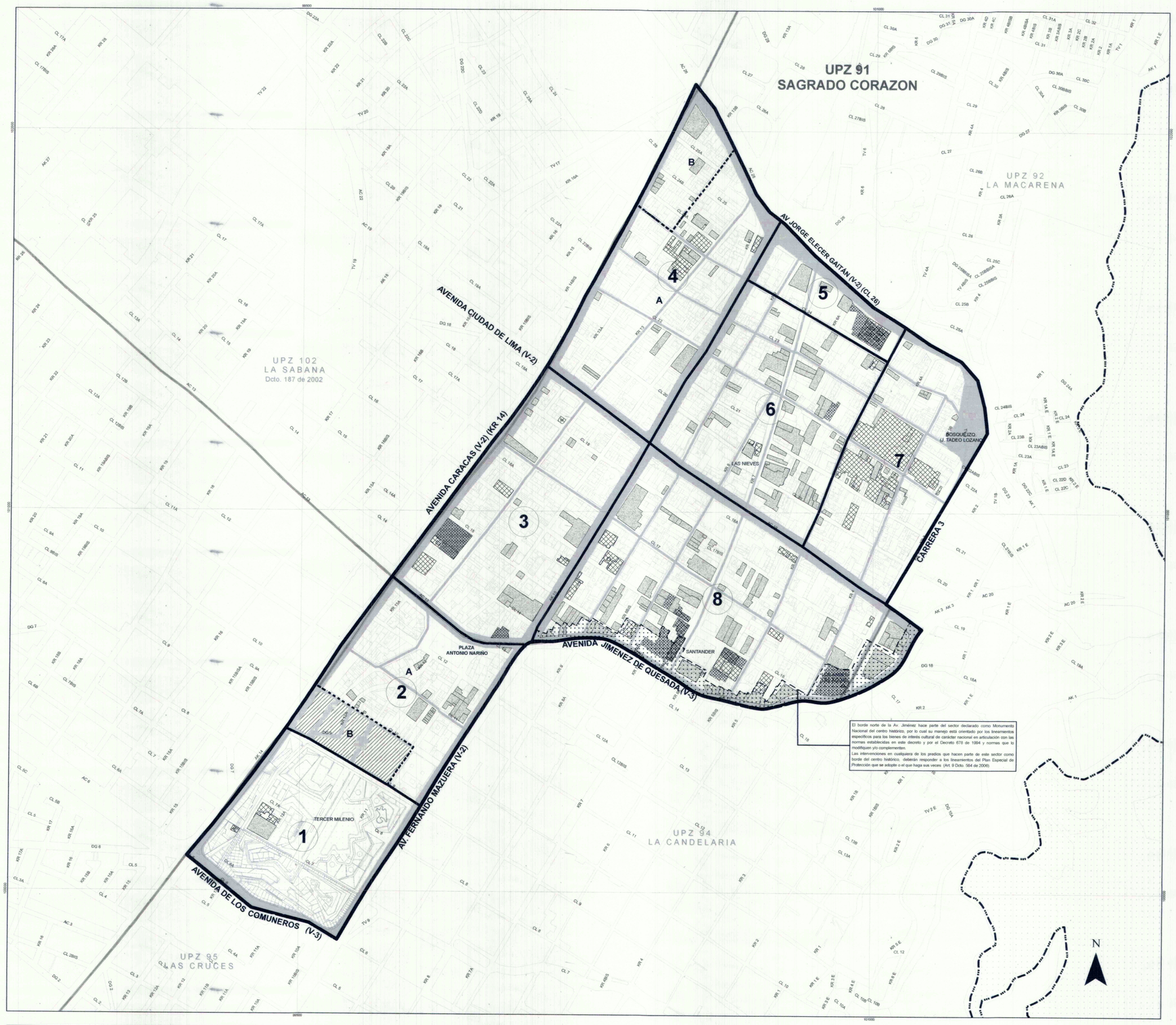


El borde norte de la Av. Jiménez hace parte del sector declarado como Monumento Nacional del centro histórico, por lo cual su manejo está orientado por los lineamientos específicos para los bienes de interés cultural de carácter nacional en articulación con las normas establecidas en este decreto y por el Decreto 678 de 1994 y normas que lo modifiquen y/o complementen.
Las intervenciones en cualquiera de los predios que hacen parte de este sector como borde del centro histórico, deberán responder a los lineamientos del Plan Especial de Protección que se adopte o el que haga sus veces. (Art. 8 Dcto. 564 de 2006).

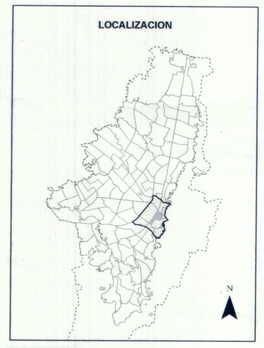
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano adjunto.
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 correspondiente a usos.
   - Límite Subsector Normativo
   - A Número Subsector representado en letras mayúsculas
4. Remítase a la ficha de edificabilidad permitida para el subsector de su interés, remitiéndose a las condiciones establecidas.

LOCALIZACION



SECTORES URBANISTICOS

SECTOR	SECTOR	SUELO DE PROTECCION	NORMA ESPECIFICA / OBSERVACIONES
1	DOTACIONAL	Componente de la Estructura Ecologica Principal: PM. 15 Parque Metropolitano Parque Tercer Milenio	Articulo 241,242 y 243 (Componentes del sistema de espacio Publico construido). Articulo 244, 252. (Planes Directores para parques de escala regional, metropolitana y zonal). Articulos 17 y 75 (Estructura Ecologica Principal).

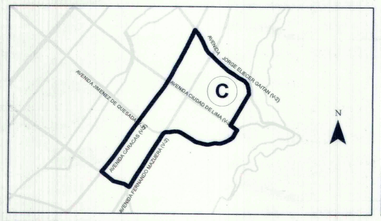
PLAN ZONAL DEL CENTRO

SECTOR NORMATIVO	SECTOR	TRATAMIENTO	MODALIDAD
2	SAN VICTORINO REGIONAL	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO- REACTIVACION
3	LA CAPUCHINA	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO- REACTIVACION
4	ALAMEDA	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO- REACTIVACION
5	LAS NIEVES CULTURAL Y EDUCATIVO	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO- REACTIVACION
6	LAS NIEVES COMERCIAL Y DE SERVICIOS	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO- REACTIVACION
7	LAS NIEVES CULTURAL Y EDUCATIVO	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO- REACTIVACION
8	LA VERACRUZ	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO- REACTIVACION

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANISTICA DE LA UPZ No. 93 LAS NIEVES

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
1	PM. 15 PARQUE METROPOLITANO PARQUE TERCER MILENIO			DECRETO 346 DE 2003
2	B	I	NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS MANZANAS 3,10 Y 22 DEL SECTOR DE RENOVACION URBANA DE SANTA INES.	RESOLUCION 063 del 11 DE FEBRERO DE 2005.

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.



SECTOR DE DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS

SECTOR DE DEMANDA C

Entre la Avenida Jorge Eliecer Gaitán y la Avenida de los Comuneros, y entre la Avenida Fernando Mazuera y la Avenida Caracas.

ESCALA 1: 5.000

90 45 0 90 180 270 M

CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 93 LAS NIEVES

	SECTOR 2 RENOVACION URBANA Nota 1		SECTOR 3 RENOVACION URBANA Nota 1		SECTOR 4 RENOVACION URBANA Nota 1-6		SECTOR 5 RENOVACION URBANA Nota 1				SECTOR 6 RENOVACIÓN Nota 1			SECTOR 7 RENOVACION Nota 1			SECTOR 8 RENOVACION Nota 1	
	Reactivación	Redesarrollo/ Reactivación	Reactivación	Redesarrollo/ Reactivación	Reactivación	Redesarrollo/ Reactivación	Reactivación			Redesarrollo/ Reactivación	Reactivación		Redesarrollo/ Reactivación	Reactivación		Redesarrollo/ Reactivación	Reactivación	Redesarrollo/ Reactivación
	SUBSECTOR Nota 5		SUBSECTOR		SUBSECTOR Nota 6		SUBSECTOR				SUBSECTOR			SUBSECTOR			SUBSECTOR	
	A		ÚNICO		A		ÚNICO				ÚNICO			ÚNICO			ÚNICO	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	TODOS LOS PREDIOS	Plan Parcial	TODOS LOS PREDIOS	Plan Parcial	TODOS LOS PREDIOS	Plan Parcial	Predios con frente menor o igual a 20 mts	Predios con frente mayor a 20 mts		Plan parcial	Predios con frente menor o igual a 20 mts	Predios con frente mayor a 20 mts	Plan parcial	Predios con frente menor o igual a 20 mts	Predios con frente mayor a 20 mts	Plan parcial	Predios con frente menor o igual a 20 mts	Predios con frente mayor a 20 mts	Plan parcial
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	0.75		0.75		0.75		0.75	0.70	0.65		0.75	0.70		0.75	0.70		0.75	0.70	
	2.2		2.2		2.2		6.0	resultante	resultante		6.0	resultante		6.0	resultante		6.0	resultante	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – ALTURA BASE (PISOS)	3 pisos		3 pisos		3 pisos		8 pisos	Libre	4 pisos Nota 2		8 pisos	4 pisos Nota 2		8 pisos	4 pisos Nota 2		8 pisos	4 pisos Nota 2	
AISLAMIENTO POSTERIOR	3 m		3 m		3 m		5 mts	Nota 3	4 m		5 mts	4 m		5 mts	4 m		5 mts	4 m	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA Nota 3		CONTINUA Nota 3		CONTINUA Nota 3		CONTINUA Nota 3				CONTINUA Nota 3			CONTINUA Nota 3			CONTINUA Nota 3		
ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS) – ALTURA ADICIONAL TORRE									Libre Nota 2			Libre Nota 2			Libre Nota 2			Libre Nota 2	
AISLAMIENTO POSTERIOR									Nota 4			Nota 4			Nota 4			Nota 4	
AISLAMIENTO LATERAL									Nota 7			Nota 7			Nota 7			Nota 7	
TIPOLOGÍA TORRE									Aislada			Aislada			Aislada			Aislada	
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No se exige		No se exige		No se exige		No se exige				No se exige			No se exige			No se exige		
VOLADIZOS	Se permite		Se permite		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			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."

NOTAS GENERALES

► **NORMAS SOBRE EDIFICABILIDAD:** Aplica artículo 28, numeral 4, del presente Decreto.

► **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** : Aplica Decreto 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ) y contra Bienes de Interés Cultural las establecidas en el Capítulo de lineamientos para Bien de Interés Cultural del presente Decreto.

► **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 escala metropolitana, urbana y zonal, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y normas complementarias, están 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 Implantación.

►**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 plantearados 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** : Es la 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 colindantes permanentes 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 plantean, podrá acogerse a la altura predominante de la manzana mediante empate.

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

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

En los ejes de las Avenidas 3, 7, 10, 19 y Jimenez, la tipología con plataforma será obligatoria, exceptuando los casos con Bienes de Interés Cultural.

Para predios que colinden con construcciones que presenten desarrollo en plataforma, se debe dar empate estricto con la altura de la plataforma y a partir de ésta se dejará el aislamiento lateral, exceptuando los casos con Bienes de Interes Cultural.

►**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.

►**RETROCESOS SOBRE FACHADAS O SOBRE ZONAS DE USO PÚBLICO:** En todos los sectores normativos que tengan frente sobre vías distintas a la Malla Vial Arterial,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 en mínimo 2.00 metros.

►**PARQUES DISTRITALES:** Su definición, clasificación e identificación se definen por los artículos 70, 242, 245, 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 Bicentenario y Parque Tercer Milenio (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 y los incentivos en I.O, I.C y altura máxima permitida en pisos o altura libre.

2. 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.

3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, 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.

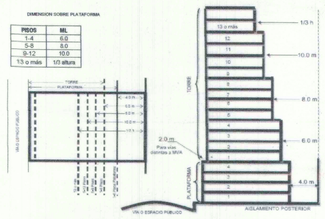
Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común.

En ningún caso se pueden generar culatas (ni 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 deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada.

4. 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).

DIMENSION SOBRE PLATAFORMA

PISOS	ML
1-4	6.0
5-8	8.0
9-12	10.0
13 o más	1/3 altura



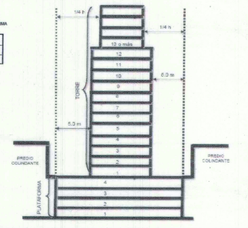
5. El subsector normativo 2, subsector B, mantiene la norma original de la Resolución 063 del 11 de Febrero de 2005.

6. El sector normativo 4, subsector B, se desarrollará mediante Plan de Implantación para el uso de la Estación Central de Transmilenio y/o en el marco del Plan Parcial de Renovación y desarrollos inmobiliarios que lo complementen. La altura se definirá por el instrumento que lo reglamente.

7. El aislamiento lateral de la torre deberá desarrollarse a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero lateral del predio tal como señala el siguiente esquema:

DIMENSION SOBRE PLATAFORMA

PISOS	ML
1-12	5.0
13 o más	1/4 altura



ESTA UPZ CONTIENE ÁREAS INCORPORADAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, DE ACUERDO CON LOS "PLANOS"

DEROGADO

PLANCHA No: 3 DE: 4	UPZ 93 LAS NIEVES EDIFICABILIDAD PERMITIDA	CONVENCIONES	DECRETO 492 Fecha: 26 OCT. 2007	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

CONVENCIONES:
- Límite UPZ
- Límite sector normativo
- Límite Subsector
- Límite Plan Zonal Centro de Bogotá
- Monumento Nacional
- Inmuebles de Interés Cultural
- Límite Centro Histórico Dcto. 678 de 1994
- Dotacionales
- Consolidación urbanística
- Troncal Transmilenio
- Afectaciones Viales

LUIS EDUARDO GARZÓN
ALCALDE MAYOR

ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Bogotá sin indiferencia

CENTRO de Bogotá

POT

2006MMVII