



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.
 - Limite sector normativo
 - ⑤ Número sector normativo
3. Dentro del Sector Normativo identifique el subsector de edificabilidad.
 - Limite 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

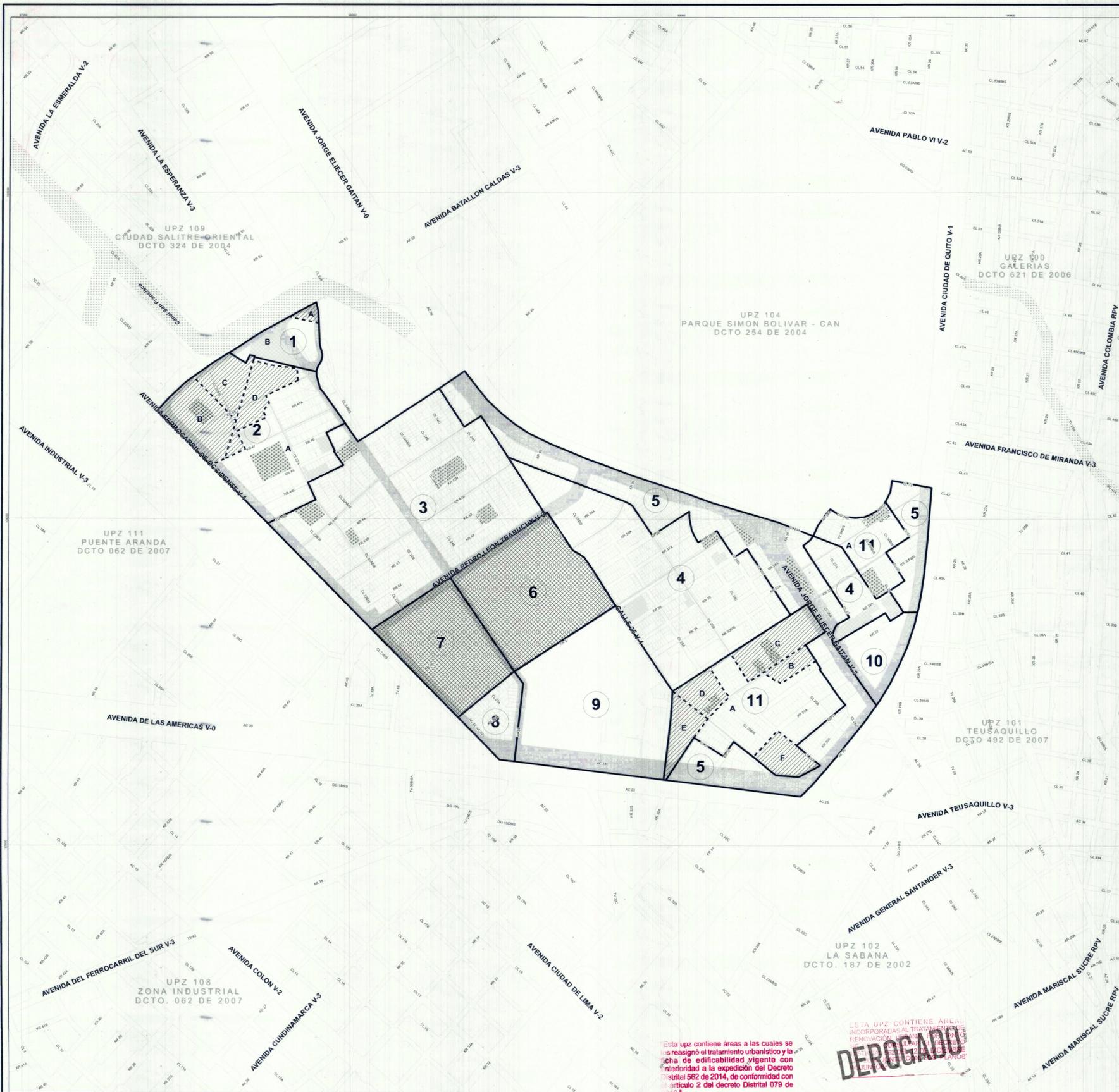


SECTORES NORMATIVOS UPZ 107 - QUINTA PAREDES			
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DESARROLLO
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
6	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
7	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGREGACIONES O CONJUNTOS
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON AGREGACIONES O CONJUNTOS
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA UPZ 107 QUINTA PAREDES			
SECTOR	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
1	A	DESARROLLO (CAMBIAVAL VILLA DEL CLAY)	RESOLUCIÓN 636 DE 1984
	B	URBANIZACIÓN (SUCRE DEL SALITRE)	RESOLUCIÓN 666 DE 1986
	C	URBANIZACIÓN (SUCRE DEL SALITRE)	RESOLUCIÓN 666 DE 1986
	D	URBANIZACIÓN (SUCRE DEL SALITRE)	RESOLUCIÓN 666 DE 1986
2	A	URBANIZACIÓN (SUCRE DEL SALITRE)	RESOLUCIÓN 666 DE 1986
	B	URBANIZACIÓN (SUCRE DEL SALITRE)	RESOLUCIÓN 666 DE 1986
	C	URBANIZACIÓN (SUCRE DEL SALITRE)	RESOLUCIÓN 666 DE 1986
	D	URBANIZACIÓN (SUCRE DEL SALITRE)	RESOLUCIÓN 666 DE 1986
11	A	INDIA	RESOLUCIÓN 41 DE ABRIL DE 1975 Y PL. 7034 Y 7034-01
	B	INDIA	RESOLUCIÓN 41 DE ABRIL DE 1975 Y PL. 7034 Y 7034-01
	C	FUTURA	RESOLUCIÓN 41 DE ABRIL DE 1975 Y PL. 7034 Y 7034-01
	D	FUTURA	RESOLUCIÓN 41 DE ABRIL DE 1975 Y PL. 7034 Y 7034-01

ESCALA 1:5000

0 50 100 200 300 400 M



ESTA UPZ CONTIENE ÁREAS INCORPORADAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y/O REDESARROLLO DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2004

DEROGADO

FICHA DE EDIFICABILIDAD UPZ 107 QUINTA PAREDES

	SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN DENSIIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN DENSIIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 5 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	SECTOR 7 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	SECTOR 8 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	SECTOR 11 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR A
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,70	0,70	0,75	0,70	0,70	0,75	0,70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	4,2	2,8	2,2	4,2	2,5	2,2	2,8
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	6	4	3	6	RESULTANTE	3	4
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua	Continua	Aislada	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	3,5 NOTA 1, 2 y 4	3,5 NOTA 1, 2 y 4	NOTA 3	3,5 NOTA 1	5,0	NOTA 3	NOTA 3
SUBDIVISION PREDIAL MÍNIMA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

NOTAS ESPECÍFICAS

- NOTA 1: Para predios con frente sobre la malla vial arterial se exige antejardín de 5,00 metros.
- NOTA 2: Sobre vías peatonales la dimensión del antejardín se la define en el plano urbanístico respectivo.
- NOTA 3: 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 mínimo de 5,00 metros.
- Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes sin dimensión de antejardín predefinida, las nuevas edificaciones deben mantener la mayor dimensión de antejardín que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.
iii) En las situaciones que no se entranquen dentro de las disposiciones anteriores, el antejardín reglamentario será de 3,50 m.
iv) De lo anterior se exceptúan los predios con frente a la malla vial arterial, cuyo antejardín reglamentario es de 5,00 m.
- NOTA 4: En los lotes de esquina en los cuales en el plano urbanístico respectivo se contempló la reducción del antejardín por el lado mayor del predio, se podrá reducir la dimensión del antejardín a 2 m por el lado mayor, obtenido adicionando el empuje con el antejardín aprobado del vecino en una longitud de fachada no menor a 3 m. Se exceptúan de esta disposición los predios ubicados con frente a las vías de la malla vial arterial.
- NOTAS GENERALES**
- A. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA 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 o sustituyan.
- B. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA: Se permite alcanzar un índice de construcción de 3,5 y una altura libre en pisos cumpliendo con las siguientes condiciones:
i) Retenciones contra predios vecinos máximo de 3,00 m a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha.
ii) El índice de ocupación de 0,70, antejardín de 3,5 m y para predios con frente a la malla del antejardín 5,0 m, voladizos, semivoladizos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria.
iii) El aislamiento posterior correspondiente al establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolle hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria y específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- C. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN: Se permite alcanzar un índice de construcción de 3,5 y una altura resultante en pisos cumpliendo con las siguientes condiciones:
i) Antejardín con una dimensión mínima de 5,00 m.
ii) Retenciones contra predios vecinos máximo de 3,00 m a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha.
iii) Retenciones sobre vías locales iguales o mayores a 12 m mínimo de 3,00 m a partir del paramento del último piso permitido en la ficha.
iv) El índice de ocupación, voladizos, semivoladizos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria.
v) El aislamiento posterior correspondiente al establecido en la nota general para la parte de la edificación que se desarrolle hasta la altura permitida en la ficha reglamentaria.

- Si con un proyecto se desarrollará un costado de manzana completo con las condiciones establecidas en el plano anterior, puede alcanzarse un índice de construcción de 5,5.
- Si con un proyecto se desarrollará una manzana completa con las condiciones establecidas en el plano anterior, puede alcanzarse un índice de construcción de 6, y puede eliminarse todos los aislamientos.
- Si todos los predios de una manzana completa están gratuitamente un antejardín de 7 metros al Distrito Capital, pueden alcanzarse un índice de construcción de 7, cumpliendo las condiciones establecidas en el presente decreto, salvo la exigencia del antejardín. Los índices de ocupación y construcción se aplicarán sobre la dimensión del predio antes de la construcción.
- Dentro de la presente norma, para la UPZ 107 Quinta Paredes, esta nota aplica para los sectores normativos 5 y 8.
- ASISTENCIA 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 a la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
- En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe prevalecer el empuje con la dimensión de los aislamientos exigidos de los que trata el presente decreto con un paso cuyo perfilamiento sea mínimo al del aislamiento exigido.
- Cuando se emplazan predios medianeros opuestos se puede eliminar el aislamiento posterior, pero se deben proveer patios, con profundidad mínima a la del aislamiento exigido, que deben empujar con la dimensión de los aislamientos colindantes exigidos, y con los patios de las edificaciones permanentes contiguas.
- Se empujará por predios medianeros opuestos aquellos que compartan los límites posteriores.
- B. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:** En cualquier sector normativo se permite la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación cumpliendo con el establecido en el artículo 375 del decreto 190 de 2004 (compilación POT). En estos casos las normas urbanísticas serán definidas a través de fichas normativas en el correspondiente Plan Parcial de renovación urbana.
- C. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO:** Dentro de la presente norma aplica para el Sector normativo 1, subsector de edificabilidad B y para todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en un lote 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 instrumentos planeados en el plano de Estructura (Plan No.1 del presente Decreto).
- D. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES:** Los inmuebles (con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal), ii) los inmuebles como institucionales por normas anteriores, iii) los que se destinan en el futuro al uso dotacional de escala metropolitana urbana o zonal y iv) los que se destinan 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 dictadas en el correspondiente instrumento de planeamiento y pertenecen al tratamiento de Consolidación de Sectores Especiales.
- Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos 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.
- E. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN:** Los bienes e inmuebles 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.
- F. 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 artículo del presente Decreto. En el tratamiento de consolidación, modalidades de sectores urbanos especiales, aplica lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 333 de 2010.
- G. 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 planchas Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.
- H. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera activa y no oponible.

PLANCHA No: 3 DE: 3

UPZ 107 QUINTA PAREDES EDIFICABILIDAD PERMITIDA

CONVENCIONES

- Limite UPZ
- Limite Sector Normativo
- Limite Subsector
- Consolidación urbanística (Ver cuadro)
- Sector dotacional
- Dotacionales existentes (Ver nota D párrafo 2)
- Sistema de Áreas Protegidas
- Parque metropolitano
- Parque zonal
- Parque vecinal o de bolsillo
- Vías arteriales
- Circuitos de movilidad

DECRETO 086
Fecha: 08 MAR 2011

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
SAMUEL MORENO ROJAS ALCALDE ROJAS
CRISTINA ARANGO OLAYA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

POT BOGOTÁ POSITIVA

UPZ 107 QUINTA PAREDES - DECRETO 086 - 08/MARZO/2011