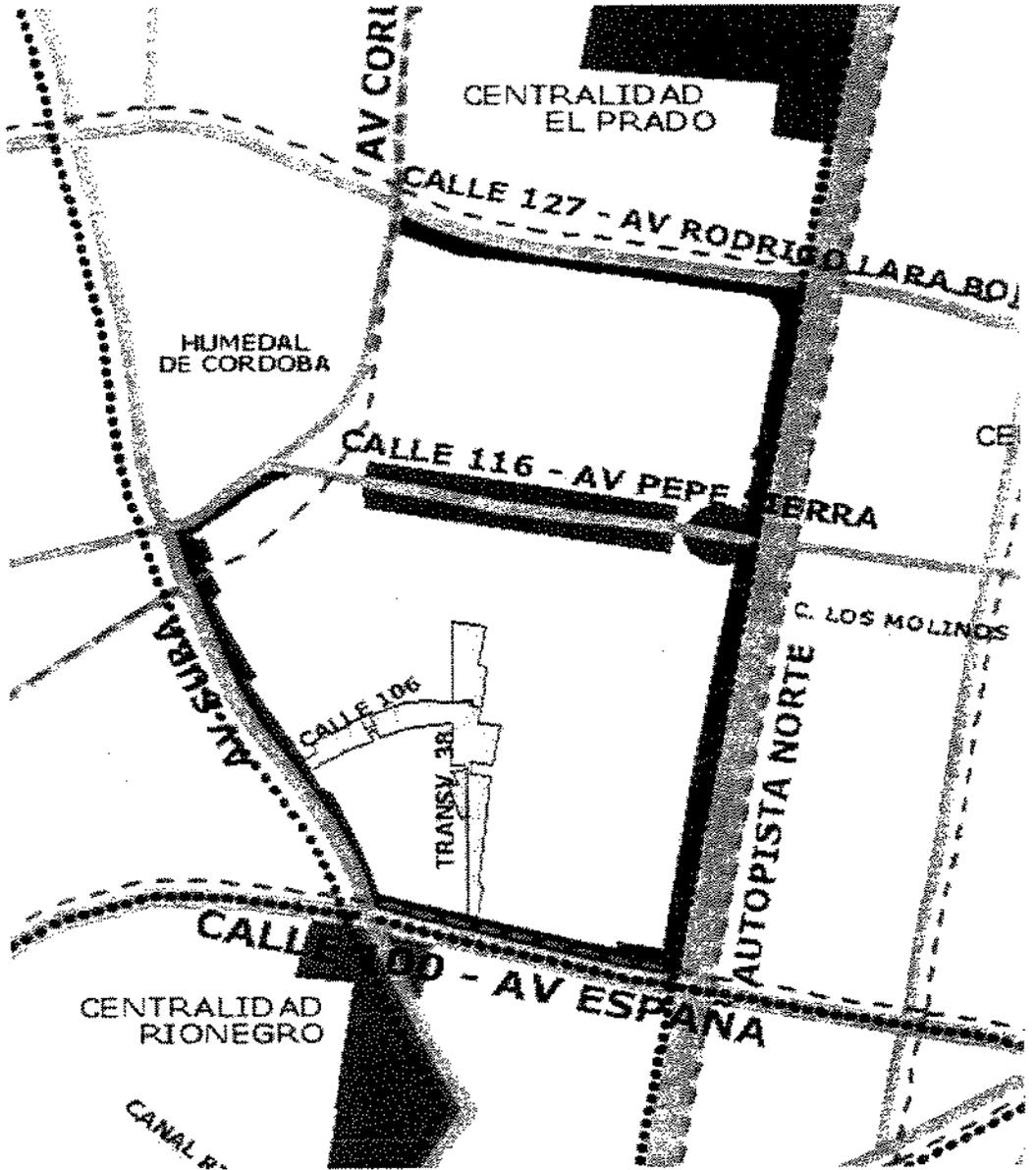


**DECRETO No.397**  
**15 de diciembre de 2004**

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal  
(UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de  
SUBA.



**GACETA**  
DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

**336**

Diciembre 23 DE 2004



**ALCALDÍA MAYOR**  
**DE BOGOTÁ D.C.**

Departamento Administrativo  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397** 15 DIC. 2004<sup>1</sup>

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, 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, y por los artículos 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación de Plan de Ordenamiento Territorial - POT) y,

### CONSIDERANDO

Que la presente reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, denominada LA ALHAMBRA, 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 Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20 LA ALHAMBRA, 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 espacio público, el sistema de movilidad y la organización funcional, así como directrices urbanísticas y de gestión contenidas en este Decreto y en los planos a escala 1:5000 que forman parte del mismo, todo ello, con el fin de que en el tiempo de vigencia del POT se puedan adelantar intervenciones de escala zonal, que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA se ha consolidado como área residencial del norte de la ciudad, la cual requiere potenciar sus calidades ambientales y urbanas, facilitando su vinculación con otras zonas del sector. En este marco de referencia, la UPZ citada, se caracteriza por ser una zona principalmente de vivienda en donde los usos comerciales y de servicios se han localizado sobre ejes de alto tráfico vehicular, principalmente sobre las vías arteriales. Al interior de la UPZ la discontinuidad en el trazado vial local ha permitido la preservación de las condiciones originales de las áreas residenciales.

La función de esta UPZ en el contexto urbano consiste en articularse, como área con predominio en vivienda, a las zonas comerciales y residenciales establecidas en su entorno, a través de: 1. Su consolidación como zona de vivienda, 2. El manejo de los usos comerciales y de servicios, dentro de una estructura funcional coherente con el sistema de movilidad, y 3. Mediante el manejo e integración, de los inmuebles con uso dotacional existentes, con las áreas de vivienda.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397** 15 DIC. 2004

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.*

Que para la adopción de la normatividad urbanística contenida en el decreto que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, sirvieron de base los estudios y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

- Estudios de población y su proyección de crecimiento.
- Estratificación socio económica.
- La tendencia de mercado con relación a las licencias de construcción.
- La proyección de la malla vial y su cronograma.
- Análisis de los indicadores de calidad y cantidad en materia de espacio público.
- Los cálculos de la distribución equitativa de las cargas, beneficios y plusvalía.

Que la Administración Distrital adelantó un proceso de participación ciudadana que se inició con la presentación a líderes cívicos, el día 18 de julio de 2003, de la estructura ambiental y funcional propuesta para la UPZ, la cual se complementó con otra presentación a la comunidad de los lineamientos normativos generales para la UPZ, el 24 de julio de 2003. Posteriormente, en una segunda fase se presentó a los ciudadanos, en el taller realizado el 13 de noviembre de 2003, el proyecto de decreto, oportunidad en la cual también se recogieron sugerencias de la comunidad. En una tercera fase, el 3 de marzo de 2004, se presentó a la ciudadanía el resultado del proceso de participación y los avances en el proyecto de decreto, luego de lo cual, se recogieron nuevos aportes. Posteriormente, este Departamento realizó una evaluación (con base en los análisis y medición de los efectos de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura) de los impactos que el proyecto tendría sobre la zona; en posterior oportunidad, con la realización de nuevas reuniones con líderes de la comunidad, se dieron a conocer las fichas normativas para la UPZ y se recogieron observaciones concretas sobre el proyecto normativo.

Que las propuestas e inquietudes una vez evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se respondieron puntualmente mediante el oficio No. 2-2004-25699 del 2 de Noviembre de 2004, dirigido al Alcalde Local de Suba, con copia a cada una de las personas que presentaron propuestas. Lo anterior, con el propósito de que dicha Entidad las transmitiera al resto de la comunidad.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 397

15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

DECRETA:

## CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

### ARTÍCULO 1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA.

- a) Políticas generales de la norma urbanística en la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA.
1. Garantizar el carácter de zona residencial privilegiando la vivienda sobre las demás actividades y potenciando sus condiciones ambientales.
  2. Permitir una densificación moderada en algunos sectores y sobre ejes comerciales y de servicios de tal forma que las actividades y procesos de consolidación del espacio construido garanticen adecuadas condiciones de habitabilidad para la población esperada al año 2010.
  3. Garantizar la accesibilidad y movilidad eficiente de la zona para mejorar las condiciones de movilización interna de la población así como su accesibilidad a los sistemas de transporte masivo.
  4. Preservar y restaurar los elementos del sistema hídrico haciendo énfasis en el mejoramiento de las condiciones ambientales.
  5. Incrementar la oferta de espacios arborizados como transformación positiva del territorio.
  6. Aprovechar paisajísticamente el potencial ecológico para reafirmar el espacio público como lugar de convivencia, de desarrollo cultural, recreativo y comunitario. (Artículo 13 Decreto 190 de 2004).
- b) Estrategias de la norma urbanística en la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA.
1. En relación con el sistema ambiental y de espacio público:  
Vincular los corredores ecológicos viales con la red de andenes y con los parques de la UPZ.
  2. En relación con la organización funcional:
    - a. Mantener condiciones ambientales y urbanas propicias para la consolidación de la actividad residencial estructuradas en el eje ambiental Canal de Los Molinos y el Parque Zonal, Parque Córdoba y las zonas verdes de cesión de las urbanizaciones.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 397

15 DIC. 2004

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.*

- b. Delimitación precisa de las zonas de comercio y servicios, compatibilizando su localización y escala con la jerarquía de la malla vial así: En ejes de la malla vial arterial principal V-0 y V-1, usos de escala urbana; en ejes de la malla vial arterial complementaria y malla vial intermedia, usos de escala zonal.
3. En relación con el potencial constructivo permitido:
  - a. Normativa que incentive la consolidación de las calidades urbanas de las áreas residenciales que han demostrado dicha condición.
  - b. Densificación moderada en sectores con tendencia hacia una consolidación de edificaciones de mediana altura en zonas interiores.
  - c. Mayor altura en ejes de la malla vial arterial principal.
4. En relación con el subsistema vial:
  - a. Vincular los distintos modos de movilidad interna (peatonal, ciclorutas, vehicular), con el sistema de transporte masivo (Transmilenio), teniendo en cuenta los flujos de circulación entre sus estaciones (calles 106 y 116).
  - b. Definición de los ejes de la malla vial intermedia como vínculo entre los distintos sectores al interior de la UPZ y como enlace con la malla vial arterial principal.
5. En relación con los instrumentos de gestión:

Aplicación de instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997, para promover la consolidación de los sistemas generales y asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona.

**ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA.**

La estructura básica de la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA, consignada en la plancha No. 1 que hace parte del presente Decreto, se sustenta en la articulación de los elementos del suelo de protección, del sistema de movilidad, del sistema de espacio público y de su organización funcional, y tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano, como parte integrante de las zonas residenciales del norte de la ciudad, en el contexto ciudad – región; además, tiene el objeto de 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 desarrolle el POT, podrán efectuarse las precisiones a que haya lugar, sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 397

15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

a) Suelo de Protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección según artículo 146 del Decreto 190 de 2004, (compilación del POT), y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Urbanos: Parque Zonal (PZ9) PARQUE CÓRDOBA	Artículos 70, 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255 Decreto 190 de 2004.	Sector normativo: 2.
Corredores Ecológicos: Corredor Ecológico de Ronda: CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA CANAL DE LOS MOLINOS	Artículos 98, 99, 100, Decreto 190 de 2004. Artículos 100, 101, 102, 103 Decreto 190 de 2004	Sectores Normativos: 2, 3, 4, 10 y 11
Corredor Ecológico Vial: (NOTA 1) AVENIDA PEPE SIERRA (Calle 116) V-3 AVENIDA PASEO DE LOS LIBERTADORES V-0 AVENIDA CORDOBA V-3 AVENIDA RODRIGO LARA BONILLA (Calle 127) V-2 AVENIDA ALFREDO BATEMAN (Av. Suba) V-2 AVENIDA ESPAÑA (Calle 100) V-1	Artículos 98, 100, Decreto 190 de 2004	Según sector normativo en plano
NOTA 1: Según lo establecido en el párrafo 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, local y las alamedas, constituyen pautas de diseño obligatorias en cuanto a su conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA. Tales elementos serán precisados en la medida en que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital adopte, mediante resolución, los proyectos de alamedas, espacios peatonales y vías de la malla arterial y local.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 397 15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

c) Sistema de Espacio Público.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales: Parque Zonal PZ9 PARQUE CÓRDOBA	Artículos 240, 242, 243, 244, 252, 253, 254, 255 Decreto 190 de 2004.	Sector normativo: 2.
Espacios Peatonales: RED DE ANDENES Y SENDEROS PERIMETRALES DE LOS CUERPOS DE AGUA.	Artículos 240, 245, 246, 250, 263, 264, 265, 267 Decreto 190 de 2004.	Sectores Normativos: 2, 3, 4, 10 y 11

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 menores a 10 hectáreas de área neta urbanizable, se regirán por lo dispuesto en los artículos 361 y 362 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el Decreto 327 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias, y se regularán por las directrices establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo correspondiente así como en los lineamientos de estructura ambiental y de espacio público, para efectos de la localización de cesiones para parques y equipamiento.
2. Según los artículos 362 y 436 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), los predios urbanizables cuyo total de cesiones públicas para parques y equipamientos sean menores o iguales a 2.000 metros cuadrados, podrán cancelar su equivalente en dinero con destino al fondo para el pago compensatorio de cesiones.

**PARÁGRAFO.** Los elementos relacionados con la Estructura Ecológica Principal y con los sistemas generales, serán precisados por las entidades competentes, de acuerdo con los parámetros señalados por el POT.

**ARTÍCULO 3. RESERVAS VIALES EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA.**

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital definirá con detalle las zonas de reserva vial de la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares:



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397** 15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

- 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:

VÍA	COSTADOS	DESDE	HASTA
Av. España (Calle 100)	Norte	Av. Alfredo Bateman	Av. Paseo de Los Libertadores
Av. Pepe Sierra (Calle 116)	Norte y Sur	Av. Córdoba	Av. Paseo de Los Libertadores
Av. Pepe Sierra	Oriental y Occidental	Av. Córdoba	Av. Alfredo Bateman
Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127)	Sur	Av. Córdoba	Av. Paseo de Los Libertadores
Av. Alfredo Bateman (Av. Suba)	Oriental	Av. España	Diagonal 114
Av. Córdoba	Oriental	Av. Pepe Sierra	Av. Rodrigo Lara Bonilla
Av. Paseo de Los Libertadores	Occidental	Av. España	Av. Rodrigo Lara Bonilla

- 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. España (Calle 100) por Av. Alfredo Bateman (Av. Suba)	Nororiental
Av. Alfredo Bateman (Av. Suba) por Av. de La Constitución	Oriental
Av. Pepe Sierra (Calle 116) por Av. Córdoba	Oriental
Av. Córdoba por Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127)	Suroriental
Av. Rodrigo Lara Bonilla (Calle 127) por Av. Paseo de Los Libertadores	Suroccidental
Av. Pepe Sierra (Calle 116) por Av. Paseo de Los Libertadores	Occidental
Av. España (Calle 100) por Av. Paseo de Los Libertadores	Noroccidental
Av. Alfredo Bateman (Av. Suba) por Av. Pepe Sierra (Calle 116)	Oriental

**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 190 de 2004 (compilación del POT). No obstante, en tales predios será posible acogerse a los usos temporales de



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397** 15 DIC. 2004 ;

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.*

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, referidas a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

**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 190 de 2004 (compilación del POT). Esta intervención requiere licencia de construcción. Previo a lo anterior, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Distrital un proyecto integral de espacio público por costado de manzana, el cual deberá hacer parte del diseño de espacio público proyectado para la vía.

### GAPÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS

#### ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto.
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y 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 URBANISTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
6	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	ARTICULOS 346, 347 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y 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. 397 15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

7	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 346 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
8	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RECREATIVO DEPORTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto
10	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULOS 343, 344, 345 y 368, 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias.
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	ARTÍCULOS 341, 342 y 368, 369 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 y demás normas reglamentarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (Planchas 2 y 3) del presente Decreto

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

ARTÍCULO 5. FICHAS REGLAMENTARIAS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA.

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 4 del presente Decreto, de conformidad con las disposiciones del artículo 426 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), de la siguiente manera:

- Plancha No. 1: Estructura básica de la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA, 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 normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las unidades de planeamiento zonal, relacionadas con:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397** 15 DIC. 2004

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.*

a) Disposiciones generales.

Las definiciones básicas adoptadas, la regulación de la densidad y habitabilidad, las disposiciones sobre el equipamiento comunal privado y la exigencia de estacionamientos.

b) Normas sobre usos.

Las pautas generales sobre el régimen de usos y la reglamentación del uso dotacional.

c) Normas sobre Tratamientos.

La reglamentación adoptada para los tratamientos de Consolidación, en la modalidad de Densificación Moderada, respecto de los siguientes aspectos: antejardines y retrocesos; sótanos y semisótanos; rampas y escaleras; voladizos, alturas y aislamientos; edificaciones permanentes, adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada y englobe de predios.

d) Normas sobre subdivisiones.

El conjunto de reglas establecidas en el mencionado Decreto, para regular los procesos de subdivisión.

e) Condiciones normativas para obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificación de edificaciones, establecidas en el mencionado Decreto.

**PARÁGRAFO.** Los predios urbanizables no urbanizados se regulan por lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), en los artículos 361 a 364 y en el decreto reglamentario No. 327 de 2004.

**ARTÍCULO 7. ESTACIONAMIENTOS.**

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

a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio.

Consiste en la provisión del total de cupos de estacionamiento 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 estacionamiento 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 estacionamiento en otros predios o en



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 397 15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

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.

c) Cancelación al Fondo para el pago compensatorio de parqueaderos.

Se autoriza la cancelación al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos (con excepción del uso residencial), conforme al procedimiento que para el efecto adopte el IDU en el marco del Decreto 323 de 2004, hasta de un 10% del total de cupos de estacionamientos exigidos, privados y de visitantes, en los subsectores que a continuación se señalan:

SECTOR NORMATIVO	SUBSECTORES DE USOS
1	II
3	II
4	II y III
11	II

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

ARTÍCULO 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 fecha 24 abril 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, que 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:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 397 15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

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
<b>a) SECTOR A – TRANQUILIDAD Y SILENCIO (DECRETO 948/95)</b> <b>ZONA IV – DE TRANQUILIDAD (RESOLUCIÓN 8321/83)</b> Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): Salud Bienestar Social	45	45
<b>b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95)</b> <b>ZONA I – RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83)</b> 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 (servicios funerarios) Áreas de actividad Residencial. Áreas de actividad de comercio y servicios: Servicios personales (servicios turísticos)	65	45
<b>c) SECTOR C2 – RUIDO INTERMEDIO RESTRINGIDO (DECRETO 948/95)</b> <b>ZONA II – COMERCIAL (RESOLUCIÓN 8321/83)</b> Se aplica a las siguientes zonas de la UPZ: Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos) Deportivo y recreativo (salvo parques) Servicios urbanos básicos (salvo servicios funerarios y servicios públicos y de transporte) Áreas de actividad de comercio y servicios. Servicios personales (salvo servicios turísticos) 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:

- a) 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.
- b) 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.



## ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397** 15 DIC. 2004

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.*

- c) 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.
- d) 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 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.

### CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### ARTÍCULO 9. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 20, LA ALHAMBRA.

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. 20, LA ALHAMBRA, la siguiente:

El suelo requerido para su integración al espacio público correspondiente a la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda Canal de Los Molinos.

#### ARTÍCULO 10. 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.20 LA ALHAMBRA (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:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397**

15 DIC 2004

*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.*

a) Con el propósito de consolidar el Corredor Ecológico de Ronda Canal de Los Molinos, como elemento básico de integración del sistema de espacio público de la zona y de su articulación con la estructura ecológica principal:

1. Reparto equitativo de cargas y beneficios: Las fracciones de esta zona aún no adquiridas por las entidades públicas podrán ser transferidas al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios que se define en el capítulo 8 del Decreto 327 de 2004.

2. Localización de cesiones para parque en la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Corredor Ecológico de Ronda Canal de Los Molinos: En el marco de los mecanismos de generación de espacio público establecidos para el tratamiento de Desarrollo, para los predios sujetos a este tratamiento que contengan zonas de manejo y protección ambiental. Su localización se regula por el Decreto 327 de 2004.

b) Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 20 LA ALHAMBRA, asegurando la mitigación de impactos negativos derivados de su implantación en la zona, así como adecuadas condiciones de accesibilidad para el conjunto de sus habitantes:

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 Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y sus disposiciones reglamentarias. Los usos dotacionales educativos se registrarán además, por lo dispuesto en el Decreto 440 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen.

En estos planes, el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios se materializará mediante las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, en términos de soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento de estacionamientos y de servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento del equipamiento dotacional correspondiente, sin perjuicio de la contribución en plusvalía a cargo de los propietarios, según el resultado del análisis de los hechos generadores, y sus respectivos cálculos en cada caso.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 397 15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

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.

- 2. Planes de Implantación: 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.

Además, estará vinculada a la cesión de suelo previstos en el tratamiento de desarrollo para los predios urbanizables no urbanizados y a la generación de espacio público en el desarrollo de predios urbanizados o no.

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 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.

ARTÍCULO 11. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004, (compilación del POT), son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No. 20, LA ALHAMBRA, los siguientes:

Table with 2 columns: HECHO GENERADOR (Nota 1) and SECTORES NORMATIVOS. It lists two types of generating events and their corresponding regulatory sectors.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **397** 15 DIC. 2004

Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la localidad de SUBA.

Nota 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación o planes de regularización y manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se genere.

Nota 2: Aplica para englobe mínimo de dos (2) predios.

**PARÁGRAFO:** 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.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto Distrital 084 de 2004 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital entregará a las curadurías urbanas y a la Secretaría de Hacienda Distrital un estimativo de la participación en plusvalía para auto retención dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.

**CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO 12. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.**

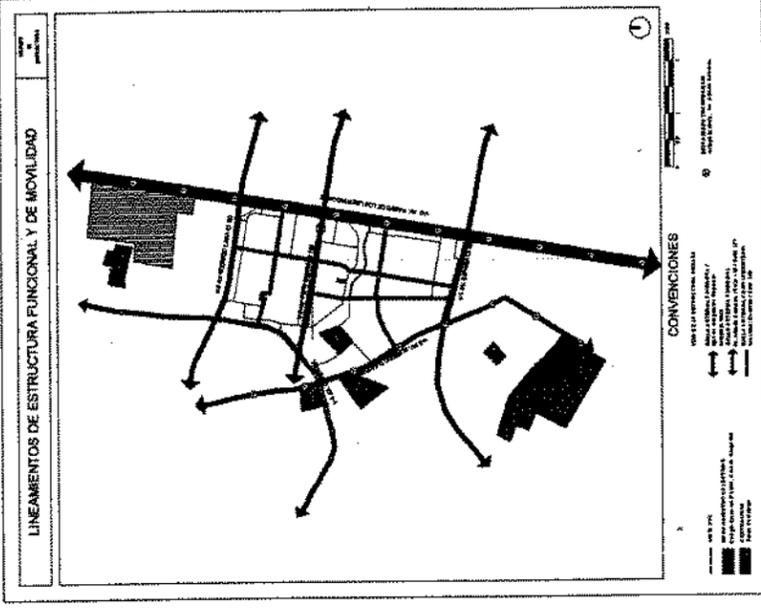
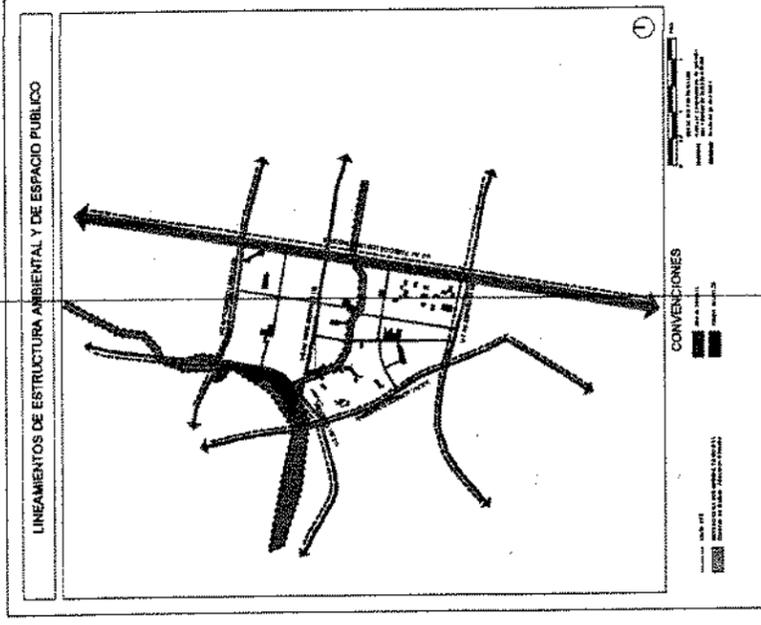
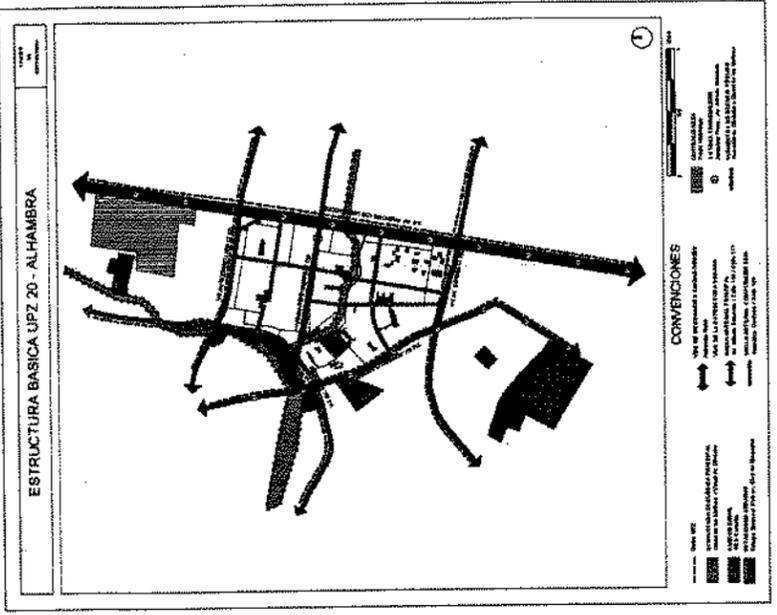
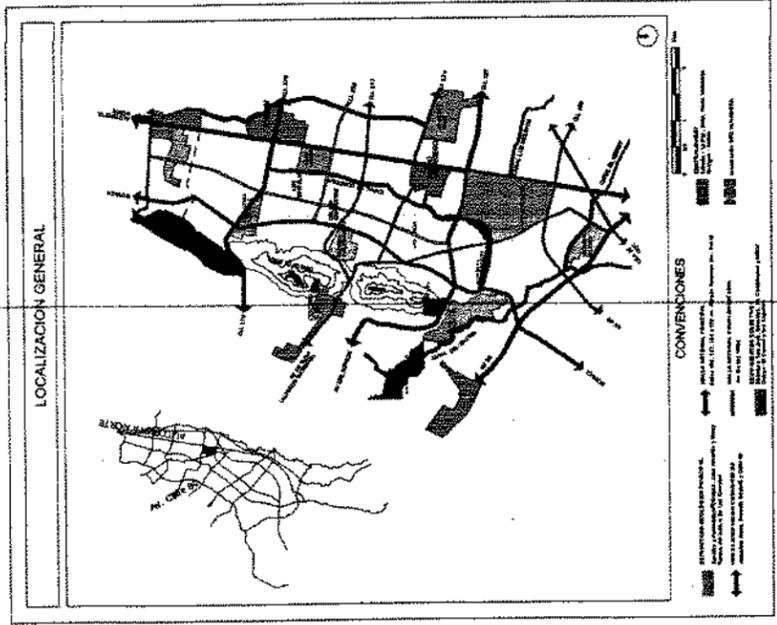
El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

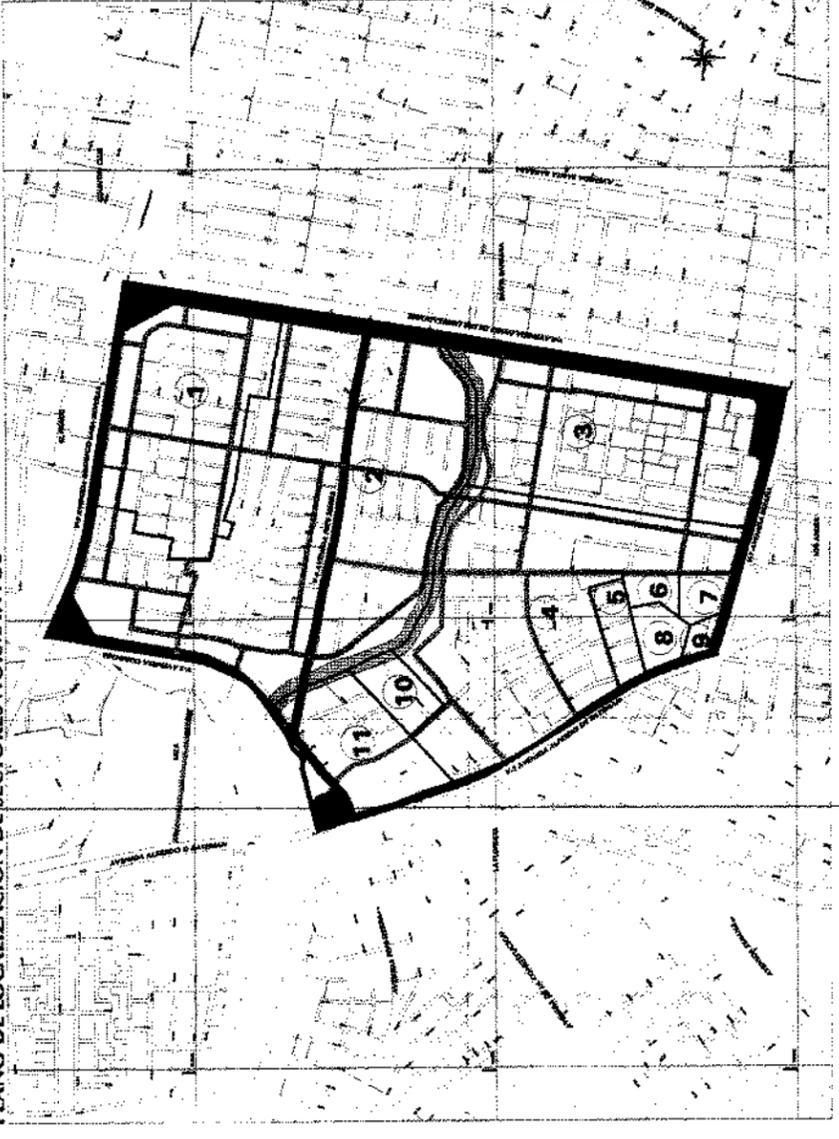
Dado en Bogotá D.C., a 15 DIC. 2004

**LUIS EDUARDO GARZÓN**  
Alcalde Mayor

**CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE**  
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital



**PLANO DE LOCALIZACIÓN DE SECTORES NORMATIVOS**



SECTOR	UBICACIÓN	ÁREA (Ha)	USO	INDICACIONES
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...

- CONVENIONES**
- Límite de la UPZ
  - Límite del Sector Normativo
  - Límite del Subsector Normativo
  - Vías con Clasificación Delineada
  - Vías sin Delineo Circunscrito
  - Aduela Vial Independiente
  - Avanzada por Separación en Agua
  - Suelo Preorgánico
  - Avanzada por Separación



