

GACETA

DE URBANISMO Y CONSTRUCCION DE OBRA

AÑO 11 EDICION No. 215 ENERO 15 DE 2002

DECRETO No. 928
del 21 de diciembre de 2001

31 copias
= DC.

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.106, LA ESMERALDA, ubicada en la Localidad de Teusaquillo, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.



Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.



DECRETO N°

928

21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993 y 453 del Decreto Distrital 619 de 2000 y,

CONSIDERANDO:

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106 LA ESMERALDA se ubica en la Pieza Urbana CENTRO METROPOLITANO, Area Funcional, NODO DE EQUIPAMENTOS METROPOLITANOS, a la cual, el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) le asigna como función, dentro del modelo, fortalecer los equipamientos metropolitanos existentes para que continúen actuando como polo receptor de gran afluencia de usuarios, propiciar la localización de nuevos equipamientos especializados, propender por la configuración de la Avenida José Celestino Mutis como eje principal de integración con el occidente y la región e intensificar su integración al resto del Centro Metropolitano, mediante la adecuación de sus redes peatonales y de transporte, contrarrestando al mismo tiempo la tendencia a la disminución de las zonas residenciales en dicho centro. En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento Zonal citada se caracteriza por ser una zona residencial consolidada, la cual debe ser preservada y ordenada, organizando la localización de sus servicios complementarios.

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 lo cual se identifica, dentro de la unidad territorial, una estructura básica, compuesta por el suelo de protección, las estructuras de movilidad y la organización 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 Decreto Distrital 619 de 2000 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 coincide un tratamiento urbanístico con un área de actividad.



DECRETO N° 928

21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

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 morfológica del sector y a la delimitación gráfica de subsectores (planos a escala 1: 5.000).

Que para dar cumplimiento al artículo 381 del Decreto Distrital 619 de 2000, 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 Decreto Distrital 619 de 2000, se precisaron en detalle los límites de las áreas de actividad y tratamientos en los planos a escala 1: 5000 de las fichas reglamentarias, correspondientes a los sectores 4 y 7.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (D.A.P.D) publicó el proyecto de Decreto "Por medio del cual se reglamenta la unidad de planeamiento zonal N°106 La Esmeralda" en la Gaceta de Urbanismo y Construcción, edición N° 201 de Octubre 30 de 2001 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 3 de Noviembre de 2001, en el Colegio para hijos de empleados de la Contraloría General de la República, y la recepción de propuestas e inquietudes de personas interesadas hasta el día 19 de Noviembre de 2001.

Que las propuestas e inquietudes formuladas fueron evaluadas por el D.A.P.D en el marco de las disposiciones del P.O.T, dándose respuestas puntualizadas a las mismas mediante oficio N° 2-2001-247795. Del D.A.P.D 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.

CB



923

21 DIC. 2001

DECRETO N° _____

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

DECRETA:

CAPITULO I.

DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL LA ESMERALDA UPZ N°106.

Se encuentra identificada en los planos del gráfico N° 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 CENTRO METROPOLITANO, en el área funcional NODO DE EQUIPAMENTOS METROPOLITANOS, respecto de los elementos del Suelo de Protección, la estructura de movilidad y la organización funcional.

PARÁGRAFO. Los elementos señalados en el gráfico N° 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

LA ESMERALDA UPZ N°106.

1. Sectores normativos.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECIFICA
1	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	Art. 3 del presente decreto
2	Residencial	Residencial Neta	Consolidación urbanística	Art. 6 del presente decreto y ficha código 106-2
3	Residencial	Residencial Neta	Conservación, Sector de Interés Cultural, Agrupaciones o Conjuntos	Art. 9 del presente decreto Ficha Código 106-3
4	Residencial	Residencial Neta	Consolidación con Densificación Moderada	Ficha Código No. 106-4
5	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación urbanística	Art. 6 del presente decreto y ficha código 106-5
6	Residencial	Residencial Neta	Consolidación Urbanística	Art. 6 del presente decreto y ficha código 106-6
7	Dotacional	Parque Zonal N°31, Nicolás de Federman II	Consolidación De Sectores Urbanos Especiales	Se rige por lo dispuesto en el Sistema de Espacio Público Construido Art. 226 a 273 del Decreto 619 de 2000



DECRETO N° 928

21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

Los sectores del cuadro anterior se identifican en el gráfico N° 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.

CAPITULO II.

NORMAS SOBRE USOS

ARTÍCULO 3. NORMAS PARA EL USO DOTACIONAL

1. Dotacionales existentes.

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NORMA ESPECÍFICA
a. En predios privados	Metropolitana, urbana y zonal	Con licencia	- Permanencia: Deben mantener su uso según artículo 333 del Decreto Distrital 619 de 2000.
	(Nota 1)	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 Decreto Distrital 619 de 2000, siempre y cuando sean permitidos en el correspondiente sector normativo.
	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	Zonal y vecinal	Con o sin licencia	- Podrán acogerse al reconocimiento del uso, ocupación y volumetría previsto en el artículo 504 del Decreto Distrital 619 de 2000 y obtener licencias para adecuaciones, modificaciones y ampliaciones según artículo 505 de dicho decreto y las normas contenidas en el Decreto Distrital Reglamentario N° 555 de julio 3 de 2001.

Nota 1: Son los inmuebles existentes reconocidos por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 y los que se identifican en el plano N° 22 de usos del suelo urbano y de expansión, o en la ficha normativa, de conformidad con los cuadros anexos números 1 y 2 del mencionado decreto, los cuales quedan comprendidos por el Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.



21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

2. Nuevas edificaciones dotacionales:

LOCALIZACIÓN	ESCALA	NORMA ESPECIFICA
a. En predios privados	Metropolitana y urbana	Mediante Plan de Implantación según Artículo 459 del Decreto Distrital 619 de 2000.
	Zonal y vecinal	Se rigen por la norma del subsector donde se localicen, salvo respecto de las condiciones de edificabilidad, las cuales quedan reguladas así: - índice de ocupación máximo: 0.60 - índice de construcción máximo: 2.5.
b. En cesiones públicas	Zonal y vecinal.	Requiere dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 251 del Decreto Distrital 619 de 2000 "Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal".

CAPÍTULO III.

NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 4. NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN Y 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.

2. Manejo de Alturas.

- 1) El piso no habitable que se destine para estacionamientos, incluidas áreas de parqueo, puntos de control y servicios complementarios, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos. La destinación del primer piso para estacionamientos excluye el antejardín y la franja de 1.50 mts de arborización posterior.
- 2) Todas las variaciones volumétricas (áreas bajo cubierta inclinada, atillos, mansardas, mezanines) hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y en la altura reglamentaria de cada sector normativo.
- 3) 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.
- 4) El punto de arranque de la altura permitida se toma a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.



DECRETO N° 928

21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

3. Voladizo.

TRATAMIENTOS	DIMENSIONES MÁXIMAS	
a. En Desarrollo. Se permiten en todos los sectores.	Sobre el antejardín - Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros	En predios sin antejardín reglamentario o sobre retrocesos contra parques: 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 metros - 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. Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con más de 800 m², que compartan áreas comunes salvo los proyectos con uso dotacional educativo, deberán prever, con destino a equipamiento comunal privado, las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

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 ² por cada unidad vivienda.
		Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,5 m ² por cada unidad de vivienda.
2) Vivienda diferente de V.I.S.	Tratamiento de Desarrollo	15 m ² por cada 80 m ² de construcción neta en vivienda.
	Tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana, modalidad de Reactivación	10 m ² por cada 80 m ² de construcción neta en vivienda.
3) Usos diferentes de vivienda	Todos los sectores	10 m ² por cada 120 m ² de construcción neta.

b. Destinación.

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

CB



928

21 DIC. 2001

DECRETO N°

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

5. Estacionamientos, habitabilidad y patios.

a. Exigencia de estacionamientos	Se determina en las fichas reglamentarias de los sectores normativos, de conformidad con el artículo 380 y el cuadro anexo N° 4 del Decreto Distrital 619 de 2000, cuyas áreas de aplicación se precisan en el decreto Distrital reglamentario de la citada disposición N° 1108 de 2000.
b. Habitabilidad.	Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente 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 ² .
c. Patios.	a. En el tratamiento de mejoramiento integral y los desarrollos progresivos del tratamiento de desarrollo, el área mínima de los patios es de 6 metros cuadrados con un lado menor de 2 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 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 5. 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		AISLAMIENTOS MÍNIMOS EN METROS	
		SIN CONTROL AMBIENTAL	CON CONTROL AMBIENTAL	ENTRE EDIFICACIONES (Nota 1)	CONTRA PREDIOS VECINOS
a. Vivienda, dotacionales, comerciales y de servicios, de escala zonal y vecinal	De 1 a 3	3.00	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	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, Dotacionales de Escala Metropolitana y Urbana. Industriales	De 1 a 3	8.00	5.00		
	De 4 a 5	10.00		Libre	10.00
	De 6 o más	12.00			

Nota 1: Entre edificaciones con diferente altura el aislamiento es el promedio de las exigencias para cada altura.



928

DECRETO N°

21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

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. - Altura máxima entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno: 1.50 metros.

ARTÍCULO 6. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.

Las agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño y sometidos al régimen de copropiedad, así como los predios que concluyan el proceso de urbanización, 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. Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente 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 Decreto Distrital 619 de 2000.

ARTÍCULO 7. TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (MODALIDAD DE REACTIVACIÓN).

Los sectores reglamentados por las fichas normativas, correspondientes a los tratamientos de Consolidación, en la modalidad de Reactivación 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:

CB



Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

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

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	VIABILIDAD	CONDICIONES
a. Antejardín			
- Exigencia y dimensiones	Se definen en la ficha de cada sector.		
- Cerramiento	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	- Retroceso mínimo: 1.50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. - Altura máxima sobre el nivel de tierra: 0.25 mts.	
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. - Altura máxima entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno: 1.50 metros.
d. Rampas y escaleras.	1) En terreno plano	- No se permiten en el área del antejardín. - En los subsectores sin antejardín reglamentario, el inicio de las rampas debe retrocederse un metro como mínimo respecto del paramento de construcción.	
	2) En terreno inclinado	- Las diferencias de nivel existentes entre el andén y el nivel de acceso de las edificaciones podrán ser tratadas dentro del área del antejardín.	

2. Edificabilidad.

a. Aislamientos. La Unidad de Planeamiento Zonal N° 106 presenta tipología edificatoria continua.

CB



Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA	CONDICIONES																	
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 para las tipologías aislada y continua. - Cuando la altura sea resultante, el aislamiento se rige por la altura que alcance la edificación, así:																	
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Altura</th> <th>Tipología</th> </tr> <tr> <td></td> <th>Continúa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DE 1 A 3 pisos</td> <td>3.00 mts.</td> </tr> <tr> <td>DE 4 pisos</td> <td>4.00 mts.</td> </tr> <tr> <td>DE 5 A 6 pisos</td> <td>5.00 mts.</td> </tr> <tr> <td>DE 7 A 8 pisos</td> <td>6.00 mts.</td> </tr> <tr> <td>DE 9 A 10 pisos</td> <td>7.00 mts.</td> </tr> <tr> <td>DE 11 A 13 pisos</td> <td>9.00 mts.</td> </tr> <tr> <td>DE 14 A 17 pisos</td> <td>11.00 mts.</td> </tr> <tr> <td>18 o mas pisos</td> <td>¼ de la altura, con una dimensión mínima de 13.00 mts.(Nota 1)</td> </tr> </tbody> </table>	Altura	Tipología		Continúa	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
Altura	Tipología																			
	Continúa																			
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 mas pisos	¼ de la altura, con una dimensión mínima de 13.00 mts.(Nota 1)																			

Nota 1: Se asume una altura de 3:00 mts 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 de morfología irregular	- En sectores o subsectores de tipología continua o aislada.	- La obligación de prever aislamientos posteriores se cumple mediante el planteamiento de patios contra los aislamientos de las edificaciones permanentes 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 mas pisos
	4. Las edificaciones correspondientes a conjuntos, agrupaciones o viviendas en serie.

CB



Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ARTÍCULO 8. NORMAS DE ENGLOBE EN LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, MODALIDAD DE REACTIVACIÓN.

1. Aplicación.

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) - Otros englobes	- Se regulan por las normas sobre usos y edificabilidad asignados por la ficha reglamentaria a los predios con frente al eje vial. - Los aislamientos posteriores se suprimen en todos los casos y los laterales se rigen por las normas del numeral 2 del presente artículo. - 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. - En sectores con tipología aislada de las Zonas Residenciales, excluidas las zonas delimitadas de comercio y servicios, el englobe máximo permitido es de tres (3) predios, siempre y cuando no se contradiga lo dispuesto en resoluciones específicas de adosamiento y pareamiento previamente adoptadas por el DAPD

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

2. Aislamientos

TIPO DE LOTE	AISLAMIENTOS POSTERIORES	
	ENTRE PREDIOS ENGLOBADOS	CONTRA PREDIOS COLINDANTES
Medianeros	Se mantienen.	Se mantienen.
Esquíneros	Se suprimen.	Se empatan con patios

PARÁGRAFO. Los englobes de predios que se efectúen para acogerse a las normas de edificabilidad que señalan las fichas por frente de lote se rigen por lo siguiente:

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

CB

11



Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ARTÍCULO 9. NORMAS PARA SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS.

El sector normativo N° 3, de Interés Cultural, con Agrupación o Conjunto, denominado Conjunto Habitacional Pablo VI, Primera Etapa, queda comprendido en la categoría de Conservación Tipológica.

Sus normas están orientadas a la conservación de los valores urbanos y arquitectónicos y al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de las edificaciones, así:

1. Valores urbanos y arquitectónicos a conservar	a. Implantación y volumetría original de las edificaciones. b. Proporción y disposición de las áreas libres de uso común. c. Distribución, características y localización de áreas comunes al interior de los edificios (puntos fijos, circulaciones horizontales). d. Composición y materiales originales de las fachadas de las edificaciones en pañete pintado e. La arborización existente.	
2. Tipos de obras permitidas	Intervenciones	Toda intervención en este sector debe obtener concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a excepción de las obras de mantenimiento, reparación locativa y aquellas que se adelanten al interior de las unidades de vivienda las cuales se regulan por lo dispuesto en el reglamento de copropiedad respectivo.
	a. Adecuación funcional	- Actualización funcional de un inmueble para el uso requerido, ya sea el original o uno diferente permitido y compatible con la tipología espacial del mismo. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos arquitectónicos originales. - Las unidades de vivienda tienen éste uso exclusivamente. - Las obras de adecuación se permiten solamente en las edificaciones correspondientes a la zona de comercio y a la zona comunal de cesión.
	b. Mantenimiento	- Obras tendientes a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura general o parcial interior y exterior. Incluye el saneamiento de humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación. - Las obras de mantenimiento se permiten en la totalidad del sector normativo
	c. Reparación locativa	- Reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas con el cuidado de no alterar los niveles de pisos existentes. - Incorporación de instalaciones nuevas de suministro como agua, luz, teléfono, citófono, gas, señales de televisión e instalaciones de drenajes y equipos especiales como sistemas contra incendio, calefacción, sonido, aire acondicionado o cableado estructurado. - Las reparaciones locativas se permiten en la totalidad del sector normativo.
	d. Modificaciones internas	- Las modificaciones internas no deben afectar la composición de las fachadas, el tamaño, diseño y disposición de las ventanas, el perfil original de las cubiertas, ni generar nuevos vanos sobre las zonas comunes.

CB



928

21 DIC. 2001

DECRETO N°-----

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

3. Normas	a. Índice de ocupación	Las áreas libres, deben ser conservadas en su disposición, proporción, uso y carácter como zonas duras, empradizadas o arborizadas según corresponda a zonas verdes, recreativas, jardines, caminos o parqueaderos, de acuerdo con lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 aprobados mediante Resolución 625 de 1984 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Cualquier modificación que se requiera sobre ellas, debe obtener la aprobación del mismo departamento.
	b. Altura máxima	La volumetría original de las edificaciones es de estricta conservación. No se permiten sobreelevaciones.
	c. Fachadas	<ul style="list-style-type: none"> - Son de estricta conservación; deben mantenerse las características originales referidas a los materiales, texturas, proporción de llenos y vacíos, balcones y composición en general. Ninguna superficie pañetada originalmente, puede ser cubierta con enchapes u otros acabados diferentes al previsto en el diseño original y debe mantener la uniformidad en su color. - Los materiales de ventanas y puertas pueden ser reemplazados, siempre y cuando se mantenga el diseño y dimensiones originales. No se permiten vidrios con texturas, colores o vidrio espejo, salvo en los espacios donde fueron previstos originalmente. Las puertas de los garajes deben mantener la uniformidad y transparencia planteada por el diseño original. - No se permite la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del sistema comunal de señal de televisión, del sistema de gas y del sistema de ventilación de los calentadores de paso, los cuales deben buscar la mejor solución para su instalación, logrando uniformidad en diseño, dimensiones, materiales y color.
	d. Equipamiento comunal privado	Es el existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 antes mencionados.
	e. Estacionamientos	<p>La cuota de estacionamientos corresponde a la existente según lo establecido en los planos número 558/4-07, 558/4-08 y 558/4-09 y a los parqueaderos construidos en los edificios de vivienda según el proyecto arquitectónico original.</p> <p>- El uso de los garajes es exclusivo para el parqueo de vehículos.</p>
	f. Arborización existente	Debe conservarse en su totalidad. Se exceptúan los casos en los cuales los árboles están afectando la estructura o estabilidad de las edificaciones o amenazan con caerse, para lo cual se requiere concepto previo favorable de la entidad ambiental competente.
	g. Cerramientos	Deben plantear como zócalo un muro de antepecho de 0.40 metros máximo, a partir del cual se pueden disponer elementos en materiales rígidos que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima total del cerramiento de 1.60 metros, con el fin de respetar los valores del sector y permitir que sea disfrutado visualmente, dado que forma parte del patrimonio cultural de la ciudad. Éstos cerramientos no pueden encerrar áreas públicas.



Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

	h. Avisos comerciales	<p>- Se permite un solo aviso por establecimiento comercial que se localice en el sector normativo objeto de ésta reglamentación. La dimensión máxima de superficie es de 2.00 m2 para los establecimientos que se localicen en la zona de comercio. Los avisos de los locales en los primeros pisos de los edificios de vivienda, deben ubicarse en la franja superior según el diseño original de la ventanería.</p> <p>- Los avisos deben adosarse a la fachada. No se permite pintar los avisos directamente sobre la fachada, ventanas o puertas, ni suspenderlos sobre puertas, voladizos o ventanas, a excepción de los locales en los edificios de vivienda que se localizan en la sección superior de la ventanería. No pueden ser luminosos y no pueden sobrepasar la altura del segundo piso en los locales de la zona de comercio.</p>
--	-----------------------	--

PARÁGRAFO. Los aspectos no regulados en el presente artículo, se continuarán rigiendo por las disposiciones contenidas en el Decreto 1134 de noviembre 26 de 1969.

CAPITULO IV.

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 10. OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.

Las edificaciones amparadas por licencias 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, todas las solicitudes de licencias quedan sujetas a las siguientes condiciones:

TIPO DE LICENCIA	CONDICIONES
1. Obras Nuevas.	Las obras nuevas se rigen íntegramente por las disposiciones del Decreto Distrital 619 de 2000 y las del presente decreto.
2. Modificaciones.	Las modificaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica 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 Decreto Distrital 619 de 2000 y por el presente decreto.
3. Adecuaciones.	Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestos por el Decreto Distrital 619 de 2000 y por el presente decreto.
4. Ampliaciones.	El área ampliada se rige por las normas del Decreto Distrital 619 de 2000 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 la dimensión 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.

CB



DECRETO N° 28

21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

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 solicitudes de licencia 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 11. RESERVAS VIALES.

El DAPD definirá con detalle las zonas de reserva vial y las señalará en la cartografía oficial, tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares, dentro de los límites de la UPZ N° 106, 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	COSTADO	DESDE	HASTA
Av. Ciudad de Quito, carrera 30	Occidente	Av. José Celestino Mutis, calle 63	Av. Pablo VI, Calle 53
Av. Batallón Caldas, carrera 50	Occidente - oriente	Av. José Celestino Mutis, calle 63	Diagonal 40
Av. De la Esmeralda, Trv 48	Occidente - oriente	Av. José Celestino Mutis, calle 63	Diagonal 40
Av. Pablo VI, Calle 53	Sur - Norte	Av. Ciudad de Quito, carrera 30	Av. De la Esmeralda, Trv 48
Av. José Celestino Mutis, Calle 63	Sur - Norte	Av. Ciudad de Quito, carrera 30	Transversal 47

2. Todos los predios ubicados sobre las vías que conforman las siguientes intersecciones 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:

INTERSECCIÓN
Av. Pablo VI, Calle 53 x Av. Batallón Caldas, Carrera 50
Av. José Celestino Mutis, Calle 63 x Av. Batallón Caldas, Carrera 50

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	COSTADO
Av. De la Esmeralda, Trv 48 x Av. Pablo VI, Calle 53	Nor-oriental y Sur-oriental



DECRETO N° 928

21 DIC. 2001

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N°106, LA ESMERALDA, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ARTÍCULO 12. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

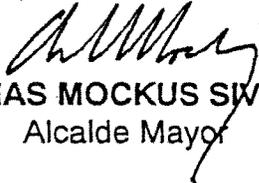
De conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 y 471 del Decreto Distrital 619 de 2000, no existen áreas generadoras de Plusvalía en la UPZ 106 La Esmeralda.

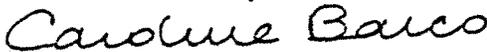
ARTÍCULO 13. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

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 los


ANTANAS MOCKUS SWICKAS
Alcalde Mayor


MARIA CAROLINA BARCO DE BOTERO
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

 PLANEACION MUNICIPALIDAD DE ESMERALDAS	AREA DE ACTIVIDAD :	RESIDENCIAL	TRATAMIENTO :	CONSERVACION	FICHA UPZ 106 LA ESMERALDA SECTOR NORMATIVO : 3 PABLO VI
	ZONA	RESIDENCIAL NETA	MODALIDAD:	Sector de Interés Cultural con Agrupación o Conjunto	
	PIEZA URBANA :	NODO DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS			

USOS Y ALTURAS PERMITIDAS

SECTOR DE DEMANDA : B

BLOQUES	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	CONDICIONES	ALTURA EN PISOS
A-6 al A-17, B-3 al B-14, B-19 al B-20, C-1 al C-2, C-6 al C-20, D-1 al D-2, D-5 al D-20, D-23	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIVIENDA MULTIFAMILIAR			Se permite la subdivisión con un máximo de dos unidades de vivienda por cada apartamento original.	5
A-1 al A-5, B-1 al B-2, B-15 al B-18, C-3 al C-5, D-3 al D-4, D-21 al D-22	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIVIENDA MULTIFAMILIAR	SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS. Peluquerías, salas de belleza, tatuajes, sastrerías, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadoras de calzado, marquetarias, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda. ESCALA VECINAL COMERCIO COMERCIO VECINAL B ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, saisamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneos. ESCALA VECINAL B	SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, asociaciones gremiales, profesionales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos, venta de telefonía celular. ESCALA ZONAL SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS Restaurantes, comidas rápidas. ESCALA ZONAL SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Alquiler de videos, servicios de internet, servicios de telecomunicación. ESCALA ZONAL	Uso principal: Se permite la subdivisión con un máximo de dos unidades de vivienda por cada apartamento original. Uso complementario y Restringido: En el primer piso de los edificios y únicamente sobre la calle 57A y las carreras 40C y 41.	5

CB

 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD :	RESIDENCIAL	TRATAMIENTO :	CONSOLIDACION	FICHA UPZ : 106 LA ESMERALDA SECTOR NORMATIVO : 2
	ZONA	RESIDENCIAL NETA	MODALIDAD:	URBANISTICA	
	PIEZA URBANA :	NODO DE EQUIPAMENTOS METROPOLITANO			

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

CONSOLIDACION URBANISTICA : Sectores o Subsectores que mantienen su norma original			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
A	I	Pablo VI 2 Sector III Etapa ,	Resolución N° 430 de 1988, Resolución 501 de 1997 Curaduría 5
B	II	El Quirinal primer sector	Resolución No 37 de 1974, Resolución 38 de 1976,
C	III	El Quirinal III sector, conjunto residencial la Montana.	Resolución N° 49 de 1986, Resolución 57 de 1988, Resolución No 477 de 1990, Resolución 843 de 1992, Licencia de Urbanismo No 477 de 1990

 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL	TRATAMIENTO : CONSERVACION	FICHA UPZ 106 LA ESMERALDA SECTOR NORMATIVO : 3 PABLO VI
	ZONA : RESIDENCIAL NETA	MODALIDAD : Sector de Interés Cultural con Agrupación o Conjunto	
	PIEZA URBANA : NODO DE EQUIPAMENTOS METROPOLITANOS		

USOS Y ALTURAS PERMITIDAS

SECTOR DE DEMANDA : B

BLOQUES	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	CONDICIONES	ALTURA EN PISOS
EDIFICACIONES ZONA DE COMERCIO			COMERCIO COMERCIO ZONAL VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. Productos alimenticios, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, medicina, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salserías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. ESCALA ZONAL		
EDIFICACIONES ZONA COMUNAL DE CESIÓN		DOTACIONAL BSOCIAL Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños. ESCALA VECINAL	DOTACIONAL CULTO Parroquias y edificaciones para el culto, hasta 350 personas. ESCALA ZONAL		2

OBSERVACIONES :

- NOTA 1. Las alturas de las edificaciones en la zona de comercio son: Antiguo teatro tres (3) pisos, supermercado dos (2) pisos, antigua cafetería un (1) piso. - NOTA 2. Los aspectos no regulados en la presente ficha, se continuarán rigiendo por las disposiciones contenidas en el Decreto 1134 de noviembre 26 de 1969.



 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL	TRATAMIENTO : CONSERVACION	FICHA UPZ 106 LA ESMERALDA SECTOR NORMATIVO : 3 PABLO VI
	ZONA : RESIDENCIAL NETA	MODALIDAD : Sector de Interés Cultural con Agrupación o Conjunto	
	PIEZA URBANA : NODO DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS		

USOS Y ALTURAS PERMITIDAS

SECTOR DE DEMANDA : B

BLOQUES	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	CONDICIONES	ALTURA EN PISOS
EDIFICACIONES ZONA DE COMERCIO		DOTACIONAL CULTURAL Salones comunales. ESCALA VECINAL ----- COMERCIO COMERCIO VECINAL A ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salameñeras, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas. ESCALA VECINAL A -----	DOTACIONAL EDUCATIVO Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. ESCALA ZONAL ----- DOTACIONAL CULTURAL Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura, galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2., casas juveniles. ESCALA ZONAL ----- SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS Restaurantes, comidas rápidas, casas de banquetes. ESCALA ZONAL ----- SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, asociaciones gremiales, profesionales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos, venta de telefonía celular. ESCALA ZONAL ----- SERVICIOS PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Alquiler de videos, servicios de internet, servicios de telecomunicación. ESCALA ZONAL -----		

927

 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL	TRATAMIENTO : CONSOLIDACION	FICHA UPZ : 106 LA ESMERALDA SECTOR NORMATIVO : 4
	ZONA RESIDENCIAL NETO	MODALIDAD: DENSIFICACION MODERADA	
	PIEZA URBANA : CENTRO METROPOLITANO EJE OCCIDENTE		

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

CONSOLIDACION URBANISTICA : Sectores o Subsectores que mantienen su norma original			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
C	III	Manzana Comercial de la urbanización Nicolas de Federman II SECTOR,	Resolución No 73 de 1974

21

28

928

 <p>PLANEACION</p>	AREA DE ACTIVIDAD :	RESIDENCIAL	TRATAMIENTO :	CONSOLIDACION	<p>FICHA 2101</p> <p>LA ESMERALDA</p> <p>UPZ : 106</p> <p>SECTOR NORMATIVO : 4</p>
	ZONA	RESIDENCIAL NETO	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
	PIEZA URBANA :	CENTRO METROPOLITANO EJE OCCIDENTE			

USOS PERMITIDOS

SECTOR DE DEMANDA : B

USO PRINCIPAL :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR		Subsector I		1 x Vivienda	1x 4 Viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
COMERCIO COMERCIO VECINAL B Todos los de este grupo	VECINAL B	Subsector I	Hasta 30 m2 en primeros pisos de nuevas edificaciones multifamiliares.	1 x 50 M2	1X30 M2
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Educativo, Bienestar social, Cultural.	VECINAL	Subsectores I y II	Articulo 3 del presente decreto. Educativo y Cultural; En edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo en predios de 1500 m2 como minimo en el subsector II. Hasta 200 alumnos en el subsector I	Según cuadro anexo No.4, Art. 380 del Decreto 619 de 2000 POT	Según cuadro anexo No.4, Art. 380 del Decreto 619 de 2000 POT
DOTACIONAL DEPORTIVO RECREATIVO	VECINAL	Subsectores I y II	Según disposiciones del Sistema de Espacio público.	Según cuadro anexo No.4, del Decreto 619 de 2000	Según cuadro anexo No.4, del Decreto 619 de 2000

USOS RESTRINGIDOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Culto, Educativo	ZONAL	Subsector II	Articulo 3 del presente decreto.	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT

OBSERVACIONES :

Nota 1: El subsector III mantiene su norma original según Cuadro Anexo de Consolidación Urbanística

CB

CC
INDICE MA
ALTURA
TIPOLOG
AISLAMIE
AISLAMIE
ELEMEN
DIMENSION
SEMISOTAN
VOLADIZOS
NOTAS GE
NOTA 1: Lo
dimension re
NOTA 2: Se
circulo.
NOTA 3: Se
NOTA 4: Se
su lindero po

(Handwritten marks and signatures)

928

2001

 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD :	RESIDENCIAL	TRATAMIENTO :	CONSOLIDACION	FICHA 2707 LA ESMERALDA UPZ : 106 SECTOR NORMATIVO : 4
	ZONA	RESIDENCIAL NETO	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
	PIEZA URBANA :	CENTRO METROPOLITANO EJE OCCIDENTE			

EDIFICABILIDAD

CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	0.70	0.70	Mantiene su norma original relacionada en el cuadro de Consolidación Urbanística.	Artículo 3 del Presente Decreto
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :	2.5	3.5		
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :	4	6		
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	CONTINUA	CONTINUA		
ANCLAMIENTO LATERAL (Mts.) :	No se exige	No se exige		
ANCLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :	4.00	5.00		

ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO

DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :	3.50 (Aplica notas 1, 2 y 3)	5.0 (Aplica notas 2 y 3)		
SEMSOTAND :	Se permite (Aplica Nota 4) y Aplica Art. 7, numeral 1, literal C del presente Decreto.	Se permite (Aplica Nota 4) y Aplica Art. 7, numeral 1, literal C del presente Decreto.		
PLAZOS (Mts.) :	Se permite (aplica art. 4 numeral 3 literal b) del Presente Decreto.	Se permite (aplica art. 4 numeral 3 literal b) del Presente Decreto.		

NOTAS GENERALES

- NOTA 1: Los lotes esquineros podrán reducir el antejardín en su lado de mayor longitud hasta 2.00 mts mínimo, empatando con la dimensión reglamentaria del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00mts
- NOTA 2: Se exceptúan los predios en los que aparece en el plano de edificabilidad la dimensión del antejardín exigido encerrada en un cuadro.
- NOTA 3: Se permite cerramiento de antejardines
- NOTA 4: Se permite a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio y con un retroceso mínimo de 1.50 mts respecto de muro posterior.

23
25

 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL	TRATAMIENTO : CONSOLIDACION	FICHA 210	
	ZONA	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS.	MODALIDAD: URBANISTICA	UPZ : 106 LA ESMERALDA
	PIEZA URBANA :	CENTRO METROPOLITANO	SECTOR NORMATIVO : 5	

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

CONSOLIDACION URBANISTICA : Sectores o Subsectores que mantienen su norma original			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
A	I	Urbanización La Esmeralda	Decreto 651 de 1966, Resolución No 298 de 1985
C	III	Multifamiliares La Esmeralda: entre la diagonal 44 y 44ª y la transversal 40 y Avenida Batallón Caldas	Resolución 449 de 1974 Plano 487/3-1

CB

24

24

24

- USO I
- VIVIENDA UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR
- USOS
- DOTACION
- SERVICIOS URBANISTICOS
- SERVICIOS DE LA PUBLICA DEFENSA
- DOTACION
- SERVICIOS URBANISTICOS
- Seguridad Ciudadana
- DOTACION
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, BIENESTAR SOCIAL
- EMPRESARIOS
- SERVICIOS FINANCIEROS
- Todos los de este grupo
- PERSONALES
- SERVICIOS ALIVIANOS
- Todos los de este grupo
- PERSONALES
- SERVICIOS PROFESIONALES
- TECNICOS ESPECIALES
- Todos los de este grupo
- PERSONALES
- SERVICIOS DE CULTURA, RECREACION Y DEPORTES
- Todos los de este grupo
- PERSONALES
- SERVICIOS PROFESIONALES
- TECNICOS ESPECIALES
- Todos los de este grupo
- COMERCIO
- COMERCIO ZONAL
- Todos los de este grupo
- COMERCIO
- COMERCIO VECINAL
- Todos los de este grupo
- COMERCIO
- COMERCIO VECINAL
- Todos los de este grupo



AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL TRATAMIENTO : CONSOLIDACION
 ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS. MODALIDAD: URBANISTICA
 PIEZA URBANA : CENTRO METROPOLITANO

FICHA 21001, 2001
 UPZ : 106 LA ESMERALDA
 SECTOR NORMATIVO : 5

USOS PERMITIDOS

SECTOR DE DEMANDA : B

USO PRINCIPAL :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR		Subsector II		1 x Vivienda	1x 5 Viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS :					
USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS BASICOS Servicios de la administración pública, defensa y justicia	ZONAL	Subsector II	Artículo 3 del presente Decreto	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT
DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS BASICOS Seguridad Ciudadana, CAI únicamente	ZONAL	Subsector II. En espacio público únicamente	Artículo 3 del Presente Decreto, CAI, Según disposiciones del sistema de Espacio Público.	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Educativo, Bienestar social, cultural	VECINAL	Subsector II	Artículo 3 del presente decreto. Educativo y Cultural; En edificaciones diseñadas y construidas para este uso. Educativo en predios de 1500 m2 como mínimo en el subsector II.	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT	Según cuadro anexo No.4 del Decreto 619 de 2000 POT
EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS Todos los de este grupo	ZONAL	Subsector II		1X 40M2	1 X 50 M2
PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS Todos los de este grupo	ZONAL	Subsector II		1X 200 M2	1X20 M2
PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo	ZONAL	Subsector II		1 x 50 M2	1X70 M2
PERSONALES SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS Todos los de este grupo	ZONAL	Subsector II		1 x 60 M2	1X 150 M2
PERSONALES SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS Todos los de este grupo	VECINAL	Subsector II	En la misma estructura de la vivienda , sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	1 x 50 M2	1X 60 M2
COMERCIO COMERCIO ZONAL Todos los de este grupo	ZONAL	Subsector II		1X 250 M2	1X 30 M2
COMERCIO COMERCIO VECINAL A Todos los de este grupo	VECINAL A	Subsector II		1X 250M2	1X40 M2
COMERCIO COMERCIO VECINAL B Todos los de este grupo	VECINAL B	Subsector II		1 x150 M2	1X30 M2

CB
26

25

CB

 PLANEACION	AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL	TRATAMIENTO : CONSOLIDACION	FICHA 1 D I C 2001 UPZ : 106 SECTOR NORMATIVO : 6 <small>ESMERALDA</small>
	ZONA RESIDENCIAL NETA	MODALIDAD: URBANISTICA	
	PIEZA URBANA : NODO DE EQUIPAMENTOS METROPOLITANOS		

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

CONSOLIDACION URBANISTICA : Sectores o Subsectores que mantienen su norma original			
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR DE USO	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
A	I	Urbanización Rafael Nuñez	Resolución N° 414 de 1988, Resolución 1560 de 1993, Resolución No 1655 de 1995

CB



PLANIFICACION

AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL

TRATAMIENTO : CONSOLIDACION

FICHA 21001

2001

ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS.

MODALIDAD: URBANISTICA

UPZ : 106

LA ESMERALDA

SECTOR NORMATIVO : 5

PIEZA URBANA : CENTRO METROPOLITANO

EDIFICABILIDAD

CONDICIONES GENERALES	SUBSECTOR A y C	SUBSECTOR B			
INDICE MAXIMO DE OCUPACION :	mantiene su norma original relacionada en el cuadro de Consolidación Urbanística	0.70			
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION :		2.1			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos) :		3			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :		CONTINUA			
AISLAMIENTO LATERAL (Mts.) :		No se exige			
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO (Mts.) :		3.00			
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO					
DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (Mts.) :		5,00 Aplica nota 1			
SEMISOTANO :		No se permite			
VOLADIZOS (Mts.) :		Se permite (Aplica Art. 4 numeral 3 literal b) del Presente Decreto.			
OTAS GENERALES					
Nota 1: Los lotes esquineros podrán reducir el antejardin en su lado de mayor longitud hasta 2.00 mts minimo, empatando con la dimensión elemental del antejardin del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 Mts					

27

79



AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL

TRATAMIENTO : CONSOLIDACION

FICHA 2701
LA ESMERALDA

2391

ZONA

RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS.

MODALIDAD:

URBANISTICA

UPZ : 106

SECTOR NORMATIVO : 5

PIEZA URBANA :

CENTRO METROPOLITANO

DOTACIONAL	ZONAL	Subsector II	Según disposiciones del sistema de espacio público.	Según cuadro anexo No.4, del Decreto 619 de 2000	Según cuadro anexo No.4, del Decreto 619 de 2000
DEPORTIVO RECREATIVO Todos los de este grupo					
DOTACIONAL	VECINAL	Subsector II	Según disposiciones del sistema de espacio Público.	Según cuadro anexo No.4, del Decreto 619 de 2000	Según cuadro anexo No.4; del Decreto 619 de 2000
DEPORTIVO RECREATIVO Todos los de este grupo					

USOS RESTRINGIDOS :

USO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	PARQUEADERO	
				PRIVADOS	VISITANTES
EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS Todos los de este grupo	URBANA	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para este uso.	1 x 40 M2	1X50 M2
EMPRESARIALES SERVICIOS DE LOGISTICA únicamente oficinas de correo	URBANA	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para este uso.	1 x 40 M2	1X 50 M2
EMPRESARIALES SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS Todos los de este grupo	URBANA	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para este uso.	1 x 40 M2	1X 80 M2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO Únicamente boleros, gimnasios y piscinas	ZONAL	Subsector II	En edificaciones diseñadas y construidas para este uso.	1X 200 M2	1X40 M2

OBSERVACIONES :

Nota 1: El subsector II es zona delimitada de comercio y servicios
Nota 2: Los subsectores I y III mantienen su norma original según Cuadro Anexo de Consolidación Urbanística

PLANO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

Código

106-6

106 LA ESMERALDA

Sector Normativo: 6

Área de Actividad: **RESIDENCIAL**

Zona: **RESIDENCIAL NETA**

Tratamiento: **CONSOLIDACIÓN**

Modalidad: **URBANÍSTICA**



CONVENCIONES

Límite del Sector Normativo



Parques y Zonas verdes



Límite de los Subsectores



Vías con Líneas de Demarcación Definidas



Dotacionales



Suelo Protegido



Zona que Mantiene la Norma Original



Eje Vial Provisional



Antanas Mockus Sivickas
ANTANAS MOCKUS SIVICKAS
ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ

Carolina Barco

MARÍA CAROLINA BARCO DE POTERO

PLANO DE USOS PERMITIDOS		Código 106-3 USOS
106 LA ESMERALDA	Sector Normativo: 3	
Área de Actividad: RESIDENCIAL	Zona: RESIDENCIAL NETA	
Tratamiento: CONSERVACIÓN	Modalidad: SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS	



CONVENCIONES

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



ANTANAS MOCKUS SIVICKAS
 ALCALDE MAYOR

 CAROLINA BARCO
 MARÍA CAROLINA BARCO DE BOTERO
 ASESORA

PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA		Código
106 LA ESMERALDA	Sector Normativo: 3	106-3
Área de Actividad: RESIDENCIAL	Zona: RESIDENCIAL NETA	EDIFICABILIDAD
Tratamiento: CONSERVACIÓN	Modalidad: SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS	



CONVENCIONES

- | | | | |
|-----------------------------|--|--|--|
| Límite del Sector Normativo | | Parques y Zonas verdes | |
| Límite de los Subsectores | | Vías con Líneas de Demarcación Definidas | |
| Dotacionales | | | |



ANTONIO MOCKUS SIVICKAS
 ALCALDE MAYOR
Carolino Barco

CONVENCIONES

Limite de Sector Normativo
Limite de los Subsectores

Zonas que mantienen la norma original
Parques y Zonas verdes

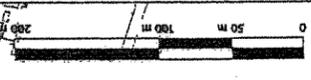
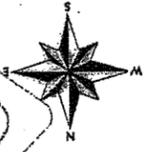
Vis con Líneas de Demarcación Definidas
Suelo Protegido

Dimensiones Anexas



ANTANAS MOCKUS SIMCKAS
D. W. M. W. J.
CAROLINA BARCO DE ROTERO

Carolina Barco



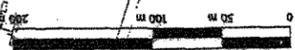
PLANO DE USOS PERMITIDOS
URP 196 LA ESMERALDA
Sector Normativo: 0-5
Avenida Actividad: RESIDENCIAL
Zona: RESIDENCIAL GONZALESGUERRINADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
Tratamiento: CONSOLIDACIÓN
Modalidad: URBANÍSTICA

CONVENCIONES

- Límite de Sector Normativo
- Límite de los Subsectores
- Zonas que mantienen la norma original
- Parques y Zonas verdes
- Dotaciones
- Vías con Líneas de Demarcación Definidas
- Suelo Protegido
- Dimensiones Arterial



ANTHONY ROSAS SANCHEZ
MARIA CAROLINA BARCO DE BOTERO
Carolina Barco



PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA

UPZ 106 LA ESMERALDA	Sector Normativo: 05
Área de Actividad: RESIDENCIAL	Zona: RESIDENCIAL CON ZONAS DE LIMITADAS DEPENDENCIAS Y SERVICIOS
Tratamiento: CONSOLIDACIÓN	Modalidad: URBANÍSTICA

Código 106 - 05

CONVENCIONES

Limite de Sector Normativo
Parques y Zonas verdes
Zonas que mantienen la norma original
Vias con Lineas de Demarcación Delineadas
Suelo Protegido

Director de Anillo

ANTHONY MORALES SANCHEZ
CAROLINA SANCHEZ DE BOTERO
CAROLINA SANCHEZ DE BOTERO



UPZ 106	LA ESMERALDA	PLANO DE CONSOLIDACION URBANISTICA	Sector Normativo: 02
Area de Actividad:	RESIDENCIAL	Zona:	RESIDENCIAL NUEVA
Tratamiento:	CONSOLIDACION	Modalidad:	URBANISTICA

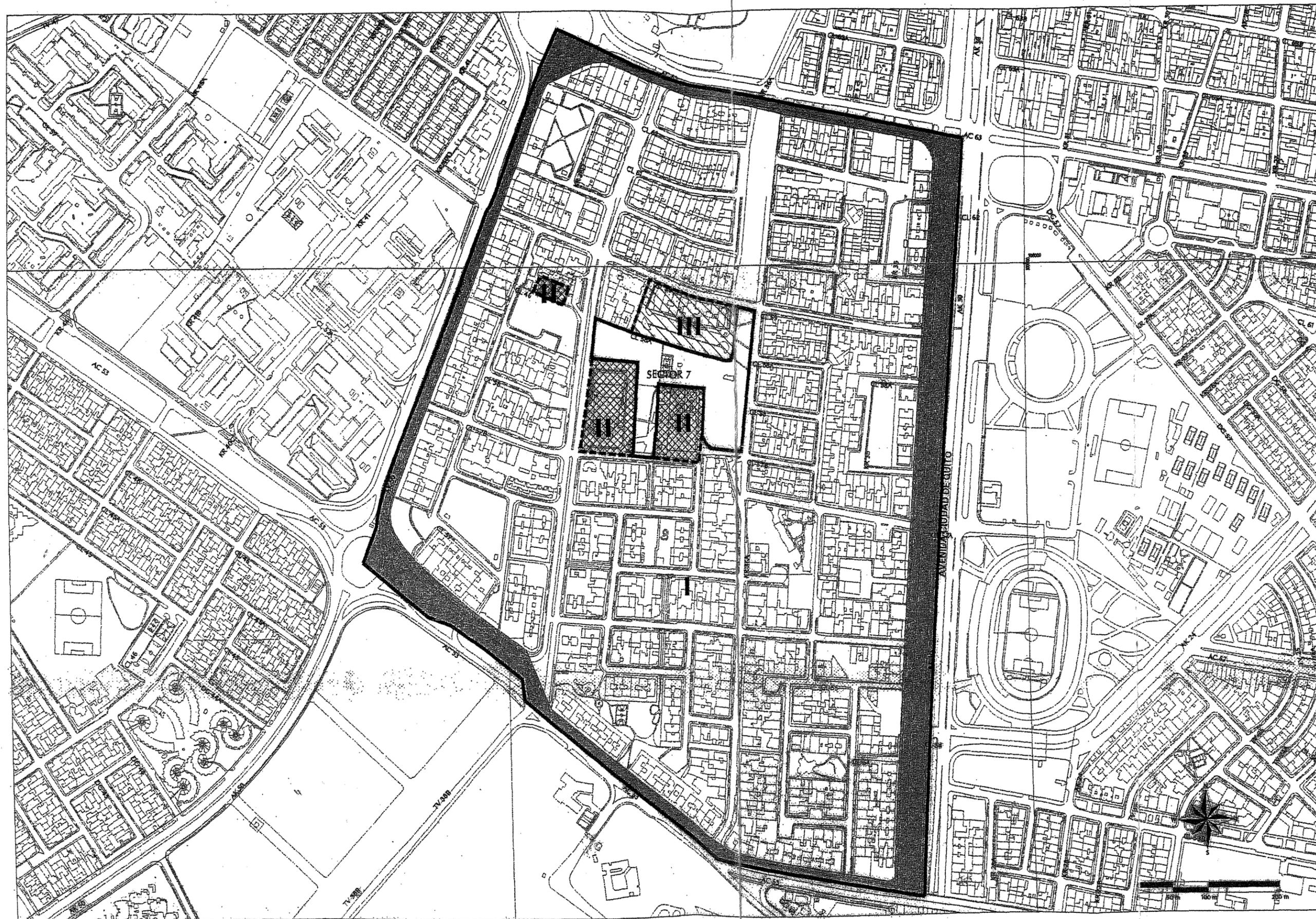


POT

028

38 35

Código 106 - 2



CONVENCIONES

Límite de Sector Normativo
Límite de los Subsectores

Zonas que mantienen la norma original
Parques y Zonas verdes
Dotacionales



Vías con Líneas de Demarcación Definidas
Suelo Protegido
Eje Vial Provisional



Dimensión Antejardín



Alfonso
ANTONIO OSORIO SUAREZ

Carolina Barco
MARÍA CAROLINA BARCO DE BOTERO
DIRECTORA D.A.P.

Código
106 - 4
USOS

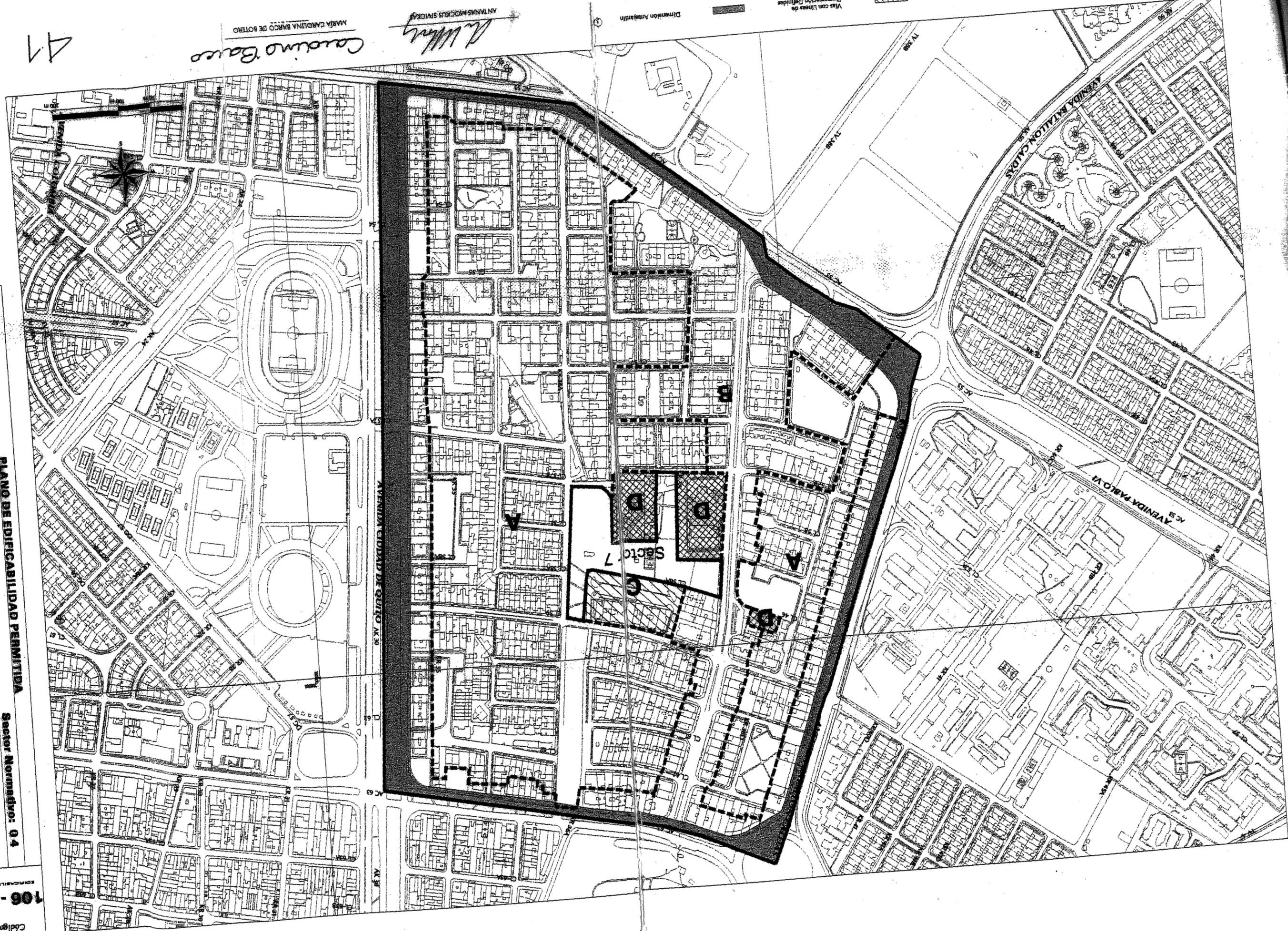
PLANO DE USOS PERMITIDOS
Sector Normativo: 04
UPZ 106 LA ESMERALDA
Zona: RESIDENCIAL NETA
Modalidad: CONDENSACIÓN/NOVEDADA
Área de Actividad: RESIDENCIAL
Tratamiento: CONSOLIDACIÓN



POT
928
Página de 89



106 - 4 Código
106 - 4 Edificabilidad
UPZ 106 LA ESMERALDA
Zona: RESIDENCIAL NEVA
Sector Normativo: 04
Área de Actividad: RESIDENCIAL
Modalidad: CONDENSACIÓN MODERADA
Tratamiento: CONDENSACIÓN



Carolina Barco
MARIA CAROLINA BARCO DE BOTERO
A. W. W.
ANTHONY WIGGINS SIVICKA
Dirección Arqueología
Vías con Líneas de Demarcación Definidas

41