UPZ 91 Sagrado Corazón Dto 492/07 Plano 3/4

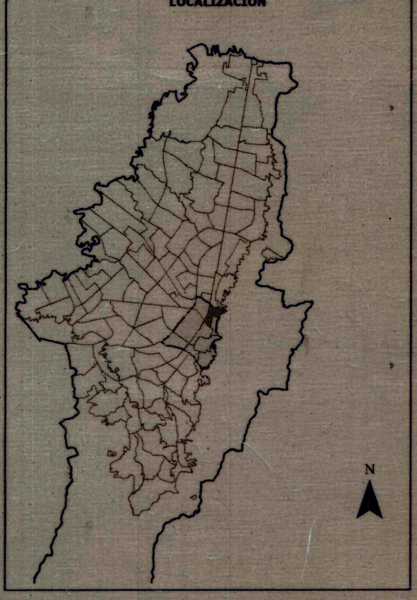
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo adjunto
2. Identifique el sector normativo dentro del cual se localiza su predio
   - LÍMITE SECTOR NORMATIVO
   - (1) NÚMERO SECTOR NORMATIVO
3. Dentro del sector normativo identifique el subsector correspondiente a usos:
   - LÍMITE SUBSECTOR NORMATIVO
   - 5 Sector normativo (representado por números)
   - IV Subsector de Usos (representado con números romanos)
4. Remítase a la ficha de usos permitidos para el subsector de su interés, remitiéndose a las condiciones establecidas

LOCALIZACIÓN



SECTORES NORMATIVOS UPZ 91 SAGRADO CORAZÓN

SECTOR NORMATIVO	SECTOR	TRATAMIENTO	MODALIDAD
1	PARQUE NACIONAL	SUELO DE PROTECCIÓN	PARQUES URBANOS
2	SAGRÁDO CORAZON	CONSOLIDACIÓN	CAMBIO DE PATRON
3	SAGRADO CORAZON	CONSERVACIÓN	SECTOR DE INTERES CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
4	LA MERCED	CONSERVACIÓN	SECTOR DE INTERES CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
5	SAMPER	RENOVACIÓN URBANA	REACTIVACION
6	SAN DIEGO	CONSOLIDACIÓN	URBANISTICA
7	SAN MARTIN MUSEO NACIONAL	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO Y REACTIVACION
8	SAN BARTOLOME	CONSOLIDACIÓN	DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

CUADRO DE CONSOLIDACION URBANISTICA UPZ 91 SAGRADO CORAZON

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
~~6~~ VER DECRETO 486 DE 2017	~~F~~	~~VI~~	PARQUE RESIDENCIAL BAVIERA	Resolución 029 de 1991
	~~G~~	~~VII~~	SAN MARTIN	Resolución 2044 DE 1995
6	A	I	CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA	Declaración como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional (Res. 1582 de 2002).
	B	II	COLEGIO MARIA AUXILIADORA	Aplica resoluciones vigentes
	D	IV	PARQUE CENTRAL BAVARIA	Dcto 1116 de 1987, Dcto 1517 de 1987, Dcto 071 de 1990, Res 249 de 1992, Res 338 de 1989
	E	V	CENTRO INTERNACIONAL	Decreto 0626 de 1970
7	C	IV	MUSEO NACIONAL	Declaración como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional (Dcto 1584 de 1975).
	D	V	PLAZA DE TOROS SANTAMARÍA	Declaración como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional (Dcto 2390 de 1984).
	E	VI	TORRES DEL PARQUE	Declaración como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional (Dcto 1505 de 1995).
	F	VII	PARQUE INDEPENDENCIA	Plan Director correspondiente
			PLANETARIO DISTRITAL	Declaración como Bien de Interés Cultural de Carácter Distrital (Dcto 606 de 2001)

Nota: Las omisiones o impreciones 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.

ESCALA 1 : 5000

0 100 200 300 400 Metros

CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No.91 SAGRADO CORAZÓN

	SECTOR 2 CONSOLIDACION Con Cambio de Patrón					SECTOR 3 CONSERVACIÓN Sector de Interés Cultural	SECTOR 4 CONSERVACIÓN Sector de Interés Cultural	SECTOR 5 RENOVACIÓN Nota 1							SECTOR 6 CONSOLIDACION Urbanística			SECTOR 7 RENOVACIÓN URBANA Nota 1			
	SUBSECTOR							SUBSECTOR							SUBSECTOR			SUBSECTOR			
	A		B					A				~~B~~ VER DECRETO 486B DE 2017			A	B	C	A			B
								Reactivación			En todos los casos, es posible desarrollar adicionalmente	~~Reactivación~~		~~En todos los casos, es posible desarrollar adicionalmente~~				Reactivación		En todos los casos, es posible desarrollar adicionalmente	
	Frente menor o igual a 25 m.	Frente mayor a 25 m.	Frente menor o igual a 15 m.	Frente mayor a 15 m y menor o igual a 30 m.	Frente mayor a 30 m.			Frente menor o igual a 20 m.	Frente mayor a 20 y menor o igual a 40 m. y área mínima de 2000 m2	Frente mayor a 40 m. y área mínima de 2000 m2		~~Frente menor o igual a 20 m.~~	~~Frente mayor a 20 m. y área mínima de 2000 m2~~		Frente menor o igual a 30 m.	Frente mayor a 30 m. y menor o igual a 50 m	Frente mayor a 50 m.	Frente menor o igual a 30 m.	Frente mayor a 30 m.		
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.70	0.60	0.75	0.70	0.55	Ver Plancha No 4 "Plano y Fichas de Usos y Edificabilidad de Sectores de Interés Cultural"	Ver Plancha No 4 "Plano y Fichas de Usos y Edificabilidad de Sectores de Interés Cultural"	0.70	0.70	0.60	PLAN PARCIAL	~~0.75~~	~~0.70~~	~~PLAN PARCIAL~~	0.75	0.70	0.70	0.70	0.55	PLAN PARCIAL	0.75
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	5.50	5.50	3.00	5.50 Nota 7	5.50 Nota 7			2.50	4.20 Nota 7	RESULTANTE Nota 7		~~3.00~~	~~5.00 Nota 7~~		1.50	3.50	4.80	3.00	RESULTANTE Nota 7		1.50
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – ALTURA BASE (PISOS)	8	10	4	4	4			3	4	4		~~4~~	~~4~~		2	5	8	4	4		2
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – AISLAMIENTO POSTERIOR	DE ACUERDO CON NÚMERO DE PISOS (Art.13, Decreto 159/04)		4.0	4.0	4.0			3.0	4.0	4.0		~~4.0~~	~~4.0~~		3.0	5.0	6.0	4.0	4.0		4.0
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA		CONTINUA Nota 4					CONTINUA Nota 4				~~CONTINUA Nota 4~~			CONTINUA Nota 4			CONTINUA Nota 4			
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)				4	6				2 Nota 3	LIBRE Nota 3			~~3 Nota 3~~						LIBRE Nota 3		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO POSTERIOR				6.0 Nota 5	DE ACUERDO CON NUMERO DE PISOS Nota 5				6.0 Nota 5	DE ACUERDO CON NUMERO DE PISOS Nota 5			~~6.0 Nota 5~~						DE ACUERDO CON NUMERO DE PISOS Nota 5		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO LATERAL				5.0 Nota 6	5.0 Nota 6				5.0 Nota 6	DE ACUERDO CON NUMERO DE PISOS Nota 6			~~5.0 Nota 6~~						DE ACUERDO CON NUMERO DE PISOS Nota 6		
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)				4 Nota 2	4 Nota 2																
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO POSTERIOR				DE ACUERDO CON EL NUMERO DE PISOS Nota 5	DE ACUERDO CON EL NUMERO DE PISOS Nota 5																
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO LATERAL				1/4 h Nota 6	1/4 h Nota 6																
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	NO SE EXIGE		SE MANTIENE LA PARAMENTACION EXISTENTE DE LAS EDIFICACIONES PERMANENTES					NO SE EXIGE 3.5 m Sobre Cra 13. Debe ser tratado como zona dura integrado al andén				~~NO SE EXIGE~~			NO SE EXIGE			NO SE EXIGE			
VOLADIZOS	SE PERMITE							SE PERMITE				~~SE PERMITE~~			SE PERMITE			SE PERMITE			
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	NO SE PERMITE							NO SE PERMITE				~~NO SE PERMITE~~			NO SE PERMITE			NO SE PERMITE			

ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – ALTURA BASE (PISOS) – AISLAMIENTO POSTERIOR – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ALTURA ADICIONAL O TORRE – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS) – AISLAMIENTO POSTERIOR – AISLAMIENTO LATERAL
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS) – AISLAMIENTO POSTERIOR – AISLAMIENTO LATERAL
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN
VOLADIZOS
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

NOTAS GENERALES

► **AISLAMIENTOS:** Se entiende como la distancia horizontal y/o lateral comprendida entre los linderos laterales y/o posteriores con el paramento lateral y/o posterior (Glosario POT, Decreto 469/03), se aplicarán de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente decreto.

► **VOLADIZOS:** Aplica Decreto 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ).

► **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:** Aplica Decreto 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ).

► **ANTEJARDINES:** Aplica artículo 260 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ).

► **DOTACIONALES:** Los dotacionales de escalas Metropolitana, Urbana y Zonal, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), normas complementarias y Decreto Común Reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro, según el cual se definirá, de acuerdo con las escalas del Plan, las exigencias y condiciones en relación con los Planes de Regularización y Manejo y Planes de

► **PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS:** El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004, normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No.1 del presente Decreto).

► **CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA:** Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados en el Cuadro de Consolidación Urbanística, no invalidan la decisión de mantener la norma original para las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos demarcados en los respectivos planos del presente Decreto.

► **NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL:** Establecida en el Capítulo de Lineamientos para Bienes de Interes Cultural del presente Decreto.

► **EMPATES:** Toda construcción deberá empatar con cada uno de los elementos volumétricos de las edificaciones contiguas como son voladizos, paramentos, retrocesos, entre otros, hasta el nivel de empate, con una dimensión mínima de 3.00 mts.

► **PARAMENTACION:** Todas las construcciones que se realicen en áreas desarrolladas deberán paramentarse, teniendo en cuenta el paramento de construcción propio de la cuadra.

► **ALTURAS:** Cuando por correcta aplicación de normas anteriores se presenten diferentes alturas en las edificaciones de una manzana, respecto de los predios que no se hayan desarrollado constructivamente o de las ampliaciones que se planteen, podrá acogerse a la altura predominante de la manzana mediante empate.

► **PLATAFORMAS:** Construcción desarrollada con la altura básica permitida por la norma y tipología continua sin aislamientos laterales.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN PLATAFORMAS:
La altura se definirá con base en los siguientes criterios en orden de prevalencia:
1. Por la altura de la plataforma de la edificación colindante permanente.
2. Por la altura de la plataforma predominante en el costado de manzana (más del 50% del frente de Manzana).
3. Por una altura equivalente a 4 pisos.
4. En ningún caso se permiten pisos adicionales en la plataforma.

► **TORRE:** Construcción que se desarrolla a partir del nivel superior de la plataforma, cuya altura esta definida en la casilla de "altura adicional torre".

► **RETROCESOS SOBRE FACHADAS O SOBRE ZONAS DE USO PÚBLICO:** En vías distintas a vías de la Malla Vial Arterial, en todos los sectores normativos, cuando se desarrollen plataforma y torre, se exige un retroceso sobre fachada desarrollado desde el nivel superior de la plataforma y contabilizado entre el paramento de la plataforma y el paramento de la torre de mínimo 2.00 metros.

► **PARQUES DISTRITALES:** Su definición, clasificación e identificación se definen por los artículos 70, 242, 243, y 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo decreto y por el Plan Director respectivo.

Los parques Independencia, Bicentenario y Parque Nacional (Sector Normativo No.1), se rigen por lo establecido en el artículo 243 del Decreto Distrital 190 de 2004, parágrafo 2, según el cual la preservación, manejo, intervención y uso de los parques de escala regional, metropolitana y zonal serán determinados por los Planes Directores, los cuales deberán armonizarse y complementarse con los Planes de Manejo Ambiental, en los casos en que formen parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito.

NOTAS ESPECIFICAS

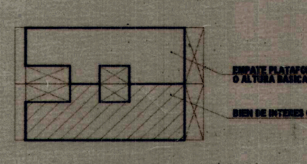
1. Los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación Urbana, en las modalidades de reactivación y redesarrollo, podrán incrementar su edificabilidad a través del instrumento Plan Parcial. Mediante este instrumento se definirán la unidad mínima de gestión, los incentivos en I.O, I.C, altura máxima permitida en pisos o altura libre y exigencias sobre antejardines.

2. Corresponden a predios receptores de transferencias de derechos de construcción provenientes de Inmuebles de Interés Cultural, podrá adicionarse 2,0 al índice de construcción establecido en el subsector normativo.

3. Para alcanzar la altura total de la edificación (base plataforma + altura adicional torre), los englobes o proyectos que planteen esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empate con la altura del Bien de Interés Cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad. Para definir el adosamiento o aislamiento con el Bien de Interés Cultural ver plancha No. 4/4

4. Se deberá dar continuidad a la línea de paramento o fachada, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes, de la siguiente forma:

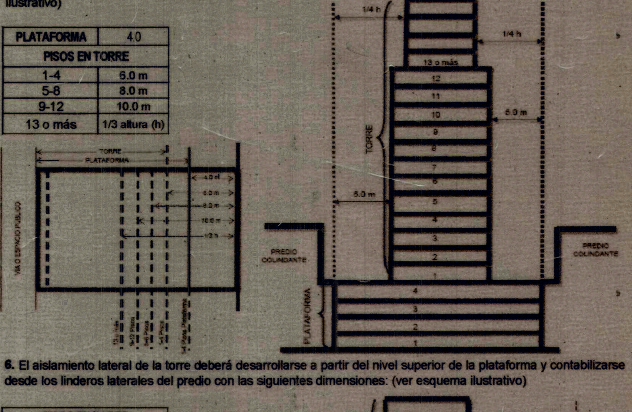
a). Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común.



b). En ningún caso se pueden generar culatas (en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el Artículo 14, del Decreto 159 de 2004. En caso que existan

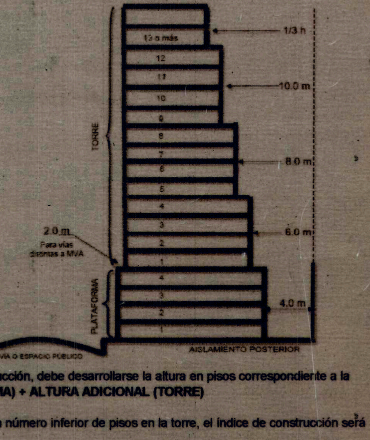
5. El aislamiento posterior de la torre deberá desarrollarse en escalonamiento a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero posterior del predio con las siguientes dimensiones: (ver esquema ilustrativo)

PLATAFORMA	4.0
PISOS EN TORRE	
1-4	6.0 m
5-8	8.0 m
9-12	10.0 m
13 o más	1/3 altura (h)



6. El aislamiento lateral de la torre deberá desarrollarse a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde los linderos laterales del predio con las siguientes dimensiones: (ver esquema ilustrativo)

PISOS EN TORRE	
1-12	5.0 m
13 o más	1/4 altura (h)



7. Para alcanzar este Índice máximo de construcción, debe desarrollarse la altura en pisos correspondiente a la sumatoria de: ALTURA BASICA (PLATAFORMA) + ALTURA ADICIONAL (TORRE)

En caso de desarrollar plataforma sin torre o un número inferior de pisos en la torre, el índice de construcción será el resultante.

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.

DEROGADO

ESTA UPZ CONTIENE ÁREAS ... CON LOS PLANOS ADJUNTOS.

PLANCHA No: 3 DE: 4

UPZ 91

SAGRADO CORAZÓN

EDIFICABILIDAD

CONVENCIONES

- LÍMITE DE LA UPZ
- LÍMITE DE SECTOR NORMATIVO
- LÍMITE DE SUBSECTOR NORMATIVO
- LIMITE AREA DE REGLAMENTACIÓN Res 76/77
- ZONA QUE MANTIENE LA NORMA ORIGINAL (Ver cuadro de consolidación urbanística)
- DOTACIONALES
- SUELO DE PROTECCIÓN
- ÁREA DE INFLUENCIA MUSEO NACIONAL
- VIAS CON LÍNEAS DE DEMARCACIÓN DEFINIDAS
- VÍAS SIN LÍNEAS DE DEMARCACIÓN DEFINIDAS
- MALLA VIAL INTERMEDIA
- LÍMITE PLAN ZONAL CENTRO DE BOGOTÁ

DECRETO: 492

Fecha: 26 OCT. 2007

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

LUIS EDUARDO GARZÓN
Alcalde Mayor

ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

CENTRO de Bogotá

UPZ 91 Sagrado Corazón Dto 492/07 Plano 3/4