



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 sectorial.
2. Identifique el sector normativo dentro del cual se localiza su predio.

▭ Limite Sector Normativo

⑤ Número Sector Normativo

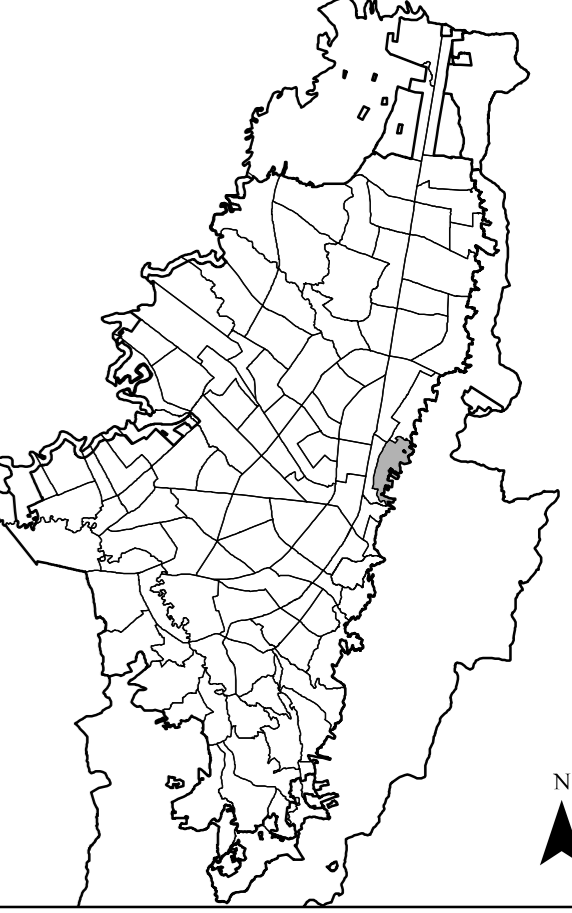
3. Dentro del sector normativo identifique el subsector de usos.

⋯ Limite subsector normativo

II Subsector representado en números romanos

4. Remítase a la ficha de usos permitidos para el subsector de su interés, donde se especifican las condiciones establecidas.

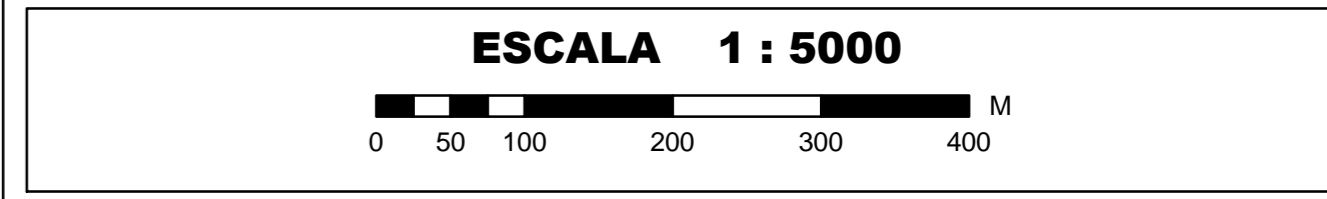
Localización



SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	Residencial	Con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	Consolidación con Cambio de Patrón
2	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
3 (Nota 1)	Comercio y Servicios	Especial de Servicios	Conservación de Sectores de Interés Cultural
4	Dotacional	Parque Zonal Gustavo Uribe Botero PZ-54	Parque Urbano
5	Residencial	Residencial Neto	Consolidación Urbanística
6	Residencial	Con Actividad Económica en la Vivienda	Consolidación Urbanística
7	Residencial	Con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral
8	Area Urbana Integral	Residencial	Desarrollo
9	Dotacional	Servicios Urbanos Básicos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
10	Residencial	Con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	Consolidación Urbanística
11	Comercio y Servicios	Comercio Aglomerado	Renovación Urbana de Modalidad Reactivación

Nota 1. Este sector normativo contiene Bienes de Interés Cultural, los cuales se encuentran identificados y reglamentados en el plan No 4 del presente Decreto y en el Decreto 606 de 2001

SECTOR	SUBSECTOR ENCLASIFICABLE	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
1	D	III	CONJUNTO RESIDENCIAL EMALUS	Res. 120/92, Res. 335/15-Ago-89, Pl. CH13/4-00
	E	IV	CALVO ME PHILLIPS	Res. 114/75-Ago-83, Pl. 125/4-00
	F	V	NUOVA GRANADA	MEMO 07/80-00-Sep-80, Pl. 48/1-03, Pl. 48/4-08, Pl. 48/4-02
	G	VI	CARRERA 1 No. 63-50	Res. 06-3-0158/24-Mar-06, Pl. CUZ-CH44/4-0
	H	VII	ARBOSCI	Res. 44/251-Mar-96, Pl. CH3/4-00
	A	I	CITRUS TV, ESTE No. 45C-41	
5	B	III	LOMA DE LA CRUZ	Res. 125/27-Mar-90, Res. 78/9-Abr-84, Pl. 230/4-2, Pl. 230/4-03, Pl. 230/4-04
	C	III	AV CIRCUVIVARIAL No. 67-49	Transversal 14 Este No. 68-30-17/1-04
	D	IV	SANTO DOMINGO	Res. 1584/788
	F	VI	TRANSVERSAL 4 ESTE No. 81-05	Res. 08-2-0265/05-Jun-06, Res. 07-2-0234/26-Jul-07, Pl. CUZ-CH8/4-03a, Res. 04-2-0130/27-Abr-04, Pl. CUZ-CH2/14-01
	G	VII	BELVEDERE	
10	E	III	LA LOMA	CH3/1-04, Pl. 789/1-00
	F	IV	LIPARI	Res. 0750/17-Jul-96, Pl. 26/1-15, Pl. CH3/4-01
	G	V	ARBORETUM	Res. 08-3-0002/20-Ene-06, Res. 97/1026/14-Oct-97, Res. 97/10104/26-Jun-1997, Pl. CUZ-CH11/4-02
	H	VII	CRAMER 45	Res. 408/17/14-Ago-00, Pl. 608/4-01



FICHA REGLAMENTARIA DE EDIFICABILIDAD UPZ 90 PARDO RUBIO

	SECTOR 1 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON			SECTOR 6 CONSOLIDACION URBANISTICA			SECTOR 10 CONSOLIDACION URBANISTICA			SECTOR 11 RENOVACION URBANA REACTIVACION
	Subsector A	Subsector B	Subsector C	Subsector A	Subsector B	Subsector A	Subsector C	Subsector D	Subsector UNICO	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,6	0,7	1	1	0,7	0,6	0,7	0,7	
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,5	3,5	4,2	2,7	2,5	3,5	3,5	3,5	3,5	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	3 Pisos	8 Pisos	6 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	8 Pisos	5 Pisos	5 Pisos	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	Continua	Continua	Continua	Continua	Aislada	Continua	Continua	
SEMISOTANO	Se Permite (Excepción en predios con frente a la Cámara 7)									
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN	Nota 1									
SUBDIVISION MINIMA DE PREDIOS	Frente: 8 metros Área mínima: 120 m ²	No se Permite	Frente: 8 metros Área mínima: 120 m ²	Frente: 5 metros Área mínima: 60 m ²	Frente: 8 metros Área mínima: 120 m ²	No se Permite	Frente: 8 metros Área mínima: 120 m ²	Frente: 8 metros Área mínima: 120 m ²	Frente: 8 metros Área mínima: 120 m ²	

NOTAS ESPECÍFICAS

- Nota 1. 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 el costo 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 máximo de 5,00 metros.
 - Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes su dimensión de antejardín predominará, las nuevas edificaciones deben mantener la mayor dimensión de antejardín que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.
 - iii) De lo anterior se exceptúan los predios con frente a la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), cuyo antejardín reglamentario es de 5,00 metros.
- Nota 2. Se permite alcanzar un índice de construcción de 4 y una altura libre en pisos cumpliendo con las siguientes condiciones:
- i) Antejardín con una dimensión mínima de 5,00 m.
 - ii) Retiro contra predios vecinos mínimo de 3,00 m a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha sobre vías locales menores a 12 m.
 - iii) El índice de ocupación, volúmenes, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria y específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo 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.
- Si con un proyecto se desarrolla una manzana completa con las condiciones establecidas en el párrafo primero, puede alcanzar un índice de construcción de 5, y puede eliminar todos los aislamientos.
- Se permite alcanzar un índice de construcción de 5 y una altura libre en pisos cumpliendo con las siguientes condiciones:
- i) Prever un espacio dentro del paramento de construcción para el acceso que demandó la atención de usuarios, aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, sin perjuicio de lo establecido en relación con los estudios de tránsito.
 - ii) Retiro contra predios vecinos mínimo de 5,00 m a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha.
 - iii) Retiro contra espacio público mínimo de 5,00 m a partir del paramento del último piso permitido en la ficha sobre vías locales iguales o menores a 12 m.
 - iv) El índice de ocupación, volúmenes, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria.
 - 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 establecidas en el párrafo primero, puede alcanzar un índice de construcción de 6, y puede eliminar todos los aislamientos.
- Si todos los predios de una manzana completa están reglamentados en antejardín de 7 metros al Distrito Capital, pueden alcanzar un índice de construcción de 7, cumpliendo las condiciones establecidas en el párrafo primero, salvo la exigencia del antejardín. Los índices de ocupación y construcción se aplicarán sobre la dimensión del predio antes de la cesión.

NOTAS GENERALES

- A ► **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON Y TRATAMIENTO DE RENOVACION MODALIDAD REACTIVACION.** 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 de los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Se permiten los semisótanos, salvo en las Áreas de Actividad de Comercio y Servicios, y zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
- B ► **TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANISTICO.** Dentro de la presente norma aplica para el Sector normativo 11, 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).
- C ► **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 reconozca su existencia urbanística. Las normas sobre edificabilidad están contenidas en el POT, en el Decreto 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Dentro de la presente norma, para la UPZ 90 Pardo Rubio, esta nota aplica para el Sector normativo 7. Los asentamientos regularizados que cumplen el proceso de integración a la estructura de la ciudad mediante el tratamiento de mejoramiento integral, pasaron al tratamiento de consolidación urbanística, según lo establece la SDP.
- D ► **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES.** Los inmuebles (con uso dotacional o de reserva de uso público) de escala metropolitana urbana o zonal (i) los señalados como institucionales por normas anteriores; (ii) los que se destinan en el futuro al uso dotacional de escala metropolitana urbana o zonal (iii) 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 definidas en el correspondiente instrumento de planeamiento y pertenecen al tratamiento de Consolidación de Sectores Especiales.
- E ► **TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA.** En cualquier sector normativo se permite la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo cumpliendo con lo 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.
- F ► **TRATAMIENTO DE CONSERVACION.** 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.

- G ► **ASIENTAMIENTOS POSTERIORES.** Si existe aislamiento posterior entre los predios medianeros opuestos, aplicando lo dispuesto en el artículo 13 literal b) del Decreto 159 de 2004, o la norma que lo modifique o sustituya. En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe prevenerse el empleo con la dimensión de los asentamientos espaciales de los que está 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 debe prever patios, con profundidad mínima a la del aislamiento exigido, que deben empezar con la dimensión de los asentamientos colindantes espaciales, y con los patios de las edificaciones permanentes contiguas. Se entiende por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los frentes posteriores.
- H ► **EMPATES.** En caso que el predio coincida con una edificación permanente que no haya previsto aislamiento y posea una altura superior a la base, se exigirá un empaje. Igualmente, cuando el predio coincida con una edificación permanente que haya previsto aislamiento lateral a partir de un nivel inferior al de la base, se deberá prever un aislamiento igual.
- I ► **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 336 de 2010.
- J ► **RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO.** De conformidad con el Decreto Distrital 308 de 2009, "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 sus actuaciones administrativas y urbanísticas", se incorpora a los planes de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del metro como parte del subistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de selección o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar.
- K ► **CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM).** En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de media y alta densidad y local o por corredores de movilidad local (CM-L). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en las planchas. No. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.
- L ► **Salvo expresa excepción, las normas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera activa y no especial.**
- M ► **Según lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETE,** los urbanizadores y constructores dentro de sus proyectos de construcción en cualquiera de sus modalidades, deben respetar los estándares de seguridad a las líneas de energía de media y alta tensión definidas mediante las Resoluciones 10/24 de 2008 y 100/196 de 2009 expedidos por el Ministerio de Minas y Energía, o la norma que los modifique o sustituya.

PLANCHA No:
DE: **3**
3

UPZ 90

PARDO RUBIO

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

CONVENCIONES

- ▬ Limite UPZ
- ▬ Limite Sector Normativo
- - - Limite Subsector
- ▬ Limite Área de Reglamentación Resolución 76 de 1977
- ▨ Consolidación urbanística (Ver cuadro)
- ▨ Sector dotacional
- ▨ Dotacional existente
- ▨ Sistema de Áreas Protegidas
- ▨ Parque zonal
- ▨ Parque vecinal
- ▨ Vías arteriales
- ▨ Circuitos de movilidad

DECRETO

Fecha:

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

SAMUEL MORENO ROJAS
ALCALDE MAYOR

CRISTINA ARANGO OLAYA
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN