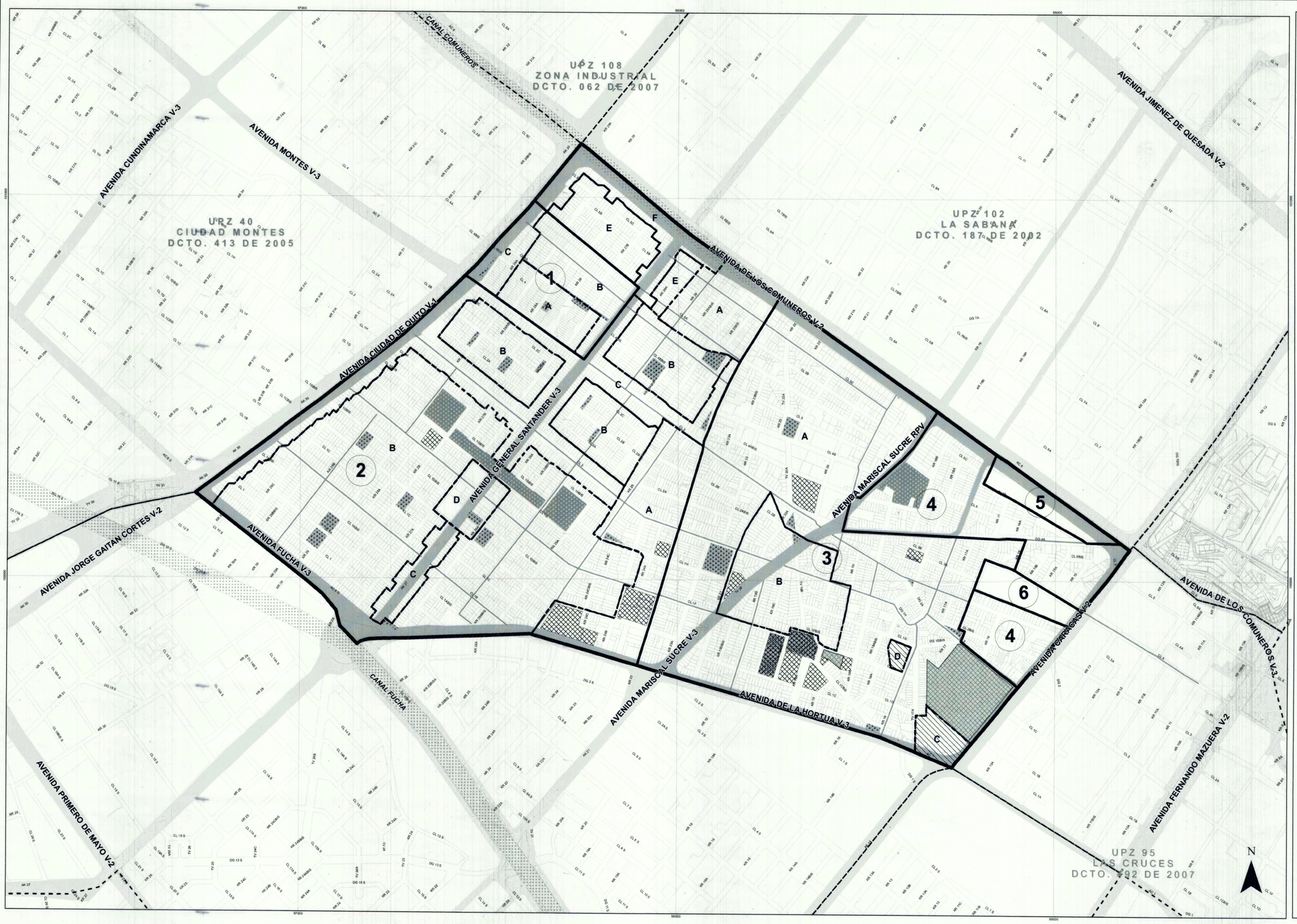


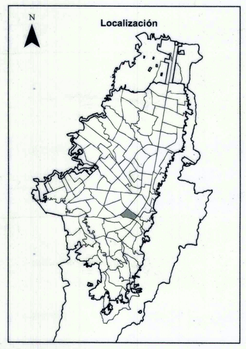
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría
DISTRITAL PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo.
2. Identifique el Sector Normativo dentro del cual se localiza su predio.
   - Límite Sector Normativo
   - (5) Número Sector Normativo
3. Dentro del sector normativo identifique el subsector de edificabilidad
   - Límite subsector
4. Remítase a la ficha de edificabilidad permitida para el subsector de su interés, donde se especifican las condiciones establecidas.
   - A — Subsector representado en letras mayúsculas

Localización



CUADRO DE SECTORES NORMATIVOS
UPZ 37 SANTA ISABEL
ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL

SECTOR NORMATIVO	SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	SECTOR A SANTA ISABEL	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	SECTOR A SANTA ISABEL	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
3	SECTOR B EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
4	SECTOR B EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN
5	SECTOR B EDUARDO SANTOS	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BASICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
6	SECTOR B EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	NETA	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL

ESCALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 M

CUADRO No. 1 EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 37 SANTA ISABEL

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN Modalidad Urbanística			SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN Modalidad con Densificación Moderada						SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN Modalidad con Densificación Moderada		SECTOR 4 RENOVACIÓN URBANA Modalidad Reactivación
	SUBSECTOR			SUBSECTOR						SUBSECTOR		SUBSECTOR
	A	B	C	A	B	C	D	E	F	A	B	UNICO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,75	0,70	0,65	0,75	0,6 Nota 2	0,6 Nota 2	0,7 Nota 2	0,7 Nota 2	0,7 Nota 2	0,75	0,70	0.75
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1,50	2,10	1,50	2,50	1,80	2,50	2,80	2,10	2,10	2,50	2,10	2.3
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 pisos	3 pisos	2 pisos	3 pisos	3 pisos	4 pisos	4 pisos	3 pisos	4 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua Nota 3	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (metros)	Nota 1 No se Exige	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 2,00 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,50 mt	Nota 1 3,00 mt	Nota 1 3,00 mt	Nota 1 No se Exige
SEMISOTANOS	SE PERMITEN Salvo en el área de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios del área de actividad residencial.											
VOLADIZOS	SE PERMITEN Aplica lo dispuesto en el Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.											
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite			No se permite						No se permite		No se permite

"Esta upz contiene áreas a las cuales se les reasignó el tratamiento urbanístico y la ficha de edificabilidad vigente con anterioridad a la expedición del Decreto Distrital 562 de 2014, de conformidad con el artículo 2 del decreto Distrital 079 de 2016."

CUADRO No. 1 NOTAS ESPECÍFICAS EDIFICABILIDAD PERMITIDA

1 La dimensión del antejardín se define de acuerdo con las siguientes reglas:

i) Según lo consignado en el plano urbanístico o en la norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de dicha norma.

ii) En ausencia de lo anterior o falta de coherencia con la situación existente el antejardín se determinará según costado de manzana de la siguiente manera:
- Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes, y las edificaciones existentes presenten antejardines de diferente dimensión, las nuevas edificaciones adoptarán la dimensión y características del antejardín predominante en el costado de manzana, con un máximo de 5,00 metros.
- Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes sin dimensión de antejardín predominante, las nuevas edificaciones deben mantener la mayor dimensión de antejardín que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.

iii) De lo anterior se exceptúan los predios con frente a la Avenida Ciudad de Quito, cuyo antejardín reglamentario es de 5,00 metros.

iv) Para las situaciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones anteriores, el antejardín reglamentario será el definido en la ficha normativa.

2 En predios con fondo igual o menor a 16m el índice máximo de ocupación será de 0,5.

3 Para el uso industrial, cuando colinde con uso residencial, rige aislamiento lateral de 10.00 metros.

CUADRO No.3 URBANIZACIONES EN CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA QUE MANTIENEN LA NORMA ORIGINAL UPZ 37 SANTA ISABEL

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
3	C	V	AGRUPACION DE VIVIENDA DIANA CAROLINA	Res. 40928 de 2000
	D	VI	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS	Res. 010157 de 2000

Nota: Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados, no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

NOTAS GENERALES

A ► **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA:** Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y específicas del Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto 333 de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.

B ►**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:** En cualquier sector normativo se permite la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo cumpliendo con lo establecido en el artículo 375 del decreto 190 de 2004 (compotación POT). En estos casos las normas urbanísticas serán definidas en el correspondiente decreto de adopción del Plan Parcial de renovación urbana.

C ► **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES**: Los inmuebles (con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como institucionales por normas anteriores, iii) los que se destinen en el futuro al uso dotacional de escala metropolitana urbana o zonal y iv) los que se destinen para este uso mediante los instrumentos de planeamiento del POT, deben mantener el uso dotacional de acuerdo con lo indicado en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Estos usos están regulados por las normas definidas en el correspondiente instrumento de planeamiento y pertenecen al tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Las normas de edificabilidad de los dotacionales son las que establece el artículo 5 del Decreto Distrital 090 de 2013.

D ► **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Se exige aislamiento posterior entre los predios medianeros opuestos, aplicando lo dispuesto en el artículo 13 literal b) del Decreto Distrital 159 de 2004 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe preverse empate con la dimensión de los aislamientos exigidos de los que trata el párrafo anterior con un patio cuya profundidad será mínima la del aislamiento exigido. No se exige aislamiento posterior a los predios con fondo igual o menor a 12 metros

Cuando se engloben predios medianeros opuestos se puede eliminar el aislamiento posterior, pero se deben prever patios, con profundidad mínima a la del aislamiento exigido, que deben empatar con la dimensión de los aislamientos colindantes exigidos, y con los patios de las edificaciones permanentes contiguas.

E ► **ANTEJARDINES**: Aplica artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT), Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo modifiquen o sustituyan, fichas normativas y articulado del presente Decreto. En el tratamiento de consolidacion, modalidades de serctores urbanos especiales, aplica lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 333 de 2010.

F ►**CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM)**: En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en las plancha Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.

G ►Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera aditiva y no opcional.

H ►Según lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE, los urbanizadores y constructores dentro de sus proyectos de construcción en cualquiera de sus modalidades, deben respetar las distancias de seguridad a las líneas de energía de media y alta tensión definidas mediante las Resoluciones 181294 de 2008 y 180195 de 2009 expedidas por el Ministerio de Minas y Energía, ó la norma que las modifique o sustituya.

CUADRO No. 3 DE EDIFICABILIDAD SECTOR DE INTERÉS CULTURAL

	URBANIZACIÓN HANS DREWS ARANGO
	SECTOR 6
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.50
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1.90
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	La existente en el momento de su declaratoria como Sector de Interés Cultural
VOLADIZOS	No se permite
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	3.50 m sobre Calle 4 y Carrera 17 -5.00 m sobre Avenida Caracas Nota 2
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite
TIPOLOGÍA	CONTINUA
AISLAMIENTOS	AISLAMIENTO POSTERIOR 5.50 m
PATIOS	No hay
SEMISÓTANO	No se permite

CUADRO No. 3
NOTAS EDIFICABILIDAD SECTOR DE INTERÉS CULTURAL

NOTA A. La altura de la edificación no puede sobrepasar los 12,00 m.

NOTA B. Las excepciones respecto del dimensionamiento de los antejardines y los jardines son las contenidas en los planos definitivos de la Urbanización Hans Drews Arango No.88/4-5

PLANCHA No: 3
DE: 3

UPZ 37
SANTA ISABEL
EDIFICABILIDAD PERMITIDA

CONVENCIONES
- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo
- Límite Subsector
- Dotacional
- Consolidación Urbanística Zona que mantiene la norma original
- Parque vecinal
- Bienes de Interés Cultural
- Circuitos de movilidad
- Vías arterias
- Sistema de Áreas Protegidas

DECRETO 169
Fecha: 19 ABR 2013

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

GUSTAVO PETRO U.
ALCALDE MAYOR

GERARDO ARDILA CALDERÓN
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

POT

BOGOTÁ HUMANA