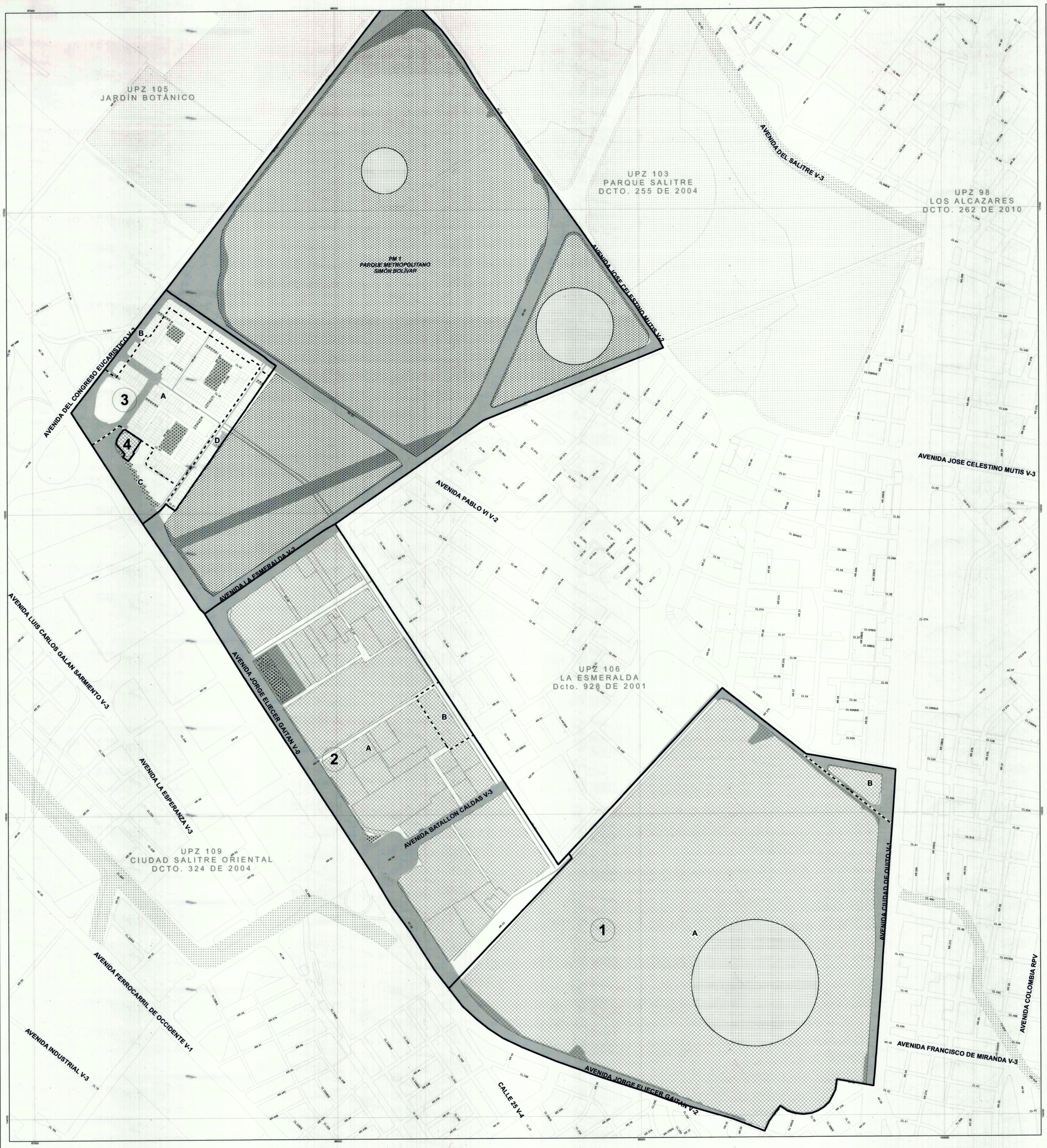


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

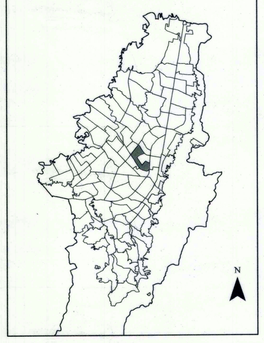
Secretaría

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 usos
   - 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



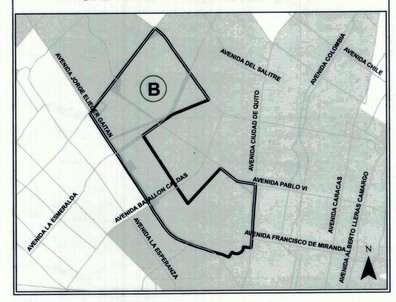
SECTORES NORMATIVOS UPZ 104 PARQUE SIMON BOLIVAR

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	MODALIDAD
1	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN	SECTORES URBANOS ESPECIALES
2	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	RENOVACIÓN URBANA	REACTIVACIÓN REDESARROLLO
3	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN	DENSIFICACIÓN MODERADA
4	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN	SECTORES URBANOS ESPECIALES

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

SECTOR	SUBSECTOR DE USO	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	NOMBRE DEL DOTACIONAL	ACTO ADMINISTRATIVO
1	I	A	UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	RESOLUCIÓN 279 DEL 5 DE MAYO DE 2005
	II	B	CENTRO DEPORTIVO Y EMPRESARIAL COLSUBSIDIO CALLE 53	RESOLUCIÓN 884 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2007
2	II	B	ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	RESOLUCIÓN 535 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2002

SECTORES DE DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO UPZ 104 SIMÓN BOLÍVAR - C.A.N.



ESCALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 M

UPZ Nº 104 SIMÓN BOLÍVAR - FICHA DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA

	SECTOR 2 RENOVACIÓN URBANA	SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN CON DESIFICACIÓN MODERADA			
	SUBSECTOR A Nota 18	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C Nota 12	SUBSECTOR D Nota 16
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	NOTA 1	0,7	0,7	0,35 Nota 13	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN		2,1	2,8	1,66 Nota 13	2,1
ÁLTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	Resultante Nota 2	3	4	Resultante Nota 8	3
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada Nota 5	Continua	Continua	ENTRE EDIFICACIONES: HASTA 5 PISOS 5,00 m; MAS DE 5 PISOS 10,00 m	Continua
VOLADIZOS	Nota 3	Nota 17	Nota 17	0,80 Nota 9	Nota 17
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	Nota 4 y 14	Se exige Nota 15	Se exige Nota 15	Nota 10	Se exige Nota 15
PATIOS	Nota 6	Nota 17	Nota 17	Área: 25.00 m2 Lado: 5.00 m Nota 11	Nota 17
SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS	Frente: 50 m Área 2400 m2	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite
SEMISÓTANO	Se permite Nota 7	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite

NOTAS ESPECÍFICAS

NOTA 1. Los índices de ocupación y de construcción darán como resultado de la aplicación de las normas sobre altura máxima permitida, dimensión del antejardín, así como de aislamientos y patios.

NOTA 2. La altura de las edificaciones no puede sobrepasar los 32.20 m.

NOTA 3. 0.60 m en vias hasta 10 m, 0.80m en vías mayores a 10.00 y hasta 15m, 1.00 m en vías mayores 15.00 y hasta 22 m, 1.50 m en vías mayores a 22.00 y hasta 36 m y 2.00m en vías mayores a 36.00 m.

NOTA 4. Los antejardines serán de 6.00 m sobre las vías locales y vehiculares, las construcciónes cuyos lotes tengan frente sobre la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) y la Calle 44 (Diagonal 40), tendrán 15.00 m de antejardín .

NOTA 5. Contra predios vecinos, para altura hasta de 10.30 m el aislamiento será de 3.00 m mínimo, para altura de 10.31 m hasta 13.30 m el aislamiento será de 5.00 m mínimo, para altura de 13.31 a 32.30 el aislamiento será mínimo un tercio (1/3) de la altura de la edificación.

NOTA 6. Los que se requieran para iluminación y ventilación, los cuales tendrán como lado menor el equivalente a (1/4) de la altura total de la edificación con área del cuadrado del lado mínimo exigido y no podrán ser cubiertos.

NOTA 7. El nivel de acabado del primer piso de las edificaciones, no puede estar a mas de 1.30 m sobre el nivel del andén.

NOTA 8. La altura de las edificaciones no puede sobrepasar los 34.5 m.

NOTA 9. Sobre la Avenida Jorge Eliecer Gaitán (AC 26) se exige voladizo de 1.20 m y sobre la Carrera 66A se exige voladizo de 1.00 m.

NOTA 10. Las dimensiones de los antejardines serán las siguientes: Sobre la Sobre la Avenida Jorge Eliecer Gaitán (AC 26) no se exige antejardín, únicamente se debe respetar la Cesión Tipo A. Sobre la Carrera 66A el antejardín exigido es de 5.00 m y Sobre la Calle 41A, Calle 42 y Carrera 66C, será de 3.50 m.

NOTA 11. No pueden ser cubiertos

NOTA 12. Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas, corresponden a las disposiciones generales y específicas para el Tratamiento de Consolidación, contenidas en el artículo 6, parágrafo 4 del Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que los modifiquen o sustituyan.

NOTA 13. 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 útil menor a 5.000 m2 se permite un incremento hasta en 0,02 del área útil del predio, ii) para predios con área útil igual o mayor a 5.000 m2 y menor a 10.000 m2 se permite un incremento hasta en 0,015 del área útil del predio, iii) para predios con área útil igual o superior a 10.000 m2 se permite un incremento hasta en 0,01 del área útil del predio, y se permite incrementar el área construida 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 útil menor a 5.000 m2 se permite un incremento hasta en 0,04 del área útil del predio, ii) para predios con área útil igual o mayor a 5.000 m2 y menor a 10.000 m2 se permite un incremento hasta en 0,03 del área útil del predio, y iii) para predios con área útil superior a 10.000 m2 se permite un incremento hasta en 0,02 del área útil del predio.

Los incrementos establecidos en el párrafo anterior no podrán efectuarse sobre los antejardines ni sobre los aislamientos contra predios vecinos establecidos en la presente ficha reglamentaria, y no deben afectar las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el POT. Tales incrementos únicamente podrán aplicarse para la ampliación de las zonas comunes de la agrupación.

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 hecho generador de plusvalía correspondiente.

NOTA 14. Sobre la Avenida Jorge Eliecer Gaitán se deberá prever un control ambiental de mínimo 10.0 m.

NOTA 15. La dimensión de antejardines en todos los casos son las contenidas en el Plano 452/4 de la Urbanizacion El Salitre y en el Decreto 665 del 26 de octubre de 1961.

NOTA 16. Los usos que se desarrollen en predios con frente mayor a 20 mts, podrán elevar su altura a 5 pisos cumpliendo con las siguientes condiciones: Indice máximo de ocupación 0.6. Indice máximo de construccion 3.0. Antejardin: según lo contenido en el Plano 452/4 de la Urbanizacion El Salitre y en el Decreto 665 del 26 de octubre de 1961. Aislamiento Posterior: 3.00 m. Aislamiento Lateral: Deberá plantearse con una dimensión de 3.00m, a partir de la placa superior del 3 piso.

NOTA 17. Se rige por lo dispuesto en el Decreto Distrital 159 de 2004, Decreto Distrital 333 de 2010 y demás normas que lo modifiquen, sustituyan y complementan.

NOTA 18. Cualquier intervención con base en la norma establecida en la presente ficha reglamentaria, deberá respetar el proyecto urbanístico definido en los planos 295/4-03, 295/4-04, 295/4-05 y 295/4-07.

NOTAS GENERALES

A **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE 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 específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.

► **AISLAMIENTOS POSTERIORES**: Se exige aislamiento posterior entre los predios medianeros opuestos, aplicando lo dispuesto en el articulo 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.

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 DE SECTORES URBANOS ESPECIALES:** Los inmuebles i)con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como insitucionales por normas anteiores, 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 Especiales.

Las presentes fichas normativas han incorporado en esta cartografía algunos usos **dotacionales existentes** no señalados por el POT, cuya escala y permanencia debe ser objeto de verificación por parte de la SDP, de acuerdo con los parámetros de los planes maestros de equipamientos respectivos.

C **TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**: En los sectores normativos sujetos al tratamiento de renovación urbana, mediante plan parcial de renovación urbana, podrán definirse nuevos usos y condiciones de edificabilidad, adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área a intervenir mediante plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación.

D **TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO**: 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 POT, Decreto Distrital 327 de 2004, normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de estructura (Plancha No.1 del presente decreto).

E **ANTEJARDINES:** Aplica articulo 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 articulo 3 del Decreto Distrital 333 de 2010.

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

"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."

ESTA UPZ CONTIENE AREAS INCORPORADAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA, POR TANTO SE DEBE CONSULTAR EL DECRETO DISTRITAL 562 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2014 JUNTO CON LOS PLANOS ADJUNTOS.

BOGOTÁ BICENTENARIO de la Independencia de Colombia

PLANCHA No: 3 **DE:** 3

UPZ 104

PARQUE SIMÓN BOLÍVAR C.A.N.

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo
- Límite Subsector
- Consolidación urbanística (Ver cuadro)
- Monumento nacional
- Dotacionales permanentes
- Dotacionales existentes
- Sistema de Áreas Protegidas
- Parque metropolitano
- Parque zonal
- Parque vecinal o de bolsillo
- Vías arterias
- Circuitos de movilidad

DECRETO 301 **Fecha:** 12 JUL. 2017

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

CLARA EUGENIA LÓPEZ OBREGÓN
ALCALDESA MAYOR (D)

CRISTINA ARANGO OLAYA
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

POT

BOG BOGOTÁ POSITIVA