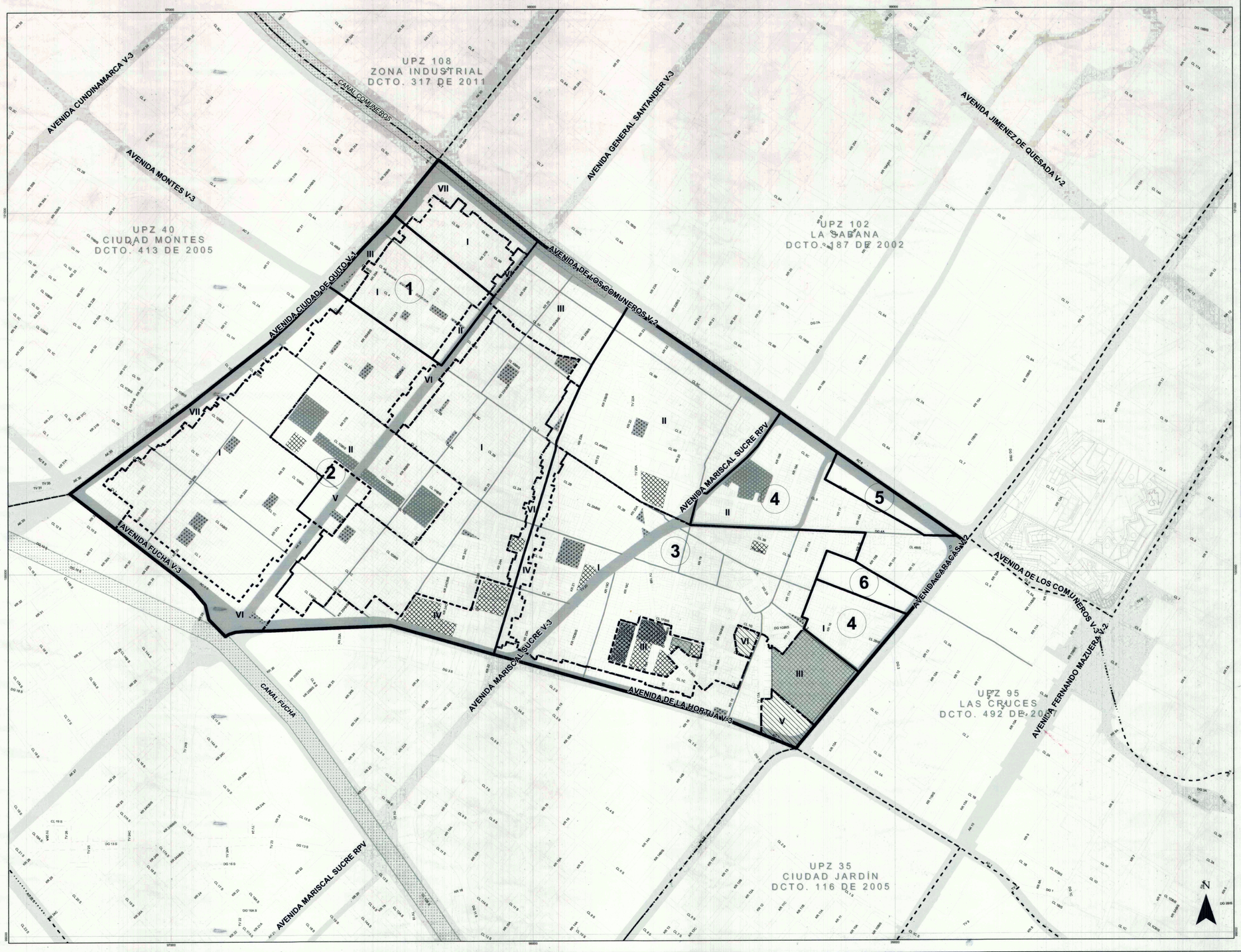


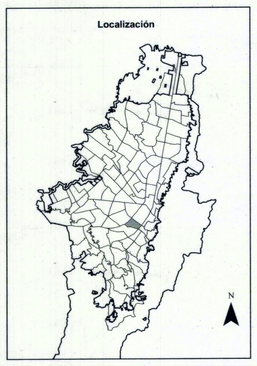
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría
DISTRITAL 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.
   - Límite Sector Normativo
   - (5) Número Sector Normativo
3. Dentro del Sector Normativo Identifique el subsector de edificabilidad
   - Límite 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



CUADRO DE SECTORES NORMATIVOS
UPZ 37 SANTA ISABEL
ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL

SECTOR NORMATIVO	SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	SECTOR A SANTA ISABEL	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	SECTOR A SANTA ISABEL	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
3	SECTOR B EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
4	SECTOR B EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN
5	SECTOR B EDUARDO SANTOS	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BASICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
6	SECTOR B EDUARDO SANTOS	RESIDENCIAL	NETA	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL

URBANIZACIONES EN CONSOLIDACION URBANISTICA QUE MANTIENEN LA NORMA ORIGINAL UPZ 37 SANTA ISABEL

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USOS	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
3	C	V	AGRUPACION DE VIVIENDA DIANA CAROLINA	Res. 40928 de 2000
	D	VI	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS	Res. 010157 de 2000

Nota: Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados, no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

ESCALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 M

CUADRO DE USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS PERMITIDOS UPZ No. 37 SANTA ISABEL

USO	CLASIFICACIÓN	SECTOR 1 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS			SECTOR 2 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS							SECTOR 3 RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA				SECTOR 4 RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA		SECTOR 6 RESIDENCIAL NETA
		SUBSECTOR			SUBSECTOR							SUBSECTOR				SUBSECTOR		SUBSECTOR
		I	II ★	III ★	I	II	III	IV ★	V ★	VI ★	VII ★	I	II	III ★	IV ★	I	II	UNICO
VIVIENDA	UNIFAMILIAR , BIFAMILIAR		P			P		P	P		P	P	R	P	P	P	P	
	MULTIFAMILIAR		P			P		R 2	P	P	P	P	R	P	P	P	P	P

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	SECTOR 1 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS			SECTOR 2 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS							SECTOR 3 RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA				SECTOR 4 RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA		SECTOR 6 RESIDENCIAL NETA
			SUBSECTOR			SUBSECTOR							SUBSECTOR				SUBSECTOR		SUBSECTOR
			I	II ★	III ★	I	II	III	IV ★	V ★	VI ★	VII ★	I	II	III ★	IV ★	I	II	UNICO
INDUSTRIA		Uso Industrial							P 5					C 1-2	C 1-2				
COMERCIO Y SERVICIOS — EMPRESARIALES — SERVICIOS FINANCIEROS	URBANA	CATEGORIAS DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio			R		R		R					C	C	R		C 2	
	ZONAL	Cajeros automáticos	C 12		C	C			C				C		C	C			
SERVICIOS A EMPRESAS Y MANUFACTURAS	URBANA	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Firma real, arrendamientos, informática, consultoría, actividad mercantil, ventas, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorio de revelado y copias	R 12		R				C					C		R		C	
	METROPOLITANA	BODEGAS: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, cerrajería, limpieza y fumigación.						C	C 1				C	C 1				C	
	URBANA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, cerrajería, limpieza y fumigación.			R				R		R			C		R			
SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) y/o subterráneos		R 3	R 11		R 3	R 3	R 3	R 3	R 11			R 11					
		Estacionamientos en superficie		R 8	R 11		R 8	R 11	R 3	R 3	R 11			R 11				C	
SERVICIOS TURÍSTICOS	URBANA	Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad, hasta 50 habitaciones con servicio mínimo			R						R								
		Casa de Banquetes			C						C							C	
SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Restaurantes, comidas rápidas	C 12		C	C 5			C				C 2-6		C		C 7	C	
COMERCIO Y SERVICIOS — PERSONALES — SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	Agencias de viajes, anticuarios, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y odontológicos, centros médicos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (incluidos dental), servicios de ambulancia, venta de lencería (ropa interior), vestuario, peluquerías, salas de belleza, tiendas, tintorerías, floristerías, sastrerías, heladerías	C 12		C	C 13	C		C				C 3		C		C 7		
	VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tiendas, tintorerías, sastrerías, venta de lencería (ropa interior), vestuario, heladerías, farmacias, droguerías de salud, marqueterías, ebanistas, floristerías, confiterías, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías	C 4-12		C 4	C 4-6		C		C	C 5		C 4-6	C	C 4	C 5	C 7-4	C	
	ZONAL	Alquiler y venta de videos, servicios de Internet. Servicios de cafetería, escuelas de baile	C 12		C		C		C				C 5		C		C 7	C	
		Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar (juegos, videojuegos, adivinadores y máquinas tragamonedas)												C					
	VECINAL	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	C 5-12		C 5	C 5-9			C 5					C		C 5	C	C	
COMERCIO Y SERVICIOS — EDIFICIOS DE ALTO IMPACTO — SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de maquinas industriales y rodamientos, carpinterías metálicas y de madera, tipografía, foto y litografía						P 5						C 5	C 7-5			C 5	
SERVICIO AUTOMOTRIZ VENTA Y VENTA DE COMBUSTIBLE	URBANA	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo, venta de crudo						C 2			C			C 1				C	
		Centros de Diagnóstico Automotor clases C y D						C 3						C 3				C 3	
	ZONAL	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIONES INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Sandblasting, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiadores de aceite						C 2-10	C 2-10					C 2-10	C 10			C 2-10	
		Centros de Diagnóstico Automotor clases A y B						C 2			C			C 2				C	

CONDICIÓN ESPECÍFICA

TIPO DE USO		
P	1-2-3	USO PRINCIPAL
C	1-2-3	USO COMPLEMENTARIO
R	1-2-3	USO RESTRINGIDO
		USO NO PERMITIDO
★		Zona delimitada de Comercio y Servicios

"La norma urbanística aplicable a los usos dotacionales es: (i) los Decretos Distritales 090 de 2013 y 559 de 2015; (ii) Para los usos dotacionales que requieren de plan complementario los Decretos Distritales 079 de 2015, 1119 de 2000, 430 de 2005; (iii) Inmuebles de Interés Cultural Decreto 606 de 2001, ficha de conservación UPZ., y (iv) Planes Maestros."

"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."

CUADRO DE USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS PERMITIDOS UPZ No. 37 SANTA ISABEL

USO		CLASIFICACIÓN	SECTOR 1 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS			SECTOR 2 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS							SECTOR 3 RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA				SECTOR 4 RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA		SECTOR 6 RESIDENCIAL NETA
			SUBSECTOR			SUBSECTOR							SUBSECTOR				SUBSECTOR		SUBSECTOR
			I	II ★	III ★	I	II	III	IV ★	V ★	VI ★	VII ★	I	II	III ★	IV ★	I	II	UNICO
COMERCIO	ALMACENES DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES Y HIPERMERCADOS CON MAS DE HASTA 6000 M2 DE ÁREAS DE VENTAS	URBANO			C		C	C			C			C 2	C			C	
	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M2 DE ÁREAS DE VENTAS	ZONAL			C		C	C	C 2		C			C				C	
	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 100 m2	VECINAL 5	C 12		C 12		C 5	C			C		C 2-6	C	C	C	C 7	C	
	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 m2	VECINAL 3	C 4-12		C		C						C 4			C	C 7		
COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS DE 100 M2 HASTA 2000 M2 DE ÁREA DE VENTAS	URBANA							C 2		C			C					
		Venta de Automóviles																	

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	SECTOR 1			SECTOR 2							SECTOR 3				SECTOR 4		SECTOR 6
			SUBSECTOR			SUBSECTOR							SUBSECTOR				SUBSECTOR		SUBSECTOR
			I	II ★	III ★	I	II	III	IV ★	V ★	VI ★	VII ★	I	II	III ★	IV ★	I	II	UNICO

CONDICIONES

1. Sólo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia el Decreto 349 de 2002. No se permiten ampliaciones.
2. Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.
3. No se permite en predios con frente a la malla vial arterial.
4. Hasta 60 m2 de construcción con las siguientes opciones: **a**. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas, ó **b**. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.
5. En áreas de ocupación del uso no mayores a 20 m2 por predio.
6. Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades de producción o industriales, clasificados como de BAJO IMPACTO ambiental, bajo condiciones que para el efecto determine la Secretaria Distrital de Ambiente.
7. Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades de producción o industriales, clasificados como de MEDIO IMPACTO ambiental, bajo condiciones que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente.
8. Permitidos únicamente en predios frente a los circuitos de movilidad.
9. Únicamente con concepto de compatibilidad de uso, expedido por la Secretaria Distrital de Ambiente.
10. En predios con un área mínima de 150 m2, garantizando que la actividad se desarrolle completamente al interior del predio.
11. Se permite bajo condiciones del artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).
12. Permitidos únicamente en predios sobre la Calle 3.

NOTAS GENERALES

A ▶ Todos los usos permitidos en estas fichas reglamentarias están sujetos a las disposiciones del POT, los Decretos Distritales No. 159 de 2004 y 333 de 2010, y normas que los modifiquen o sustituyan. Estos usos se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas, sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente

B ▶ **DOTACIONALES:** Los inmuebles i)con uso dotacional existentes anteriores a la entrada en vigencia del POT, de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como institucionales por normas anteriores, 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. Estos usos se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos Planes Maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno establecerán la exigencia de Planes de Regularización y Manejo, Planes de Implantación u otros instrumentos aplicables.

Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán por el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros.

Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales no señalados por el POT, que tienen la obligación de permanecer según el Artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los predios con uso dotacional existentes que posean la condición de permanencia localizados en sectores normativos donde no se permita dicho uso, podrán incorporar predios conformando un único globo de terreno para el uso dotacional, mediante plan de regularización y manejo, únicamente con el fin de mitigar impactos y cumplir los estándares de la escala de uso existente.

Los usos dotacionales permitidos en la UPZ son los establecidos en el Anexo 1 A, "FICHA REGLAMENTARIA DE USOS DOTACIONALES PERMITIDOS Y LOCALIZACION SEGUN AREA DE ACTIVIDAD CENTRAL" del Decreto Distrital 090 de 2013. Los sectores Santa Isabel A y Eduardo Santos B, se identifican en el cuadro de sectores normativos de la presente plancha.

C ▶ **COMERCIO Y COMERCIO PESADO:** Para los usos comerciales de escala metropolitana y urbana aplica el instrumento Plan de Implantación de conformidad con los artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004. El comercio pesado con mas de 2000 m2 de área de ventas, requiere Plan de Implantación.

D ▶ **SECTORES DE INTERES CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL E INMUEBLES DE INTERES CULTURAL.** Los Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital, declarados por el Decreto Distrital 606 de 2001 o se declaren con posterioridad como tales, se rigen por lo dispuesto en dicho decreto y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, así como por el presente Decreto. Toda intervención diferente a obras de mantenimiento o reparaciones locativas que se realice en predios colindantes con predios declarados de interés cultural, deberá obtener concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, que deberá evaluar el proyecto presentado, en materia de empates, aislamientos y volumetría.

Toda intervención a realizarse en el Sector de Interés Cultural con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos correspondiente a la Unidad Residencial Hans Drews Arango, por corresponder a un Bien de Interés Cultural, debe contar con concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

E **CENTROS DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR:** uso sujeto a las dispocisiones establecidas en los Decretos Distritales 344 y 520 de 2006, y demás normas que regulan la materia.

F ▶ **ESTACIONES DE SERVICIO:** uso sujeto a las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 913 de 2001 y demás normas que regulen la materia.

G ▶ **USOS INDUSTRIALES:** El uso industrial permitido en los cuadros de la ficha de usos requiere del concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA). Los análisis de riesgos de origen tecnológico y los planes de emergencia y contingencia se deben adoptar de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 332 de 2004 y en la Resolución 004 de 2009, expedida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE-FOPAE) "Guía para elaborar Planes de Emergencia y Contingencias", Complemento 3 del Plan de Emergencias de Bogotá.

Las actividades de llenado, depósito y/o expendio de gas propano, polvorerías y sustancias peligrosas, serán objeto de una reglamentación especial dentro de los usos industriales, que garantice condiciones de localización y funcionamiento; con el propósito de salvaguardar la seguridad, la salubridad y la vida de la población. Para tal efecto, las Secretarías Distriales de Ambiente, Planeación y Salud adelantarán los estudios y reglamentación correspondiente. Hasta tanto, se requiere el concepto de estas entidades para desarrollar el uso, cuando esté permitido en la ficha reglamentaria de los usos.

Los Servicios de Alto Impacto - Servicios Técnicos Especializados de Escala Zonal, requieren concepto de impacto ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA). Cuando dicho concepto indique una escala media o alta de impacto ambiental, el uso se considerará industrial y será permitido únicamente donde la ficha normativa permita el uso industrial.

H ▶ **LOS JUEGOS DE SUERTE Y AZAR, DE HABILIDAD Y DESTREZA:** no se podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación

I ▶ **SERVICIOS TURÍSTICOS:** El uso debe clasificarse de acuerdo a las actividades definidas por la Camara y Comercio de Bogotá, y estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo.

J ▶ **ACCESOS VEHICULARES Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE:** Los accesos vehiculares y las zonas de cargue y descargue de los predios con frente o costado sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por lo establecido en el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 y por el Decreto 319 de 2006 (Plan Maestro de Movilidad).

K ▶ **PARQUES DISTRITALES:** Los parques existentes en esta UPZ se rigen por los artículos 70, 239, 240, 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. Las presentes fichas normativas señalan de manera indicativa los parques y zonas verdes existentes de conformidad con la información suministrada por el IDRD. La información detallada se consigna en los planos urbanísticos aprobados para cada urbanización y/o en los Planes Directores correspondientes.

L ▶ **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.

M ▶ **EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS:** La exigencia de estacionamientos para las fichas de usos, (de acuerdo con el sector de demanda) consignadas en las Planchas No. 2 del presente decreto, serán las indicadas por el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, salvo la que se especifique en los decretos reglamentarios de los Planes Maestros de Equipamientos o Servicios Públicos.

N ▶ **BODEGAS PRIVADAS DE RECICLAJE:** Las normas urbanísticas y arquitectónicas para la implantación y regularización de bodegas privadas de reciclaje de residuos sólidos no peligrosos, no afectas al servicio público de aseo, en el Distrito Capital, se encuentran consignadas en el Decreto Distrital 456 de 2010.

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

PLANCHA No: 2 DE: 3

UPZ 37
SANTA ISABEL
USOS PERMITIDOS

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo
- Límite Subsector
- Dotacional
- Consolidación Urbanística Zona que mantiene la norma original
- Parque vecinal
- Bienes de Interés Cultural
- Circuitos de movilidad
- Vías arterias
- Sistema de Áreas Protegidas

DECRETO 169
Fecha: 19 ABR 2013

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

GUSTAVO PETRO U.
ALCALDE MAYOR

GERARDO ARDILA CALDERÓN
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

POT

BOGOTÁ HUMANA