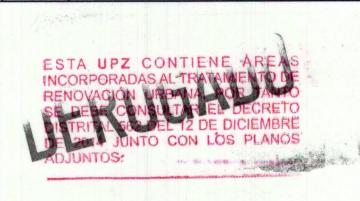


LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS											
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO  CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA								
1	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO									
2	AREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO								
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL COMPLEMENTARIO								
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA								
5	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANISTICA								
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA								
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA								
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN								
9	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN								

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 l artículo 2 del decreto Distrital 079 de

"Esta upz contiene áreas a las cuales se

CUADRO DE URBANIZACIONES QUE MANTIENEN NORMAS ORIGINALES ENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMÉRICAS



**ESCALA 1:5000** 

NOTA 8: La dimensión del antejardín será sobre vía vehicular 7.00 metros y sobre vía peatonal 5.00 metros.

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR 4 CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA					SECTOR 6 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA										SECTOR 7 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA			SECTOR 8 CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	SECTOR 9 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRÓN				
	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B NOTA 9	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	SUBSECTOR E	SUBSECTOR F NOTA 9	SUBSECTOR A NOTA 4	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C NOTA 9	SUBSECTORD	SUBSECTOR E	SUBSECTOR F	SUBSECTOR G	SUBSECTORH	SUBSECTOR I	SUBSECTOR K	SUBSECTOR L NOTA 9	SUBSECTOR A NOTA 2	SUBSECTOR B NOTA 2	SUBSECTOR C	SUBSECTOR UNICO NOTA 10	SUBSECTOR A NOTA 9	SUBSECTOR B NOTA 10	SUBSECTOR NOTA 10
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,60	0,7	0,7	NOTA 6	NOTA 6	NOTA 6	0,7	0,70	0,65	0,70	NOTA 6	NOTA 6	0,70	0,70	NOTA 6	NOTA 6	NOTA 6	0,70	1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3,50	2,10	2,10	NOTA 6	NOTA 6	NOTA 6	2,1	1,45	1,45	1,40	NOTA 6	NOTA 6	3,50	2,10	NOTA 6	NOTA 6	NOTA 6	2,10	2,40	3,00	2,10	1,4	2,1	3,5	1,4
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	LIBRE	3 PISOS	3 PISOS	4 PISOS	3 PISOS	5 PISOS	3 PISOS	2 PISOS	3 PISOS	2 PISOS	5 PISOS	8 PISOS	LIBRE	3 PISOS	12 PISOS	3 PISOS	6 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	4 PISOS	4 PISOS	2 PISOS	3 PISOS	6 PISOS	2 PISOS
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA	CONTINUA	CONTINUA	AISLADA	CONTINUA	AISLADA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	AISLADA	AISLADA	AISLADA	CONTINUA	AISLADO	CONTINUO	AISLADA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA
MENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (m)	5,00 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,50 m	NO SE EXIGE	3,50 m NOTA 5	3,50 m NOTA 5	3,50 m NOTA 1	3,50 m NOTA 7	NOTA 8	3,50 m NOTA 5	3,50	SE EXIGE NOTA 11	SE EXIGE NOTA 11	3,50 m	3,50 m	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	NOTA 3	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m
SURDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	NO SE DEPMITE	NO SE DEPMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	Frente mínimo de 7 m y	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMIT

**NOTAS GENERALES** A TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CON DENSIFICACIÓN MODERADA, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN DE CONSOLIDACIÓN DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN 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 Decreto Distrital 333 de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.

▶ AISLAMIENTO 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 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 patíos, 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 ► CONSOLIDACION URBANÍSTICA DE BARRIOS DESARROLLADOS POR LOTE INDIVIDUAL: En los desarrollos por sistema de loteo individual, toda construcción de obra nueva o ampliación, que colinde con edificaciones permanentes que tengan condiciones urbanísticas diferentes a las contenidas en las normas del presente decreto, deberá empatar su volumetría en cuanto a altura y antejardines en una longitud no menor a 3 mts cuando las condiciones de las edificaciones permanentes colindantes sean inferiores a las establecidas en la ficha (mayor antejardín y/o menor altura), y no mayor a 3 mts cuando dichas condiciones sean superiores (menor antarjardín y/o mayor altura). En todos los casos se debe evitar la generación de culatas y cumplir con las normas comunes a todos los tratamientos establecidas en el POT. En el presente decreto esta nota aplica para el sector normativo 6, subsectores de edificabilidad A, B y G.

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).

D ► 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 reconoce su existencia urbanística. Las normas sobre edificabilidad están contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan, y las establecidas en la Resolución 205 del 14 de marzo de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Los asentamientos legalizados que culminen el proceso de integración a la estructura de la ciudad mediante el tratamiento de mejoramiento integral, pasaran al tratamiento de consolidación urbanística, según lo establezca la SDP. En la presente ficha reglamentaria, esta nota aplica para el sector normativo 3.

► TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES: Los inmuebles i)con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como institucionales 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 señalan las áreas de actividad Dotacionalales indicadas en el mapa No. 25 del POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuyas escala y permanencia se encuentran en función de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y de los planes maestros de equipamientos respectivos.

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 - Cuando en el costado de manzaha existan una o más edificaciones permanentes sin dimensión de antejardín predominante, 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 enmarquen dentro de las disposiciones anteriores, el antejardín reglamentario será de 3,5 m. NOTA 4: El área institucional vendible tiene obligación de permanecer destinada al uso dotacional según el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los usos dotacionales que se pueden desarrollar son los permitidos en el subsector normativo de usos donde se ubique la urbanización. En el predio institucional vendible de la Urbanización Los Laureles (sector 6 Subsector A) se permite índice de ocupación máximo de

NOTA 5: En los lotes de esquina, el antejardín podrá reducirse a 2,00 metros por el lado mayor, hasta la línea de aislamiento posterior desde la cual se empatará con el antejardín reglamentario del lote vecino. NOTA 6: 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 predios con área útil superior a 10.000 m2 se permite un incremento hasta en 0,02 del área útil del predio.

predios vecinos establecidos en la presente ficha reglamentaria, y no deben afectar las condiciones minimas 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.

Los incrementos establecidos en el párrafo anterior no podrán efectuarse sobre los antejardines ni sobre los aislamientos contra

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 7: Para la urbanización Rincón de Mandalay la dimensión del antejardín será de 4 metros sobre la carrera 72 B y sobre la intersección de la Av. Boyacá de 12.15 metros. Para la urbanización el Triunfo de las Américas la dimensión del antejardín será: sobre vía vehicular 5.00 metros y sobre vía peatonal 3.50 metros.

NOTA 9: Se permite alcanzar un índice de construcción de 3,50, y una altura en pisos resultante, bajo el cumplimiento de las siguientes

i) Retroceso contra predios vecinos de 3,00 metros como mínimo, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha normativa, a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes sin sobrepasar la línea de aislamiento posterior. Cuando se exija aislamiento posterior, el retroceso contra el lindero posterior, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha, corresponderá a la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura total que alcance la edificación.

ii) Retroceso contra espacio público mínimo de 3,00 metros a partir del paramento del último piso permitido en la ficha, sobre vías locales menores a 12,00 metros cuando no se exija antejardín.

iii) El índice de ocupación, voladizos, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria, las normas específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás que le complementen, modifiquen o sustituyan.

0.5 e índice de construcción máximo de 1.2, además debe aislarse por todos los costados mínimo 3.00 metros a partir del nivel de NOTA 10: Se permite alcanzar un índice de construcción de 4.0, y una altura en pisos resultante, bajo el cumplimiento de las siguientes i) Antejardín con dimensión mínima de 5,00 metros. No se permiten empates contra predios vecinos colindantes. ii) Retroceso contra predios vecinos de 5,00 metros como mínimo, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha normativa, a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes sin sobrepasar la línea de aislamiento posterior. Cuando se exija aislamiento posterior, el retroceso contra el lindero posterior, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha, corresponderá a la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura total que alcance la edificación. iii) El índice de ocupación, voladizos, semisótanos y demás normas volumétricas, serán las establecidas en la ficha reglamentaria, las normas específicas del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás que le 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

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 índice de construcción de 5 y puede eliminar todos los aislamientos.

> ▶ Si todos los predios de una manzana completa ceden gratuitamente un antejardín de 7 metros al Distrito Capital, pueden alcanzar un índice de construcción de 6, 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.

NOTA 11: El antejardín es el establecido en la resolución original de la urbanización.

permitida en la ficha reglamentaria.

## BOGOTÁ BICENTENARIO

PLANCHA No: DE:

UPZ 44 **AMÉRICAS EDIFICABILIDAD PERMITIDA**  CONVENCIONES

Límite Sector Normativo ----- Límite Subsector

Zona que mantiene la norma original

Inmueble de interés cultural Sector dotacional **Dotacional** existente

Parque metropolitano

serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar.

como por el presente Decreto.

señalados en las plancha Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.

Sistema de áreas protegidas

Parque zonal Parque vecinal o de bolsillo Servidumbre línea de alta tensión Vías arterias

Circuitos de movilidad

DECRETO 425 Fecha: 2 2 SET. 2011

ALCALDESA MAYOR (D)

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN





normas que lo modifiquen o sustituyan, fichas normativas y articulado del presente Decreto. En el tratamiento de consolidacion,

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 unas actuaciones administrativas y urbanísticas", se incorpora a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado

sugerido para la primera línea del metro como parte del subsistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital

190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de afectación o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios

de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran

Mundo Aventura (PM 12), se rige por lo dispuesto en el Decreto Distrital 606 de 2001 y normas que lo modifiquen o sustituyan, así

modalidades de sectores urbanos especiales, aplica lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 333 de 2010.

G ▶ RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO: De conformidad con el Decreto Distrital 398 de 2009, "Por el cual se informa a la

H CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos

► SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: El Inmueble de Interés Cultural localizado en el Parque Metropolitano

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