



368

DECRETO N. 368 DE 2008

(30 OCT. 2008

“Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

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

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto 175 del 31 de mayo de 2006 se adoptó la reglamentación para la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto 190 de 2004 y se adoptaron sus fichas reglamentarias correspondientes a los sectores normativos que la conforman.

Que en los Sectores Normativos Nos. 12, 15 y 19 de la UPZ No. 24, NIZA, se detectaron aspectos que requieren ser modificados normativamente, atendiendo nuevos requerimientos derivados de la dinámica urbana del sector, en relación con su entorno y el papel que cumplen como referentes urbanos de primer orden, a la vez que se preserva el carácter de las zonas residenciales. Las modificaciones se ajustan a las directrices del POT, garantizando además, con la puesta en marcha de los instrumentos de planeación, que sus impactos pueden ser reducidos al mínimo.

Que se examinó la intersección entre la Avenida Lara Bonilla (AV. Calle, 127) y Transversal de Suba (TV. 60), así como el potencial de la actividad económica (comercio y servicios) que se adelanta en sus áreas aferentes, excluidas las áreas al sur-occidente, en las que se identificó un uso dotacional que goza de condición de permanencia que le otorga el POT. Se encontró que los dos ejes arteriales que confluyen en la intersección señalada, cumplen un papel importante para la integración de la ciudad, el primero, en sentido oriente-occidente y, el segundo, en sentido norte-sur. Estas áreas representan un hito en la ciudad, teniendo en cuenta la dinámica urbana, la vocación del suelo, la evolución de la reglamentación urbanística del sector y, en consecuencia, se consideró la conveniencia de que continúe como



DECRETO N.º 368 DE 30 OCT. 2008

Página 2 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación el sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana".

un polo de desarrollo, a la vez que se mantenga el carácter netamente residencial al interior de estas zonas.

Los aspectos que requieren ser modificados se detallan a continuación:

- a) La evolución reciente de la actividad comercial en grandes superficies, está demostrando, en algunos casos, que es necesario efectuar modificaciones en sus estructuras arquitectónicas para permitir su adecuación a nuevas exigencias propias del desarrollo de la actividad comercial en este tipo de establecimientos.

El Decreto 175 de 2006 mantuvo la norma original (Resolución 272 de 1987) en el sector normativo No. 15 de la UPZ Niza, regulado por la actividad de comercio y servicios, Zona Grandes Superficies Comerciales, y por el Tratamiento de Consolidación Modalidad Urbanística, cuyo régimen normativo está orientado a mantener las pautas que permitieron su consolidación y debe ser objeto de precisiones reglamentarias que garanticen su funcionalidad.

- b) El mismo Decreto 175 de 2006 mantuvo la norma original del Sector Normativo 12, en el costado sur-oriental subsector de edificabilidad J, subsector de usos X, regulado por el Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, tratamiento de Consolidación Modalidad Urbanística. En este subsector, el predio frente a la intersección de la Av. Calle 127 (avenida Lara Bonilla) y la transversal de Suba (Tv. 60), superlote 21 de la urbanización Hacienda Córdoba, no ha sido desarrollado a pesar de estar reglamentado desde 1970 por el Decreto 1057 de ese año "Por el cual se reglamenta la Urbanización para Agrupaciones denominada Hacienda Córdoba." En este caso se evidencia, que la normatividad asignada agotó sus posibilidades de introducir transformaciones positivas en el citado predio con frente a la intersección.
- c) En el sector normativo 12, el predio ubicado en el costado nor-occidental de la intersección mencionada, subsector de edificabilidad L, subsector de usos XII, regulado por el Área de Actividad de Residencial, Zona Residencial Neta, y por el Tratamiento de Consolidación Modalidad Urbanística, igualmente se mantuvo la norma original, no correspondiendo su consolidación actual de carácter comercial a la dinámica del sector.



DECRETO N°. 368 DE _____ 30 OCT. 2008

Página 3 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación el sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana".

- d) En el sector normativo 19, Subsector de usos IV, regulado por un Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento de Conservación de sectores de Interés Cultural con Vivienda en Serie, se estableció un límite de Subsector que involucra no solamente predios localizados sobre la Avenida Transversal de Suba (Transversal 60), sino algunos predios sin frente a esa vía, lo cual requiere ser corregido para limitar la actividad comercial circunscrita a los predios con frente a la Av. Suba (Transversal 60).

Que en consecuencia, se requiere adoptar diferentes definiciones normativas, dentro de un marco de ordenamiento integral de los sectores antes enunciados así:

- Para el sector enunciado en el literal a), se requiere introducir ajustes a la norma de consolidación urbanística, manteniendo, en lo fundamental, la norma que orientó su conformación.
- Así mismo, se requiere sustraer del sector normativo 12 los sectores enunciados en los literales b) y c), para crear un nuevo sector normativo y asignarle una reglamentación bajo el tratamiento de Renovación Urbana, tanto respecto de la norma de usos como de la de edificabilidad. Lo anterior, por cuanto el POT previó en su artículo 375, la posibilidad de inclusión posterior al Tratamiento de Renovación Urbana, en los siguientes términos:

"De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor."

En el caso enunciado se configuran tanto el requerimiento urbanístico como la presencia de un componente del sistema integrado de transporte masivo (troncal de



DECRETO N°. 368 DE 30 OCT. 2008

Página 4 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación el sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana".

Transmilenio sobre la Av. Suba), cuyo impacto es propicio para su incorporación al tratamiento de Renovación Urbana.

Las zonas restantes del sector normativo 12 continuarán regulándose por el Tratamiento de Consolidación Urbanística, Área de Actividad Residencial Neta, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006.

- En el sector descrito en el Literal d) se requiere señalar claramente la zona delimitada de comercio y servicios sobre el borde externo del barrio.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de participación ciudadana para la modificación de la norma urbana de la UPZ No 24, Niza, cuyo evento general se realizó el día 18 de julio de 2008 con la correspondiente recolección de aportes de la ciudadanía. Las propuestas e inquietudes entregadas por los ciudadanos fueron evaluadas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) 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 el oficio No 2-2008-26313 del 11 de agosto de 2008, éste último, dirigido a la Alcaldía Local de Suba, con la referencia de las Juntas de Acción Comunal y de las personas que participaron en el proceso, y los oficios Nos. 2-2008-28019 y 2-2008-28728, dirigidos a la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Hacienda Córdoba.

Que con Radicaciones No. 1-2008-23750, 1-2008-23751, 1-2008-24384, 1-2008-26230, 1-2008-31077, 1-2008-37190, 1-2008-37389, y 1-2008-37403 dentro del proceso de participación, diferentes actores sociales manifestaron su opinión respecto del Decreto modificatorio del Decreto 175 de 2006 presentado a la comunidad.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º-. Modificar la ficha reglamentaria del sector normativo No. 15, de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24, Niza, reglamentada a través del Decreto Distrital 175 de 2006, en el sentido de señalar que la altura máxima es de seis (6) pisos habitables, esto es, el



368

30 OCT. 2008

DECRETO N°. _____ DE _____

Página 5 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación el sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana".

número máximo de niveles en los que se permite desarrollar actividades de comercio y servicios, incluido semisótano o cualquier nivel que se adecúe para tal fin.

Artículo 2°.- Modificar los límites y el tratamiento urbanístico de los Subsectores de edificabilidad J y L y de usos X y XII, del sector normativo 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24, Niza, reglamentada por el Decreto Distrital 175 de 2006, con el propósito de conformar un nuevo sector normativo identificado con el No. 27, el cual se incorpora al tratamiento de Renovación Urbana, modalidad Reactivación.

Las zonas restantes del Sector Normativo 12 continuarán regulándose por el Tratamiento de Consolidación Urbanística, Área de Actividad Residencial Neta, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006.

Parágrafo 1°.- El nuevo sector 27 está conformado por el Super-lote No. 21 de la Urbanización Hacienda Córdoba (Transversal 60 - 125-50) y el predio correspondiente al Centro Comercial Niza (Carrera 70 D No. 127-48).

Parágrafo 2°.- En este nuevo sector 27 se podrá obtener mayor aprovechamiento constructivo y desarrollar usos de comercio y servicios, tal como se establece en la ficha normativa, que hace parte del presente Decreto.

Artículo 3°.- Modificar la ficha reglamentaria del sector normativo No. 19, subsector de usos IV, de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24, Niza, reglamentada por el Decreto 175 de 2006, en el sentido de precisar que la zona delimitada de Comercio y Servicios aplica únicamente a los predios con frente a la Avenida Suba (Transversal 60).

Artículo 4°.- Se adoptan como parte integrante del presente Decreto, las planchas números 1, 2 y 3, las cuales reemplazan las planchas adoptadas mediante el Decreto Distrital 175 de 2006 y contienen las modificaciones introducidas al mismo Decreto, en los artículos precedentes.

- Plancha No. 1: Estructura Básica de Servicios.
- Plancha No. 2: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.



DECRETO N°. 368 DE 30 OCT. 2008

Página 6 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación el sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana".

- Plancha No. 3: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

Artículo 5°- El Super-lote No. 21 de la Urbanización Hacienda Córdoba (Transversal 60 - 125-50) debe generar acceso y salida propios, desde la Avenida Suba (Transversal 60) para todos los usos, salvo que un estudio de tránsito sustente la posibilidad de acceso desde la Avenida Calle 127.

El diseño de acceso y salida deberá plantear entre la línea de demarcación y el punto de control de acceso o portería una longitud mínima de 30.0 metros, medidos sobre el eje de la franja de circulación, zona que deberá permanecer libre de cualquier obstáculo, para permitir la acumulación de vehículos. El acceso y la salida deberán proyectarse con un ángulo máximo de 60° con respecto al eje de la calzada lenta de la vía.

Parágrafo- En cualquier situación el acceso debe ser diferente a la vía que hoy permite el ingreso desde la Avenida Calle 127 a la Urbanización Hacienda Córdoba.

Artículo 6°- Adicionalmente a los sectores señalados en el artículo 14 del Decreto Distrital 175 de 2006, como resultado de las decisiones normativas contenidas en el presente ordenamiento, son hechos generadores del efecto Plusvalía los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por cambio de uso a uno más rentable:	Sector normativo 27
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:	Esquina Nor-occidental de la intersección de la Traversal de Suba (Tv.60) Avenida Lara Bonilla (Calle 127) Sector normativo 27
Por asignación de mayor edificabilidad	Sector normativo 15



DECRETO N.º 368 DE 30 OCT 2008

Página 7 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No 24 NLA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación el sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana".

Artículo 7º-. El presente Decreto comenzará a regir a partir de su publicación en el Registro Distrital, derogadas las disposiciones que le sean contrarias y modifica en lo pertinente el Decreto Distrital 175 de 2006. Además deberá ser publicado en la gaceta de Urbanismo y Construcción de Bogotá.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

30 OCT. 2008

SAMUEL MORENO ROJAS
Alcalde Mayor

OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó: Gustavo Ramírez Páez
Director de Norma Urbana

Revisó: Martha Eugenia Rincón
Asesora Despacho

Preparó: Yolanda Gordillo
Arquitecta Norma Urbana

Revisó: ~~Helena~~ Calderón Jiménez

Revisó: ~~Secretaría~~ Jurídica (E)

Revisó: ~~Del~~ Pilar Giner
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Preparó: ~~Gerardo~~ Murcia
Arquitecto Norma Urbana



1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...

SECTOR	USO PERMITIDO	INDICACIONES
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

SECTOR	USO PERMITIDO	INDICACIONES
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

ESCALA 1:5000
P.A. 1970

SECTORES DE HERMANA DE ESTACIONAMIENTO



SECTOR	USO PERMITIDO	INDICACIONES
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

SECTOR	USO PERMITIDO	INDICACIONES
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

SECTOR	USO PERMITIDO	INDICACIONES
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

