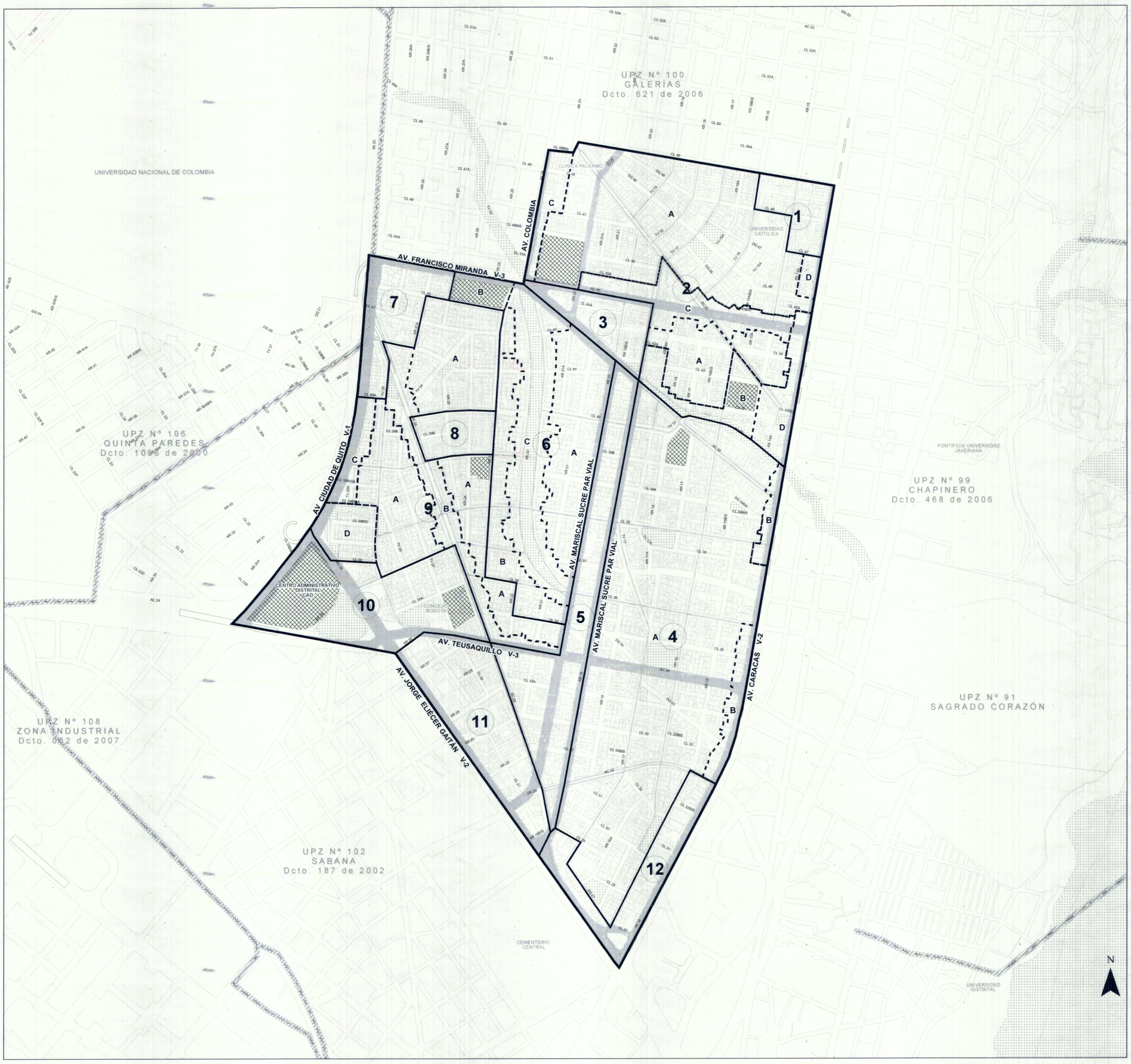


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo 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 a edificabilidad:

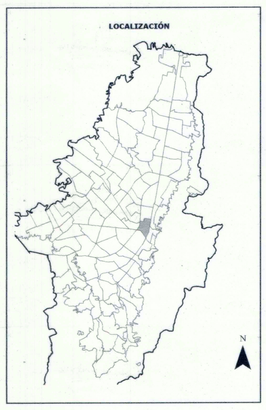
LÍMITE SUBSECTOR NORMATIVO

5 Sector normativo (representado por números)

C Subsector de Usos (representado con letras mayúsculas)

4. Remítase a la ficha de edificabilidad permitida para el subsector de su interés, remitiéndose a las condiciones establecidas

LOCALIZACIÓN



SECTORES NORMATIVOS UPZ Nº 101 - TEUSAQUILLO

SECTOR NORMATIVO	AREA DE ACTIVIDAD	SECTOR	TRATAMIENTO	MODALIDAD
1	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACION	CON CAMBIO DE PATRÓN
2	COMERCIO Y SERVICIOS	ESPECIAL DE SERVICIOS	CONSERVACIÓN	SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
3	RESIDENCIAL	CON ÁREAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACION	REACTIVACIÓN
PLAN ZONAL DEL CENTRO				
4	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	TEUSAQUILLO	CONSERVACIÓN	SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
5	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	AV MARISCAL SUCRE	RENOVACION	REACTIVACIÓN
6	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	LA SOLEDAD	CONSOLIDACION	URBANÍSTICA
7	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	LA SOLEDAD	CONSOLIDACION	URBANÍSTICA
8	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	LA SOLEDAD	CONSERVACIÓN	SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
9	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	LA SOLEDAD	CONSOLIDACION	URBANÍSTICA
10	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL	RENOVACIÓN	REACTIVACIÓN
11	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	LA ESTRELLA	RENOVACIÓN	REDESARROLLO O REACTIVACION
12	AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	BORDE ARMENIA	RENOVACIÓN	REACTIVACIÓN

ESCALA 1 : 5000

0 90 180 270 360 Metros

CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 101 TEUSAQUILLO

	SECTOR 1			SECTOR 3		SECTOR 5		
	CONSOLIDACION Con Cambio de Patron			RENOVACION Nota 1 Reactivación	Redesarrollo	RENOVACION Nota 1 Reactivación		
	SUBSECTOR			SUBSECTOR		SUBSECTOR		
	ÚNICO			ÚNICO		ÚNICO		
	Frente menor o igual a 15 m.	Frente mayor a 15 m. y menor o igual a 25 m	Frente mayor a 25 m.	Todos los predios	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 m.	Frente mayor a 25 m.	Todos los predios
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.75	0.70	0.70	0.75		0.75	0.70	
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3.00	2.80	4.90	1.50		1.50	4.20	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA Nota 2, 7 – ALTURA BASE (PISOS)	4 pisos	4 pisos	4 pisos	2 pisos		2 pisos	6 Pisos	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – AISLAMIENTO POSTERIOR	4.00 mts	4.00 mts	4.00 mts	3.00 mts		3.00 mts	5.00 mts	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua Nota 3.			Continua Nota 3.		Continua Nota 3.		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE Nota 7 – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)	No aplica		3 pisos	No aplica		No aplica	No aplica	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO POSTERIOR			Nota 4					
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO LATERAL			Nota 5					
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)		4 pisos Nota 6	5 pisos Nota 6					
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – INDICE ADICIONAL POR TRANSFERENCIAS DE DERECHO DE CONSTRUCCION		2,80	3,50					
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO POSTERIOR		Nota 4	Nota 4					
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO LATERAL		Nota 5	Nota 5					
DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No se exige	3.0 m		No se exige		3.0 m		
VOLADIZOS	Se permite			Se permite		Se permite		
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite			No se permite		No se permite	No se permite	
	Plan parcial					Plan parcial		

	SECTOR 6			SECTOR 7		
	CONSOLIDACION Urbanística			CONSOLIDACION Urbanística		
	SUBSECTOR			SUBSECTOR		
	A	B	C	ÚNICO		
	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Frente menor o igual a 8 m.	Frente mayor a 8 m. y menor o igual a 30 m	Frente mayor a 30 m.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.75	0.70	0.70	0.75	0.70	0.70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1.5	2.8	3.5	3.0	4.2	4.9
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – ALTURA BASE (PISOS)	2 pisos	4 pisos	2 pisos	4 pisos	4 pisos	4 pisos
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – AISLAMIENTO POSTERIOR	3.00 mts	4.00 mts	3.00 mts	4.00 mts	4.00 mts	4.00 mts
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua Nota 3.			Continua Nota 3.		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE Nota 7 – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)	No aplica	No aplica	3 Pisos Nota 8.	No aplica	2 Pisos	3 pisos
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO POSTERIOR			Nota 4		Nota 4	Nota 4
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO LATERAL			Nota 5		Nota 5	Nota 5
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)	4 pisos Nota 6	4 pisos Nota 6	7 pisos Nota 6		4 pisos Nota 6	5 pisos Nota 6
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – INDICE ADICIONAL POR TRANSFERENCIAS DE DERECHO DE CONSTRUCCION	3,00	2,80	4,9		2,80	2,80
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO POSTERIOR	Nota 4	Nota 4	Nota 4		Nota 4	Nota 4
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO LATERAL	Nota 5	Nota 5	Nota 5		Nota 5	Nota 5
DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	La de los Bien de Interés Cultural o los de la urbanización			3.0 m		
VOLADIZOS	Se permite			Se permite		
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite			No se permite		
	Plan parcial					

	SECTOR 9				SECTOR 10		SECTOR 11		SECTOR 12	
	CONSOLIDACION Urbanística				RENOVACION Nota 1 Reactivación	Redesarrollo	RENOVACION Nota 1 Redesarrollo		RENOVACION Nota 1 Reactivación	
	SUBSECTOR				SUBSECTOR		SUBSECTOR		SUBSECTOR	
	A	B	C	D	ÚNICO		ÚNICO		ÚNICO	
	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Tdos los predios	Todos los predios	Tdos los predios	Todos los predios
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.7	0.70	0.70	0.70	0.75		0.75		0.75	
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2.1	4.2	4.2	5.6	1.5		1.5		3.0	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – ALTURA BASE (PISOS)	3 pisos	4 pisos	6 pisos	4 pisos	2 pisos		2 pisos		4 pisos	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – PLATAFORMA O ALTURA BASICA – AISLAMIENTO POSTERIOR	3.00 mts	4.00 mts	5.00 mts	4.00 mts	3.00 mts		3.00 mts		4.00 mts	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua Nota 3.				Continua Nota 3.		Continua Nota 3.		Continua Nota 3.	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE Nota 7 – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)	No aplica	2 pisos	No aplica	4 pisos	No aplica		No aplica		No aplica	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO POSTERIOR		Nota 4		Nota 4						
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA – ALTURA ADICIONAL O TORRE – AISLAMIENTO LATERAL		Nota 5		Nota 5						
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – ALTURA ADICIONAL TORRE (PISOS)	2 pisos Nota 6	2 pisos Nota 6	2 pisos Nota 6	4 pisos Nota 6						
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – INDICE ADICIONAL POR TRANSFERENCIAS DE DERECHO DE CONSTRUCCION	1.40	1.40	1.40	2.80						
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO POSTERIOR	Nota 4	Nota 4	Nota 4	Nota 4						
ALTURA ADICIONAL CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD – AISLAMIENTO LATERAL	Nota 5	Nota 5	Nota 5	Nota 5						
DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	La de los Bienes de Interés Cultural del frente de manzana o de la urbanización. O en su defecto 3.00 m.				3.0 m		No se exige		No se exige	
VOLADIZOS	Se permite				Se permite		Se permite		Se permite	
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	No se permite				No se permite		No se permite		No se permite	
					Plan parcial		Plan parcial		Plan parcial	

SECTORES PATRIMONIALES E INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

EN SECTORES DE INTERES CULTURAL

Englobe entre:			
Bienes de Interés Cultural	Bienes de Interés Cultural	No Declarados	No Declarados

ENGLOBE	Bienes de Interés Cultural	Bienes de Interés Cultural	No Declarados	No Declarados
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	Se permite. Cada predio conserva su norma			
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	Se mantiene la enunciada para cada predio			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	De acuerdo con el anteproyecto presentado ante el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural.	Para el Bien de Interés Cultural de acuerdo con el anteproyecto presentado ante el Comité Técnico Asesor de Patrimonio. La del predio o los predios no patrimoniales según la norma. Cada predio conserva su norma	La resultante del englobe	
PARAMENTACION O AISLAMIENTO LATERAL (Mts)	De acuerdo con el anteproyecto presentado ante el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural.	La resultante del englobe, manteniendo los I. O. y I.C. sin superar la altura permitida		
AISLAMIENTO POSTERIOR (Mts)	De acuerdo con el anteproyecto presentado ante el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural.	De acuerdo con el anteproyecto presentado ante el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural.	Segun la norma permitida.	
TIPOLOGÍA	De acuerdo con el anteproyecto presentado ante el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural.	Para el predio o los predios no patrimoniales la permitida por la norma. Cada predio conserva su norma	El predio o los predios no patrimoniales la permitida por la norma. Cada predio conserva su norma	
ANTEJARDIN MINIMO (Mts)	Segun Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. De acuerdo con el anteproyecto presentado ante el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural y de acuerdo con la exigido por la norma.	De acuerdo con la norma.		
	La dimensión Original de los Bienes de Interés Cultural.	Predominia el de la urbanización, se deberá tener en cuenta el frente de manzana y la de los Bienes de Interés Cultural colindantes o intervenidos	De acuerdo con la norma.	

PARA INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

NOTAS GENERALES

► **AISLAMIENTOS**: Se entiende como la distancia horizontal y/o lateral comprendida entre los linderos laterales y/o posteriores con el paramento lateral y/o posterior (Glosario POT, Decreto 469/03), se aplicarán de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente decreto.

► **VOLADIZOS**: Aplica Decreto 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ).

► **SÓTANOS** : Aplica Decreto 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ) y contra Bienes de Interés Cultural las establecidas en el Capitulo de lineamientos para Bien de Interés Cultural del presente Decreto.

► **ANTEJARDINES**: Aplica artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y Decreto 159 de 2004 (Normas comunes a las UPZ).

► **DOTACIONALES:** Los dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y normas complementarias, están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro, según el cual se definirá, de acuerdo con las escalas del Plan, las exigencias y condiciones en relación con los Planes de Regularización y Manejo y Planes de Implanrtación.

►**CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA :** Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados en el Cuadro de Consolidación Urbanística, no invalidan la decisión de mantener la norma original para las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos demarcados en los respectivos planos del presente Decreto.

►**NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL :** Es la establecida en el Capitulo de lineamientos para Bienes de Interes Cultural del presente Decreto.

► **EMPATES:** Toda construcción deberá empatar con cada uno de los elementos volumétricos de las edificaciones colindantes permanentes como son voladizos, paramentos, retrocesos, entre otros, hasta el nivel de empate, con una dimensión minima de 3.00 mts.

► **PARAMENTACION:** Todas las construcciones que se realicen en áreas desarrolladas deberán paramentarse, teniendo en cuenta el paramento de construcción propio de la cuadra.

► **ALTURAS:** Cuando por correcta aplicación de normas anteriores se presenten diferentes alturas en las edificaciones de una manzana, respecto de los predios que no se hayan desarrollado constructivamente o de las ampliaciones que se planteen, podrá acogerse a la altura predominante de la manzana mediante empate.

► **PLATAFORMA:** Construcción desarrollada con la altura básica permitida por la norma y tipología continua sin aislamientos laterales.

► **TORRE:** Construcción que se desarrolla a partir del nivel superior de la plataforma, cuya altura esta definida en la casilla de "altura adicional torre".

►**CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN PLATAFORMAS:**
La altura se definirá con base en los siguientes criterios en orden de prevalencia:
1. Por la altura de la plataforma de la edificación colindante permanente.
2. Por la altura de la plataforma predominante en el costado de manzana (más del 50% del frente de manzana).
3. Por una altura equivalente a 4 pisos.
4. En ningún caso se permiten pisos adicionales en la plataforma.

►**RETROCESOS SOBRE FACHADAS O SOBRE ZONAS DE USO PÚBLICO:** En todos los sectores normativos que tengan frente sobre vias distintas a la Malla Vial Arterial,cuando se desarrollen plataforma y torre, se exige un retroceso sobre fachada desarrollado desde el nivel superior de la plataforma y contabilizado entre el paramento de la plataforma y el paramento de la torre de minimo 2.00 metros.

►**PARQUES DISTRITALES:** Su definición, clasificación e identificación se definen por los artículos 70, 242, 243, y 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo decreto y por el Plan Director respectivo.

NOTAS ESPECIFICAS

1. Los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación Urbana, en las modalidades de reactivación y redesarrollo, podrán incrementar su edificabilidad a través del instrumento Plan Parcial. Mediante este instrumento se definirán la unidad mínima de gestión y los incentivos en I.O, I.C y altura máxima permitida en pisos o altura libre.

2. Para alcanzar la altura total de la edificación (base plataforma + altura adicional torre), los englobes o proyectos que planteen esta opción deberán desarrollar una plataforma continua que empate con la altura del Bien de Interés Cultural y desarrollar el resto de la altura conforme a lo establecido en el cuadro de edificabilidad. Para definir el adosamiento o aislamiento con el Bien de Interés Cultural ver plancha No. 4/4

3. Se deberá dar continuidad a la línea de paramento o fachada, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes, de la siguiente forma:.

a). Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común.

b). En ningún caso se pueden generar culatas (en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el Artículo 14, del Decreto 159 de 2004. En caso que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada.

EMPATE PLATAFORMA O ALTURA BASICA

BIEN DE INTERES CULTURAL

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."

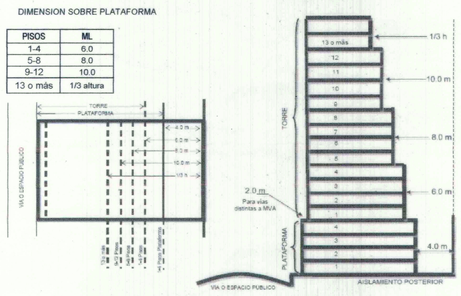
ESTA UPZ CONTIENE ÁREAS INCORPORADAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR EL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014. VER ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016 Y VER LOS PLANOS ADJUNTOS.

DEROGADO

4. El aislamiento posterior de la torre deberá desarrollarse en escalonamiento a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero posterior del predio con las siguientes dimensiones: (ver esquema ilustrativo)

DIMENSION SOBRE PLATAFORMA

PISOS	ML
1-4	6.0
5-8	8.0
9-12	10.0
13 o más	1/3 altura



5. El aislamiento lateral de la torre deberá desarrollarse en escalonamiento a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero lateral del predio tal como señala el siguiente esquema:

DIMENSION SOBRE PLATAFORMA

PISOS	ML
1-12	5.0
13 o más	1/4 altura

6. Corresponde a predios receptores de transferencias de derechos de construcción provenientes de Inmuebles de Interés Cultural, los cuales podrán adicionar el indice de construcción en los pisos definidos para este fin en el cuadro de edificabilidad.

7. Para alcanzar este indice maximo de construcción, debe desarrollarse la altura en pisos correspondiente a la sumatoria de: **PLATAFORMA + ALTURA ADICIONAL TORRE.**

En caso de desarrollar plataforma sin torre o un número inferior de pisos en la torre, el indicce de construcción correspondera a la resultante.

8. Cuando se desarrollen alturas de la torre de 1 a 3 pisos, el aislamiento lateral será de 3,00 mts. Este caso se aplica solamente para cuando la plataforma es de dos pisos.

PLANCHA No: 3

DE: 4

UPZ 101

TEUSAQUILLO

EDIFICABILIDAD

CONVENCIONES

Límite UPZ

Límite sector

Límite subsector

Consolidación urbanística

Dotacionales

Suelo protegido

Parque vecinal

Vías con demarcación definida

Vías sin diseño geométrico

Malla vial intermedia

Líneas de alta tensión

DECRETO: 492

Fecha: 26 OCT. 2007

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

LUIS EDUARDO GARZÓN
Alcalde Mayor

ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Bogotá sin indiferencia

CENTRO de Bogotá

POT