



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

081

DECRETO No. _____ DE

(27 FEB 2017)

"Por medio del cual se modifica el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No. 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16)."

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.,

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y en el artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, define el procedimiento para la expedición de la norma específica de los sectores normativos y describe que con base en ellos, los decretos que adopten las fichas reglamentarias, podrán precisar y ajustar, en el marco de cada UPZ, las condiciones específicas de aplicación y cobertura del régimen de usos y tratamientos previstos a nivel general en el POT.

Que el artículo 426 del Decreto ibídem, establece que la ficha normativa es un instrumento de carácter reglamentario, mediante el cual se establecen las normas urbanísticas para determinados sectores de la ciudad donde confluyen un tratamiento urbanístico con un área de actividad.

Que mediante Decreto Distrital 414 de 2005 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43 San Rafael, acto administrativo aclarado y complementado parcialmente mediante las Resoluciones 426 y 1140 de 2006 y 321 de 2008 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Carretera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



Continuación del Decreto No. 081 DE 27 FEB 2017

Pág. 2 de 6

"Por medio del cual se modifica el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No. 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16)."

Que posteriormente se expidió una nueva reglamentación para la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43 San Rafael mediante el Decreto Distrital 274 del 15 de julio de 2010, el cual derogó el Decreto Distrital 414 de 2005 y las Resoluciones 426 y 1140 de 2006 y 321 de 2008.

Que mediante radicación 1-2016-24970 del 20 de mayo de 2016, el señor NELSON ALONSO DIAZ identificado con cédula de ciudadanía número 79.377.963 de Bogotá solicitó: "(...) información por escrito con respecto a la norma que se debe aplicar para el correcto manejo del antejardín del predio ubicado Carrera 54 No. 3 A - 36, con Chip: AAA0038LCMS y Matricula Inmobiliaria No. 50C-1841 y que esta regida normativamente por la UPZ 43 SAN RAFAEL, Sector Normativo 5, y Edificabilidad B. (...) La anterior inquietud nace en razón a que en consulta efectuada ante una Curaduría Urbana de Bogotá con respecto a las normas de edificabilidad del predio, ellos en la aplicabilidad de las mismas que rigen el antejardín presentan dudas, pues observan que en el desarrollo de la Manzana Catastral algunos predios poseen antejardines y la norma de la actual UPZ 43 San Rafael en su exigencia de antejardines dice "NO SE EXIGE", por tanto consideran que es la Dirección de Norma Urbana la que debe aclarar dicha inquietud (...)"

Que mediante radicado 2-2016-30585 del 6 de julio de 2016, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la petición del señor Nelson Alonso Díaz, informando: "(...) el predio de la consulta corresponde al lote 168, de la manzana F, del plano del loteo número 390/4, de la Urbanización "La Maricuitana", aprobada mediante Decreto 806 de 1959, en el que se indica una exigencia de antejardín de 3.50 metros y se precisa que para los predios de esquina por el lado mayor la dimensión será de 1.75 metros y para los predios sobre zona verde no se exigirá.

Teniendo en cuenta las normas para el Tratamiento de Consolidación con densificación moderada establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), se encuentra que la Consolidación con densificación moderada se rige por los siguientes parámetros:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

081 DE 27 FEB 2017

Pág. 3 de 6

Continuación del Decreto No.

"Por medio del cual se modifica el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No. 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16)."

"Artículo 370. Normas para la modalidad de Consolidación con densificación moderada (artículo 359 del Decreto 619 de 2000).

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por los siguientes parámetros:

1. Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines. (...)"

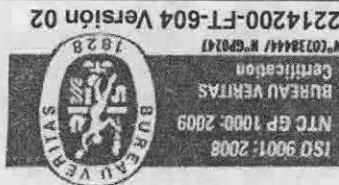
Entonces, se interpreta la situación de la exigencia de antejardines en la Urbanización "La Maricuitana", como una contradicción entre lo dispuesto por la ficha reglamentaria de la UPZ para el subsector de edificabilidad B, del sector normativo 5 y lo establecido en el POT como norma de superior jerarquía.

Teniendo en cuenta lo anterior, se informa que se ha iniciado el estudio para definir la necesidad de modificar la UPZ para así aclarar la exigencia de antejardín en el subsector normativo anteriormente citado y se le informará la decisión una vez se defina el procedimiento a seguir."

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación procedió a verificar en el archivo de manzanas y urbanismo los planos urbanísticos y la norma dada a las urbanizaciones que componen el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B, de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43 San Rafael, encontrando que en algunos se establece la exigencia de antejardín, así como las dimensiones y condiciones de los mismos y en otros no, situación que constató con una visita a terreno, corroborando que dicha situación corresponde a lo indicado en las normas originales.

Que tanto en el texto del Decreto Distrital 274 del 15 de julio de 2010 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43 San Rafael como en la Plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", los predios que se ubican en el Sector Normativo 5,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

081

DE 27 FEB 2017

Pág. 4 de 6

Continuación del Decreto No.

"Por medio del cual se modifica el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No. 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16)."

Subsector de Edificabilidad B, se encuentran sujeto al Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

Que respecto a los predios con Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, el numeral 1 del artículo 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece: "Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines", encontrando con ello una inconsistencia en cuanto a la exigencia de antejardín, dado que en la norma definida en la ficha reglamentaria de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43 San Rafael, no está ajustada a lo establecido en el POT.

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Dirección de Norma Urbana determinó la viabilidad de expedir un acto administrativo en el sentido de modificar el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la Plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA" en relación a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43 San Rafael de la Localidad Puente Aranda (16).

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. Modificar el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la Plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



Nota 9: El dimensionamiento y características de los antejardines corresponden a lo consignado en las normas originales de cada urbanización.

Artículo 2º. Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística – DICE de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, realizar la modificación a la que se refiere el artículo primero del presente Decreto en el formato físico de la Plancha 3 de 3 “EDIFICABILIDAD PERMITIDA”.

SECTOR 5 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA SUBSECTOR B	
INDICE MAXIMO DE OCUPACIÓN	0,75
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,32
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN	NOTA 9
VOLADIZOS	SE PERMITEN
SUBDIVISIÓN PREDIAL	AREA MINIMA: 120 m2 FRENTE MINIMO: 6m

cuadro, de la siguiente manera:

(UPZ) No. 43 San Rafael y adicionar la nota 9 a las notas específicas aplicables al citado (UPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No. 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16).”

“Por medio del cual se modifica el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la plancha 3 de 3 “EDIFICABILIDAD PERMITIDA”, en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No. 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16).”





Continuación del Decreto No. 081 DE 27 FEB 2017

Pág. 6 de 6

"Por medio del cual se modifica el cuadro de edificabilidad permitida contenido en la plancha 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", en lo referente a la dimensión mínima de antejardín para el Sector Normativo 5, Subsector de Edificabilidad B de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, San Rafael, adoptada mediante el Decreto Distrital No. 274 del 15 de julio de 2010, ubicada en la Localidad de Puente Aranda (16)."

Artículo 3º.- El presente Decreto empezará a regir a partir de su publicación en el Registro Distrital, de conformidad con el artículo 21 del Decreto Distrital 654 de 2011, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE.

Dado en Bogotá D. C., a los

27 FEB 2017

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Proyecto: Sandra Milena Guerrero - Dirección de Norma Urbana
Revisión Técnica: Verónica Ardila Vermaza - Directora de Norma Urbana
Revisión Jurídica: Leonardo Murcia Cabra - Dirección de Norma Urbana
Aprobación Técnica: Miguel Henao Henao - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Anyela Viviech Mamian Ramos - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Mauricio Enrique Acosta - Subsecretario de Planeación Territorial

Carretera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS