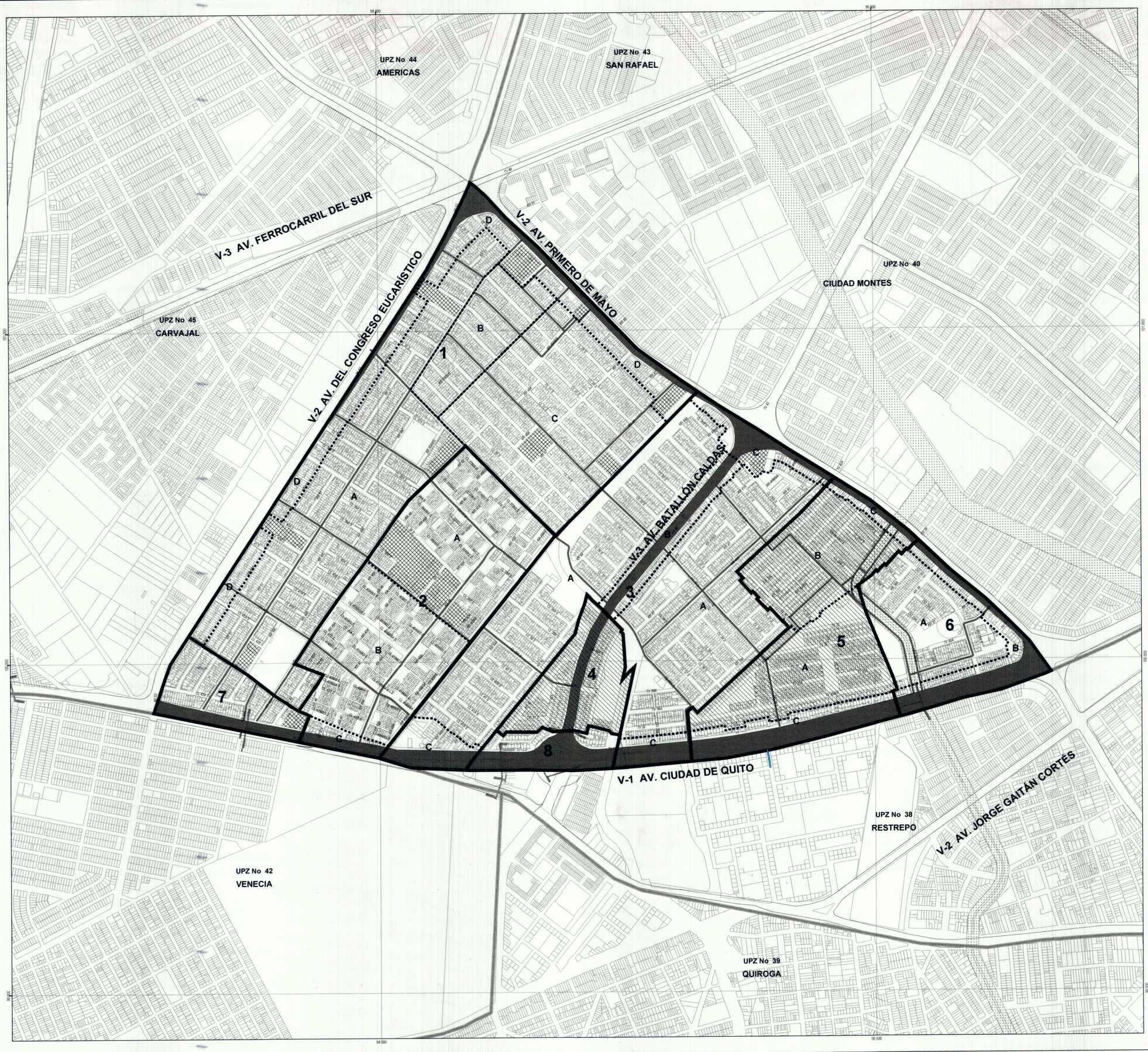


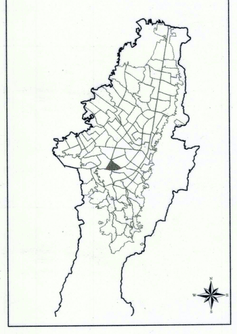
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
PLANEACION DISTRITAL

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo adjunto
2. Identifique el sector normativo dentro del cual se localiza su predio
   - LÍMITE SECTOR NORMATIVO
   - (1) NÚMERO SECTOR NORMATIVO
3. Dentro del sector normativo identifique el subsector correspondiente
   - LÍMITE SUBSECTOR NORMATIVO
   - 5 Sector normativo (representado por números)
   - IV Subsector de Usos (representado con números romanos)
4. Remítase a la ficha de usos permitidos para el subsector de su interés, remitiéndose a las condiciones establecidas

LOCALIZACIÓN



UPZ No. 41 MUZÚ
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA (Nota A)
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN

NOTA A: ESTE SECTOR NORMATIVO CONTIENE BIENES DE INTERÉS CULTURAL, LOS CUALES SE ENCUENTRAN IDENTIFICADOS Y REGLAMENTADOS EN LOS ARTÍCULOS 10, 11 Y 12 DEL PRESENTE DECRETO, EN LAS NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE BIENES DE INTERÉS CULTURAL VIGENTES Y AQUELLAS QUE LAS MODIFIQUEN.

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
4	ÚNICO	ÚNICO	URBANIZACIÓNES VILLA SONIA Y VILLA SONIA MISIÓN DE COLOMBIA	Memorando 1060 de 20/06/1966, Decreto 273 de 12/03/1971, planos 293/1-3, 293/4-5, 293/4-7.
5	A	I	URBANIZACIÓN VILLA DEL ROSARIO	Memorandos Nos. 5795 de 13/08/1973 y 5319 de 16/07/1980, Resoluciones Nos. 12 de 12/03/1974, 5 de 21/02/1978 y Decreto 459 de 1980. Planos 668/1, 668/1-2A, 668/1-2B, 668/4, 668/4-10, 668/4-11 y 668/4-12.
	B	II	URBANIZACIÓN LA GUACA	Decreto 280 de 09/04/1970. Planos 593/4 y 593/4-3.

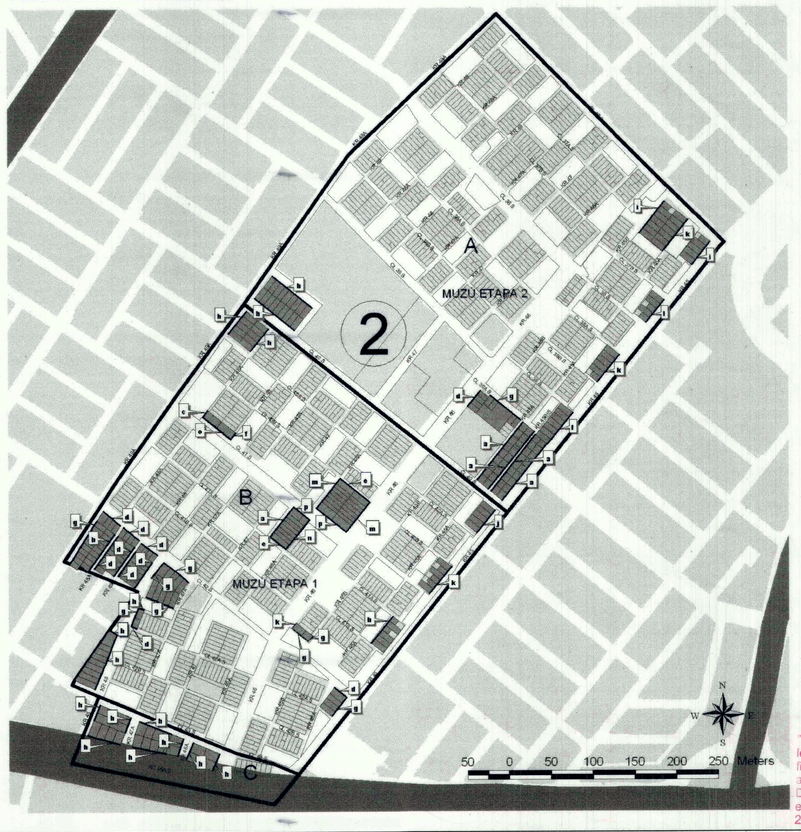
ESCALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 Metros

FICHA DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA				SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA			SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA			SECTOR 5 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR 6 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		SECTOR 7 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN		SECTOR 8 RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN	
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR C	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR ÚNICO		SUBSECTOR ÚNICO	
														DESARROLLO PREDIO A PREDIO	ENGLOBE MÍNIMO 5 PREDIOS	DESARROLLO PREDIO A PREDIO	ENGLOBE MÍNIMO 5 PREDIOS
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,75	0,7	1,00 NOTAS 9 Y 10	1,00 NOTAS 9 Y 10	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3,00	3,00	3,00	4,00	2,50 NOTAS 9 Y 10	2,50 NOTAS 9 Y 10	4,00	2,50	3,00	5,00	4,00	3,00	4,00	2,00 NOTA 15	4,00 NOTA 15	2,00 NOTA 15	4,00 NOTA 15
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 PISOS	4 PISOS	4 PISOS	6 PISOS NOTA 7	3 PISOS	3 PISOS	6 PISOS NOTA 7	4 PISOS	4 PISOS NOTAS 7 Y 11	6 PISOS NOTA 7	6 PISOS NOTA 7	4 PISOS	6 PISOS NOTA 7	2 PISOS NOTAS 7 Y 15	6 PISOS NOTAS 7 Y 15	2 PISOS NOTAS 7 Y 15	6 PISOS NOTA 7 Y 15
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	AISLADA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (MTS)	3,50 NOTAS 2,3,4 Y 12	2,00 NOTAS 2,3,4 Y 13	NO SE EXIGE NOTA 8	3,50 NOTAS 2,3,4,6 Y 12	VER PLANO DE ANTEJARDINES	VER PLANO DE ANTEJARDINES	VER PLANO DE ANTEJARDINES	3,50 NOTAS 2,3,4 Y 14	5,00 NOTAS 2,3,4,6 Y 14	3,50 NOTAS 2,3,4,6 Y 14	5,00 NOTAS 2, 3, 4 Y 6	3,50 NOTAS 2, 3 Y 4	5,00 NOTAS 2, 3, 4 Y 6	3,50 NOTAS 2, 3, 4 Y 6	5,00 NOTAS 2, 3, 4 Y 6	3,50 NOTAS 2, 3, 4 Y 6	5,00 NOTAS 2, 3, 4 Y 6
SEMISÓTANOS	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	SE PERMITE NOTAS 1 Y 5	NO SE PERMITE	SE PERMITE NOTA 1	SE PERMITE NOTA 1	SE PERMITE NOTA 1	SE PERMITE NOTA 1
VOLADIZOS	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE	SE PERMITE
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	NO APLICA	NO APLICA	ÁREA: 140 m2. FRENTE: 7,00 m.	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

SECTOR NORMATIVO 2 (Subsectores A, B y C)
PLANO DE ANTEJARDINES



DIMESIONAMIENTO DE ANTEJARDINES

TIPO	DIMENSIÓN	TIPO	DIMENSIÓN
a	1,00 m	i	3,20 m
b	1,50 m	j	3,30 m
c	1,80 m	k	3,40 m
d	2,00 m	l	3,50 m
e	2,20 m	m	3,80 m
f	2,40 m	n	4,00 m
g	2,50 m	o	4,50 m
h	3,00 m	p	5,00 m

CONVENCIONES
- PREDIOS CON EXIGENCIA DE ANTEJARDÍN
- LOCALIZACIÓN DEL ANTEJARDÍN
- PREDIOS DEL SECTOR 2
- MALLA VIAL ARTERIAL
- LÍMITE SUBSECTORES

SECTOR NORMATIVO 2 - NOTAS ESPECÍFICAS SOBRE ANTEJARDINES

► Las definiciones aquí consignadas en materia de exigencia y dimensionamiento de antejardines se refieren a las correspondientes manzanas catastrales en las cuales se localizan los predios, para efectos de trámite y obtención de licencias.

► Las definiciones aquí consignadas en materia de exigencia y dimensionamiento de antejardines podrán ser modificadas mediante plano urbanístico o de legalización.

► En el PLANO DE ANTEJARDINES se señalan los predios y costados de manzana en los cuales se exige antejardín, así como su ubicación.

► En el PLANO DE ANTEJARDINES se señala el tipo de antejardín exigido, de acuerdo con su dimensión.

► Salvo el señalamiento específico en el PLANO DE ANTEJARDINES, en predios esquineros no se exige antejardín en el lado mayor del predio, debiendo empatar con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 metros.

► Se permite el cerramiento de antejardines, salvo en las zonas delimitadas de comercio y servcicios definidas en la Plancha No. 2 del presente Decreto (fichas de usos) - Subsector III: Subsector C.

"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 INCORPORADAS LAS MODIFICACIONES DEL DECRETO ... DE DICIEMBRE ... CON LOS PLANOS JUNTOS:

DEROGADO

NOTAS GENERALES

► **AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES**: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ

► **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

► **VOLADIZOS**: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

► **DOTACIONALES**: Los usos dotacionales se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convención de dotacional, serán susceptibles de aumentar la escala de su impacto, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, éste se considera permitido dentro del área que demarque el plan con este propósito.

► **TRATAMIENTO DE DESARROLLO**: Los predios urbanizables no urbanizados, se encuentran sometidos al tratamiento de Desarrollo, que se rige por las dispocisiones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes, así como por los lineamientos planteados en el plano de Estructura Ambiental y de Espacio Público Propuesta (Plancha No. 1 del presente Decreto).

► **MEJORAMIENTO INTEGRAL**: Los desarrollos incompletos de vivienda no legalizados a la fecha de expedición del presente Decreto, deben adelantar el proceso de legalización de conformidad con la estructura urbana de esta UPZ (artículo 2 del presente Decreto) y los artículos 295 a 300, 385, 458 y 459 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).

► **INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL**: El Sector Normativo 2 contiene inmuebles de interés cultural, se reglamentan por los artículos 10, 11 y 12 del presente Decreto, por el Decreto 606 de 2001, y por las normas que lo modifiquen y complementen.

► **ANTEJARDINES**: Aplica artículo 260 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT) y decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Los predios medianeros colindantes con edificaciones permanentes o con predios cuyo antejardín reglamentario sea de menor dimensión o sin exigencia del mismo, deberán prever un empate de antejardín en una longitud de fachada no menor a 3,00 metros.

NOTAS ESPECÍFICAS

NOTA 1. SEMISÓTANOS: Se permiten a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

NOTA 2. En predios esquineros se permite la reducción del antejardín en el lado mayor del predio, hasta en 2,00 metros mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 metros, con excepción de los predios correspondientes a los barrios Autopista Muzú (plano DAPD 293/4-3) y Autopista del Sur (plano DAPD 293 y 293/4 - I sector) en los cuales no se exige antejardín en el lado mayor del predio, debiendo empatar con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 metros.

NOTA 3: Las excepciones respecto de la dimensión de los antejardines exigidos a través del presente Decreto, se atienen al plano urbanístico y/o norma original y modificaciones de los desarrollos urbanísticos de cada sector.

NOTA 4: Se permite el cerramiento de antejardines, salvo en las zonas delimitadas de comercio y servicios definidas en la Plancha No. 2 del presente Decreto (fichas de usos).

NOTA 5: No se permiten los semisótanos en las zonas delimitadas de comercio y servicios definidas en la Plancha No. 2 del presente Decreto (fichas de usos).

NOTA 6: SECTORES 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8: Para los predios con frente a las Avenidas Ciudad de Quito, Primero de Mayo y Batallón Caldas, se exige una dimensión de antejardín de 5,00 metros.

NOTA 7: Los predios con frente a la Malla Vial Arterial, que se localicen en los siguientes sectores: SECTOR 1 (Subsector D), SECTOR 2 (Subsector C), SECTOR 3 (Subsectores B y C), SECTOR 5 (Subsector D), SECTOR 6 (Subsector B), SECTOR 7 y SECTOR 8, se consideran receptores de Transferencias de Derechos de Edificabilidad provenientes de Inmuebles de Interés Cultural, de conformidad con el artículo 317 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT). Para tal efecto, una vez se reglamente el procedimiento de transferencias, el incremento de edificabilidad permitido será de 2 pisos y de 1,5 puntos adicionales en el índice de construcción, y serán aplicables las demás normas volumétricas establecidas para cada tratamiento, adoptadas por el decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

NOTA 8: SECTOR 1 (Subsector C): Para los predios pertenecientes al barrio San Eusebio (planos DAPD 432/4 Y 432/4-1) se exige antejardín de 3,50 m y se aplican las notas específicas 2, 3, 4 y 6. Para los predios pertenecientes al barrio Alcalá (plano DAPD 174/4) con frente a la calle 37 Sur se exige un antejardín de 2.00 m y se aplican las notas específicas 2, 3 y 4.

NOTA 9: SECTOR 2 (Subsectores A y B): El índice máximo de ocupación aplica sin perjuicio de las exigencias específicas de antejardines. Se exige aislamiento posterior a partir del segundo piso inclusive, con una dimensión mínima de tres (3) metros.

NOTA 10: SECTOR 2 (Subsectores A y B): La exigencia y dimensión de antejardines queda sujeta a la realización de los planos definitivos o de legalización del barrio.

NOTA 11: SECTOR 3 (Subsector B): Para los predios con frente mayor a 10.00 metros se permite un incremento del índice de construcción a 4,50 y altura de 6 pisos (en cuyo caso, el aislamiento posterior es de 5.00 metros). En este caso, se exige aislamiento lateral de 3.00 metros mínimo a partir de la altura básica permitida o del nivel de empate con construcciones permanentes.

NOTA 12: SECTOR 1 (Subsectores A y D): Para los predios pertenecientes al barrio La Alquería (planos DAPD 331/4-1, 331/4-4 y 331/4-5) con frente a la calle 37 Sur se exige un antejardín de 3,00 m y se aplican las notas específicas 2, 3 y 4. Para los predios pertenecientes a los barrios La Alquería (plano DAPD 331/4-1, 331/4-4 y 331/4-5) y Los Ángeles (plano DAPD 447/4) con frente a la Avenida Congreso Eucarístico se exige un antejardín de 3,50 m y se aplican las notas específicas 2, 3 y 4, salvo en los predios comprendidos entre las calles 37 Sur y 38 Sur para los cuales no se exige antejardín. Para los predios pertenecientes al barrio Los Ángeles (plano DAPD 447/4) con frente a la calle 31 Sur se exige un antejardín de 2,00 metros.

NOTA 13: SECTOR 1 (Subsector B): Para los predios pertenecientes al barrio El Tejar (planos DAPD 427/4) con frente a la carrera 49 B se exige un antejardín de 2,50 m y se aplican las notas específicas 2, 3 y 4. Sobre las vías peatonales no se exige antejardín.

NOTA 14: SECTOR 3 (Subsectores A, B y C): Sobre vías peatonales no se exige antejardín salvo en la Carrera 39 B y Diagonal 38 A Sur (barrios Autopista del Sur II Sector - planos DAPD 293/2 y 293/2-3) sobre cuyos tramos peatonales se exige antejardín de 2,00 metros.

NOTA 15: En los SECTORES 7 y 8, sujetos al Tratamiento de Renovación Urbana, podrán modificarse las condiciones de edificabilidad mediante la adopción de Plan Parcial.

PLANCHA No:	UPZ 41 MUZU EDIFICABILIDAD	CONVENCIONES			DECRETO: 074 Fecha: 05 MAR. 2006	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL	
3 DE: 3		LÍMITE DE LA UPZ LÍMITE DE SECTOR NORMATIVO LÍMITE DE SUBSECTOR NORMATIVO	ZONA QUE MANTIENE LA NORMA ORIGINAL (Ver cuadro de consolidación urbanística) DOTACIONALES SUELO PROTEGIDO PARQUE URBANO	VIAS CON LÍNEAS DE DEMARCACIÓN DEFINIDAS VÍAS SIN DISEÑO GEOMÉTRICO MALLA VIAL INTERMEDIA		LUIS EDUARDO GARZÓN ALCALDE MAYOR DIRECTOR (A) Bogotá sin indiferencia	POT