 24 NIZA, contiene además Bienes de Interés Cultural, modalidad Inmuebles de Interés Cultural, cuyas normas están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas.

Que de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24, NIZA, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

1. Estudios de población y su proyección de crecimiento.
2. Estratificación socio económica.
3. La proyección de la malla vial y su cronograma.
4. Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
5. Identificación y cálculo de cargas urbanísticas, asociadas a ellas, la definición de los instrumentos de gestión mediante los cuales se distribuyen esas cargas conforme los beneficios otorgados mediante el correspondiente sistema de reparto, bajo criterios de equidad.
6. Identificación de zonas objeto de hechos generadores de participación en plusvalías.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 31 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Que la Administración Distrital presentó a consideración de la comunidad un proyecto de decreto normativo, con lo cual se inició un proceso de participación ciudadana, cuya primera fase, contó con la realización de un taller de trabajo y la posterior recolección de aportes de la ciudadanía.

Que a partir de las inquietudes de los ciudadanos, el proceso se complementó en una segunda fase mediante el análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura, que el modelo normativo definido de manera preliminar tendría sobre la zona, para lo cual se estudiaron aspectos tales como: proyecciones de crecimiento de población, estratificación, aporte tributario de la zona, actividad de la construcción, indicadores de los sistemas de espacio público y condiciones de la malla vial para soportar incrementos en el tráfico vehicular, entre otros.

Los anteriores elementos permitieron precisar el contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística coherentes con tales análisis y mediciones, con el objetivo de asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad que la norma establece.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de participación ciudadana cuya primera fase se inició con una reunión en la Alcaldía Local con las autoridades locales de Suba el 25 de Junio, posteriormente con los ediles el día 18 de julio de 2003; el proceso continuó con tres talleres realizados, el día 29 de Julio de 2003, 12 de Noviembre de 2003 y 10 de Marzo de 2004 y la correspondiente recolección de los aportes de la ciudadanía. Las propuestas e inquietudes entregadas por los ciudadanos fueron evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) con base en el análisis y medición de los impactos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura que el proyecto normativo tendría sobre la zona, las cuales se respondieron mediante oficios No. 2-2004-05871 y No.2-2005-29133 del 18 de Noviembre de 2005, éste último, dirigido a la Alcaldía Local de Suba, con la referencia de las Juntas de Acción Comunal de los barrios que componen la UPZ y las personas que participaron en el proceso.

DECRETA:

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 24, NIZA.

a) POLITICAS.

1. Política general de la norma urbanística en la UPZ N° 24 NIZA.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 3.1. MAYO 2006

DECRETO No. 175 31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Responder al carácter de zona residencial garantizando que los sectores de vivienda existentes y la zona patrimonial, mantengan sus adecuadas condiciones urbanísticas originales y de habitabilidad, concentrando la localización de usos comerciales y de servicios en los ejes y zonas definidas para este fin.

2. Política de Espacio Público.

a. Fortalecer, estructurar y consolidar el paisaje urbano en correspondencia con las ventajas ambientales de la UPZ Niza.

b. Preservar, recuperar, restaurar y mantener los elementos de la Estructura Ecológica Principal, en particular el parque ecológico de humedal Córdoba – Niza y el parque metropolitano Parque del Indio o De las Cometas, haciendo énfasis en el mejoramiento de las condiciones ambientales de los sectores que atraviesa.

c. Incrementar la oferta de espacios arborizados y la conexión ecológica entre el Área Forestal Distrital, SU11, Cerros de Suba, el parque ecológico de humedal Córdoba – Niza, los corredores ecológicos viales, el parque metropolitano Parque del Indio o de las Cometas y los parques de escala vecinal como transformación positiva del territorio.

d. Aprovechar paisajísticamente el potencial ecológico para reafirmar el espacio público de la UPZ como lugar de convivencia, de desarrollo cultural, recreativo y de disfrute colectivo. (Artículo 13 del Decreto 190 de 2004).

e. Promover la educación ambiental y la responsabilidad por su conservación.

f. Fomentar la investigación sobre manejo y funcionamiento de los parques ecológicos y las reservas forestales.

g. Conservar la flora autóctona.

h. Consolidar el espacio público local a través de la integración de los proyectos que se desarrollen en los espacios públicos de la UPZ de acuerdo con lo establecido en los Artículo 44 y 51 del Decreto 215 de 2005. En particular consolidar urbanísticamente el espacio público de los subsistemas viales y de transporte a través de acciones integrales de diseño urbano.

b) ESTRATEGIAS.

1. En relación con el Sistema de Espacio Público:

a. Conectar la red de andenes con el Área Forestal Distrital, SU11, Cerros de Suba, el parque ecológico Distrital de Humedal Córdoba-Niza, los corredores ecológicos viales, el



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 31 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

parque metropolitano Parque del Indio, o De las Cometas, principales elementos de la Estructura Ecológica Principal en la Unidad de Planeamiento Zonal, y con los parques distritales de escala vecinal y de bolsillo para cohesionar como lugar urbano el territorio de esta UPZ y contribuir con su integración a la ciudad y su contexto regional. (Decretos 190 de 2004 y 215 de 2005).

b. Aprovechar los proyectos de los Subsistemas viales y de espacio público a desarrollar en las vías arterias y de la malla vial intermedia para fortalecer, consolidar y mejorar la calidad ambiental e incrementar la oferta de espacios arborizados en la UPZ.

c. Desarrollar nuevos parques de escala vecinal y espacios peatonales como resultado de los planes parciales y de desarrollo urbano en la UPZ.

d. Recuperar y mantener los parques urbanos y distritales en particular el parque ecológico Distrital de Humedal Córdoba-Niza, el parque metropolitano Parque del Indio o de las Cometas y los parques de escala vecinal y de bolsillo.

2. En relación con el Sistema Vial:

a. Articular la red de circulación peatonal con las estaciones de Transmilenio garantizando su accesibilidad a la población residente y flotante.

b. Prever la ejecución de los tramos faltantes de la malla vial intermedia como complemento de la movilidad al interior y al exterior de la UPZ.

c. Construcción de los tramos faltantes de las vías arterias como son las Avenidas Córdoba e Iberia, para garantizar la conectividad al interior de la UPZ.

3. En relación con la estructura socio-económica y espacial:

a. Delimitar zonas específicas de comercio y servicios de escalas urbana, zonal y vecinal, que permitan prevenir su impacto al interior de las áreas residenciales.

b. Concentrar y reforzar las actividades comerciales de escalas urbana y zonal, sobre los ejes arteriales como corredores de soporte a dichas actividades para así preservar el carácter residencial de la malla vial interna.

c. Consolidar las actividades económicas propias de la vivienda productiva para que se den dentro de un ordenamiento espacial adecuado, de forma tal, que los procesos de consolidación del espacio construido garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No.

175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

- d. Mejorar mediante su mantenimiento la malla vial local e intermedia de la UPZ.
 - e. Potenciar la conectividad de la UPZ a la estructura de movilidad conformada por el Sistema Transmilenio construido y proyectado que la rodea.
 - f. Las normas para el Sector de Interés Cultural, están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas, urbanísticas y ambientales.
4. En relación con la edificabilidad:
- a. Edificabilidad controlada y coherente para los desarrollos en proceso de consolidación.
 - b. Normativa tendiente a preservar y afianzar las calidades urbanas y arquitectónicas de las áreas residenciales que han mantenido dicha condición.
 - c. Continuidad normativa en áreas residenciales consolidadas y caracterizadas por su valor en términos de habitabilidad.
 - d. Incrementar la altura en los ejes de la malla vial arterial principal, sin perjuicio de la calidad arquitectónica y urbanística de la UPZ.
 - e. Dar un marco normativo a las áreas de desarrollo de la UPZ a través de los lineamientos sobre edificabilidad previstos en el Decreto 327 de 2004.
5. En relación con los Instrumentos de gestión urbanística.
- a. Aplicar los instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997 para propiciar el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano y de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos en la UPZ No.24, NIZA.
 - b. Las autoridades de control urbanístico efectuarán el seguimiento, inspección y vigilancia orientada a garantizar en el menor tiempo posible la regulación de los usos dotacionales existentes que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, a través de Planes de Regularización y Manejo. Todo ello con el fin de reducir los impactos negativos producidos por la presencia de tales usos.
 - c. Implementar un Plan Director para los equipamientos recreativos y deportivos de escala Metropolitana, Urbana y Zonal, para propiciar su correcta articulación con la dinámica actual de la UPZ.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **175** 31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 24, NIZA.

La estructura básica de la UPZ, consignada en la Plancha No. 1, que hace parte del presente Decreto, se sustenta en la articulación de los elementos del suelo de protección, el sistema de movilidad, el sistema de espacio público y su organización funcional. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano como parte integrante de las zonas residenciales del norte de la ciudad, así como definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el capítulo III del presente decreto. No obstante, en los instrumentos de planeamiento que se planteen en desarrollo del POT, podrán efectuarse las precisiones a que haya lugar, sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.

a) Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 24, NIZA que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE		NORMA
1. Sistema de Áreas protegidas del Distrito Capital.	Area Forestal Distrital: SU 1 Cerros de Suba.	Artículos 73, 75, 78, 79, 80, 81, 83, 86, 87, 91, 92 y 93 del Decreto 190 de 2004 y el Acuerdo 31 de 1997.
	Parque Ecológico Distrital de Humedal Córdoba y Niza.	Artículos 94, 95, 96 y 97 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).
2. Parques urbanos.	Parque de escala Metropolitana PM 13. Parque del Indio o de las Cometas.	Artículos 70, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004.
3. Corredores ecológicos.		Artículos 16, 17, 72, 77, 98, 99, 100 Decreto 190 de 2004.
a. Corredor ecológico de ronda (Nota 1)	Corredor ecológico de ronda del Canal de Córdoba.	Artículos 101, 102 y 103 del decreto 190 de 2004.
b. Corredor ecológico vial (Nota 2)	Avenida Camino del Prado (Calle 138)	Artículos 98 y 100 del Decreto 190 de 2004.
	Avenida Iberia (Calle 134)	
	Avenida Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127)	
	Avenida El Rincón (Calle 125)	
	Avenida Boyacá	
	Avenida Alfredo Bateman (Carrera 60)	
	Avenida las Villas (Carrera 52)	
	Avenida Córdoba (Carrera 46)	

Nota 1. En cumplimiento del Artículo 102 del Decreto 190 de 2004 "Los corredores Ecológicos de Ronda de los Ríos Tunjuelito, Fucha y del Sistema Molinos-Salitre-Córdoba deberán contar con un plan de manejo ambiental



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **175** 31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

competente. Estos planes de manejo tendrán un alcance afín a los del sistema de áreas Protegidas del Distrito Capital y serán adoptados mediante Decreto"

Nota 2. Según lo establecido en el parágrafo del Artículo 75 del Decreto 190 de 2004: "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad."

b) Sistema de Movilidad. Trazado de la malla vial y las alamedas.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 24, NIZA. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), adopte mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial, intermedia y local.

Se adopta la Malla Vial Intermedia señalada en la Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 24, NIZA.

c) Sistema de Espacio Público Construido.

COMPONENTE		NORMA
1. Parques Distritales	- Parque de escala metropolitana PM 13, parque del Indio o de las Cometas.	Artículos 70, 242, 243, 244, 252, 253, 254 y 255 Decreto 190 de 2004.
	- Parques de escala vecinal de la UPZ	Artículos 243, 258, 259 y 260 del Decreto 190 de 2004.
2. Espacios peatonales.	- Red de andenes de la UPZ.	Artículos 264, 265 y 267 del Decreto Distrital 190 de 2004.
	- Senderos y alamedas conexión Juan Amarillo-Humedal Córdoba y Niza. Alameda perimetral del Club Los Lagartos	Artículos 96, 103, 245, 246, 250, Decreto 190 de 2004

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), el nuevo espacio público que se genere mediante procesos de urbanización, se integrará a los elementos señalados en la Estructura Básica con base en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, de la siguiente manera:

1. Los predios urbanizables no urbanizados se regirán por lo dispuesto en este Decreto y además por lo establecido en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el Decreto 327 de 2004 y las demás disposiciones reglamentarias, así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamientos.

ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 24, NIZA.

pu 8



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 24, NIZA y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares:

a) Los predios con frente a las siguientes vías, en los costados que se indican, tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la Planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD):

VIA	COSTADO	DESDE	HASTA
Av. Camino del Prado (Calle 138)	Sur	Canal Córdoba	Transversal 66
Av. Iberia (Calle 134)	Norte y Sur	Canal Córdoba	Av. Alfredo Bateman (Carrera 60)
Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127)	Norte y Sur	Av. Córdoba (Carrera 46)	Av. Boyacá
Av. Alfredo Bateman (Carrera 60)	Oriente y Occidente	Av. Transversal de Suba	Límite sur-oriental de la UPZ
Av. Boyacá	Oriente y Occidente	Av. Camino del Prado	Diagonal 114
A. Las Villas (Carrera 52)	Oriente y Occidente	Av. Camino del Prado	Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127)
Av. Córdoba (Carrera 46)	Oriente y Occidente	Av. Camino del Prado	Canal Córdoba

b) Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones, tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Av. Camino del Prado (Calle 138) por Av. Villas (Carrera 52)	Sur
Av. Iberia (Calle 134) por Av. Alfredo Bateman (Carrera 60)	Norte y sur
Av. Boyacá por Av. Iberia (Calle 134)	Norte y sur.
Av. Alfredo Bateman (Carrera 60) por Av. Boyacá	Oriente y Occidente
Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127) por Av. Boyacá	Norte y Sur
Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127) por Av. Alfredo Bateman (Carrera 60)	Norte y Sur
Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127) por Av. Villas (Carrera 52)	Norte y Sur
Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127) por Av. Córdoba (Carrera 46)	Occidente
Av. Iberia (Calle 134) por Av. Villas (Carrera 52)	Norte y Sur

c) Los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios requeridos para la delimitación de la correspondiente reserva vial:

INTERSECCIÓN	COSTADO
Av. Boyacá por Av. Camino del Prado (Calle 138)	Norte
Av. Camino del Prado (Calle 138) por Av. Córdoba (Carrera 46)	Sur
Av. Córdoba (Carrera 46) por Av. Iberia (Calle 134)	Sur y Norte



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

PARÁGRAFO 1. Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial, se rigen por lo dispuesto en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT). No obstante, en tales predios será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios permitidos en el subsector de usos en el cual se localicen, mediante estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, cumpliendo las normas sobre sismo-resistencia y las de espacio público referido a andenes y antejardines y los de cupos de parqueo exigidos.

PARÁGRAFO 2. Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, según lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT); esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

CAPÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 24, NIZA.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
3	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346, 347, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
4	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 368 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
6	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 368 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 370 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

8	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346, 347, 368 y 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
9	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	ARTÍCULOS 349, 351 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 327 de 2004 y demás normas reglamentarias. Delimitación en Planchas 2 y 3 del presente Decreto
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
11	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 368 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
12	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
13	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 368 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
14	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 313, 343, 344, 368, y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
15	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346, 347, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
16	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	ARTÍCULOS 349, 351 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 327 de 2004 y demás normas reglamentarias. Delimitación en Planchas 2 y 3 del presente Decreto
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
18	DOTACIONAL	PARQUES PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL DE HUMEDAL CÓRDOBA Y NIZA	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 367 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
19	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE	ARTÍCULOS 341, 342, 379 y 380 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
20	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 368 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
21	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
22	DOTACIONAL	PARQUES PARQUE DEL INDIO O DE LAS COMETAS PM13	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 368 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
23	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
24	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 368 y 372 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
25	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO	ARTÍCULOS 349, 351 y 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 327 de 2004 y demás normas reglamentarias. Delimitación en Planchas 2 y 3 del presente Decreto
26	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342, 368 y 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No.

175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Notas: Los sectores normativos 9, 25 y 26 contienen Bienes de Interés Cultural que se rigen por el decreto 606 de 2001 y por las normas que lo modifique y/o complementen.

El sector 14 contiene un Bien de Interés Cultural de ámbito nacional, categoría Monumental.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en la Plancha No. 1 de este Decreto, denominado "Plano de Localización de Sectores Normativos".

ARTÍCULO 5. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 24, NIZA.

Se adoptan como parte integrante del presente Decreto, las planchas números 1, 2 y 3, las cuales contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, escala 1:5000, de los diferentes sectores enumerados en el artículo 5 del presente Decreto, de conformidad con las disposiciones del artículo 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), de la siguiente manera:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 24, NIZA, lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, lineamientos de la estructura funcional y de movilidad, y plano de localización de sectores normativos.
- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

ARTÍCULO 6. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES DE LAS UPZ.

Se incorporan a la presente reglamentación, las disposiciones contenidas en el Decreto No. 159 de 2004, por medio del cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, respecto de los usos y tratamientos contenidos en esta UPZ.

PARÁGRAFO. Los predios urbanizables no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo (Decreto 327 de 2004).

ARTÍCULO 7. ESTACIONAMIENTOS

La exigencia de cupos de estacionamientos para cada uso en las fichas reglamentarias, adoptadas por el presente Decreto, se cumplirá bajo las siguientes alternativas:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **175**

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

a) **Provisión total de estacionamientos dentro del predio.** Consiste en la provisión del total de cupos de estacionamientos exigidos según el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto, dentro del predio correspondiente.

b) **Provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio.** Para los casos de predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, en el mismo subsector de usos o en otro subsector señalado como zona delimitada de comercio y servicios.

Las alternativas señaladas en este artículo se aplicarán sin perjuicio de las autorizaciones de cancelación de compensaciones por concepto de parqueaderos o provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio que se otorguen a través de los planes de regularización y manejo, legalizaciones o regularizaciones de barrios, y las demás señaladas en el Decreto 323 de 2004.

ARTICULO 8. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.

De conformidad con la sectorización base para la definición de normas sobre ruido ambiental, señalada en la Resolución 832 de 2000, expedida por el Director del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA, referente a la clasificación empresarial por el impacto sonoro sobre el componente atmosférico, denominado "Unidades de Contaminación por Ruido - UCR" para la jurisdicción del DAMA; el Decreto Nacional 948 de 1995, y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, se establecen los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida en cada subsector de usos, referida a la delimitación contenida en la Plancha No. 2 del presente Decreto, así como se indica en el siguiente cuadro:

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db (A) Nota 3	
	Periodo diurno 7:01 am - 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm - 7:00 am
a) SECTOR A - TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95) ZONA IV - DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienestar Social	45	45



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 31 MAYO 2006
DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95) ZONA I – RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Educativo / Culto Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1 Servicios urbanos básicos Áreas de actividad Residencial. Áreas de actividad de comercio y servicios	65	45
c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95) ZONA II – COMERCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83) Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) Deportivo y recreativo (salvo parques) Servicios urbanos básicos Áreas de actividad de comercio y servicios. Servicios personales Comercio – Nota 2	70	60

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales se regulan por lo dispuesto para el Sector C2 – Zona II.

NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con vivienda se regulan por lo dispuesto para el Sector B – Zona I.

NOTA 3: El artículo 5 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, establece que Db (A) representa el nivel de presión sonora del ruido obtenido con un medidor de nivel sonoro, en interacción y con filtro de ponderación a.

Acorde a lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

- Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
- Los usos diferentes a vivienda, localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
- Los desarrollos urbanísticos deberán acogerse a los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior, de acuerdo al uso propuesto y según el área de actividad en la que se ubiquen.
- Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros

Wec

CU 14



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

establecidos para estas últimas.

- e) Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

PARÁGRAFO. Los niveles máximos de ruido por subsectores de uso, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

ARTÍCULO 9. NORMAS PARA EL SECTOR NORMATIVO 19, SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE.

El sector normativo 19 de esta UPZ, Urbanización Niza Sur, está regido por el Tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural con área de aplicación de Sector con Vivienda en Serie dentro de los lineamientos de su concepción original, propendiendo por el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y usos de los predios del sector, en relación con los siguientes aspectos:

a. Valores urbanos y arquitectónicos a conservar y recuperar:

Paisaje urbano	Su riqueza como conjunto urbano resultado de la sumatoria de inmuebles tipológicos dentro de un mismo lenguaje arquitectónico, producto de su origen como vivienda en serie. Las condiciones de habitabilidad del conjunto, teniendo en cuenta la ocupación y disposición de las edificaciones sobre el terreno, el uso del suelo residencial, la relación de los volúmenes que lo conforman y su relación con las zonas libres.
Trazado Urbano y Estructura del espacio público	La estructura del barrio conformado por la disposición de calles, andenes y franjas empedradas, antejardines, áreas verdes de uso común y parques. La disposición, dimensiones y características originales de los antejardines. La estructura predial que comprende el loteo original del barrio, el cual delimitó las unidades individuales de propiedad.
Perfil de las calles	La relación y organización entre la disposición de las fachadas y la dimensión de las calles, la forma de paramentación, la altura de las edificaciones, los retrocesos y/o volúmenes originales hacia el espacio público. Las calles deben mantener su carácter como vías locales de accesibilidad a las viviendas y no ser soporte de la movilidad urbana de la zona, por lo cual no hacen parte de la malla vial intermedia.
Fachadas	El diseño (proporción de llenos y vacíos) y el manejo de materiales originales en la composición de la fachada de las casas. La transparencia en el área de garajes que permite conjugar la zona verde del antejardín con la zona verde del patio posterior.
Arborización existente	Esta debe conservarse en su totalidad a excepción de los casos en los cuales los árboles que estén afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenazan con caerse, evento en el cual se requiere para su retiro, concepto previo favorable de la entidad ambiental competente.

b. Clasificación de los Inmuebles pertenecientes al sector de interés cultural.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Conservación Tipológica	Dado que el sector está conformado por un grupo de inmuebles producto de una misma gestión urbanística, representativos de tipos arquitectónicos particulares, que poseen valores de orden arquitectónico, de organización urbana, de implantación predial y condiciones de habitabilidad, que los hacen parte de un contexto a conservar. Esta categoría de intervención se aplica a los predios localizados en el subsector I de usos y A de edificabilidad del sector normativo 19, de acuerdo a lo establecido en el artículo 380 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT).
------------------------------------	--

c. Tipos de obras permitidas y procedimientos.

1. Para predios con categoría de conservación tipológica, ubicados en el Subsector A de edificabilidad.

Tipo de obra	Definición	Procedimiento
Ampliación	Obra tendiente a incrementar el área construida a través de la edificación de nuevos espacios o volúmenes anexos del inmueble existente, sin ir en detrimento o deterioro de los valores del inmueble a conservar. La ampliación debe cumplir con los siguientes lineamientos: 1. Se desarrolle y mantenga la línea de paramento de fachada principal de la casa. 2. No se permiten avances ni construcción sobre el antejardín. 3. No se altere la volumetría general de la casa y la ampliación propuesta sea respetuosa de los valores arquitectónicos, ambientales y urbanos de la casa. 4. La ampliación no debe sobrepasar la altura original de la casa. 5. La ampliación sobre el costado lateral y/o sobre la zona de garaje buscará no romper con la armonía en la tipología de paramentación de la casa y sus colindantes y sin contravenir los valores patrimoniales del inmueble. 6. Se deben manejar los mismos materiales de fachada existentes en las casas originales del barrio, con el fin de mantener el lenguaje arquitectónico. 7. No se deben generar culatas. 8. Se debe mantener la fachada posterior de los predios, por lo cual las ampliaciones debes proyectar dicha fachada en la ampliación propuesta. 9. Se debe mantener la transparencia visual en la zona de garaje del primer piso. 10. Para las ampliaciones desarrolladas en la parte posterior del predio, los aislamientos laterales serán de una longitud no menor a tres (3.00) metros y cumplir con el índice de ocupación. 11. Los predios esquineros y/o que colinden con zonas verdes y predios con doble frente, podrán plantear ampliaciones con aperturas en fachada dentro de los lineamientos del lenguaje arquitectónico y tipológico del sector. (proporción y materiales). 12. La correcta aplicación de las normas de edificabilidad y tomando como referencia el tipo original del inmueble.	Requiere de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del DAPD, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Liberación	Remoción de volúmenes o elementos adiciones los cuales ocultan o deterioran los valores de la tipología del inmueble, que afectan o distorsionan su volumen, distribución, proporciones o afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que la conforman. Incluye acciones como remoción de muros, demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble, remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original, retiro de pisos para recuperar las zonas verdes originales de antejardines, reapertura de vanos originales de ventanas, puertas o nichos. La liberación se debe argumentar y verificar con base en información de soporte como: planos originales, aerofotografías y fotografías interiores y exteriores	Requiere de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del DAPD, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana.
Mantenimiento	Obra tendiente a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura, enchapes, acabados ya sea general, o parcial. Incluye el saneamiento de humedades superficiales o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación.	Informar por escrito a la Alcaldía local el tipo de obra que se pretende adelantar (documento descriptivo de las acciones a desarrollar con fotografías y demás información pertinente), para que ésta posteriormente realice el seguimiento y verificación del caso.
Reconstrucción Total	Obras tendientes a rehacer totalmente un inmueble. Esta acción tiene carácter excepcional y debe hacerse con bases documentales verificadas, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD).	Requiere de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del DAPD, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana.
Reconstrucción Parcial	Obras tendientes a rehacer parcialmente la estructura del inmueble o para hacer refuerzos estructurales requeridos con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Incluye los complementos en muros semidestruídos, en tramos de cubierta colapsado, retiro de pañetes y otros recubrimientos que ocultan materiales originales.	Requiere de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del DAPD, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana.
Reparaciones Locativas	Obras tendientes a reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas. Igualmente la acción tendiente a incorporar instalaciones nuevas de suministro como agua, luz, teléfono, citófono, gas, señales de televisión e instalaciones de drenajes. Incluye el saneamiento de humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno.	Informar por escrito a la Alcaldía local el tipo de obra que se pretende adelantar (documento descriptivo de las acciones a desarrollar con fotografías y demás información pertinente), para que ésta posteriormente realice el seguimiento y verificación del caso.
Modificaciones Internas	Obras tendientes a la reforma del interior del inmueble sin afectar los valores arquitectónicos del mismo. Dichas obras no deben alterar los siguientes aspectos básicos del inmueble: - Estructura portante de la casa - Fachada principal - Antejardines - Cubiertas Las modificaciones internas no deben afectar la composición de las fachadas, el tamaño, diseño y disposición de las ventanas y puertas de acceso, ni el perfil original de las cubiertas.	Ante la Curaduría Urbana para tramitar la Licencia de Construcción. Las obras encaminadas a la subdivisión por copropiedad, requieren de la presentación de un anteproyecto para su aprobación por parte del DAPD, como requisito previo a la solicitud de la Licencia de Construcción.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

31 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

2. Para predios no asignados con categoría de conservación tipológica, ubicados en los subsectores B, C, D y E de edificabilidad.

Tipo de obra	Definición	Procedimiento
Adecuación funcional	Obra tendiente a adecuar una edificación a un cambio de uso. Implica o no realizar obras para actualizarlo funcionalmente para el uso requerido, ya sea el original o uno diferente permitido.	Ante la Curaduría Urbana para tramitar la Licencia de Construcción. Nota 1.
Ampliación	Obra tendiente a incrementar el área construida a través de la edificación de nuevos espacios o volúmenes anexos o aislados del inmueble existente.	
Mantenimiento	Obra tendiente a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura, enchapes, acabados ya sea general, o parcial. Incluye el saneamiento de humedades superficiales o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación.	Informar por escrito a la Alcaldía local el tipo de obra que se pretende adelantar (documento descriptivo de las acciones a desarrollar con fotografías y demás información pertinente), para que ésta posteriormente realice el seguimiento y verificación del caso. Nota 1.
Modificaciones internas	Obras tendientes a la reforma del interior del inmueble dentro de los parámetros establecidos en la norma	Ante la Curaduría Urbana para tramitar la Licencia de Construcción. Nota 1.
Construcción nueva	Construcción de una nueva edificación en un lote.	
Demolición	Derribo total de un inmueble o conjunto de ellos.	

Nota 1: Todo tipo de obra no deberá generar impactos negativos sobre los predios del sector de interés cultural.

d. Englobes y subdivisiones.

Englobe	Sólo se permiten en los subsectores B y D en predios con frente a la Avenida Alfredo Bateman (Carrera 80) y Avenida Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127). Se permite el englobe únicamente entre predios del mismo subsector.
Subdivisión	Se permite solamente a través del régimen de propiedad horizontal.

e. Equipamiento comunal privado y estacionamientos.

Exigencia de equipamiento comunal privado	Los predios con categoría de conservación tipológica, Subsector 1A, se eximen de cumplir con el equipamiento comunal privado en proyectos de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT). Los demás predios del sector deben cumplir con lo establecido en el decreto 159 de 2004 de normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.
---	---



31 MAYO 2006

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Exigencia de estacionamientos	Los predios con categoría de conservación tipológica, Subsector A, se eximen de cumplir la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT). No obstante para proyectos de subdivisión de vivienda que requieran nuevos cupos de estacionamiento, estos serán viables siempre y cuando su ubicación no afecte la estructura funcional ni altere los valores patrimoniales del inmueble. Para los demás predios, se autoriza la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, en el mismo subsector de usos.
--------------------------------------	---

f. Edificabilidad.

Altura permitida	No se permiten sobre elevaciones en las edificaciones localizados en el Subsector A. Las nuevas edificaciones desarrolladas en los subsectores B y D deben plantear la altura establecida en cada subsector normativo de acuerdo con la Plancha No. 3: Fichas reglamentaria de edificabilidad, que hace parte integral de este decreto. La altura permitida se refiere a pisos totales a desarrollar.
Patio o aislamiento posterior	Deben plantearse desde nivel de terreno y no pueden ser cubiertos, y para todos los casos tener como lado mínimo una dimensión de 3.00 Mts. respetando las áreas libres de predios colindantes. Aplica para todos los subsectores normativos. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo de 3.00 Mts.

g. Elementos relacionados con el espacio público.

Antejardines	Los antejardines se deben conservar manteniendo y recuperando sus condiciones originales. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto y se deberá dar continuidad a los antejardines existentes. El antejardín debe ser tratado como zona verde empedrada, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso a garajes. En los subsectores B, C y D el antejardín debe ser tratado como zona dura arborizada e integrado al andén. Igualmente, se deben tener en cuenta los demás lineamientos establecidos por el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en particular por el Decreto Distrital 1120 del 28 de Diciembre de 2000 y los que lo modifiquen y/o complementen.
Cerramientos	Los cerramientos se permiten dentro de los lineamientos establecidos por el artículo 270 del decreto 190 de 2004 (compilación POT) y cumpla como mínimo con las siguientes condiciones: - 1.60 metros de altura máxima, con un posible zócalo hasta de 0.40 metros. - 90% de transparencia.
Sótanos	Sólo se permiten en el subsector B, C y D.
Empates	Las obras de construcción nuevas que se desarrollen en predios que colinden de forma lateral y posterior con predios de categoría de conservación tipológica del Subsector A, deben plantear estricto empate de paramento con éstos respetando sus áreas libres y propendiendo por el empate con las existentes.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

31 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Fachadas	Las fachadas de predios con categoría de conservación tipológica, Subsector A, deben mantener las características originales referidas a inclinación de las cubiertas, materiales, texturas, ventanas y composición en general. Las superficies en pañete, no pueden enchaparse. El ladrillo a la vista original de las fachadas, no puede pintarse salvo la aplicación del tratamiento transparente recomendable para su protección. Los materiales de ventanas y puertas pueden ser reemplazados, siempre y cuando se mantenga el diseño y dimensiones originales de éstas. No se permiten vidrios con texturas, colores o vidrio espejo. Se prohíbe el uso de fachaleta y demás enchapes. En los subsectores B y D, las fachadas para las nuevas edificaciones o las modificaciones de fachadas existentes deben plantear un manejo que responda al contexto del conjunto urbano del barrio. En el Sector normativo 19, no se permite la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del sistema de señal de televisión, del sistema de gas, del sistema de ventilación de los calentadores de paso, del sistema de calentadores solares, los cuales deben buscar la mejor solución para su instalación, logrando integración con el conjunto urbano.
Culatas	En ningún caso se pueden generar culatas contra predios vecinos. En caso en que existan deben tratarse con el mismo acabado de la fachada.
Avisos comerciales	En los subsectores II-B, III-C y IV-D, se permite un solo aviso de publicidad exterior por predio en el que se localicen establecimientos comerciales. La publicidad exterior debe adosarse a la fachada. No se permite pintar avisos directamente sobre la fachada, ventanas o puertas, ni suspenderlos sobre puertas, voladizos o ventanas. No pueden sobrepasar la altura del primer piso. Deben cumplir con las demás normas vigentes sobre la materia.
Vallas	No se permiten.

ARTÍCULO 10. NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL

Los Inmuebles de Interés Cultural, categoría de Conservación Integral pertenecientes a las UPZ Nos. 24 NIZA, se encuentran reglamentados e identificados por el Decreto 606 del 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los Inmuebles de Interés Cultural requieren de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Dicho anteproyecto deberá ser respetuoso de los valores patrimoniales del inmueble, sus condiciones de habitabilidad y su contexto.

Los predios colindantes con éstos Inmuebles se regulan por lo establecido en el Decreto 606 del 2001 en materia de empates y aislamientos, y su trámite se adelantará directamente ante la Curaduría Urbana.

Los usos permitidos en los Inmuebles de Interés Cultural, grupos 1 y 2 se encuentran definidos en los siguientes cuadros:

a. grupo 1:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

8 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Dirección inmueble de interés cultural.	Categoría	Descripción
Avenida Suba No. 136 A-Costado Occidental / Carrera 61 No. 136-41 / Carrera 62 No. 135-26	Conservación Integral	Casa Hacienda
Avenida Suba No. 130-25 int.14 B	Conservación Integral	Brantevilla
Carrera 50 No. 133 A-00	Conservación Integral	Hacienda San Rafael

USOS PERMITIDOS:

RESIDENCIAL. Vivienda: Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

DOTACIONALES: Equipamientos Colectivos

Equipamiento	Descripción
Educativos	Centros de investigación, seminarios
Cultural	Bibliotecas, galerías, salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos.
Salud	Nivel 2. Centros de rehabilitación, reposo, centros geriátricos
Culto	Conventos

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

Equipamiento	Descripción
Servicios de la Administración pública	Representaciones diplomáticas, organismos de cooperación internacional

COMERCIO Y SERVICIOS: Servicios

Empresariales	Financieros. Sucursales de Bancos, corporaciones, bolsas, créditos, seguros, cooperativas.
	Servicios Empresas e Inmobiliarios. Oficinas especializadas: Finca raíz, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad.
Personales	Servicios turísticos: Hoteles*, residencias religiosas y de la tercera edad.
	Servicios alimentarios: Restaurantes, casa de banquetes. *Según clasificación de actividades de la Cámara de Comercio de Bogotá e inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
Personales	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos: Sala de concierto y exposiciones, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos, clubes sociales.

b. Grupo 2:

Dirección inmueble de interés cultural.	Categoría	Uso permitido
Transversal 72 No. 131 A-98 Interior 1	Conservación Integral	Vivienda
Transversal 72 No. 131 A-98 Interior 3	Conservación Integral	
Carrera 62 No. 126-20 Diagonal 126 No. 61-82	Conservación Integral	
Carrera 62 No. 126-40	Conservación Integral	

c. Grupo 3: Categoría Monumental. (CM)



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

Inmueble de Interés Cultural	Observación
Colegio Helvetia Calle 128 No. 58-91	Los Inmuebles de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental se rigen por lo establecido en la Ley de Cultura No. 397 de 1997. Igualmente se regulan por lo dispuesto en el Artículo 313, Disposiciones para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional del Decreto 190 de 2004, donde se precisa que el manejo de dichos bienes, su espacio público y sus áreas de influencia, es competencia del Ministerio de Cultura. En los casos en que no esté delimitada el área de influencia para el Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, las intervenciones en predios colindantes al mismo deben obtener concepto favorable del Ministerio de Cultura.

PARÁGRAFO 1. Para los demás aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación aplicable a los Bienes de Interés Cultural y sus lindantes laterales, se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y/o complementen.

PARÁGRAFO 2. Para la presentación de anteproyectos para los Inmuebles de Interés Cultural se debe diligenciar el formulario que para tal efecto ha diseñado el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

ARTÍCULO 11: CONDICIONES GENERALES PARA BIENES DE INTERES CULTURAL

a. Para las declaratorias y exclusiones del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito, posteriores a la expedición de éste Decreto, en materia de asignación de usos y normas de edificabilidad, se aplicará lo siguiente:

	USOS	EDIFICABILIDAD
Inclusiones. Para predios que se incluyan como Inmuebles de Interés Cultural dentro de la UPZ.	Se asignarán los usos del cuadro de usos permitidos del anexo No. 3 del Decreto 606 de 2001, y por los que lo modifiquen y/o complementen.	Se rigen por los lineamientos normativos establecidos en el Decreto 606 del 2001, y por los que lo modifiquen y/o complementen.
Exclusiones. Para predios que se excluyan como Inmuebles de Interés Cultural de la UPZ.	Se regirán de acuerdo con los lineamientos normativos definidos para los subsectores de usos y edificabilidad donde se ubique dentro de la UPZ.	

b. En predios declarados Inmuebles de Interés Cultural cuyo uso original haya sido el habitacional, puede plantear como máximo un nuevo uso adicional al de vivienda.

c. En predios declarados Inmuebles de Interés Cultural podrán destinarse a un uso diferente al de vivienda, siempre y cuando el nuevo uso ocupe la totalidad del área del predio y esté permitido por la norma del subsector normativo.

PV 22



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

31 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

d. En el evento de presentarse inconsistencias en la indicación y ubicación de los Bienes de Interés Cultural, ésta se verificará de acuerdo con los respectivos decretos o resolución de inclusión o exclusión del inventario de los Bienes de Interés Cultural del Distrito acogiendo el Parágrafo del Artículo 1 del Decreto 606 del 2001.

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 12. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 24, NIZA.

En acatamiento de lo dispuesto en los artículos 28 a 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), y con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituye carga urbanística en la UPZ No. 24, NIZA:

- Suelo y obras de infraestructura requeridos para la consolidación de la Malla Vial arterial en los tramos faltantes de la Avenida Córdoba (Carrera 46) e Iberia (Calle 134).
- Mejoramiento de andenes conectores de la malla vial intermedia.
- Construcción de los parques, parque metropolitano Del Indio o De Las Cometas (PM13) y parque Ecológico Distrital de Humedal Córdoba y Niza.

ARTÍCULO 13. MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24, NIZA (Artículo 1 del presente Decreto), constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación Distrital en plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los distintos tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación, entre los cuales se destaca:

a) Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de la malla vial intermedia, articulando adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, para mejorar accesibilidad al conjunto de sectores de la UPZ No. 24, NIZA y consolidar la estructura urbana de esta zona, se aplicará el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:

- Para la consolidación de la malla vial arterial y local, en sectores en los que no sea posible obtenerla mediante cesiones, se recurrirá a la valorización por beneficio local u otro mecanismo que se reglamente en el marco del sistema de gestión integrada para la



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 31 MAYO 2006

DECRETO No. 175

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

distribución equitativa de cargas y beneficios previsto por el POT.

b) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal, asegurar la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona y generar adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes, se prevén los siguientes elementos:

1. Planes de Regularización y Manejo:

Los establecimientos con usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, deberán someterse al correspondiente plan de regularización y manejo en los términos establecidos por el artículo 430 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y sus disposiciones reglamentarias; los dotacionales educativos se regirán, además, por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen. Para lo anterior las autoridades de control urbanístico efectuarán el seguimiento, inspección y vigilancia orientados a garantizar en el menor tiempo posible la regulación de los usos dotacionales existentes que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, a través de Planes de Regularización y Manejo. Todo ello con el fin de reducir los impactos negativos producidos por la presencia de tales usos.

Las soluciones viales y de tráfico, así como las acciones de generación de espacio público que se enmarquen en estos planes, se orientarán por los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, así como los correspondientes a la estructura funcional y al sistema de movilidad que se encuentran en la plancha No. 1 que se adopta con el presente Decreto.

En el marco de estos planes y de acuerdo con las características particulares de cada caso, podrá autorizarse la cancelación de compensaciones al espacio público y estacionamientos exigidos, en los correspondientes fondos para el pago compensatorio de cesiones y parqueaderos, según lo señalado en el artículo 436 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo desarrollen o complementen.

2. Planes de Implantación:

En estos planes, la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios estará vinculada a la mitigación de los posibles impactos urbanísticos negativos que se generen en su entorno.

En caso de ser viable la propuesta de plan de implantación correspondiente, deberán señalarse las acciones específicas necesarias en aspectos tales como soluciones viales y



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **175** 31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

de tráfico, generación de espacio público, requerimiento de estacionamientos así como de los servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento del equipamiento dotacional o uso comercial, sin perjuicio de la contribución en plusvalía a cargo de los propietarios que resulte de los hechos generadores en cada caso.

3. Planes Directores:

Estos planes aplicables a los equipamientos deportivos y recreativos de escala Metropolitana, Urbana y Zonal propenderán por la mitigación de los posibles impactos urbanísticos negativos que generen y su adecuada articulación y mejoramiento de las actuales condiciones dentro de la estructura urbana general de la UPZ.

ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No.24, NIZA, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Asignación de un mayor volumen de edificabilidad.	- Sector 2, subsector DD. - Sector 7, subsector A. - Sector 12, subsector F y H.

PARÁGRAFO 1: En toda el área comprendida por esta UPZ, los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

PARÁGRAFO 2: En toda el área comprendida por esta UPZ, en el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 084 de 2004.

PARÁGRAFO 3: En toda el área comprendida por esta UPZ, los predios que sean sometidos al tratamiento de Desarrollo no sujetos a plan parcial, y que en aplicación de las normas específicas se produzca en ellos un incremento en la edificabilidad, serán objeto de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Decreto 084 de 2004 de demás normas que regulan la materia.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 175

31 MAYO 2006

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.

PARÁGRAFO 4: Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 15. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.

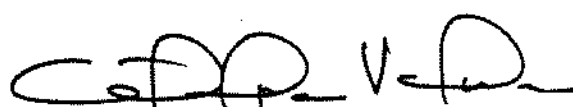
El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

31 MAYO 2006

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a


LUIS EDUARDO GARZÓN
Alcalde Mayor


CATALINA VELASCO CAMPUZANO

Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Reviso: Arturo Fernando Rojas 
Subdirector de Infraestructura y Espacio Público
Subdirector de Planeamiento Urbano (A)

Reviso: Fabiola Ramos Bermúdez
Subdirectora Jurídica

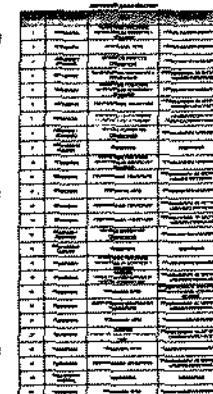
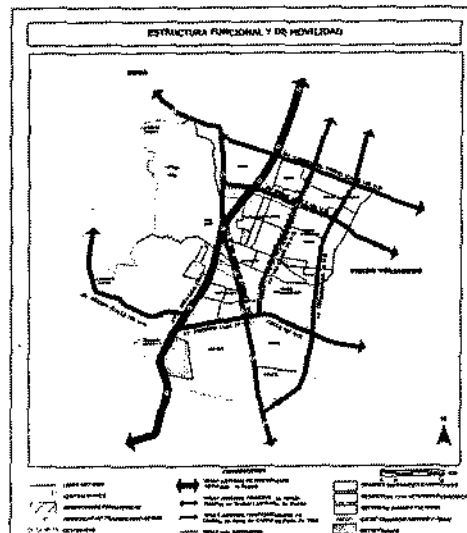
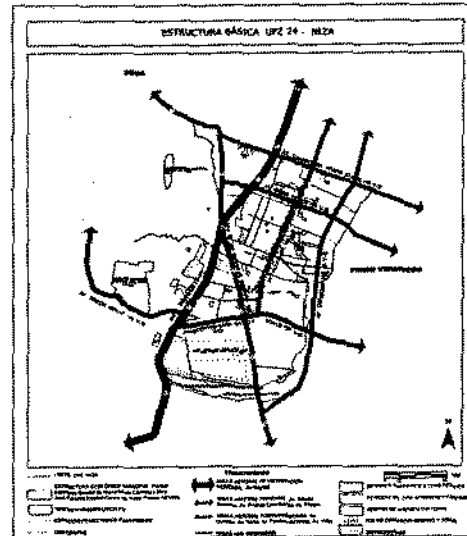
Reviso: Gustavo Ramírez Páez 
Gerente de Reglamentación de Normas

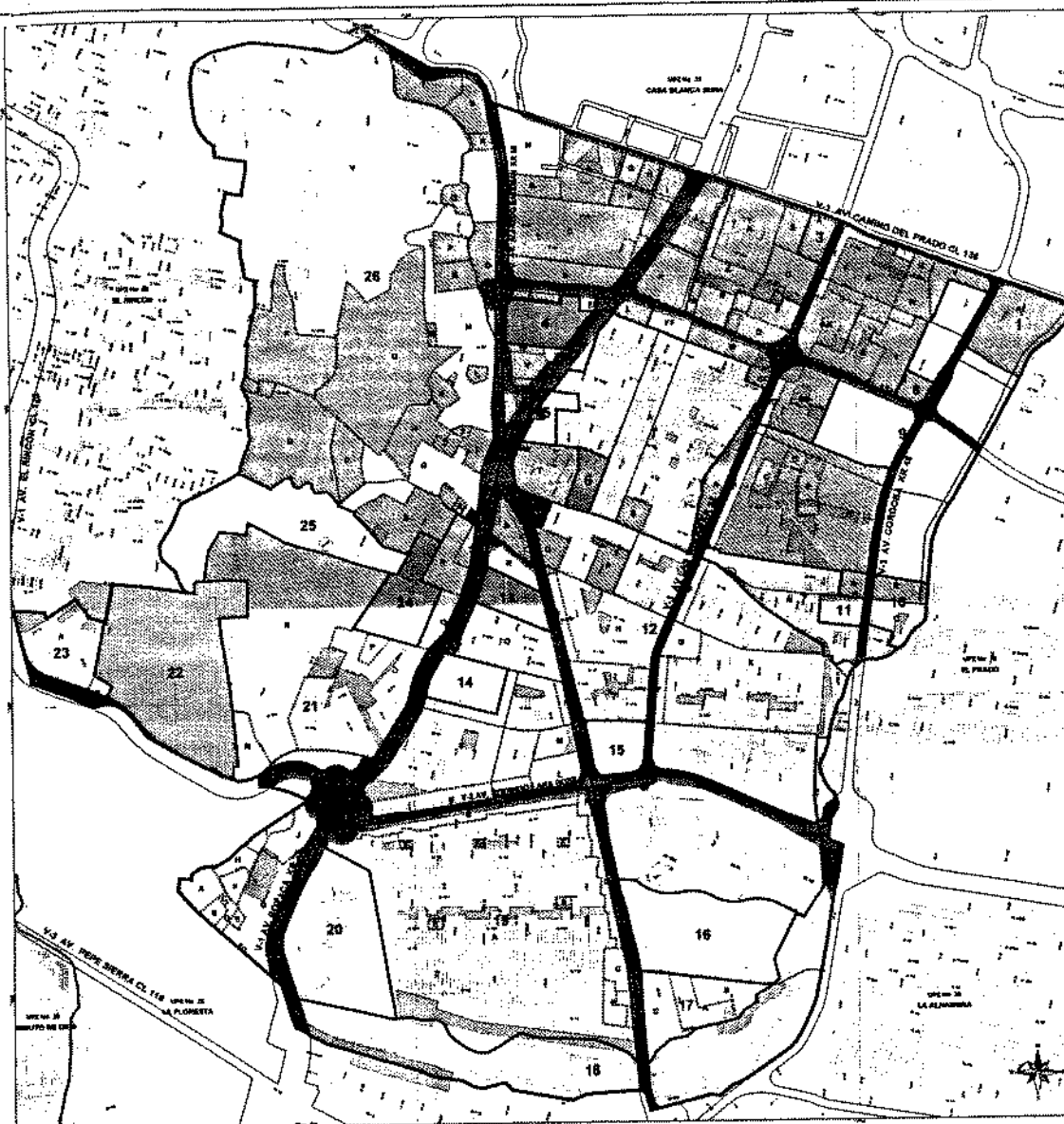
Elabora: Carlos Aguilar Seligman 
Arquitecto Subdirección de Planeamiento Urbano

Reviso: Enrique Pupe 
Arquitecto Subdirección de Infraestructura y Espacio Público

Reviso: Mauricio Lugo
Ingeniero Subdirección de Infraestructura y Espacio Público

Reviso: Miguel Ángel Castillo
Abogado Consultor Subdirección Jurídica

[illegible]



[illegible]

NOTA GENERAL

[illegible]

NOTAS ESPECÍFICAS

[illegible][illegible]

PLATE 3

UPZ 24
HIZA
HAKKARİ KAHVEHANESİ

CONVENTIONS

-  (1) **SOLID** (2) **SHADE**
-  (3) **DASH** (4) **SHADE**
-  (5) **DOTT** (6) **SHADE**
-  (7) **CROSS** (8) **SHADE**

	Forme d'art moderne
	La forme traditionnelle
	Forme d'art moderne
	Forme d'art moderne
	Forme d'art moderne

1. 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-283

DISCOUNT
\$ 75
Factor:
24 JUL 1961

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DE PLANEJAMENTO ORÇAMENTAL
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DE PLANEJAMENTO ORÇAMENTAL
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DE PLANEJAMENTO ORÇAMENTAL

POT