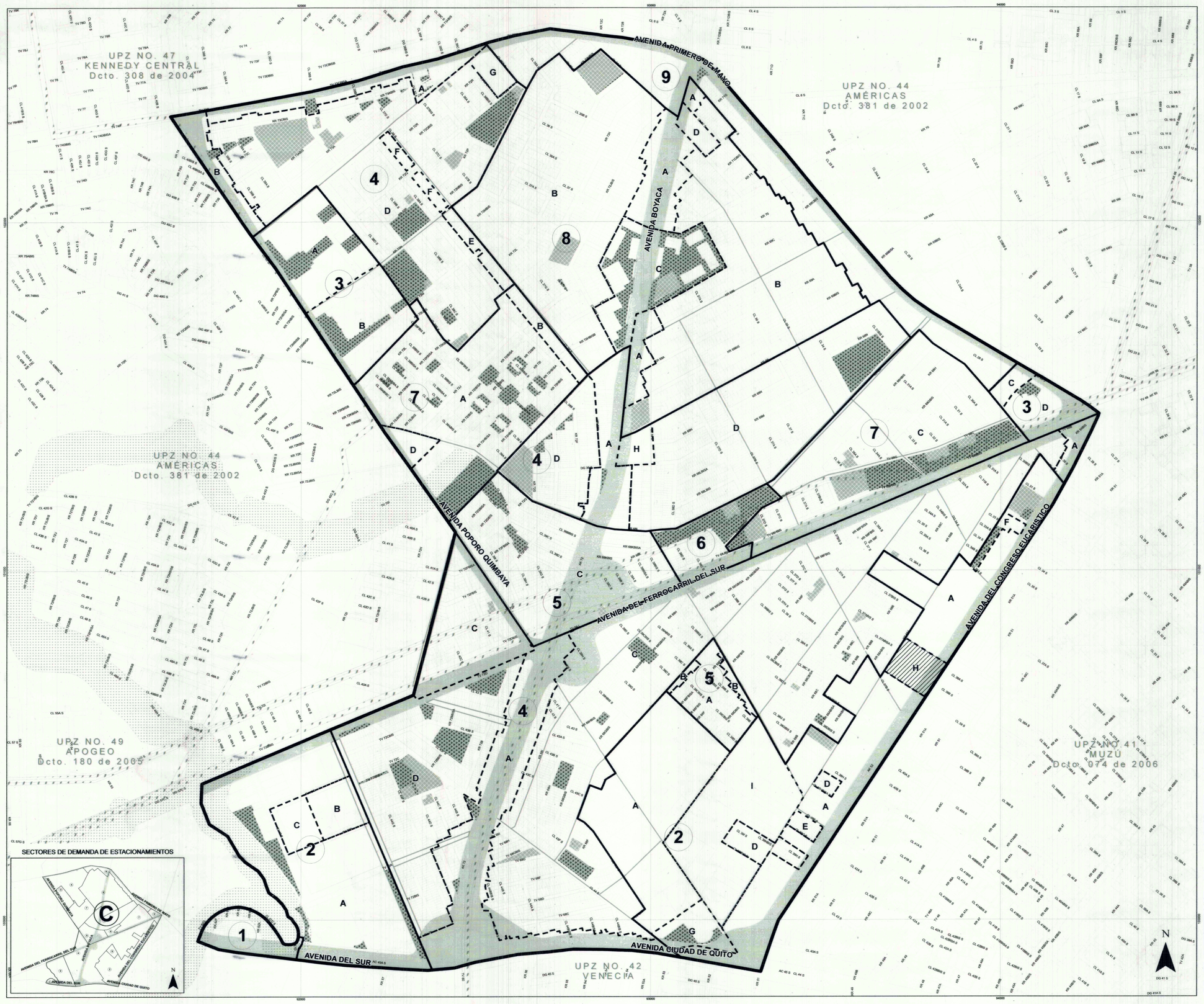

SECTORES DE DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría DISTRITAL DE 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 normativo
   - (A) Subsector representado en letras mayúsculas
4. Remítase a la ficha de edificabilidad permitida para el subsector de su interés, donde se especifican las condiciones establecidas.

Localización

UPZ No. 45 CARVAJAL
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN
2	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL COMPLEMENTARIO
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
9	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON

FICHA DE EDIFICABILIDAD AGRUPACIONES DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	URBANIZACIÓN
2	B	SAUCOS DEL BOSQUE RESERVA DEL BOSQUE
	E	UNIDAD RESIDENCIAL SANTA YOLANDA
	F	URBANIZACIÓN SINALOA
	G	ALKOSTO VENECIA
3	A	MULTIFAMILIARES CARIMAGUA
	B	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CRISTALES
	C	URBANIZACIÓN EL PENSIL
	D	URBANIZACION MILENTA TERCER SECTOR LOTE C
4	F	OIKOS III
	G	URBANIZACIÓN LA ESQUINA DEL PARQUE
	H	MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA SAN LUCAS I
5	A	URBANIZACIÓN TALAVERA
7	D	MULTIFAMILIAR PORTAL DE CARIMAGUA
8	D	MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA SAN LUCAS II

VER NOTA GENERAL B

ESCALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 M

FICHA DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 45 CARVAJAL

	SECTOR 1 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN	SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES Nota 4			SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA Nota 8					SECTOR 5 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		SECTOR 7 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA Nota 8			SECTOR 8 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA Nota 8			SECTOR 9 CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN Nota 9
	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR A	SUBSECTOR D	SUBSECTOR I	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	SUBSECTOR E	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTORES A	SUBSECTORES B	SUBSECTORES C	SUBSECTORES A	SUBSECTORES B	SUBSECTORES C	SUBSECTOR ÚNICO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1,00	0,70	0,75	0,70	0,75	0,70	0,75	0,70	0,75	0,7	1 NOTA 6	0,70	0,75	0,70	0,70	0,70	0,75	0,70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,5	3	3	3	2,5	3,00	2,50	2,50	3,00	2,1	2,5	2,8	3,0	2,8	2,80	2,80	3,00	3,50
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	3 Nota 7	4	4	4	3	4	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	5
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA		CONTINUA					CONTINUA		CONTINUA			CONTINUA			CONTINUA
DIMENSIÓN MÍNIMA DE AISLAMIENTOS (METROS)	NO SE EXIGE	8,00m	No se exige NOTA 1	5,00m	NO SE EXIGE NOTA 2	NO SE EXIGE	3,50	NO SE EXIGE		NO SE EXIGE	NO SE EXIGE NOTA 2	NOTA 3	NO SE EXIGE	3,5	NO SE EXIGE NOTA 2	3,50	NO SE EXIGE	3,5 NOTA 2
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Área= 60m2 Frente= 5m	ÁREA= 140m2 FRENTE = 10m	Área= 60 m2 Frente= 5 m	ÁREA= 140m2 FRENTE = 10m	NO SE PERMITE					NO SE PERMITE	Área= 65 m2 Frente= 5 m	NO SE PERMITE			NO SE PERMITE			NO SE PERMITE

NOTAS ESPECÍFICAS

NOTA 1. Se exige antejardín mínimo de 5 m para obras nuevas.

NOTA 2. Sobre las Avenidas Boyacá, Primero de Mayo, Avenida Sur, Avenida del Congreso Eucarístico, Avenida del Poporo Quimbaya y demás vías de la malla vial arterial, se exige antejardín de 5 metros

Nota 3. Los antejardines en la Urbanización Carimagua I Sector, según plano urbanístico, 09/14-06

Nota 4. El Sector 2, subsector de edificabilidad C, se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No.1 del presente Decreto). Los usos industriales deberán dejar aislamiento de 20 metros contra los predios vecinos con usos de vivienda.

Nota 5. Se permite alcanzar un Índice de construcción de 4.0 y una altura en pisos resultante, bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

i) Antejardín con dimensión mínima de 5,00 metros. No se permiten empates contra predios vecinos colindantes.
ii) Retroceso contra predios vecinos de mínimo 5,00 metros, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha normativa, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. Cuando se exija aislamiento posterior, el retroceso contra el lindero posterior, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha, corresponderá a la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura total que alcance la edificación.
iii) Retroceso contra espacio público mínimo de 3,00 metros a partir del paramento del último piso permitido en la ficha, sobre vía locales iguales o menores a 12,00 metros.
iv) El índice de ocupación, voladizos, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria, las normas específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás que le complementen, modifiquen o sustituyan.
v) El aislamiento posterior corresponde a lo establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolla hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria.

► Si con un proyecto se desarrolla una manzana completa con las condiciones i) a v) establecidas en el párrafo primero, puede alcanzarse un Índice de construcción de 5,00, y pueden eliminarse todos los aislamientos exigidos.
► Si todos los predios de una manzana completa deben gratuitamente un antejardín de 5,00 metros al Distrito Capital, puede alcanzarse un Índice de construcción de 6,00, cumpliendo las condiciones i) a vi) establecidas en el párrafo primero, sabre la exigencia del antejardín. Los índices de ocupación y construcción se aplicarán sobre la dimensión del predio antes de la cesión.

Nota 6. El aislamiento posterior será de mínimo 3 m a partir del segundo piso.

Nota 7. Se permite alcanzar un índice de construcción de 5.0 y una altura en pisos resultante, bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

i) Antejardín con dimensión mínima de 5,00 metros. No se permiten empates contra predios vecinos colindantes.
ii) Retroceso contra predios vecinos de mínimo 5,00 metros, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha normativa, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. Cuando se exija aislamiento posterior, el retroceso contra el lindero posterior, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha, corresponderá a la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura total que alcance la edificación.
iii) Retroceso contra espacio público mínimo de 5,00 metros a partir del paramento del último piso permitido en la ficha, sobre vía locales iguales o menores a 12,00 metros.
iv) El índice de ocupación, voladizos, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria, las normas específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás que le complementen, modifiquen o sustituyan.
v) El aislamiento posterior corresponde a lo establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolla hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria.

► Si con un proyecto se desarrolla una manzana completa con las condiciones i) a v) establecidas en el párrafo primero, puede alcanzarse un Índice de construcción de 6,00, y pueden eliminarse todos los aislamientos exigidos.
► Si todos los predios de una manzana completa deben gratuitamente un antejardín de 7,00 metros al Distrito Capital, puede alcanzarse un Índice de construcción de 7,00, cumpliendo las condiciones i) a vi) establecidas en el párrafo primero, sabre la exigencia del antejardín. Los índices de ocupación y construcción se aplicarán sobre la dimensión del predio antes de la cesión.

Nota 8. Se permite alcanzar un índice de construcción de 3,50, y una altura en pisos resultante, bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

i) Retroceso contra predios vecinos de 3,00 metros como mínimo, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha normativa, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. Cuando se exija aislamiento posterior, el retroceso contra el lindero posterior, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha, corresponderá a la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura total que alcance la edificación.

ii) Retroceso contra espacio público mínimo de 3,00 metros a partir del paramento del último piso permitido en la ficha, sobre vía locales iguales o menores a 12,00 metros.

iii) El índice de ocupación, voladizos, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria, las normas específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás que le complementen, modifiquen o sustituyan.
iv) El aislamiento posterior corresponde a lo establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolla hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria.

NOTAS GENERALES

A ► TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN Y TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN: 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 especificas del Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto 323 de 2010 y demás normas que le complementen, modifiquen o sustituyan.

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 le complemente, modifique o sustituya.

En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe preservar empate con la dimensión de los aislamientos exigidos de los que trata el párrafo anterior con un pedio cuya profundidad será mínima la del aislamiento exigido.

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.

Se entiende por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los linderos posteriores.

B ► TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: Para las urbanizaciones relacionadas en la ficha de edificabilidad de las agrupaciones de consolidación urbanística se permite incrementar el área ocupada por las obras ejecutadas al amparo de las licencias de construcción expedidas antes del presente decreto, de la siguiente manera: i) para predios con área del menor a 5000 m2 se permite un incremento hasta en 0,05 ii) para predios con área del igual o mayor a 5000 m2 y menor a 10000 m2 se permite un incremento hasta en 0,015, iii) para predios con área del igual o superior a 10000 m2 no permite un incremento. Los incrementos establecidos en el párrafo anterior no podrán efectuarse si sobre los antejardines, ni sobre los aislamientos contra predios vecinos, aprobados al amparo de las respectivas licencias de construcción expedidas antes del presente decreto de la siguiente manera: i) para predios con área del menor a 5000 m2 se permite un incremento hasta en 0,04, ii) para predios con área del igual o mayor a 5000 m2 y menor a 10000 m2 se permite un incremento hasta en 0,01, y iii) para predios con área del superior a 10000 m2 se permite un incremento hasta en 0.02.

Los incrementos establecidos en el párrafo anterior no podrán efectuarse si sobre los antejardines, ni sobre los aislamientos contra predios vecinos, aprobados al amparo de las respectivas licencias de construcción expedidas antes del presente decreto.

La altura en pisos y en metros corresponde a la máxima concretada por las obras ejecutadas al amparo de las licencias de construcción expedidas antes del presente decreto.

Cuando las obras ejecutadas antes del presente decreto no estén amparadas por una licencia de construcción, se debe solicitar a la SDP que determine las normas para su reconocimiento y el correspondiente estudio para determinar el efecto plusvalía producto de dicha acción. La norma se elaborará de acuerdo con las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona.

El área institucional vendible tiene obligación de permanecer destinada al uso dotacional según artículo 244 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los usos dotacionales que se pueden desarrollar con los parámetros de el subsector institucional vendible de la Urbanización Tatavena se rigen por las disposiciones de la presente reglamentación, para el Sector normativo 5, subsector de edificabilidad A, el predio institucional vendible de la Urbanización Tatavena se permite bajo el cumplimiento de un índice de ocupación máximo de 0,6 e índice de construcción máximo de 1,2, además debe aislarse por todos los costados mínimo 3.00 metros a partir del nivel de terreno. El índice de ocupación aplica sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo de la presente nota.

C CONSOLIDACION URBANÍSTICA DE BARRIOS DESARROLLADOS POR LOTE INDIVIDUAL: En los desarrollos por sistema de lotes individual, toda construcción de obra nueva o ampliación, que colinde con edificaciones permanentes que tengan condiciones urbanísticas diferentes a las contenidas en las normas del presente decreto, deberá empatar su volumetría en cuanto a altura, y antejardines en una longitud no menor a 3 mts cuando las condiciones de las edificaciones permanentes colindantes sean inferiores a las establecidas en la ficha (mayor antejardín y/o menor altura), y no mayor a 3 mts cuando dichas condiciones sean superiores (menor antejardín y/o mayor altura). En todos los casos se debe evitar la generación de culatas y cumplir con las normas comunes a todos los tratamientos establecidos en el POT.

Dentro de la presente norma, para la UPZ 45 Carvajal, esta nota aplica para el Sector normativo 3, subsector de edificabilidad C.

Las normas para los demás elementos volumétricos se rigen por lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Distrital 333 de 2010 y las normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.

D ► TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Dentro de la presente norma aplica para el Sector normativo 2, subsector de edificabilidad C y para todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No.1 del presente Decreto).

E ► TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Aplica a los desarrollos ubicados en sectores a los que se les ha asignado este tratamiento y que cuentan con un acto administrativo que reconoce su existencia urbanística. Las normas sobre edificabilidad están contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.

Dentro de la presente norma, para la UPZ 45 Carvajal, esta nota aplica para el Sector normativo 5.

Los asentamientos legalizados que culminen el proceso de integración a la estructura de la ciudad mediante el tratamiento de mejoramiento integral, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística, según lo establecce la SDP.

F ► TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES: Los inmuebles (con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ó los señalados como institucionales por normas anteriores, ó) los que no destinen en el futuro al uso dotacional de escala metropolitana urbana o zonal y ó) 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 prevalecen al tratamiento de Consolidación de Sectores Especiales.

Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para este tratamiento, se rigen por las disposiciones contenidas en el Capítulo 1 y 3 del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.

G ► TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: Los Bienes de Interés Cultural localizados en cualquier sector normativo están regulados por lo dispuesto en el presente Decreto, en el Decreto 606 de 2001 y normas que los modifiquen o complementen.

H ► 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 consolidación, modalidades de sectores urbanos especiales, aplica lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 323 de 2010.

I ► RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO: De conformidad con el Decreto Distrital 398 de 2005, "Por el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la Consultoría "Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea metro, en el marco del SITP para la ciudad" y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas", se incorpora a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del metro como parte del subsistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de afectación o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar.

J ► 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 planchs Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.

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

L ► 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.

"Esta upz contiene áreas a las cuales se les reasignó el tratamiento urbanistico 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."

"ESTA UPZ CONTIENE AREAS INCORPORADAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA, POR TANTO SE DEBE CONSULTAR EL DECRETO DISTRITAL 562 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2014 JUNTO CON LOS PLANOS"

BOGOTÁ BICENTENARIO en la Independencia de Colombia

PLANCHA No: 3
DE: 3

UPZ 45
CARVAJAL
EDIFICABILIDAD PERMITIDA

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo
- Límite Subsector
- Consolidación urbanística (Ver cuadro)
- Sector dotacional
- Dotacional existente
- Sistema de áreas protegidas
- Parque metropolitano
- Parque zonal
- Parque vecinal o de bolsillo
- Servidumbre línea de alta tensión
- Vías arterias
- Circuitos de movilidad

DECRETO 682
Fecha: 30 DIC. 2011

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

CLARA EUGENIA LÓPEZ OBREGÓN
ALCALDESA MAYOR (D)

JUAN DAVID DUQUE BOTERO
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

POT

BOG BOGOTÁ POSITIVA