



09 JUL 2002

DECRETO No. 297

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

### EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, 453 y 454 del Decreto Distrital 619 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial - POT) y,

### CONSIDERANDO:

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, denominada QUIROGA, se ubica en la Pieza Urbana TEJIDO RESIDENCIAL SUR, Área Funcional RESTREPO - INGLÉS, la cual constituye una estructura en la que se busca mejorar los vínculos entre la nueva ciudad de los bordes occidental y suroccidental en proceso de conformación, y el Centro Metropolitano. La nueva estructura se soporta con la presencia de centralidades y gérmenes de centralidad, así como en los sistemas de transporte, en especial los corredores de Transmilenio. En este marco de referencia, la Unidad de Planeamiento Zonal citada es un sector consolidado, de estratos medios, con uso residencial predominante, cuya dinámica actual presenta una densificación no planificada y cambio de usos, y se caracteriza por encontrarse bajo la influencia directa Centralidades de diversas escalas: Restrepo - Olaya de escala Urbana, Tunal - Santa Lucía de escala Zonal y Santander de escala Zonal Secundaria. Tal influencia reordenará las zonas residenciales, mejorando su relación entre éstas y las zonas de comercio y servicios dentro de una estructura urbana equilibrada.

Que con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal, es necesario adoptar la estrategia de insertar los sectores normativos dentro del marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), con la cual se identifica, dentro de la unidad territorial, una estructura básica, compuesta por el suelo de protección y las estructuras de movilidad y funcional, así como las directrices normativas contenidas en este Decreto y en los planos normativos a escala 1:5000 que forman parte del mismo. Su perspectiva es desarrollar, en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que el artículo 453 del POT, establece que la ficha normativa es un instrumento de carácter reglamentario, adoptado por Decreto del Alcalde Mayor, mediante el cual se establecen las normas urbanísticas para los sectores de la ciudad, donde coinciden un tratamiento urbanístico con un área de actividad.

0017



09 JUL. 2002

Continuación del DECRETO N° 297

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

Que según el mencionado artículo 453 del POT, la estructura de la ficha reglamentaria (también denominada ficha normativa) debe estar conformada por dos bloques de información: uno, el relacionado con aspectos tales como usos, estacionamientos, edificabilidad, espacio público y demás normas para el planeamiento de la zona y, el otro, concerniente a la información del sector y a la información gráfica de soporte (planos a escala 1: 5.000).

Que para dar cumplimiento al artículo 381 del POT, las fichas reglamentarias, adoptadas con el presente Decreto, deben contener, además, las normas respecto del manejo de alturas, antejardines, rampas, escaleras en terreno inclinado, las condiciones de empate de estos elementos volumétricos con construcciones permanentes, así como el manejo de cubiertas inclinadas, mansardas y altillos.

Que de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 323 del POT, se precisaron en detalle los límites de las áreas de actividad y tratamientos correspondientes a los sectores 1 y 15, 4 y 6, 7 y 16, 14 y 17, 12 y 18, y 13, en los planos a escala 1:5000 de las fichas reglamentarias.

Que de conformidad al artículo 364 de POT, se considera que el sector No. 17 es susceptible de ser incorporado al Tratamiento de Renovación Urbana teniendo en cuenta que la zona genera un impacto propicio para su reordenamiento debido a la ejecución del Proyecto Vial de la Intersección de "Matatigres".

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) publicó el proyecto de Decreto "Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39 QUIROGA" en la Gaceta de Urbanismo y Construcción, edición No. 216 de enero 17 de 2002, con el fin de que la comunidad lo conociera y realizara sus observaciones.

Que se efectuó un proceso de participación ciudadana, consistente en una reunión el día 26 de enero de 2002, en la calle 40 Sur No. 23-25 (Auditorio Colegio Nacional Restrepo Millán), y la recepción de propuestas e inquietudes de personas interesadas hasta el día 18 de febrero de 2002.

Que las propuestas e inquietudes formuladas fueron evaluadas por el DAPD en el marco de las disposiciones del POT, dándose respuestas puntualizadas a las mismas mediante oficio N° 2- 2002-11983 de 30/05/02 del DAPD, dirigido a la Alcaldía Local con el propósito que dicha dependencia las transmitiera a la comunidad.

Que las precisiones adoptadas se han consignado en el presente Decreto.

20

002

2



09 JUL. 2002

297

## Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

**DECRETA:**  
**CAPÍTULO I.**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES****ARTÍCULO 1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 39 QUIROGA.**

Se encuentra identificada en los planos del gráfico No. 1 que hacen parte de este Decreto, y tiene por objeto establecer directrices u orientaciones para las determinaciones normativas en el marco de la Pieza Urbana TEJIDO RESIDENCIAL SUR, en el área funcional RESTREPO – INGLÉS, respecto de los elementos del Suelo de Protección, la estructura de movilidad y la organización funcional.

**Parágrafo.** Los elementos señalados en el gráfico No.1 son indicativos. Los elementos relacionados con la Estructura Ecológica y Sistemas Generales serán precisados por las entidades competentes.

**ARTÍCULO 2. REGLAMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 39 QUIROGA.****1. Sectores normativos.**

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECÍFICA
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	FICHA CÓDIGO 39-1 Predios urbanizables: Subsector C de edificabilidad aplica Tratamiento de Desarrollo, Arts. 350 a 354 del POT y Arts. 5° y 6° del presente Decreto. Los planos incluyen la delimitación del sector N° 15.
2	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 6: OLAYA HERRERA	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO, Artículos 226 a 231 del POT.
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	FICHA CÓDIGO 39-3. Los planos incluyen la delimitación del sector N° 2.
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	FICHA CÓDIGO 39-4. Los planos incluyen la delimitación de los sectores N° 5, 6, 7 y 16. Nota 1.
5	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULO 4 DEL PRESENTE DECRETO
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS	CONSOLIDACIÓN	ARTÍCULO 7 DEL PRESENTE DECRETO

CB

003



09 JUL. 2002

Continuación del DECRETO No. **297**

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

		DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	URBANÍSTICA	
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULO 4 DEL PRESENTE DECRETO
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	FICHA CÓDIGO 39-8. Los planos incluyen la delimitación del sector N° 9.
9	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULO 4 DEL PRESENTE DECRETO
10	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	FICHA CÓDIGO 39-10.
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	FICHA CÓDIGO 39-11.
12	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	FICHA CÓDIGO 39-12 Y ARTÍCULO 7 DEL PRESENTE DECRETO. Los planos incluyen la delimitación del sector N° 18. Nota 1.
13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	FICHA CÓDIGO 39-13 Y ARTÍCULO 7 DEL PRESENTE DECRETO.
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	FICHA CÓDIGO 39-14. Los planos incluyen la delimitación del sector N° 17.
15	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULO 4 DEL PRESENTE DECRETO
16	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 66: QUIROGA	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO, Artículos 226 a 231 del POT.
17	DEFINICIÓN A TRAVÉS DE PLAN PARCIAL	DEFINICIÓN A TRAVÉS DE PLAN PARCIAL	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REDESARROLLO	FICHA DE LINEAMIENTOS PARA PLAN PARCIAL
18	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ARTÍCULO 4 DEL PRESENTE DECRETO

Nota 1: Los inmuebles de Interés Cultural se encuentran señalados en los planos de edificabilidad de cada sector normativo. Sus normas están contenidas en el Decreto 606 de 2001 y en la ficha correspondiente.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en el gráfico No. 2 de este Decreto, denominado "Plano de localización de Sectores Normativos". Los sectores regulados por las fichas reglamentarias, adoptadas por el presente Decreto, se delimitan en los correspondientes planos a escala 1:5000, que hacen parte integral de las mismas. En estos planos, los números romanos designan subsectores de uso y las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

**Parágrafo 1.** Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 39 QUIROGA, que se identifican a continuación, constituyen suelo protegido según artículo 90 del POT:

CB

004<sup>5A</sup><sub>4</sub>



09 JUL. 2002

297

## Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

SUELO DE PROTECCIÓN	NORMA	LOCALIZACIÓN
1. Componentes de la Estructura Ecológica Principal	Sistema de Areas protegidas del Distrito Capital:	
	Canal La Albina Parque zonal No. 80	Artículos 13 a 27 del POT. Sectores: 1, 4, 5, 6, 14 y 15. Su trazado definitivo será definido por la E.A.A.B.
	Canal de Río seco Parque zonal No. 82	Artículos 13 a 27 del POT. Sectores: 12, 13, 14 y 17. Su trazado definitivo será definido por la E.A.A.B.

## ARTÍCULO 3. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Se incorpora al Tratamiento de Renovación Urbana el sector normativo número 17 identificado en el gráfico No. 2 del presente Decreto.

## CAPÍTULO II.

## NORMAS SOBRE USOS

## ARTÍCULO 4. NORMAS PARA EL USO DOTACIONAL

## 1. Dotacionales existentes.

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NORMA ESPECIFICA
a. En predios privados	Metropolitana, urbana y zonal	Con licencia	- Permanencia: Deben mantener su uso según artículo 333 del POT.
		Sin licencia o cuando ésta cubra solo parte de sus edificaciones.	- Adquieren la condición de permanencia mediante la aplicación de un Plan de Regularización y Manejo, según requisitos señalados en los artículos 333 y 460 del POT. - Para los efectos previstos en el artículo 460 del POT, se ordena a los dotacionales que reúnan estas condiciones iniciar los correspondientes Planes de Regularización y Manejo en un plazo máximo de dos (2) años, contado a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto.
	Vecinal	Con o sin licencia	- Se rigen por las normas del subsector donde se ubican, salvo en lo relativo al índice de construcción, el cual será de 2.5 como máximo.
b. En cesiones públicas o en espacio público	Zonal y vecinal	Con o sin licencia	- Podrán acogerse al reconocimiento del uso, ocupación y volumetría previsto en el artículo 504 del POT y obtener licencias para adecuaciones, modificaciones y ampliaciones según artículo 505 del dicho Decreto y las normas contenidas en el Decreto Distrital Reglamentario N° 555 de julio 3 de 2001.

005

5



09 JUL. 2002

297

## Continuación del DECRETO No.

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

## 2. Nuevos dotacionales.

LOCALIZACIÓN	ESCALA	NORMA ESPECIFICA
a. En predios privados	Metropolitana y urbana	Mediante Plan de Implantación, según artículo 459 del POT.
	Zonal y vecinal	Rigen los siguientes índices de ocupación y construcción: - Índice de ocupación máximo: 0.60 - Índice de construcción máximo: 2.5 En los demás aspectos se aplican las normas del subsector donde se localicen.
b. En cesiones públicas	Zonal y vecinal.	Requieren dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 251 del POT "Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal".

**Parágrafo 1.** Para los efectos del presente artículo se entenderán como dotacionales existentes, los inmuebles que contengan dicho uso, en las escalas Metropolitana, Urbana y Zonal, independientemente de que se encuentren o no señalados en el plano No. 22 del POT, o en la respectiva ficha normativa, siempre y cuando sean permitidos en el correspondiente sector normativo.

**Parágrafo 2.** Adicionalmente, se aplican a los usos dotacionales las siguientes normas e instrumentos de planeamiento del POT:

NORMAS	INSTRUMENTOS
- Sistema de Equipamiento: artículos 217 a 225	- Planes Maestros de Equipamientos y de Servicios Públicos: artículos 222 y 455
- Parques Zonales (Sistema de Espacio Público Construido): artículos 226 a 273	- Planes de Reordenamiento: artículos 334 y 457

## CAPÍTULO III.

## NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS

## ARTÍCULO 5. NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN, RENOVACIÓN URBANA (MODALIDAD DE REACTIVACIÓN) Y DESARROLLO.

## 1. Definiciones.

a. Edificabilidad	Se regula mediante los índices de ocupación y de construcción establecidos en cada ficha normativa.
b. Área total construida	Suma de las superficies de los pisos, excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas, puntos fijos y estacionamientos en sótanos, semisótanos y hasta en un piso como máximo.
c. Altura de Piso	- Máximo: 3.80 metros, entre placas, medidos entre sus afinados superiores. Los niveles que superen esta altura y hasta 5.80 metros se contabilizarán como dos (2) pisos. Alturas superiores se contabilizarán como 3 pisos. - Mínimo: 2.20 metros, altura libre entre placas.

006<sup>56</sup><sub>6</sub>



297

09 JUL. 2002

## Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

d. Altura de Sótano	- Máximo: 0.25 metros sobre el nivel del terreno.
e. Altura de Semisótano	- Máximo: 1.50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.

## 2. Manejo de Alturas.

- a) En todos los puntos sobre el terreno se debe mantener la altura permitida en pisos habitables y como máximo el semisótano y un piso no habitable. Sobre cada una de las fachadas podrán emerger del terreno la altura en metros reglamentaria de los pisos permitidos, el semisótano y un piso no habitable.
- b) Cualquier nivel destinado para usos de vivienda, comercio, servicios empresariales y personales, dotacionales e industriales se contabiliza como piso.
- c) El piso que se destine exclusivamente a estacionamientos, instalaciones mecánicas y puntos fijos se denomina no habitable y no cuenta como piso dentro de la altura permitida.
- d) La destinación del primer piso para estacionamientos excluye el antejardín y la franja de 1.50 mts de arborización posterior.
- e) Todas las variaciones volumétricas (áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas, mezanines) hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizan como pisos en la altura reglamentaria de cada sector normativo.
- f) Las alturas que pueden alcanzar las edificaciones quedan limitadas siempre por las restricciones que determine el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación al Aeropuerto Internacional El Dorado.

## 3. Voladizo.

TRATAMIENTOS	VIABILIDAD	DIMENSIONES MAXIMAS.	
		Sobre el antejardín	En predios sin antejardín reglamentario o sobre retrocesos contra parques:
a. En Desarrollo.	Se permite en todos los sectores.	- Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros	0.60 metros.
b. En Consolidación y Renovación Urbana, modalidad de Reactivación	Se define en la ficha reglamentaria de cada sector normativo.	- Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros. - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metro. - Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3.: 1.50 metros	

Estas dimensiones aplican también para las edificaciones paramentadas contra las franjas de Control Ambiental siempre y cuando la ficha reglamentaria permita voladizo.

## 4. Equipamiento comunal privado.

## a. Exigencia.

Los proyectos comerciales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m<sup>2</sup>, y los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, deberán prever, con destino a equipamiento comunal privado, las proporciones y destinación que se señalan a continuación, siempre que tales proyectos

CB

0077



297

09 JUL. 2002

## Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

compartan áreas comunes.

TIPO DE PROYECTOS	APLICACIÓN	PROPORCIÓN
1) Vivienda de Interés Social V.I.S.	Todos los sectores	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda. Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,5 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
2) Vivienda diferente de V.I.S.	Tratamiento de Desarrollo	15 m <sup>2</sup> por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción neta en vivienda.
	Tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana, modalidad de Reactivación	10 m <sup>2</sup> por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción neta en vivienda.
3) Usos diferentes de vivienda	Todos los sectores	10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción neta.

## b. Destinación.

	Porcentaje Mínimo
1) Zonas verdes recreativas	40 %
2) Servicios comunales	15 %
3) Estacionamientos adicionales para visitantes	área restante

## 5. Estacionamientos.

a. Exigencia	Se determina en las fichas reglamentarias de los sectores normativos, de conformidad con el artículo 380 y el cuadro anexo No. 4 del POT, cuyas áreas de aplicación (o generadoras de estacionamientos) se precisan en el decreto Distrital No. 1108 de 2000, reglamentario de la citada disposición.	
b. Situaciones especiales de aplicación de la exigencia de estacionamientos.	Los proyectos que combinen usos de Servicios Empresariales y Personales de escala Metropolitana, Urbana y Zonal en proporción no especificada, aplican la exigencia correspondiente a los Servicios Financieros según cuadro Anexo N° 2 del POT, en función de la zona de demanda de estacionamientos y según el área vendible, que a continuación se transcribe:	
	ESCALAS	SECTOR DE DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS: C
	Metropolitana: mayor a 6000 metros cuadrados.	Privados: 1 x 60 M2
	Urbana: mayor a 2000 y menor o igual a 6000 metros cuadrados.	Visitantes: 1 x 80 M2
	Zonal: mayor a 500 y menor o igual a 2000 metros cuadrados	
c. Cancelación de estacionamientos al fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parqueaderos.	La autorización para la cancelación de estacionamientos al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos, en una proporción no mayor al 30 % del total exigido entre privados y de visitantes, se establece en cada ficha reglamentaria.	

CB

008

8



297

09 JUL. 2002

## Continuación del DECRETO No.

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

**6. Habitabilidad.**

Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse directamente o por medio de patios. Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.  
El área mínima de la vivienda es resultante de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

**7. Patios.**

- a. En el tratamiento de mejoramiento integral y desarrollos progresivos del tratamiento de desarrollo, el área mínima de los patios es de 6 metros cuadrados con un lado menor de 2.00 metros.  
b. En los demás tratamientos el lado mínimo de los patios será el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, con un mínimo de 3.00 metros.

**Parágrafo.** Las normas contenidas en el presente artículo son aplicables para el tratamiento de Conservación, en los casos expresamente definidos por el mismo.

**ARTÍCULO 6. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

Los predios urbanizables menores a 2 hectáreas netas urbanizables, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial, se regulan por las normas del Tratamiento de Desarrollo, según los artículos 350 a 354 del Decreto 619 de 2000, por el régimen de usos que establezca la ficha reglamentaria para el correspondiente subsector y por las siguientes disposiciones:

**1. Antejardines y aislamientos.**

PROYECTOS	ALTURA EN PISOS	ANTEJARDIN MÍNIMO EN METROS SIN CONTROL AMBIENTAL	AISLAMIENTOS MÍNIMOS EN METROS	
			ENTRE EDIFICACIONES (Nota 2)	CONTRA PREDIOS VECINOS
a. Vivienda, Dotacionales, Comerciales y de Servicios, de escala zonal y vecinal	De 1 a 3	3.00 (Nota 1)	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1.50 metros por cada piso	1.00 metro por cada piso
	18 o más	10.00		
b. Comercio, Servicios y Dotacionales de Escala Metropolitana y urbana. Industriales	De 1 a 3	8.00	Libre	10.00
	De 4 a 5	10.00		
	De 6 o más	12.00		

Nota 1: Para proyectos V.I.S. no se exige antejardín.

Nota 2: Entre edificaciones con diferente altura el aislamiento es el promedio de las exigencias para cada altura.

003



0 3 1110

297

Continuación del DECRETO No. 297

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

2. Sótanos y semisótanos.

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES
a. Sótanos	En todos los sectores	- Altura máxima sobre el nivel del terreno: 0.25 mts. - Bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 mts. respecto de la línea de demarcación del predio.
b. Semisótanos	Zonas de comercio y servicios y Zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.	No se permiten.
	En los demás sectores.	- Se permiten sin sobrepasar el paramento de construcción. - No deben interferir los diseños específicos de espacio público definidos por la Administración Distrital.

ARTÍCULO 7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.

Las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño y sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los predios que concluyan las obras de urbanismo y efectúen las cesiones obligatorias y gratuitas en los términos del artículo 265 del POT, mantienen sus condiciones originales, en los aspectos relativos a usos y / o volumetría, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y voladizos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por lo definido en la correspondiente ficha normativa.

Parágrafo 1. Se entiende por norma original la reglamentación específica con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto, vigente a la fecha de publicación del presente Decreto, incluidas las modificaciones de las mismas. Dentro de este concepto se enmarcan los actos administrativos expedidos con fundamento en el régimen de transición, previsto en el POT.

Parágrafo 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en cada sector normativo se relacionan y demarcan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original. Las imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.

ARTÍCULO 8. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (MODALIDAD DE REACTIVACIÓN)

Los sectores reglamentados por las fichas normativas, correspondientes a los tratamientos de Consolidación y la modalidad de Reactivación de Renovación Urbana.

CB

0 110



09 JUL. 2002

297

## Continuación del DECRETO No.

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

se sujetan a las siguientes pautas de manejo, respecto de los elementos relacionados con el espacio público, las condiciones de edificabilidad y el equipamiento comunal privado:

## 1. Manejo de los elementos relacionados con el espacio público.

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	VIABILIDAD	CONDICIONES
a. Antejardín	Su exigencia y dimensiones se definen en la ficha de cada sector.		
Cerramiento de antejardín	Zonas de comercio y servicios.	No se permite	
	Zonas residenciales	Se define en la ficha de cada sector.	Se rige por el diseño específico de espacio público existente o adoptado con posterioridad y las siguientes especificaciones: - 1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.40 metros.
	En las demás zonas de las áreas de actividad.		Se rige por el diseño específico de espacio público existente o adoptado con posterioridad y las siguientes especificaciones: - 1.40 metros de altura máxima con 90 % de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.60 metros.
b. Sótano	Todos los sectores	Se permite	- Retrocesos en predios con antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. - Retroceso en predios sin antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto de su lindero posterior.
c. Semisótano	Zonas de comercio y servicios y Zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.	No se permiten.	
	En los demás sectores.	Se definen en la ficha de cada sector.	- No deben interferir los diseños específicos de espacio público definidos por la Administración Distrital.
d. Rampas y escaleras.	- No se permiten en el área del antejardín. - En los subsectores sin antejardín reglamentario, el inicio de las rampas debe retrocederse un (1) metro como mínimo respecto del paramento de construcción.		

## 2. Edificabilidad.

a. Aislamientos. La Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39 QUIROGA presenta tipología edificatoria continua, según lo determina cada ficha reglamentaria.

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA	CONDICIONES
1) Aislamiento posterior.	En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano y debe mantenerse en todo el plano de fachada posterior.	- Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la máxima altura permitida por la ficha reglamentaria en el subsector. - Cuando la altura sea libre o resultante, el aislamiento se rige por la altura que alcance la edificación, así:

0111



09 JUL. 2002

297

## Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

	Altura	Dimensión
Dentro de esta área se conformará, al fondo del predio, una franja de 1.50 metros, para vegetación y arborización.	DE 1 A 3 pisos	3.00 mts.
	DE 4 pisos	4.00 mts.
	DE 5 A 6 pisos	5.00 mts.
	DE 7 A 8 pisos	6.00 mts.
	DE 9 A 10 pisos	7.00 mts.
	DE 11 A 13 pisos	9.00 mts.
	DE 14 A 17 pisos	11.00 mts.
	18 o más pisos	¼ de la altura, con una dimensión mínima de 13.00 mts. (Nota 2)

Nota 1: En ningún caso los empates permiten superar la altura reglamentaria.

Nota 2: Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento se asume una altura de 3.00 metros por piso.

## b. Situaciones especiales de aplicación de aislamientos posteriores.

SITUACIÓN	LOCALIZACIÓN	APLICACIÓN
1) En lotes esquineros	- En tipología continua.	- El aislamiento posterior es un patio, ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento reglamentario.
2) En predios irregulares o pertenecientes a manzanas de morfología irregular	- En sectores o subsectores de tipología continua	- La obligación de prever aislamientos posteriores se cumple mediante el planteamiento de patios empatando contra los aislamientos de los predios colindantes.

Parágrafo. Para la aplicación de las normas que regulan los empates volumétricos, se tendrá en cuenta la definición de edificación permanente y las siguientes condiciones:

DEFINICIÓN	CONDICIONES
Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores, siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones y cumpla los requisitos señalados en cada caso:	1. Las edificaciones comprendidas por el tratamiento de conservación.
	2. Las edificaciones con alturas de dos o de tres pisos, en zonas donde éstas sean las máximas alturas permitidas.
	3. Las edificaciones de 4 o más pisos, cuando la altura permitida sea de 6 o más pisos.
	4. Las edificaciones correspondientes a conjuntos, agrupaciones o viviendas en serie.

## ARTÍCULO 9. NORMAS DE ENGLOBE Y SUBDIVISIÓN DE PREDIOS EN LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, MODALIDAD DE REACTIVACIÓN.

## 1. Englobes.

SITUACIÓN	TIPO DE ENGLOBE	APLICACIÓN
a. Estructura predial modificada por ampliación de vías arterias.	Englobe de predios sobrantes no construibles con colindante posterior. (Nota 1)	- Se regulan por las normas sobre usos y edificabilidad asignados por la ficha reglamentaria a los predios con frente al eje vial. - Se suprimen los aislamientos entre los predios englobados en todos los casos.

CB

012/12



09 JUL. 2002

297

## Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

	- Otros englobes.	- Se regulan por las disposiciones del literal b del presente numeral.
b. Estructura predial no modificada por ampliación de vías arterias.	Todos los englobes	- Los predios regulados por diferentes normas específicas mantienen las correspondientes a cada uno de los predios originales. - Los aislamientos se rigen por las normas del numeral 2 del presente artículo.

Nota 1: Se entiende por predio sobrante no construible aquel que al descontarle aislamientos y antejardines reglamentarios resulte con una profundidad igual o menor a 3 metros y/o un área igual o inferior a 30 m<sup>2</sup>.

## 2. Manejo de aislamientos en predios englobados.

- a. Se permite eliminar los aislamientos entre los lotes englobados, con excepción de los posteriores pertenecientes a lotes medianeros opuestos, los cuales se mantienen.
- b. Los aislamientos del predio englobado se deben mantener contra los de los predios colindantes en toda su dimensión.
- c. Los englobes que involucren predios esquineros podrán empatar contra posteriores, mediante patios, cumpliendo lo dispuesto en el literal anterior.

## 3. Frentes de lotes en predios englobados.

1. Antes de englobe	El frente de lote es la menor dimensión que presenta un predio sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.
2. Predio englobado	El nuevo frente de lote es el que resulta de la suma de los frentes definidos en el numeral anterior.

## 4. Subdivisiones.

La ficha reglamentaria señala los lugares en los que se permite la subdivisión de predios, así como las dimensiones mínimas para frente y área de los lotes producto de subdivisión.

## ARTÍCULO 10. NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL (IIC).

Los Inmuebles de Interés Cultural (IIC), identificados en las respectivas fichas reglamentarias y sus predios colindantes se rigen por las siguientes disposiciones:

NORMA BÁSICA	NORMA ESPECÍFICA
Los Inmuebles de Interés Cultural quedan comprendidos por el Tratamiento de Conservación y se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 606 de julio 26 de 2001, reglamentario del POT y las normas que lo complementen o reemplacen.	- El Listado de Inmuebles de Interés Cultural y los usos específicos permitidos en cada uno de ellos, se señalan en la respectiva ficha normativa. - Los predios colindantes se rigen por el Decreto Distrital reglamentario 606 de julio 26 de 2001 y por las disposiciones de la ficha del correspondiente sector normativo.

CB

013

13



10 9 JUL. 2002

297

Continuación del DECRETO No.

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

#### CAPÍTULO IV.

#### DISPOSICIONES VARIAS.

#### ARTÍCULO 11. OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.

Las edificaciones amparadas por licencias de construcción expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas por el presente Decreto, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente Decreto, mediante una nueva licencia. A partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, las intervenciones quedan sujetas a las siguientes condiciones:

TIPO DE INTERVENCIÓN	CONDICIONES.
1. Obras Nuevas.	Las obras nuevas se rigen íntegramente por las disposiciones del POT y las del presente Decreto.
2. Modificaciones.	Las modificaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Cuando implique incremento en el número de unidades de cualquier uso cobijado por licencias anteriores, el área modificada se rige por las normas de usos del suelo, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuesto por el POT y por el presente Decreto.
3. Adecuaciones.	Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestos por el POT y por el presente Decreto.
4. Ampliaciones.	El área ampliada se rige por las normas del POT y las del presente Decreto, en lo referente a los usos del suelo, a la cuota de estacionamientos, a las áreas de equipamiento comunal privado, a las dimensiones de los aislamientos, a los elementos relacionados con el espacio público y condiciones de paramentación, y queda sujeta al índice de construcción del correspondiente sector normativo, aplicado a la totalidad de la edificación.

**Parágrafo 1.** Para uso de vivienda, rigen, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad señaladas en el presente Decreto.

**Parágrafo 2.** Para el cálculo de los cupos de estacionamientos y de equipamiento comunal privado, las intervenciones de modificación, adecuación y ampliación, podrán acogerse a un cálculo global según normas del presente Decreto, en el cual se incluyan el total de estacionamientos y equipamientos existentes en el inmueble o inmuebles objeto de licencia.

#### ARTÍCULO 12. RESERVAS VIALES.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital definirá con detalle las zonas de

0144



Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

reserva vial y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares, dentro de los límites de la UPZ No. 39, QUIROGA, así:

1. Los predios con frente a las siguientes vías en los costados que se indican tienen definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados incorporados en las planchas 1:2000 que reposan en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

VIA	COSTADOS	DESDE	HASTA
Av. Quiroga	Norte y sur	Av. Caracas	Av. Mariscal Sucre
Av. Caracas	Occidente	Av. Primero de Mayo	Av. Ciudad de Villavicencio
Av. Primero de Mayo	Sur	Av. Caracas	Av. General Santander

2. Los predios con frente a las siguientes vías en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios señalados en el artículo 159 del Decreto 619 de 2000 para la delimitación de la reserva vial:

VIA	COSTADOS	DESDE	HASTA
Av. General Santander	Oriente	Av. Primero de Mayo	Av. Batallón Caldas
Av. Santa Lucía	Norte y sur	Av. Caracas	Av. Jorge Gaitán Cortés
Av. Batallón Caldas	Norte	Av. General Santander	Av. Jorge Gaitán Cortés
Av. Quiroga	Norte y sur	Av. Mariscal Sucre	Av. Jorge Gaitán Cortés
Av. El Inglés	Norte y sur	Av. Santa Lucía	Av. General Santander
Av. Jorge Gaitán Cortés	Oriente y occidente	Av. General Santander	Av. Santa Lucía
Av. Jorge Gaitán Cortés	Oriente	Av. Santa Lucía	Calle 47 A sur
Av. Mariscal Sucre	Oriente y occidente	Av. Primero de Mayo	Calle 46 sur

3. Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman siguientes intersecciones en los costados que se indican deben ser sometidos a los estudios señalados en el artículo 164 del Decreto 619 de 2000 para la delimitación de la reserva vial:

INTERSECCIÓN	COSTADOS
Av. Santa Lucía con Av. El Inglés y Av. Mariscal Sucre	Norte, sur, oriente y occidente
Av. Quiroga con Av. Mariscal Sucre	Norte, sur, oriente, occidente
Av. Primero de Mayo con Av. Caracas	Sur y occidente
Av. Primero de Mayo con Av. Mariscal Sucre	Sur
Av. General Santander con Av. Primero de Mayo	Sur y oriente
Av. Caracas con Av. Ciudad de Villavicencio	Occidente
Av. Batallón Caldas con Av. General Santander	Nororiente
Av. Batallón Caldas con Av. Jorge Gaitán Cortés y Av. Santa Lucía	Oriente y noroccidente

ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 469 del Decreto 619 de 2000, son áreas generadoras de plusvalía en la UPZ 39, QUIROGA, las siguientes:

CB

65  
0155



297

09 JUL. 2002

Continuación del DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS NUMEROS
1. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:	3,10 (de este último se exceptúan los predios con frente a la Av. Caracas)

**ARTÍCULO 14. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS**

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a

09 JUL. 2002



*Antanas Mockus Sivicas*

**ANTANAS MOCKUS SIVICAS**  
Alcalde Mayor

*Caroline Barco*

**MARÍA CAROLINA BARCO DE BOTERO**  
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

016





09 JUL. 2002

291

 <b>PLANEACION</b> MUNICIPALIDAD DE QUIROGA	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UFZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 1	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :				PARQUEADERO	
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PRIVADOS	VISITANTES
				VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x8 viviendas	1x18 viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :				PARQUEADERO	
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PRIVADOS	VISITANTES
				DOTACIONAL DEPORTIVO RECREATIVO Todos los de este grupo.	ZONAL
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m <sup>2</sup> mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m <sup>2</sup> como mínimo en los subsectores II y III. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m <sup>2</sup> ; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m <sup>2</sup> ; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m <sup>2</sup> . Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS BASICOS Defensa y justicia.	ZONAL	Subsectores II y III.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsectores II y III		1 x 60 M2	1 x 80 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Subsectores II y III		1 X 250 M2	1X30 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	Subsectores II y III		1 x60 M2	1x100m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	VECINAL	Subsectores I y II	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 100 M2	1x120m2

89

69

013

297

09 JUL 2002

 <b>PLANEACION</b> DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION		<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b>	DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 CUROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	<b>SECTOR NORMATIVO : 1</b>		
SERVICIOS PERSONALES	ZONAL	Subsectores II y III		1 X100 M2	1x200m2
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES	VECINAL	Subsectores I y II	En a misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m2 como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x100m2	1x200m2
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	ZONAL	Subsectores II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1 x 35m2 de área de venta
COMERCIO ZONAL					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL A	Subsectores I y II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 X 250 M2 de área de venta	1 x 30 M2 de área de venta
COMERCIO VECINAL A					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL B	Subsector I	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 50 M2 de área de venta	1X30 M2 de área de venta
COMERCIO VECINAL B					

**USOS RESTRINGIDOS :**

USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS PERSONALES	URBANA	Subsectores II y III.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas General Santander y Primero de Mayo, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
SERVICIOS DE PARQUEADERO					
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA	Subsectores II y III		1 x 80 M2	1X 150 M2
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS					
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA	Subsectores II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X 80 M2
SERVICIOS FINANCIEROS					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsectores II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 80 M2	1x200m2
SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS					
ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	URBANA	Subsectores II y III. En predios con frente a las Avenidas General Santander y Primero de Mayo.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1X40 M2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsectores II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X40 M2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHICULOS					

CB

30/020

291

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD MUNICIPAL DE QUIROGA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 1	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>	ZONAL	Subsectores II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts. o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1X 250M2	1X60 M2
<b>SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO</b>					
<b>COMERCIO</b>	URBANO	Subsectores II y III. En predios con frente a las Avenidas General Santander y Primero de Mayo.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Edificaciones con mas de 2000 mts2 de área construida: mediante Plan de Implantación.	1X 200 M2 de área de venta	1 x 120m2de área de venta
<b>COMERCIO PESADO</b> Venta de Automóviles					

**OBSERVACIONES :**

**NOTA 1:** Los Subsectores II y III son zonas delimitadas de comercio y servicios, en las cuales no se permite el cerramiento de antejardines ni el semisótano.

9

~~71~~  
021



231

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACIÓN</b> <small>Municipalidad de Bogotá</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39      CUROGA SECTOR NORMATIVO : 1	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL PUR		

### EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD PERMITIDA				
SUBSECTORES				
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75	0,75	Aplica artículos 5 y 6 del presente Decreto.	
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,50	3,00		
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos	4 pisos		
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua		
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige		
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts	4,00 mts		
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO				
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige	No se exige		
SEMISOTANO :	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 Y 2	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 Y 2.		
VOLADIZOS (Mts.):	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)		
NOTAS GENERALES				
NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. En los Subsectores A y B no se permite el semisótano en las áreas delimitadas de comercio y servicio (Subsectores II y III de usos) NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m <sup>2</sup> respectivamente.				

3

73  
023

 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD : COMERCIO Y SERVICIOS	TRATAMIENTO : CONSOLIDACION	FICHA
	ZONA : COMERCIO CUALIFICADO	MODALIDAD : CAMBIO DE PATRON	UPZ : 39 QUIROGA
	PIEZA URB. NA : TEJIDO RESIDENCIAL SUR		SECTOR NORMATIVO : 3 CENT. URBANA OLAYA

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :				PARQUEADERO	
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PRIVADOS	VISITANTES
COMERCIO COMERCIO METROPOLITANO	METROPOLITANO	Subsector II. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Primero de Mayo.	Mediante Plan de Implantación.	1x200m2 de área de venta	1x30m2 de área de venta
Todos los de este grupo.					
COMERCIO COMERCIO URBANO	URBANO	Subsectores II y III	Mediante Plan de Implantación.	1x200m2 de área de venta	1x35m2 de área de venta
Todos los de este grupo.					
COMERCIO COMERCIO ZONAL	ZONAL	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1x250m2 de área de venta	1x35m2 de área de venta
Todos los de este grupo.					
COMERCIO COMERCIO VECINAL A	VECINAL A	Subsectores I y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1x250m2 de área de venta	1x30m2 de área de venta
Todos los de este grupo.					
COMERCIO COMERCIO VECINAL B	VECINAL B	Subsectores I y III		1x50m2 de área de venta	1x30m2 de área de venta
Todos los de este grupo.					
COMERCIO COMERCIO PESADO	URBANO	Subsector II. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Primero de Mayo.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Edificaciones con más de 2000 m2 de área construida: mediante Plan de Implantación.	1x200m2 de área de venta	1x120m2 de área de venta

USO COMPLEMENTARIO				PARQUEADERO	
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PRIVADOS	VISITANTES
DOTACIONAL DEPORTIVO RECREATIVO	ZONAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m2 y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
Todos los de este grupo.					
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x2 viviendas	1x10 viviendas
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 80 M2	1X200 M2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHICULOS	ZONAL	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso	1 x 60 M2	1X40 M2
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	METROPOLITANO	Subsectores II y III	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
Educativo, Bienestar social					
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	METROPOLITANO	Subsector II	Artículo 4 del presente Decreto.	1 x 80 M2	1X250 M2
Salud					

CB

75  
025



297 09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b>		<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> COMERCIO Y SERVICIOS	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
<b>ZONA</b>		<b>COMERCIO CUALIFICADO</b>	<b>MODALIDAD:</b> CAMBIO DE PATRON	<b>UPZ :</b> 39	<b>QUIROGA</b>
<b>PIEZA URBANA :</b>		<b>TEJIDO RESIDENCIAL SUR</b>	<b>SECTOR NORMATIVO : 3</b> <small>CENT. URBANA CLAYA</small>		
<b>DOTACIONAL</b> <b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>	URBANO	Subsectores II y III	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
Todos los de este grupo.					
<b>DOTACIONAL</b> <b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>	ZONAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
Todos los de este grupo.					
<b>DOTACIONAL</b> <b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>	VECINAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo en predios de 1500 m <sup>2</sup> como mínimo. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m <sup>2</sup> ; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m <sup>2</sup> ; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m <sup>2</sup> . Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
Todos los de este grupo.					
<b>DOTACIONAL</b> <b>SERVICIOS URBANOS BASICOS</b>	URBANO	Subsectores II y III	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
Seguridad ciudadana, Defensa y Justicia, Servicios de la Administración pública, Servicios públicos y de transporte.					
<b>DOTACIONAL</b> <b>SERVICIOS URBANOS BASICOS</b>	ZONAL	Subsectores II y III.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Servicios de la administración pública, Abastecimiento de Alimentos					
<b>DOTACIONAL</b> <b>SERVICIOS URBANOS BASICOS</b>	ZONAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública.					
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> <b>SERVICIOS FINANCIEROS</b>	URBANA	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X 80 M2
Todos los de este grupo.					
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> <b>SERVICIOS FINANCIEROS</b>	ZONAL	En todo el sector normativo		1 x 60 M2	1X80 M2
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> <b>SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS</b>	URBANA	En todo el sector normativo		1 x 80 M2.	1X 150 M2
Todos los de este grupo.					
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> <b>SERVICIOS DE LOGISTICA</b> <b>BODEGAS</b>	METROPOLITANA	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X25M2 Área Administrativa	1X 150 M2
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> <b>SERVICIOS DE LOGISTICA</b>	URBANA	Subsectores II y III		1 x 80 M2	1X 80 M2
Todos los de este grupo.					
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> <b>SERVICIOS DE PARQUEADERO</b>	URBANA	En todo el sector normativo.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En predios con frente a la Avenidas Caracas y Primero de Mayo, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneos. Estacionamientos en superficie.					

76  
026

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ</small>	<b>ÁREA DE ACTIVIDAD :</b> COMERCIO Y SERVICIOS	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO CUALIFICADO	<b>MODALIDAD:</b> CAMBIO DE PATRON	UPZ : 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		<b>SECTOR NORMATIVO : 3</b> CENT. URBANA OLAYA

SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS TURISTICOS	URBANA	En todo el sector normativo	Segun clasificacion de actividades de Camara de Comercio de Bogotá e inscripción en el Registro Nacional de Turismo.	1X 100 M2 Area Administrativa	1X 80 M2
Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	En todo el sector normativo		1X 250M2	1x30m2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	En todo el sector normativo		1 x 60 M2	1x100m2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	VECINAL	Subsectores I y III		1x100m2	1x120m2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS	METROPOLITANA	Subsectores II y III	En estructuras diseñadas para el uso, únicamente.	1X 250 M2	1x40m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	URBANO	Subsectores I y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x250m²	1x40m2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	ZONAL	En todo el sector normativo		1x100m2	1x200m2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	VECINAL	Subsectores I y III		1x100m2	1x200m2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES	URBANA	Subsector II. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Primero de Mayo.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1x40m2
SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO (U1)	URBANA	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
ACTIVIDADES CON CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS y/o HORARIO NOCTURNO.					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	ZONAL	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250 M2	1X60 M2
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x 2 viviendas	1x 10 viviendas

USO RESTRINGIDO					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
INDUSTRIA INDUSTRIA		En todo el sector normativo	La localización de edificaciones con uso industrial requiere de concepto del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (DAMA), hasta tanto entre en vigencia la clasificación y reglamentación de los usos industriales de que trata el Artículo 341 del POT.	1x120m2 área construida	1x200m2 área construida
Establecimientos industriales de hasta 1000 m² de área construida.					

**OBSERVACIONES :**

Para el Sector Normativo No. 3, se autoriza la cancelación de estacionamientos al fondo rotatorio de estacionamientos para el pago compensatorio de parqueaderos en una proporción no mayor al 30% del total exigido entre privados y de visitantes.

CB

27  
027

**PLANO DE USOS PERMITIDOS**

Código

**39 QUIROGA**

**Sector Normativo: 3**

**39 - 3**

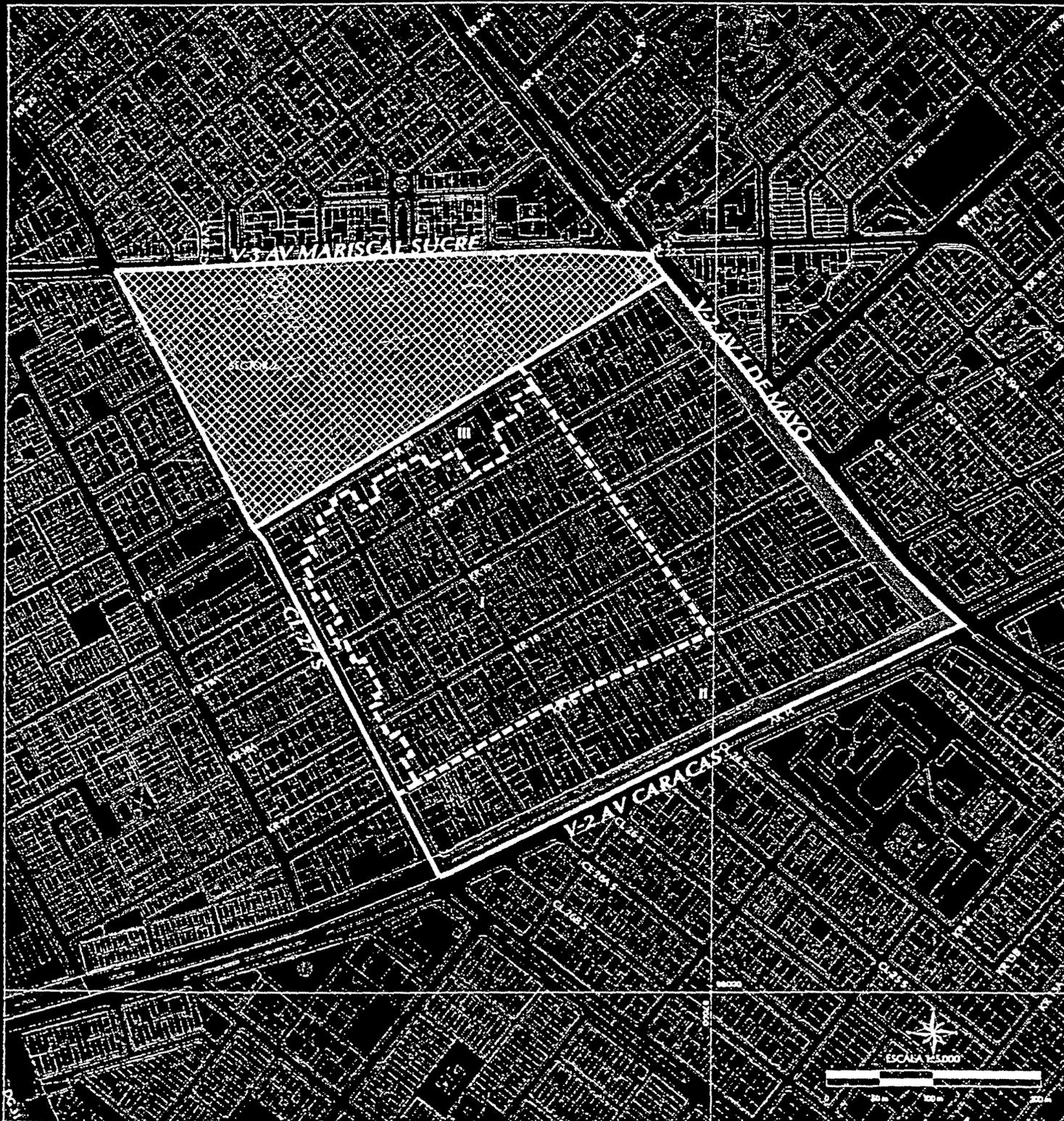
Área de Actividad: **COMERCIO Y SERVICIOS**

Zona: **COMERCIO CUALIFICADO**

**USOS**

Tratamiento: **CONSOLIDACIÓN**

Modalidad: **CAMBIO DE PATRÓN**



Límite del Sector Normativo



Parques y Zonas verdes



Límite de los Subsectores



Vías con Demarcación Definida



Dotacionales



Suelo Protegido



Zona que Mantiene la Norma Original



*Antanas Mockus Sivickas*  
ANTANAS MOCKUS SIVICKAS  
ALCALDE Mayor

*Caroline Barco*  
MARÍA CAROLINA BARCO DE BOTERO  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

028 JUL 2002

231

09 JUL. 2002

 <p>PLANEACION</p>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> COMERCIO Y SERVICIOS	<b>TR/ TAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> <b>UPZ :</b> 39 GUAYACA <b>SECTOR NORMATIVO :</b> 3 <small>SENT. URBANA OLAYA</small>	
	<b>ZONA</b>	<b>COMERCIO CUALIFICADO</b>		<b>MODALIDAD:</b> CAMBIO DE PATRON
	<b>PIEZA URBANA :</b>	<b>TEJIDO RESIDENCIAL SUR</b>		

**EDIFICABILIDAD**

**SUBSECTOR A**

CONDICIONES GENERALES	FRENTE DE LOTE				
	MENOS DE 8 METROS	DE 8 A 15 METROS	DE 15 A 25 METROS	DE 25 A 35 METROS	DE MAS DE 35 METROS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75	0,75	0,75	0,75	0,70
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	3,00	4,50	5,00	5,00	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	4 pisos	6 pisos	Resultante	Resultante	Resultante
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :					
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	3,00 mts	5,00 mts	Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.	Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.	Aplica art. 8, num. 2, lit. a del presente Decreto.

**ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO**

	MENOS DE 8 METROS	DE 8 A 15 METROS	DE 15 A 25 METROS	DE 25 A 35 METROS	DE MAS DE 35 METROS
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige				
SEMISOTANO :	No se permite.				
VOLADIZOS (Mts.) :	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)

**NOTAS GENERALES**

NOTA 1: En predios con frentes iguales o mayores a 25 mts y área mayor o igual a 1000 m2, con frente sobre las Avenidas Caracas y Primero de Mayo se permite un incremento del Índice de construcción hasta de 7,5 y altura libre lo cual se alcanza únicamente por transferencia de derechos de construcción y desarrollo provenientes de Inmuebles de Interés Cultural según reglamentación que para tal efecto expida el Distrito Capital. NOTA 2. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m2 respectivamente. NOTA 3. Aplica artículo 5 numeral 5 literal c del presente Decreto.

CB

79  
023

297

09 JUL 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>COMUNIDAD MUNICIPAL DE QUIRIGUA</small>	<b>ÁREA DE ACTIVIDAD :</b>	COMERCIO Y SERVICIOS	<b>TRATAMIENTO :</b>	CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ : 39 QUIROGA <b>SECTOR NORMATIVO : 3</b> CENT. URBANA OLAYA
	<b>ZONA</b>	COMERCIO CUALIFICADO	<b>MODALIDAD:</b>	CAMBIO DE PATRON	
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR			

## EDIFICABILIDAD

## SUBSECTOR B

EDIFICABILIDAD PERMITIDA					
CONDICIONES GENERALES	FRENTE DE LOTE				
	MENOS DE 8 METROS	DE 8 A 15 METROS	DE 15 A 25 METROS	DE MÁS DE 25 METROS	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75	0,75	0,75	0,75	
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	3,00	4,50	4,50	4,50	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	4 pisos	6 pisos	6 pisos	6 pisos	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua	Continua	Continua	
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :					
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	3,00 mts	3,00 mts	5,00 mts	5,00 mts	
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	
SEMISOTANO :	No se permite.	No se permite.	No se permite.	No se permite.	
VOLADIZOS (Mts.) :	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	
NOTAS GENERALES					
NOTA 1. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m2 respectivamente.					
NOTA 2. Aplica artículo 5 numeral 5 literal b del presente Decreto.					

CB

~~80~~  
030

PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA

Código

39 QUIROGA

Sector Normativo: 3

39 - 3

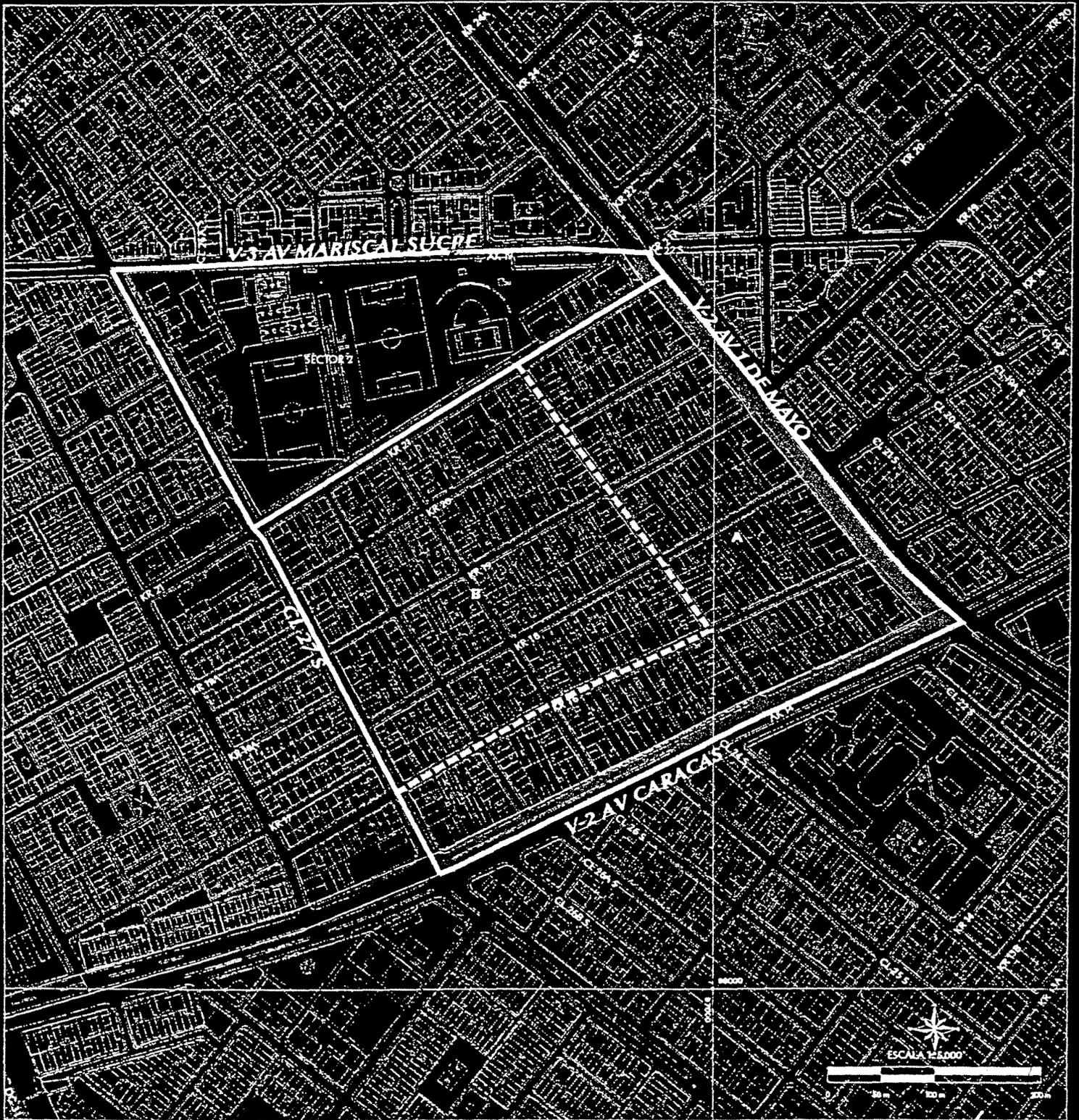
Área de Actividad: COMERCIO Y SERVICIOS

Uso: COMERCIO CUALIFICADO

EDIFICABILIDAD

Tratamiento: CONSOLIDACIÓN

Modalidad: CAMBIO DE PATRÓN



Límite del Sector Normativo  
 Límite de los Subsectores  
 Dotacionales  
 Zona que Mantiene la Norma Original



Parques y Zonas verdes  
 Vías con Demarcación Definida  
 Suelo Protegido



*Antanas Mockus Sivickas*  
 ANTANAS MOCKUS SIVICKAS  
 ALCALDE MAYOR

*Carolina Barco*  
 MARÍA CAROLINA BARCO DE BOTERO  
 DIRECTORA GENERAL

031 00000000 JUL 2002

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39      QUIROGA <b>SECTOR NORMATIVO : 4</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		Subsectores I, III, IV, VI y VII		1x2 viviendas	1x10 viviendas
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR		Subsectores I, III, IV, VI y VII		1x2 viviendas	1x10 viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
DOTACIONAL  DEPORTIVO RECREATIVO Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores II, III, IV, V, VI, VII y VIII	Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m <sup>2</sup> y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m <sup>2</sup> mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m <sup>2</sup> como mínimo en los demás sectores. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m <sup>2</sup> ; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m <sup>2</sup> ; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m <sup>2</sup> Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL  SERVICIOS URBANOS BASICOS Defensa y Justicia.	ZONAL	Subsectores III, IV, VI, VII y VIII.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsectores III, IV, VI, VII y VIII.		1 x 60 M2	1X 80 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores III, IV, VI, VII y VIII.		1 X 250 M2	1X30 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores IV, VI, VII y VIII.		1 x 60 M2	1x100m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	VECINAL	Subsectores III, IV, VI y VIII.	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x100 M2	1x120m2

82  
032

207

09 JUL. 2002

 <p><b>PLANEACION</b> MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO CAPITAL</p>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL		<b>TRATAMIENTO:</b> CONSOLIDACION		<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	<b>MODALIDAD:</b>	DENSIFICACION MODERADA	<b>UPZ</b> 39	<b>QUIROGA</b>
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	<b>SECTOR NORMATIVO : 4</b>			
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>	ZONAL	Subsectores III, IV, VI, VII y VIII.		1x100m2	1x200m2	
<b>SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS</b>						
Todos los de este grupo.						
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>	VECINAL	Subsectores III, IV, VI y VIII.	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m2 como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x100m2	1x200m2	
<b>SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS</b>						
Todos los de este grupo.						
<b>COMERCIO</b>	ZONAL	Subsectores IV, VI, VII y VIII.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1X35 M2 Área de venta	
<b>COMERCIO ZONAL</b>						
Todos los de este grupo.						
<b>COMERCIO</b>	VECINAL A	Subsectores III, IV, VI y VIII.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1 x 30m2 Área de venta	
<b>COMERCIO VECINAL A</b>						
Todos los de este grupo.						
<b>COMERCIO</b>	VECINAL B	Subsectores I, II, III y VI	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 50 M2 Área de venta	1 x 30 M2 Área de venta	
<b>COMERCIO VECINAL B</b>						
<b>DOTACIONAL</b>	ZONAL	Subsector VIII.	Artículo 4 del presente Decreto.			
<b>SERVICIOS URBANOS BASICOS</b>						
Seguridad Ciudadana. Defensa y Justicia. Servicios de la Administración Pública.						

USOS RESTRINGIDOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>	URBANA	Subsectores IV, VI, VII y VIII.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Mariscal Sucre, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
<b>SERVICIOS DE PARQUEADERO</b>					
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>	URBANA	Subsectores IV, VI, VII y VIII.		1 x 80 M2	1X 150 M2
<b>SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS</b>					
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>	URBANA	Subsectores IV y VII. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Mariscal Sucre.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1X40 M2
<b>SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES</b>					
<b>DOTACIONAL</b>	URBANO	Subsectores V y VIII.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>					
Educativo, Cultural					
<b>DOTACIONAL</b>	URBANA	Subsector V, VI y VII	Aplica artículo 3 de este Decreto. Mediante Plan de Implantación. Los existentes elaborarán un Plan de Regulación y Manejo (Art. 460 Dec. 619/2000)	1 x 80 M2	1X250 M2
<b>SALUD</b>					
<b>COMERCIO</b>	URBANO	Subsector VIII.	Mediante Plan de Implantación.	1X 200m2 de área de venta.	1X 35m2 de área de venta.
<b>COMERCIO URBANO</b>					
Todos los de este grupo					

83  
033

207

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD DEL PUEBLO CARACAS</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		<b>SECTOR NORMATIVO : 4</b>

SERVICIOS PERSONALES	ZONAL	Subsectores III, IV, VI, VII y VIII.		1x100m <sup>2</sup>	1x200m <sup>2</sup>
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES	VECINAL	Subsectores III, IV, VI y VIII.	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m <sup>2</sup> como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x100m <sup>2</sup>	1x200m <sup>2</sup>
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	ZONAL	Subsectores IV, VI, VII y VIII	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M <sup>2</sup> Área de venta	1X35 M <sup>2</sup> Área de venta
COMERCIO ZONAL					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL A	Subsectores III, IV, VI y VIII.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M <sup>2</sup> Área de venta	1 x 30m <sup>2</sup> Área de venta
COMERCIO VECINAL A					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL B	Subsectores I, II, III y VI	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 50 M <sup>2</sup> Área de venta	1 x 30 M <sup>2</sup> Área de venta
COMERCIO VECINAL B					
DOTACIONAL	ZONAL	Subsector VIII.	Artículo 4 del presente Decreto.		
SERVICIOS URBANOS BASICOS					
Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Servicios de la Administración Pública.					

USOS RESTRINGIDOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS PERSONALES	URBANA	Subsectores IV, VI, VII y VIII.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Mariscal Sucre, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
SERVICIOS DE PARQUEADERO					
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA	Subsectores IV, VI, VII y VIII.		1 x 80 M <sup>2</sup>	1X 150 M <sup>2</sup>
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	URBANA	Subsectores IV y VII. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Mariscal Sucre.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M <sup>2</sup>	1X40 M <sup>2</sup>
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
DOTACIONAL	URBANO	Subsectores V y VIII.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
Educativo, Cultural					
DOTACIONAL	URBANA	Subsector V, VI y VII	Aplica artículo 3 de este Decreto. Mediante Plan de Implantación. Los existentes elaborarán un Plan de Regulación y Manejo (Art. 460 Dec. 619/2000)	1 x 80 M <sup>2</sup>	1X250 M <sup>2</sup>
SALUD					
COMERCIO	URBANO	Subsector VIII.	Mediante Plan de Implantación.	1X 200m <sup>2</sup> de área de venta.	1X 35m <sup>2</sup> de área de venta.
COMERCIO URBANO					
Todos los de este grupo					

87  
033

297

09 JUL 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPIO QUIROGA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>		
	<b>ZONA:</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	<b>MODALIDAD:</b>	DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39      QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	SECTOR NORMATIVO : 4		

SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS	URBANA	Subsectores IV, VI y VII	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X 80 M2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACION, E INSUMOS A VEHICULOS.	ZONAL	Subsectores IV, VI y VII	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X60 M2	1X40 M2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	ZONAL	Subsectores IV, VI y VII	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts. o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1X 250M2	1X60 M2

**OBSERVACIONES :**  
**NOTA 1:** Los Subsectores III, IV, VI, VII y VIII son zonas delimitadas de comercio y servicios, en las cuales no se permite el cerramiento de antejardines ni el semisótano.

CB

84  
034



 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPIO DE QUIRIGUA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 4	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

## EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD PERMITIDA					
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTORES				
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	SUBSECTOR E
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,70	0,70	0,70	0,75	0,75
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,00	2,50	3,00	2,50	4,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos	3 pisos	4 pisos	3 pisos	6 pisos
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts	4,00 mts	4,00 mts	4,00 mts	5,00 mts
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	3,00 mts. Se permite el cerramiento. NOTAS 4, 5 y 6	3,00 mts. Se permite el cerramiento. NOTAS 4, 5 y 6	3,00 mts. Se permite el cerramiento. NOTA 6	No se exige	No se exige
SEMISOTANO :	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1, 2 y 3	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1, 2, y 3	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1, 2 y 3	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 Y 2	No se permite.
VOLADIZOS (Mts.):	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)

## NOTAS GENERALES

NOTA 1. En los Subsectores A, B, C y D no se permiten semisótanos en zonas delimitadas de comercio y servicios (subsectores III, IV, VI, VII y VIII de usos). NOTA 2. En el Subsector D, los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 3. En los Subsectores A, B y C, los semisótanos se permiten a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. NOTA 4. Los antejardines con dimensiones diferentes a la predominante especificada en esta ficha son: zona entre carreras 23C a 24, calles 31B Sur y 36 Sur: dimensión de 4,50 m - Carrera 18A (costado oriental) entre calles 31B Sur y 32 Sur, y carrera 20 (costado oriental) entre calles 28 y 30 Sur: dimensión de 2,00 m - (Sector B). NOTA 5. Se permite el cerramiento de los antejardines, excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios (subsectores III, IV, V, VII y VIII de usos). NOTA 6. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts. NOTA 7. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m<sup>2</sup> respectivamente.

ce

86  
036

 <b>PLANEACION</b>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 4	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

## EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD PERMITIDA		SUBSECTORES	
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR F		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75		
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,50		
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos		
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua		
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige		
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts		
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO			
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige		
SEMISOTANO :	No se permite.		
VOLADIZOS (Mts.):	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)		
NOTAS GENERALES			
<p>NOTA 1. En los Subsectores A, B, C y D no se permiten semisótanos en zonas delimitadas de comercio y servicios (subsectores III, IV, VI, VII y VIII de usos). NOTA 2. En el Subsector D, los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 3. En los Subsectores A, B y C, los semisótanos se permiten a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. NOTA 4. Los antejardines con dimensiones diferentes a la predominante especificada en esta ficha son: zona entre carreras 23C a 24, calles 31B Sur y 36 Sur: dimensión de 4,50 m - Carrera 18A (costado oriental) entre calles 31B Sur y 32 Sur, y carrera 20 (costado oriental) entre calles 28 y 30 Sur: dimensión de 2,00 m - (Sector B). NOTA 5. Se permite el cerramiento de los antejardines, excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios (subsectores III, IV, V, VII y VIII de usos). NOTA 6. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 mts. NOTA 7. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m<sup>2</sup> respectivamente.</p>			

CB

037

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>DEPARTAMENTO DE PLANEACION</small>	AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ: 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO: 4
	ZONA: DELIMITADA COMER. Y SERVICIO	MODALIDAD: DENSIFICACION MODERADA	
	PIEZA URBANA: TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

### INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

NUMERO UPZ	NOMBRE UPZ	CODIGO BARRIO	NOMBRE BARRIO	MODALIDAD	MANZANA	LOTE	DIRECCION	OTRA DIRECCION	CATEGORIA	SUBSECTOR	NOTAS
039	Quiroga	2201	Olaya		25	1	Carrera 21 A No. 27-14 Sur, Carrera 21 No. 27-45/71/63/83 Sur	Carrera 21 A No. 27 A-50 Sur, Carrera 21 No. 27-45/49/63/71/83 Sur, Calle 28 Sur No. 21-04/12/16/22, Calle 27 Sur No. 21-11, Carrera 21 A No. 27-50 Sur	CI	VI-D	Iglesia Nuestra Señora del Perpetuo Socorro

IIC = INMUEBLE DE INTERES CULTURAL; SIC = SECTOR DE INTERES CULTURAL; CM = CONSERVACION MONUMENTAL; CI = CONSERVACION INTEGRAL; CT = CONSERVACION TIPOLOGICA; RT = RESTITUCION TOTAL; RP = RESTITUCION PARCIAL.

### USOS PERMITIDOS

#### SUBSECTOR VI-D. Iglesia Nuestra Señora del Perpetuo Socorro

#### DOTACIONALES

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS			
EQUIPAMIENTO	DESCRIPCION	ESCALA	CONDICIONES
CULTURAL	Bibliotecas, galerias, salas de exposicion, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros.	Urbana	El uso específico debe desarrollarse en la totalidad del Inmueble de Interés Cultural.
CULTO	Edificaciones para el culto, iglesias parroquiales.	Urbana	

CB

~~88~~  
 038



297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>ADMINISTRACION MUNICIPAL</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 6	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		<b>MODALIDAD:</b> URBANISTICA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

**CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA**

CONSOLIDACION URBANISTICA : Sectores o Subsectores que mantienen su norma original			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
Único.	Único.	Urbanización SANTA CATALINA	Resoluciones 0090 de 13/01/95 y 40008 de 20/01/98. Plano AN 1/4-00 Proyecto General.

CB

98  
040

 <p><b>Municipio de Quiroga</b> <b>PLANEACION</b> <b>ADMINISTRACION</b></p>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		<b>SECTOR NORMATIVO :</b> 8

**USOS PERMITIDOS**

**SECTOR DE DEMANDA : C**

<b>USO PRINCIPAL :</b>					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x2 viviendas	1x10 viviendas
VIVIENDA UNFAMILIAR BIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x2 viviendas	1x10 viviendas

<b>USOS COMPLEMENTARIOS :</b>					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
<b>DOTACIONAL</b>  DEPORTIVO RECREATIVO Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores III y IV	Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m <sup>2</sup> y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DOTACIONAL</b>  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En los Subsectores I y II sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DOTACIONAL</b>  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m <sup>2</sup> mínimo, en los subsectores I y II. Educativo en predios de 1500 m <sup>2</sup> como mínimo en los subsectores III y IV. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m <sup>2</sup> ; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m <sup>2</sup> ; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m <sup>2</sup> . Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DOTACIONAL</b>  SERVICIOS URBANOS BASICOS Defensa y Justicia.	ZONAL	Subsectores III y IV.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsectores III y IV		1 x 60 M2	1x80 M2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS ALIMENTARIOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores III y IV		1 x250 M2	1x30m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores III y IV		1 x 60 M2	1x100m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	VECINAL	Subsectores II y III	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 X100 M2	1x120m2

CB

041

297

09 JUL 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD DEL PUEBLO</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION		<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	<b>MODALIDAD:</b>	DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	SECTOR NORMATIVO : 8		
SERVICIOS PERSONALES	ZONAL	Subsectores III y IV		1x100m2	1x200m2
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES	VECINAL	Subsectores II y III	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m2 como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x100m2	1x200m2
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	ZONAL	Subsectores III y IV	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1X 35M2 Área de venta
COMERCIO ZONAL					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL A	Subsectores II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2	1x30m2
COMERCIO VECINAL A					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL B	Subsectores I y II	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1X 50M2 Área de venta	1X 30M2 Área de venta
COMERCIO VECINAL B					

USOS RESTRINGIDOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsectores III y IV	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X40 M2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHICULOS.					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsectores III y IV	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts. o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1 x250 M2	1X60 M2
SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO					
SERVICIOS PERSONALES	URBANA	Subsectores III y IV.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Mariscal Sucre, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
SERVICIOS DE PARQUEADERO					
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA	Subsectores III y IV		1 x 80 M2	1X 150 M2
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	URBANA	Subsectores III y IV. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Mariscal Sucre.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1X40 M2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
DOTACIONAL	URBANO	Subsector IV	Aplica artículo 3 de este Decreto. Mediante Plan de implantación. Los existentes elaborarán un Plan de Regulación y Manejo (Art. 450 Dec. 619/2000)	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
Educativo, Cultural, Salud y Cuto					

CB

92  
042

09 JUL 2002 297

 <b>PLANEACION</b> <small>DEPARTAMENTO DE PLANEACION</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL		<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION		<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 8	
	<b>ZONA</b>		<b>MODALIDAD :</b> DENSIFICACION MODERADA			
	<b>PIEZA URBANA :</b>		DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		TEJIDO RESIDENCIAL SUR	
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA	Subsectores III y IV	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1 x 80 M2	SERVICIOS FINANCIEROS

**OBSERVACIONES :**

NOTA 1: Los Subsectores III y IV son zonas delimitadas de comercio y servicios, en las cuales no se permite el cerramiento de antejardines ni el serisótano.

CB

~~93~~  
043

**PLANO DE USOS PERMITIDOS**

Código

**39 - 8**

USOS

**39**

**QUIROGA**

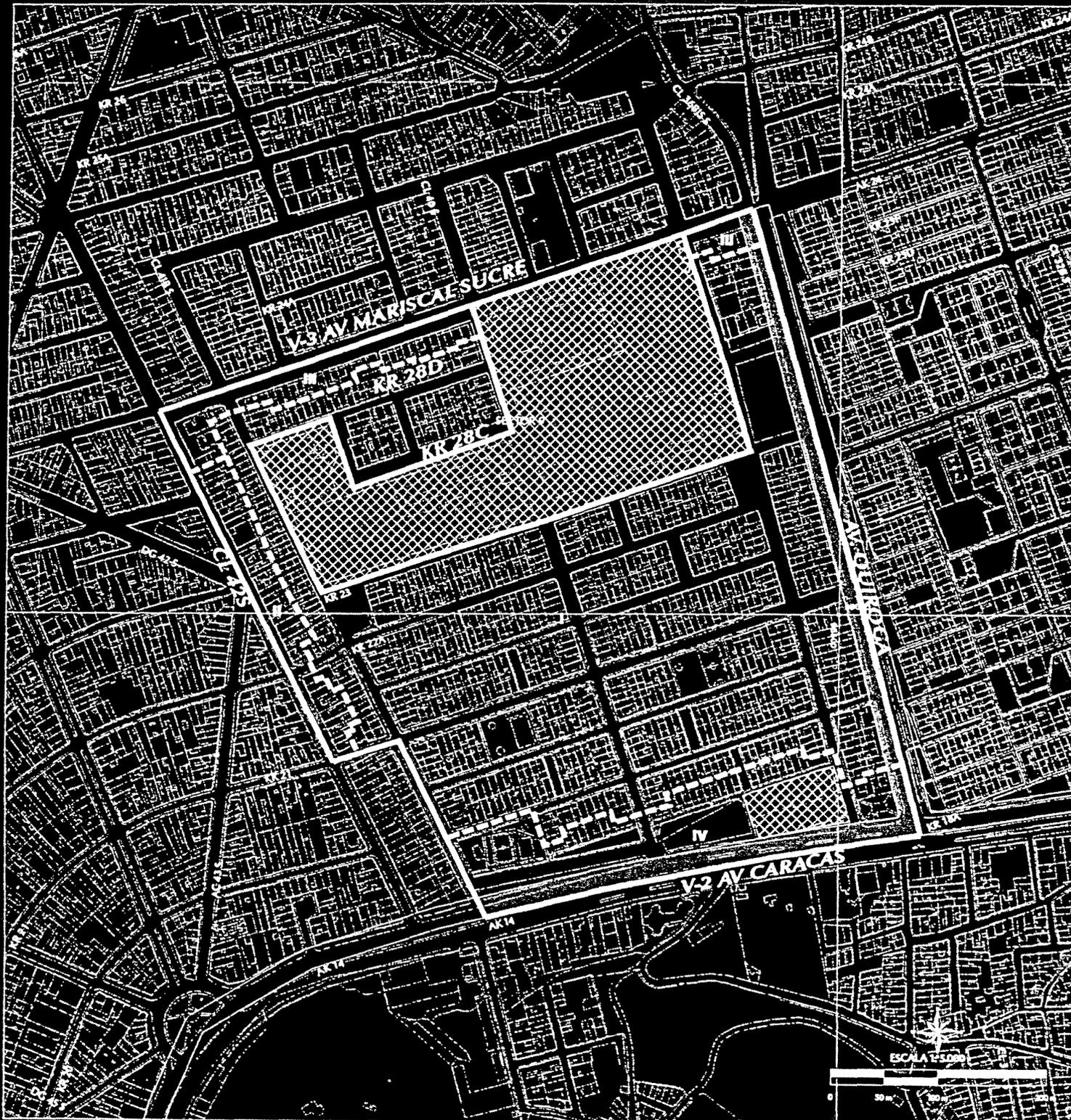
**Sector Normativo: 8**

Área de Actividad: RESIDENCIAL

Zona: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

Tratamiento: CONSOLIDACIÓN

Modalidad: DENSIFICACIÓN MODERADA



Límite del Sector Normativo



Parques y Zonas verdes



Límite de los Subsectores



Vías con Demarcación Definida



Dotacionales



Suelo Protegido



Zona que Mantiene la Norma Original



*Caroline Barco*  
 ANTONIO MOCKUS SIMCKAS  
 ALCALDE  
 CAROLINE BARCO DE BOTERO

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD DE QUILICURA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 8	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

## EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD PERMITIDA					
SUBSECTORES					
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,70	0,70	0,75	0,70	
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,00	2,50	3,00	4,00	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos	3 pisos	4 pisos	6 pisos	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua	Continua	Continua	
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts	4,00 mts	4,00 mts	5,00 mts	
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	5,00 mts. NOTAS 5 Y 6	5,00 mts. Se permite el cerramiento. NOTAS 4, 5 y 6.	No se exige	3,00 mts. Se permite el cerramiento. NOTAS 4, 5 y 6.	
SEMISOTANO :	No se permite.	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 Y 3	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 Y 2	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 Y 3	
VOLADIZOS (Mts.):	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	
NOTAS GENERALES					
<p>NOTA 1. En el Subsector D no se permiten semisótanos en zonas delimitadas de comercio y servicios (subsectores III y IV de usos).            NOTA 2. En el Subsector C, los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 3. En los Subsectores B y D, los semisótanos se permiten a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. NOTA 4. Los antejardines con dimensiones diferentes a la predominante especificada en esta ficha son: zona entre carreras 23C a 24, calles 40 Sur y 41B Sur, - calle 41B Sur (costado sur) entre carreras 22A y 24: dimensión de 3,00 m - (Sectores B y D) NOTA 5. Se permite el cerramiento de los antejardines, excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios (subsectores III y IV de usos). NOTA 6. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 mts. NOTA 7. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m<sup>2</sup> respectivamente.</p>					

**PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

Código

**39 QUIROGA**

**Sector Normativo: 8**

**39 - 8**

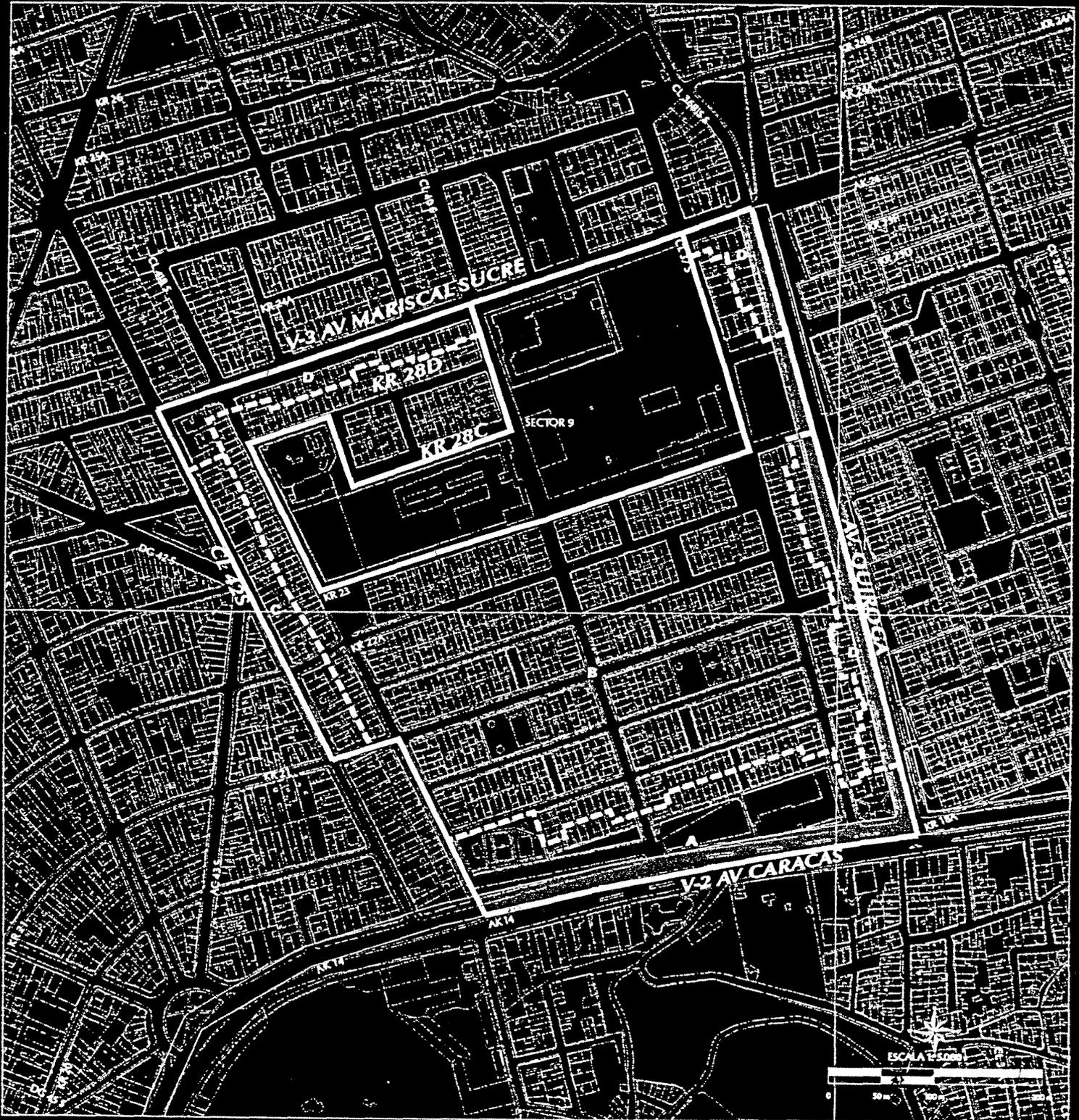
Área de Actividad: RESIDENCIAL

Zona: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

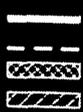
Tratamiento: CONSOLIDACIÓN

Modalidad: DENSIFICACIÓN MODERADA

EDIFICABILIDAD



Límite del Sector Normativo  
 Límite de los Subsectores  
 Dotacionales  
 Zona que Mantiene la Norma Original



Parques y Zonas verdes  
 Vías con Demarcación Definida  
 Suelo Protegido



*Antanas Mockus Sivickas*  
 ANTANAS MOCKUS SIVICKAS  
 ALCALDE MAYOR  
 46  
*Caroline Barco*  
 CAROLINE BARCO DE BOTOERO  
 ESCALERA P.A. 2011

251

09 JUL 2002

 <p>PLANEACION MUNICIPAL</p>	AREA DE ACTIVIDAD :	COMERCIO Y SERVICIOS	TRATAMIENTO :	CONSOLIDACION	<p>FICHA</p> <p>UPZ 39 QUIROGA</p> <p>SECTOR NORMATIVO : 10</p>
	ZONA	COMERCIO AGLOMERADO	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
	PIEZA URBANA :	TEJIDO RESIDENCIAL SUR			

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :				PARQUEADERO	
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PRIVADOS	VISITANTES
COMERCIO COMERCIO URBANO	URBANO	Subsector I	Mediante Plan de Implantación.	1x200 m2 Area de venta	1x35 m2 Area de venta
COMERCIO COMERCIO ZONAL	ZONAL	Subsectores I y II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1x250 m² Area de venta	1x35 m² Area de venta
COMERCIO COMERCIO VECINAL A	VECINAL A	Subsectores II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 250m2 de área de venta	1 x 30m2 de área de venta
COMERCIO COMERCIO VECINAL B	VECINAL B	Subsectores II y III		1 x 50m2 de área de venta	1 x 30m2 de área de venta

USOS COMPLEMENTARIOS :				PARQUEADERO	
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PRIVADOS	VISITANTES
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores I y II	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m2 Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL CULTO Todos los de este grupo.	URBANA	Subsectores I y II	Artículo 4 del presente Decreto.	1 x 500 M2	1x200m2
DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS BASICOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores I y II.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS Todos los de este grupo.	URBANA	Subsectores I y II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X 80 M2
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsectores I y II		1 x 60 M2	1X80 M2
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS Todos los de este grupo.	URBANA	Subsectores I y II		1 x 80 M2	1x150m2

CB

047

297

09 JUL 2002

		<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> COMERCIO Y SERVICIOS <b>ZONA</b> COMERCIO AGLOMERADO <b>PIEZA URBANA :</b> TEJIDO RESIDENCIAL SUR	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION <b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA <b>SECTOR NORMATIVO : 10</b>	
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS DE LOGISTICA Todos los de este grupo.	URBANA	Subsectores I y II		1 x 80 M2	1X 80 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Subsectores I y II.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas Caracas y Santa Lucía, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS TURISTICOS Todos los de este grupo.	URBANA	Subsector I	Según clasificación de actividades de Cámara de Comercio e Inscripción en el Registro Nacional de Turismo.	1X 100 M2 Área Administrativa	1X 80 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS Todos los de este grupo.	ZONAL	En todo el sector normativo		1X 250M2	1x30m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	ZONAL	En todo el sector normativo		1 x 60 M2	1x100m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	VECINAL	Subsectores II y III		1 x100 M2	1x120m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo.	URBANO	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2	1x40m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	En todo el sector normativo		1X 100 M2	1x200m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	Subsectores II y III		1x100m2	1x200m2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA	ZONAL	Subsectores I y II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 80 M2	1x200m2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES Todos los de este grupo.	URBANA	Subsector I	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1x40m2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHICULOS	ZONAL	Subsectores I y II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1x40m2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO (M1) GALLERAS, CAMPOS DE TEJO.	METROPOLITANO	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 150 M2	1X 100 M2

048

CB

 <p><b>PLANEACION</b> Departamento de Planeación</p>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> COMERCIO / SERVICIOS	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 CUROGA SECTOR NORMATIVO : 10		
	<b>ZONA</b>	COMERCIO / LOMERADO			<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR			

<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>  <b>SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO (U1)</b>  Actividades con consumo de bebidas alcohólicas y/o horario nocturno. Salas de diversión y juego a escala urbana.	URBANA	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>  <b>SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO</b>	ZONAL	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2	1x60m2
<b>COMERCIO</b>  <b>COMERCIO PESADO</b>	URBANO	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Edificaciones con más de 2000 mts2 de área construida: mediante Plan de Implantación.	1X 200 M2 Área de venta	1X 120 M2 Área de venta
<b>VIVIENDA</b>  <b>UNIFAMILIAR BIFAMILIAR</b>		En todo el sector normativo		1x 8 viviendas	1x18 viviendas
<b>DOTACIONAL</b>  <b>DEPORTIVO RECREATIVO</b>  Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsectores I y II	Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m2 y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5 numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>INDUSTRIA</b>  <b>INDUSTRIA</b>  Establecimientos industriales de hasta 1000 m² de construcción.		Subsectores I y II	La localización de edificaciones con uso industrial requiere de concepto del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (DAMA), hasta tanto entre en vigencia la clasificación y reglamentación de los usos industriales de que trata el artículo 341 del POT.	1x120m2 de construcción	1x200m2 de construcción
<b>VIVIENDA</b>  <b>MULTIFAMILIAR</b>		En todo el sector normativo		1x 6 viviendas	1 x 15 viviendas

USOS RESTRINGIDOS :					
USO	ESCALA			PARQUEADERO	
		LOCALIZACION	CONDICIONES	PRIVADOS	VISITANTES
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>  <b>SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS</b>  Establecimientos especializados.	METROPOLITANA	Subsector I	En estructuras diseñadas para el uso, únicamente.	1X 250M2	1X40 M2

**OBSERVACIONES :**

Para el Sector Normativo No. 10, se autoriza la cancelación de estacionamientos al fondo rotatorio de estacionamientos para el pago compensatorio de parqueaderos en una proporción no mayor al 30% del total exigido entre privados y de visitantes.

CB

**PLANO DE USOS PERMITIDOS**

Código

**39 -10**

USOS

39

**QUIROGA**

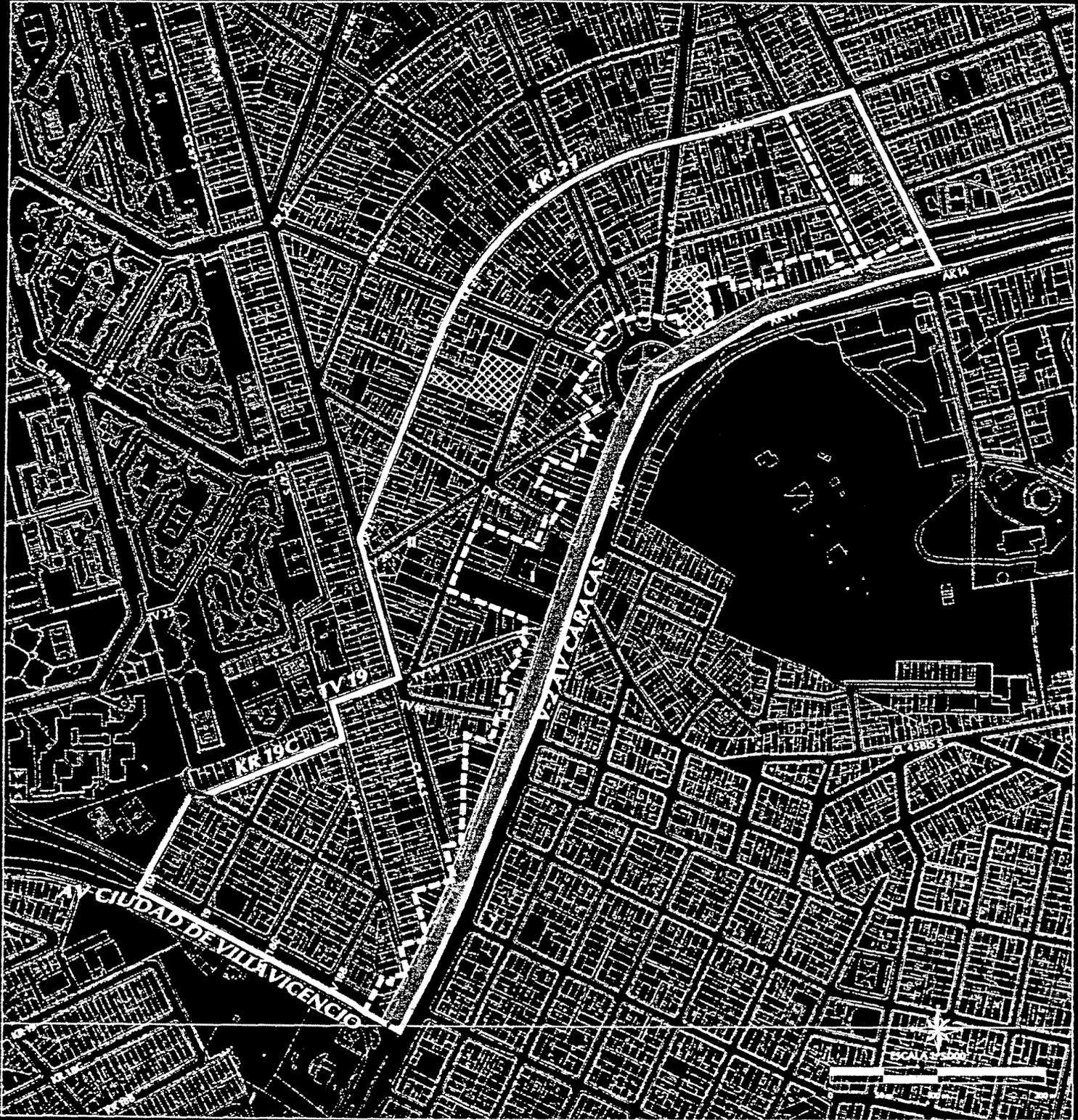
Sector Normativo: 10

Área de Actividad: COMERCIO Y SERVICIOS

Zona: COMERCIO AGLOMERADO

Tratamiento: CONSOLIDACIÓN

Modalidad: DENSIFICACIÓN MODERADA



Límite del Sector Normativo  
 Límite de los Subsectores  
 Dotacionales  
 Zona que Mantiene la Norma Original



Parques y Zonas verdes  
 Vías con Demarcación Definida  
 Suelo Protegido



*Ant. M. M. M.*  
 ANTONIO MOCRUS SIVICIAS  
 AGUILETA  
**50**  
*Carolina Barco*  
 MARÍA DEL PILAR BARCO DE BOTERO  
 SUBSECRETARIA

297

09 JUL 2007

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE MACORIS</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> COMERCIO Y SERVICIOS	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39      CIUDADA SECTOR NORMATIVO : 10
	<b>ZONA</b> COMERCIO AGLOMERADO	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	
	<b>PIEZA URBANA :</b> TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

### EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD PERMITIDA					
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTORES				
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75	0,75	0,70		
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,50	3,00	3,00		
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos	4 pisos	4 pisos		
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua	Continua		
ASLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige	No se exige		
ASLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts	4,00 mts	4,00 mts		
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige	No se exige	3,00 mts .Se permite el cerramiento. NOTA 1		
SEMISOTANO :	No se permite.	No se permite.	No se permite.		
VOLADIZOS (Mts.) :	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	No se permite.		
NOTAS GENERALES					
NOTA 1. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, en patando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts. NOTA 2. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m2 respectivamente.					

ce

101  
051

 <b>MUNICIPALIDAD DE QUIRIGUA</b> <b>PLANEACION</b> <b>DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		<b>SECTOR NORMATIVO : 11</b>

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x6 viviendas	1x15 viviendas
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x8 viviendas	1x18 viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
<b>DOTACIONAL</b>  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DOTACIONAL</b>  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines Infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m2 Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DOTACIONAL</b>  SERVICIOS URBANOS BASICOS Defensa y Justicia.	ZONAL	Subsector II.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsector II		1 x 60 M2	1 x 80M2 de con
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS ALIMENTARIOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector II		1X 250 M2	1x30m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector II		1 x 60 M2	1x100m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1x100m2	1x120m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector II		1x100m2	1x200m2

**PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

Código

**39 QUIROGA**

**Sector Normativo: 10**

**39 -10**

Área de Actividad: **COMERCIO Y SERVICIOS**

Zona: **COMERCIO AGLOMERADO**

**EDIFICABILIDAD**

Tratamiento: **CONSOLIDACIÓN**

Modalidad: **DENSIFICACIÓN MODERADA**



Límite del Sector Normativo  
Límite de los Subsectores



Parques y Zonas verdes



Vías con  
Normativa Especial



**POT**



Departamento Administrativo

*Antanas Mockus Sivickas*  
**ANTANAS MOCKUS SIVICKAS**

ALCALDE MAYOR

*2007*

297

09 JUL. 2007

 <b>PLANEACION</b> <small>Municipalidad de Sucre</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	<b>SECTOR NORMATIVO : 11</b>	

SERVICIOS PERSONALES	VECINAL	En todo el sector normativo	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m2 como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x100m2	1x200m2
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1X 35M2 Área de venta
COMERCIO ZONAL					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL A	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1X 30M2 Área de venta
COMERCIO VECINAL A					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL B	Subsector I	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1X 50M2 Área de venta	1X 30M2 Área de venta
COMERCIO VECINAL B					
DOTACIONAL					
ZONAL					
Subsector II					
			Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m2 y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
DEPORTIVO RECREATIVO					
Todos los de este grupo.					

**USOS RESTRINGIDOS :**

USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	URBANA	Subsector II. En predios con frente a las Avenidas Santa Lucía y Mariscal Sucre.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1 x 40 m2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X 80 M2
SERVICIOS FINANCIEROS					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 80 M2	1x200m2
SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS					
ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1x40m2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACION, E INSUMOS A VEHICULOS.					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts. o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1X 250M2	1x60m2
SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO					
SERVICIOS PERSONALES	URBANA	Subsector II.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas Santa Lucía y Mariscal Sucre, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
SERVICIOS DE PARQUEADERO					

054

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD DEL GUIROGA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 <span style="float: right;">GUIROGA</span>
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		<b>SECTOR NORMATIVO : 11</b>
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>	URBANA	Subsector II	1 x 80 M2	1x 150 M2
<b>SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS</b>				

**OBSERVACIONES :**

NOTA 1: El Subsector II es zona delimitada de comercio y servicios, en la cual no se permite el cerramiento de antejardines ni el semisótano.

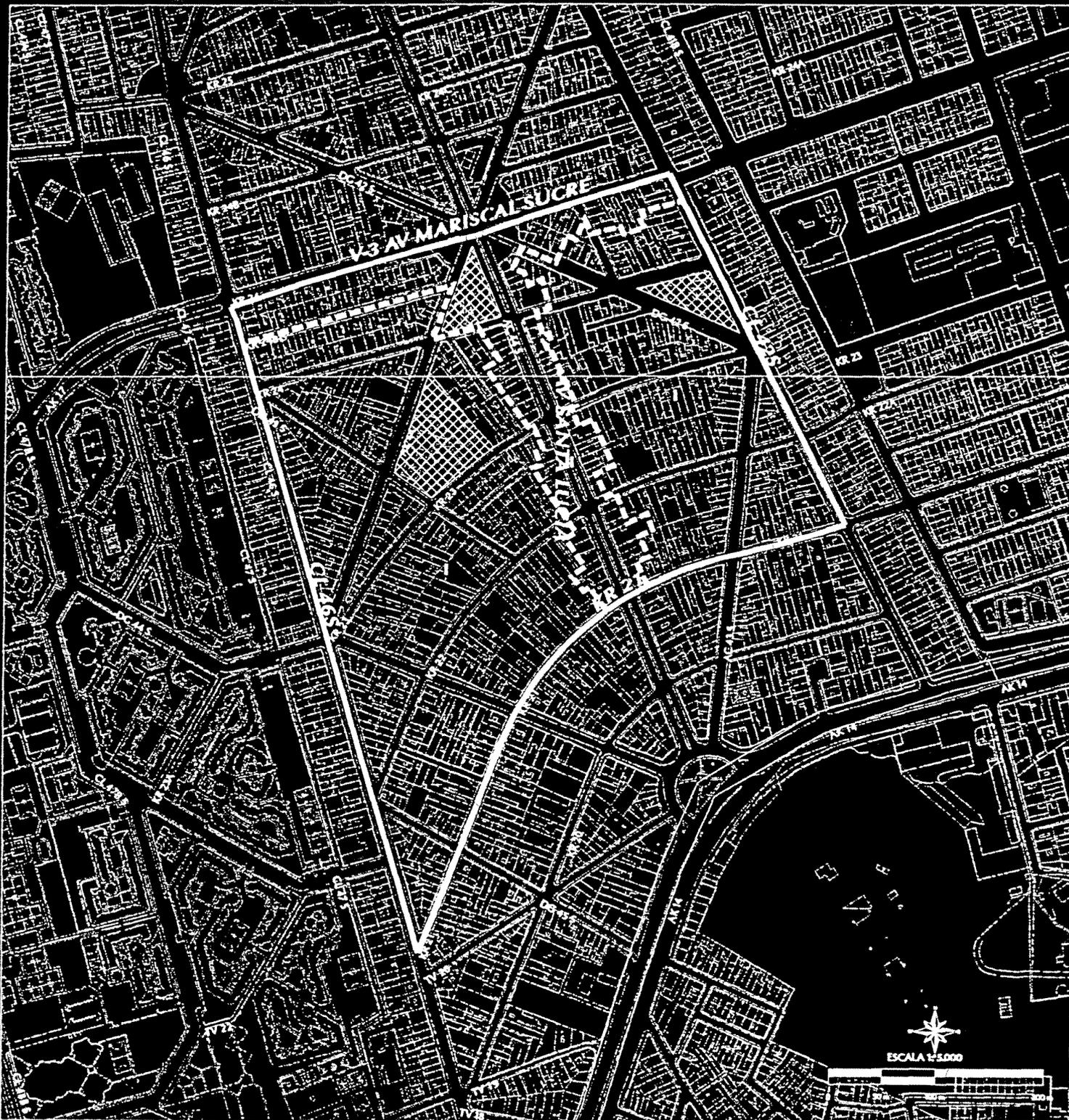
8

105

**PLANO DE USOS PERMITIDOS**

<b>39 QUIROGA</b>	<b>Sector Normativo: 11</b>
<b>Área de Actividad: RESIDENCIAL</b>	<b>Zona: RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA</b>
<b>Tratamiento: CONSOLIDACIÓN</b>	<b>Modalidad: DENSIFICACIÓN MODERADA</b>

**Código**  
**39 -11**  
**usos**



Límite del Sector Normativo

Parques y Zonas verdes



*Antanas Mockus*  
**ANTANAS MOCKUS SIVICIAS**  
 ASISTENTE SOCIAL

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD MUNICIPAL DE QUIRIGUA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 11	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MORTALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

**EDIFICABILIDAD**

EDIFICABILIDAD PERMITIDA		SUBSECTORES			
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B			
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75	0,75			
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,50	3,00			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos	4 pisos			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua			
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige			
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts	4,00 mts			
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige	No se exige			
SEMISOTANO :	No se permite.	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTA 1			
VOLADIZOS (Mts.):	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)			
NOTAS GENERALES					
NOTA 1. Los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 2. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m <sup>2</sup> respectivamente.					

~~107~~  
 057

**PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

Código

39

**QUIROGA**

Sector Normativo: 11

**39 -11**

Área de Actividad: RESIDENCIAL

Zona: RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA

EDIFICABILIDAD

Tratamiento: CONSOLIDACIÓN

Modalidad: DENSIFICACIÓN MODERADA



Límite del Sector Normativo

Parques y Zonas verdes



*Antanas Mockus Sivickas*  
ANTANAS MOCKUS SIVICKAS  
ARQUITECTO

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>DEPARTAMENTO DE PLANEACION</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39      CUROGA SECTOR NORMATIVO : 12	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

### CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

CONSOLIDACION URBANISTICA : Sectores o Subsectores que mantienen su norma original			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
G	IV	Conjunto Residencial SAMOA	Decreto 236 de 21/04/66 y Resolución 24 de 09/04/76. Plano 480/4-3 definitivo.
F	IV	COMFAMILIAR ASEGURADORES	Resoluciones 9710273 de 31/10/97 y 9810002 de 05/01/98. Plano RU 10/1-00 Topográfico.

CB

~~104~~  
 059

297

09 JUL 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD MUNICIPAL QUIROGA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		<b>SECTOR NORMATIVO : 12</b>

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		Subsectores I, II y III		1x6 viviendas	1x15 viviendas
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR		Subsectores I, II y III		1x8viviendas	1x18 viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
DOTACIONAL	ZONAL	Subsectores I, II y III	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En el Subsector II sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.					
DOTACIONAL	VECINAL	Subsectores I, II y III	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m <sup>2</sup> mínimo, en los subsectores I y II. Educativo en predios de 1500 m <sup>2</sup> como mínimo en el subsector III. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m <sup>2</sup> ; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m <sup>2</sup> ; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m <sup>2</sup> . Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.					
DOTACIONAL	ZONAL	Subsector III	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
SERVICIOS URBANOS BASICOS Defensa y Justicia.					
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsector III		1 x 60 M2	1X 80 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Subsector III		1X 250M2	1X30 M2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	Subsector III		1 x 60 M2	1X 100 M2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	VECINAL	Subsectores I, II y III	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 100 m2 de	1X 120 M2
Todos los de este grupo.					
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	ZONAL	Subsector III		1x100m2	1x200m2
Todos los de este grupo.					

110

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> MUNICIPALIDAD DE SUCRE	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>		
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA	
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	SECTOR NORMATIVO : 12		
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>	VECINAL	Subsectores I, II y III	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m <sup>2</sup> como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x100m <sup>2</sup>	1x200m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS</b>					
Todos los de este grupo.					
<b>DOTACIONAL</b>	ZONAL	Subsector III	Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m <sup>2</sup> y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DEPORTIVO RECREATIVO</b>					
Todos los de este grupo.					
<b>COMERCIO</b>	ZONAL	Subsector III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 250 M2 de Área de Venta	1 x 35 M2 de Área de Venta
<b>COMERCIO ZONAL</b>					
Todos los de este grupo.					
<b>COMERCIO</b>	VECINAL A	Subsectores I, II y III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 250 M2 de Área de Venta	1 x 30 M2 de Área de Venta
<b>COMERCIO VECINAL A</b>					
Todos los de este grupo.					
<b>COMERCIO</b>	VECINAL B	Subsectores I y II	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1 x 50 M2 de Área de Venta	1 x 30 M2 de Área de Venta
<b>COMERCIO VECINAL B</b>					

**USOS RESTRINGIDOS :**

USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	Subsector III		1 x 80 M2	1X 150 M2
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b> SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES	URBANA	Subsector III. En predios con frente a las Avenidas Santa Lucía, Jorge Gaitán Cortés y Mariscal Sucre.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1X40 M2
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> SERVICIOS FINANCIEROS	URBANA	Subsector III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X 80 M2
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b> SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA	ZONAL	Subsector III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 80 M2	1x200m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b> SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACION, E INSUMOS A VEHICULOS.	ZONAL	Subsector III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X40 M2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b> SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Subsector III.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas Santa Lucía, Jorge Gaitán Cortés y Mariscal Sucre, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica

  
 NR1

297

09 JUL. 2002

 Municipio de Quirigua <b>PLANEACION</b> MUNICIPAL	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>		
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b>	DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	SECTOR NORMATIVO : 12		
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector III	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts. o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x 250m <sup>2</sup>	1x20m <sup>2</sup>
SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO					

**OBSERVACIONES :**

NOTA 1: El Subsector III es zona delimitada de comercio y servicios, en la cual no se permite el cerramiento de antejardines ni el semisótano.  
 NOTA 2: El Subsector IV mantiene su norma original, según cuadro anexo de Consolidación Urbanística.

29

*[Handwritten signature]*  
062



297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 12	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

## EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD PERMITIDA					
SUBSECTORES					
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	SUBSECTOR E
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75	0,75	0,70	0,70	Mantiene su norma original relacionada en el cuadro de Consolidación Urbanística
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,50	3,00	2,80	4,00	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos	4 pisos	4 pisos	6 pisos	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua	Continua	Continua	
ASLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	
ASLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts	4,00 mts	4,00 mts	5,00 mts	
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige	No se exige	3,00 mts. Se permite el cerramiento. NOTAS 4 y 5	3,00 mts. Se permite el cerramiento. NOTAS 4 y 5	
SEMISOTANO :	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 y 2	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 y 2	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 y 3	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 y 3	
VOLADIZOS (Mts.) :	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	
NOTAS GENERALES					
<p>NOTA 1. En los Subsectores A, B y D no se permite semisótanos en zonas delimitadas de comercio y servicios (subsector III de usos).            NOTA 2. En los Subsectores A y B, los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 3. En los Subsectores C y D, los semisótanos se permiten a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. NOTA 4. Se permite el cerramiento de los antejardines, excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios (subsector III de usos). NOTA 5. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 mts. NOTA 6. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m<sup>2</sup> respectivamente.</p>					

CB

064

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 12	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MODALIDAD :</b> DESIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

**EDIFICABILIDAD**

EDIFICABILIDAD PERMITIDA			
SUBSECTORES			
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR F		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	Mantiene su norma original relacionada en el cuadro de Consolidación Urbanística		
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :			
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :			
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :			
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO			
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :			
SEMISOTANO :			
VOLADIZOS (Mts.) :			
NOTAS GENERALES			
<p>NOTA 1. En los Subsectores A, B y D no se permite semisótanos en zonas delimitadas de comercio y servicios (subsector III de usos).            NOTA 2. En los Subsectores A y B, los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 3. En los Subsectores C y D, los semisótanos se permiten a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, con un retroceso mínimo de 1.50 metros respecto de su lindero posterior. NOTA 4. Se permite el cerramiento de los antejardines, excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios (subsector III de usos). NOTA 5. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 mts. NOTA 6. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m2 respectivamente.</p>			

CB

065

297

10 9 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>DEPARTAMENTO DE PLANEACION</small>	AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ: 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO: 12
	ZONA: COMER. Y SERVICIOS EN VIVIENDA	MODALIDAD: DENSIFICACION MODERADA	
	PIEZA URBANA: TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

### INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

NUMERO UPZ	NOMBRE UPZ	CODIGO BARRIO	NOMBRE BARRIO	MODALIDAD	MANZANA	LOTE	DIRECCION	OTRA DIRECCION	CATEGORIA	SUBSECTOR	NOTAS
039	Quiroga	2307	Inglés		4	1,2,3	Transversal 23 No. 38 B-47 Sur, Carrera 31 A No. 38 A-70 Sur, Carrera 31 A No. 38 B-47 Sur	Carrera 31 No. 38 A-70 Sur, Transversal 23 No. 38 B-63 Sur	CM	II-B	Cementerio Hebreo del Sur
039	Quiroga	2308	Claret		23	1	Transversal 44 Sur No. 28-61, Diagonal 41 Sur No. 28-52/54/90, Carrera 29 No. 44-08 Calle 44 Sur No. 28-05		CI	III-B	Iglesia del Claret

IIC = INMUEBLE DE INTERES CULTURAL; SIC = SECTOR DE INTERES CULTURAL; CM = CONSERVACION MONUMENTAL; CI = CONSERVACION INTEGRAL; CT = CONSERVACION TIPOLOGICA; RT = RESTITUCION TOTAL; RP = RESTITUCION PARCIAL.

### USOS PERMITIDOS

#### SUBSECTOR II-B. Cementerio Hebreo

#### BIENES DE INTERES CULTURAL DEL AMBITO NACIONAL

Se regulan por lo dispuesto en el Artículo 304 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 619 de 2000, sobre disposiciones para los Bienes de Interés Cultural del Ambito Nacional:

- Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural del Ambito Nacional y en el espacio público y en inmuebles localizados en sus áreas de influencia, son competencia del Gobierno Nacional, en cabeza del Ministerio de Cultura. Sin embargo, el Distrito podrá actuar sobre éstos cuando exista delegación expresa del Ministerio.
- Las normas que defina el Gobierno Nacional para las áreas de influencia de los Bienes de Interés Cultural del Ambito Nacional, prevalecerán sobre las establecidas para dichos sectores en el Plan de Ordenamiento Territorial.

NOTA 1. En los casos en que no esté delimitada el área de influencia para el Bien de Interés Cultural del Ambito Nacional, las intervenciones en los predios colindantes al mismo, deben obtener concepto favorable del Ministerio de Cultura.

#### SUBSECTOR III-B. Iglesia del Claret

### DOTACIONALES

#### EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

EQUIPAMIENTO	DESCRIPCION	ESCALA	CONDICIONES
CULTURAL	Bibliotecas, galerías, salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, casas juveniles.	Zonal	El uso específico debe desarrollarse en la totalidad del Inmueble de Interés Cultural.
CULTO	Parroquias, edificaciones para el culto.	Zonal	

CB

112  
066

**CONVENCIONES**  
 Límite de Sector Normativo  
 Límite de Bloque Normativo  
 Límite de Bloque Subnormativo  
 Límite de Bloque

Zona que condiciona la zonificación  
 Zona que condiciona la zonificación  
 Zona que condiciona la zonificación  
 Zona que condiciona la zonificación

Medio de Transporte  
 Medios de Transporte  
 Medios de Transporte  
 Medios de Transporte

Administración Local  
 Administración Local  
 Administración Local  
 Administración Local

Administración Provincial  
 Administración Provincial  
 Administración Provincial  
 Administración Provincial

Administración Nacional  
 Administración Nacional  
 Administración Nacional  
 Administración Nacional

Administración Internacional  
 Administración Internacional  
 Administración Internacional  
 Administración Internacional



*Alberca*  
 Carlos Barco 20  
 Madrid, España

POT

98 2

PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA			
UPZ 39	QUIROG.	Sector Normativo: 12	
Área de Actividad:	RESIDENCIAL	Zona:	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA
Tratamiento:	CONSOLIDACIÓN	Modalidad:	DENSIFICACIÓN MODERADA

201

09 JUL 2002

 Departamento Administrativo <b>PLANEACION</b> Municipio de Quiroga	AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL	TRATAMIENTO : CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 13	
	ZONA	DELMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		MODALIDAD: URBANISTICA
	PIEZA URBANA :	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

### CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

CONSOLIDACION URBANISTICA : Sectores o Subsectores que mantienen su norma original			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
B	II	Urbanización VILLA MAYOR	Resoluciones: 60 de 13/07/78, 545 de 27/08/84, 55 de 04/03/85, 63 de 05/03/86, 290 de 22/09/86, 160 de 22/03/91, 190 de 27/03/92 y 112 de 11/03/98. Planos: 723/4-11, 723/4-12, 723/4-13, 723/4-14, 723/4-15, 723/4-16, 723/4-17 y 723/4-18.

CS

 118  
 068

297 09 JUL 2002

 <b>PLANEACION</b> MUNICIPALIDAD DE QUIROGA	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	<b>MODALIDAD:</b> URBANISTICA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	SECTOR NORMATIVO : 13	

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		Subsector I		1x2 viviendas	1x10 viviendas
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR		Subsector I		1x2 viviendas	1x10 viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
<b>DOTACIONAL</b>  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector I	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DOTACIONAL</b>  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	Subsector I	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo. Jardines infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2. Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m2. Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>DOTACIONAL</b>  SERVICIOS URBANOS BASICOS Defensa y Justicia.	ZONAL	Subsector I	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>  SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsector I		1 x 60 M2	1 x 80 M2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>  SERVICIOS ALIMENTARIOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector I		1X 250M2	1X30 M2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>  SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector I		1 x 60 M2	1X 100 M2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>  SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	VECINAL	Subsector I	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1X 100 M2	1x120m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>  SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector I		1 x 100 M2	1x200m2

119  
069

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD MUNICIPAL</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	<b>MODALIDAD:</b> URBANISTICA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	<b>SECTOR NORMATIVO : 13</b>	

SERVICIOS PERSONALES	VECINAL	Subsector I	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m <sup>2</sup> de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m <sup>2</sup> como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1 x 100M <sup>2</sup>	1:200m <sup>2</sup>
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	ZONAL	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M <sup>2</sup> Área de ventas	1X 35M <sup>2</sup> Área de ventas
COMERCIO ZONAL					
Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL A	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 X 250 M <sup>2</sup> area de ventas	1 X 30 M <sup>2</sup> area de ventas
COMERCIO VECINAL A					
Todos los de este grupo.					
DOTACIONAL	ZONAL	Subsector I	Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m <sup>2</sup> y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
DEPORTIVO RECREATIVO					
Todos los de este grupo.					

**USOS RESTRINGIDOS :**

USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS	URBANA	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M <sup>2</sup>	1X 80 M <sup>2</sup>
SERVICIOS PERSONALES	URBANA	Subsector I	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a la Avenida General Santander, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
SERVICIOS DE PARQUEADERO					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 80 M <sup>2</sup>	1x200m <sup>2</sup>
SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS					
ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M <sup>2</sup>	1X40 M <sup>2</sup>
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACION, E INSUMOS A VEHICULOS.					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector I	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts. o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1X 250M <sup>2</sup>	1X60 M <sup>2</sup>
SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO					
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA			1 x 80 M <sup>2</sup>	1X 150 M <sup>2</sup>
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS					

**OBSERVACIONES :**

NOTA 1: El Subsector I es zona delimitada de comercio y servicios, en la cual no se permite el semisótano.  
 NOTA 2: El Subsector II mantiene su norma original, según cuadro anexo de Consolidación Urbanística.

8

420

070

**PLANO DE USOS PERMITIDOS**

Código

**39 -13**

USOS

**39 QUIROGA**

**Sector Normativo: 13**

Área de Actividad: RESIDENCIAL

Zona: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

Tratamiento: CONSOLIDACIÓN

Modalidad: URBANÍSTICA



- |                                     |  |                               |  |
|-------------------------------------|--|-------------------------------|--|
| Límite del Sector Normativo         |  | Parques y Zonas verdes        |  |
| Límite de los Subsectores           |  | Vías con Demarcación Definida |  |
| Dotacionales                        |  | Suelo Protegido               |  |
| Zona que Mantiene la Norma Original |  |                               |  |

**POT**



*Antanas Mockus Sivigas*  
ANTANAS MOCKUS SIVIGAS  
ALCALDE MAYOR

*Caroline Barco*  
CAROLINE BARCO DE BOTELLO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

09 JUL 2002

071

2002

297

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>DEPARTAMENTO DE PLANEACION</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	<b>MODALIDAD:</b> URBANISTICA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	<b>SECTOR NORMATIVO : 13</b>	

**EDIFICABILIDAD**

EDIFICABILIDAD PERMITIDA		SUBSECTORES			
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B			
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,70	Mantiene su norma original relacionada en el cuadro de Consolidación Urbanística			
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	3,00				
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	4 pisos				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua				
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige				
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	4,00 mts.				
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	3,00 mts. NOTA 1				
SEMISOTANO :	No se permite.				
VOLADIZOS (Mts.) :	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)				
NOTAS GENERALES					
NOTA 1. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina, en su lado de mayor longitud hasta 2,00 mts. mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts. NOTA 2. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4,50 m y 60 m <sup>2</sup> respectivamente.					

CB

122

PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA

C64

39 QUIROGA

Sector Normativo: 13

39-13

Area de Actividad: RESIDENCIAL

Zona: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

EDIFICABILIDAD

Tratamiento: CONSOLIDACIÓN

Modalidad: URBANÍSTICA



Límite del Sector Normativo



Parques y Zonas verdes



Límite de los Subsectores



Vías con Demarcación Definida



POT



*Antanas Mockus Sivickas*  
ALCALDE MAYOR  
*Cardine Barco*

297

09 JUL 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD DE QUIROGA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39 QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	<b>SECTOR NORMATIVO : 14</b>	

**USOS PERMITIDOS**

SECTOR DE DEMANDA : C

USO PRINCIPAL :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x6 viviendas	1x15 viviendas
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR		En todo el sector normativo		1x8viviendas	1x18 viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
DOTACIONAL  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo, Cultural y Culto, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. En el Subsector I sólo se permiten las existentes en estructuras diseñadas y construidas originalmente para el uso.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL  EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	Artículo 4 del presente Decreto. Educativo y Cultural solamente en edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo hasta 200 alumnos en predios de 200 m2 mínimo, en el subsector I. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II. Jardines Infantiles hasta 30 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 70 m2; Entre 30-60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 110 m2; Más de 60 alumnos por jornada, en predios con área mínima de 200m2 Los hogares de bienestar social hasta 20 alumnos.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
DOTACIONAL  SERVICIOS URBANOS BASICOS Defensa y Justicia.	ZONAL	Subsector II.	Artículo 4 del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS	ZONAL	Subsector II		1 x 60 M2	1X90 M2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector II		1X 250M2	1x30m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector II		1 x 60 M2	1x100m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo.	VECINAL	En todo el sector normativo	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1x100m2	1x120m2
SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo.	ZONAL	Subsector II		1x100m2	1x200m2

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPIO DEL CANTON QUITO</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b>	
	<b>ZONA</b>	<b>COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA</b>	<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA	<b>UPZ 39</b> QUIROGA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	<b>TEJIDO RESIDENCIAL SUR</b>		<b>SECTOR NORMATIVO : 14</b>

SERVICIOS PERSONALES	VECINAL	En todo el sector normativo	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. Los juegos electrónicos de pequeño formato, únicamente en locales de 20 m2 como máximo. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1x100m2	1x200m2
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo.					
COMERCIO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1X 35M2 Área de venta
COMERCIO ZONAL Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL A	En todo el sector normativo	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1X 250M2 Área de venta	1X30M2 Área de venta
COMERCIO VECINAL A Todos los de este grupo.					
COMERCIO	VECINAL B	Subsector I	En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso, ni 60 m2 de construcción. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.	1X 50M2 Área de venta	1X 30M2 Área de venta
COMERCIO VECINAL B					
DOTACIONAL	ZONAL	Subsector II	Artículo 4 del presente Decreto. En predios privados rodeados de espacio público, con área mínima de 2.500 m2 y sobre un eje con perfil vial mayor o igual a 25 mts.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.	Aplica Art. 5, numeral 5, literal a del presente Decreto.
DEPORTIVO RECREATIVO Todos los de este grupo.					

USOS RESTRINGIDOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	URBANA	Subsector II. En predios con frente a las Avenidas General Santander y Mariscal Sucre.	Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.	1 x 60 M2	1X40 M2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES					
SERVICIOS EMPRESARIALES	URBANA	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X 80 M2
SERVICIOS FINANCIEROS					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 80 M2	1x200m2
SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.	1 x 60 M2	1X40 M2
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACION, E INSUMOS A VEHICULOS.					
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts. o menos respecto de centros de educación formal, centros religiosos, clínicas u hospitales.	1X 250M2	1X60 M2
SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO					
SERVICIOS PERSONALES	URBANA	Subsector II.	En edificaciones en altura o subterráneos sólo en edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En edificaciones en superficie. En predios con frente a las Avenidas General Santander y Mariscal Sucre, acceso únicamente desde vía local adyacente.	No aplica	No aplica
SERVICIOS DE PARQUEADERO					

125

287

200 772

 MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD :	RESIDENCIAL	TRATAMIENTO :	CONSOLIDACION	FICHA	
	ZONA	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	UPZ 39	OUROGA
	PIEZA URBANA :	TEJIDO RESIDENCIAL SUR	SECTOR NORMATIVO : 14			
SERVICIOS EMPRESARIALES SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	Subsector II			1 x 80 M2	1X 150 M2

**OBSERVACIONES :**

NOTA 1: El Subsector II es zona delimitada de comercio y servicios, en la cual no se permite el cerramiento de antejardines ni el semisótano.

CB



227

09 JUL. 2002

 <b>PLANEACION</b> <small>MUNICIPALIDAD DE QUIROGA</small>	<b>AREA DE ACTIVIDAD :</b> RESIDENCIAL	<b>TRATAMIENTO :</b> CONSOLIDACION	<b>FICHA</b> UPZ 39 QUIROGA SECTOR NORMATIVO : 14	
	<b>ZONA</b>	COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA		<b>MODALIDAD:</b> DENSIFICACION MODERADA
	<b>PIEZA URBANA :</b>	TEJIDO RESIDENCIAL SUR		

**EDIFICABILIDAD**

EDIFICABILIDAD PERMITIDA		SUBSECTORES			
CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B			
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0,75	0,75			
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	4,50	3,00			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	6 pisos	4 pisos			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	Continua	Continua			
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige			
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	5,00 mts	4,00 mts			
<b>ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO</b>					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	No se exige	No se exige			
SEMISOTANO :	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 y 2.	Se permite. (Aplica art. 8, num. 1, lit. c del presente Decreto) NOTAS 1 y 2			
VOLADIZOS (Mts.) :	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)	Se permite. (Aplica art. 5, num. 3, lit. b del presente Decreto)			
<b>NOTAS GENERALES</b>					
NOTA 1. En el Subsector A no se permiten semisótanos en zonas delimitadas de comercio y servicios (subsector II de usos). NOTA 2. los semisótanos se permiten con retrocesos mínimos de 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. NOTA 3. Las dimensiones mínimas para frente y área en predios producto de subdivisión es de 4.50 m y 60 m <sup>2</sup> respectivamente.					

CB

128



297

09 JUL. 2002

**UPZ No. 39 QUIROGA - SECTOR NORMATIVO No. 17  
LINEAMIENTOS PLANES PARCIALES. RENOVACIÓN URBANA  
MODALIDAD REDESARROLLO**

**SECTOR INTERSECCIÓN MATATIGRES**

**I. DELIMITACIÓN.**

**Norte:**

Avenida General Santander entre calles 35 Sur y Avenida Jorge Gaitán Cortés.

**Sur:**

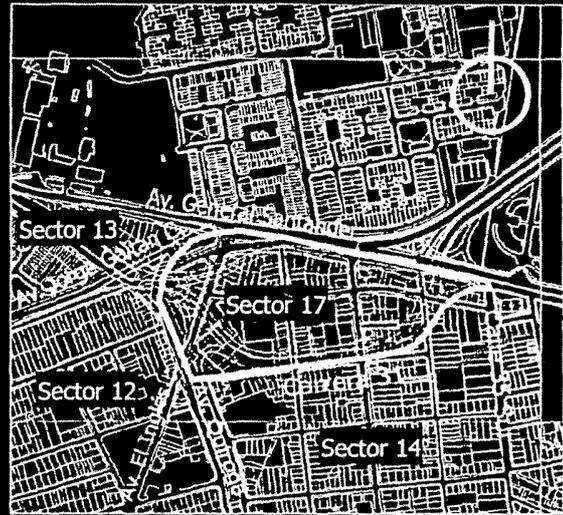
Carrera 31 entre calles 35 Sur y Avenida Quiroga.

**Oriente:**

Calle 35 Sur entre carrera 31 y Avenida General Santander.

**Occidente :**

Avenida Quiroga (Canal de Río Seco) y Avenida Jorge Gaitán Cortés entre carrera 31 y Avenida General Santander.



**II. DIAGNÓSTICO.**

**1. CARACTERIZACIÓN**

Este sector corresponde a un fragmento de ciudad, resultado de la definición de la intersección vial entre las Avenidas Carrera 30, General Santander, Jorge Gaitán Cortés, El Inglés, y Quiroga, el cual se caracteriza por la difícil accesibilidad al interior del mismo y por la prevalencia de predios parcialmente desarrollados.

**2. DESCRIPCIÓN**

- a) **Usos Actuales:** La zona se encuentra desarrollada principalmente con usos residenciales en dos y tres pisos, complementados por usos comerciales, entre los cuales se destacan talleres y venta de materiales para la construcción.
- b) **Zonas Verdes y Espacio Público:** La zona carece de plazas, zonas verdes y antejardines; con excepción de espacios residuales de la construcción de la intersección, los cuales se constituyeron en espacio público, los andenes y vías existentes de la zona, en general se encuentran deteriorados.

**3. POTENCIAL DE RENOVACIÓN DEL SECTOR.**

- a) **Estructura Urbana actual:** La estructura Urbana fue desarticulada de su contexto original debido a la construcción de la Intersección vial. En la actualidad, el interior de esta zona presenta un deterioro progresivo de sus estructuras debido a su aislamiento, y del influjo de usos no compatibles con el uso residencial, como son los talleres y usos de alto impacto.
- b) **Conformación de la malla vial existente:** La intersección está en la actualidad parcialmente construida; las continuidades realizadas sobre la malla vial arterial han generado conflictos de accesibilidad a la zona por la interrupción de la malla vial local.

**III. FORMULACIÓN**

**1. OBJETIVOS**

- a) Consolidar el sector a partir de la construcción de la intersección de Matatigres como proyecto detonador de procesos de Reurbanización.
- b) Generar una estructura de Espacio Público cuyo papel sea el de reintegrar la zona a su contexto urbano y facilitar la movilidad en el sector.
- c) Establecer un reordenamiento de la infraestructura vial y de transporte con el fin de garantizar la accesibilidad a la zona.
- d) Definición de una propuesta integral cuya actividad generada reactive el nuevo desarrollo de la zona y a su vez consolide las áreas residenciales y comerciales de su entorno.

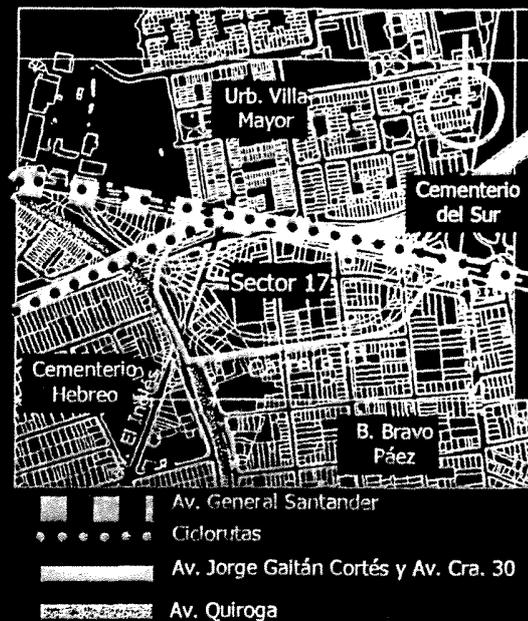
CB

JFA

## 2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

### a. SISTEMAS GENERALES

- 1) **Sistema Vial.**  
Redefinición de la malla interna del sector.
- 2) **Sistema de Transporte:**  
Los sistemas de transporte vinculados al sector son: El sistema de transporte masivo de Transmilenio que para el área va por la Autopista del Sur, y las ciclorutas de las Avenidas Jorge Gaitán Cortés y General Santander.
- 3) **Sistema de Equipamientos.**  
Implementar y reforzar los equipamientos de carácter local con el fin de que sirvan de soporte para las nuevas propuestas.
- 4) **Sistema de Espacio Público.**  
Incrementar los porcentajes de espacio público por habitante para garantizar zonas de esparcimiento, movilidad y calidad urbanística.
- 5) **Sistema de servicios públicos.**  
Reemplazo de las redes existentes para la implementación de nuevos proyectos, cuyos costos deben ser incluidos en los modelos de gestión económica de los proyectos y operaciones planteadas.
- 6) **Sistema de estacionamientos:**  
Cada proyecto que se desarrolle deberá solucionar los estacionamientos que requiera para su buen funcionamiento de acuerdo con el uso a desarrollar.



**ESTRUCTURA DEL SECTOR**

### NORMAS

- 1) **Usos:**  
Los usos atinentes al sector serán los definidos en el Plan Parcial correspondiente. No obstante, se considera que la zona posee un potencial urbanístico apto para la realización de un proyecto integral de carácter urbano o metropolitano dadas las condiciones de localización y demás características arriba mencionadas.
- 2) **Edificabilidad:**  
Debe responder a un mejor aprovechamiento de las zonas de acuerdo con sus posibilidades en el contexto en donde se desarrolla y la infraestructura pública con que cuenta. Las alturas serán manejadas de acuerdo con el carácter del uso a desarrollar y como resultado de la correcta aplicación de los índices que se definan para cada caso.  
Los sótanos se permiten en todos los casos y serán precisados en el Plan Parcial.  
Los patios que se requieran deberán tener como lado menor, mínimo tres metros y su manejo será de acuerdo con la altura propuesta.
- 3) **Áreas mínimas desarrollables:**  
Para la definición del plan o planes parciales en el sector, es indispensable contar con los usos residenciales, comerciales y dotacionales existentes en la zona y su entorno, como pautas de delimitación de las áreas del plan o de las Unidades de Actuación Urbanística requeridas para garantizar el desarrollo de proyectos. El área mínima a desarrollar dependerá de la iniciativa del proponente no deberá ser menor a una manzana completa.

### OBSERVACIONES:

- El Plan Parcial para el sector se desarrollará a partir de la gestión privada la participación de las entidades distritales en los asuntos de su competencia.
- Las pautas y lineamientos establecidos son la base para la formulación del Plan Parcial y serán complementados con los procesos de concertación durante la formulación del mismo.
- En los sectores que están delimitados dentro del Plan Parcial se podrán solicitar licencias de adecuación de acuerdo con los usos principales y complementarios asignados por el POT para el área de actividad del sector, modificaciones internas sin aumento de área construida y sometimiento a régimen de propiedad horizontal con generación de nuevas unidades privadas.