

2. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN (ZURC)

Usos	Uso Principal		GRUPO: A, F											
	Uso Compatible		GRUPO: B, C, D											
	Uso condicionado		GRUPO: E, G, K, O excepto 60, 61, 65, 66; P excepto 68, 99, 109; R excepto del 140 al 148, 156, 157, 159, 185,											
	Uso Prohibido		Todos Los demás											
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote (ml)	N/A			6	9	12	6	9	12	7	12	12
		Tamaño mínimo lote (m2)				60	90	120	60	90	120	84	120	144
	Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000											

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres, pero teniendo en cuenta los mínimos exigidos.

Edificabilidad Vivienda			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN						
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS			
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	
	Índice Ocupación máxima sobre área útil		N/A			0.85	0.86	0.86	0.55		0.35	0.55		0.35	
	Densidades máximas sobre área útil		N/A						100		180	100		180	
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 2						3.50 ml						
		Posterior	Patio 9 m2 con lado menor 3 ml. Para construcciones de 4 y 5, lado menor de 3 ml y se solucionara contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso, para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, para construcciones de 4 y 5 pisos, lado menor de 4 ml, los cuales se solucionaran contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso.(En predio esquinero se podrá utilizar el 50% del aislamiento, solo para viviendas de 1 a 3 pisos), para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						
		Lateral y/o entre edificaciones	No se Exige						6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos						
	Voladizos máximos			0.80 ml distancias superiores a 6.00 Ml entre paramentos											
	Altura máxima			De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.											

En las zonas afectadas con el cono de aproximación, y zonas de trancisión de la pista de aterrizaje de la Fuerza Aérea Colombiana, tendrán alturas restringidas, las cuales serán emitidas por la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces, en el certificado de demarcación respectivo que deberán solicitar las personas interesadas.

Nota 2: En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 5
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos 5 ml para 4 y 5 pisos
		Lateral y/o entre edificaciones	6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencia l visitantes		
		1 x 5 U/Viv	-----	1 X U/Viv.	1 x 20 U/Viv.	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos		Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%				
			Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 MI				

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes
			8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida	
		En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

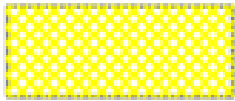
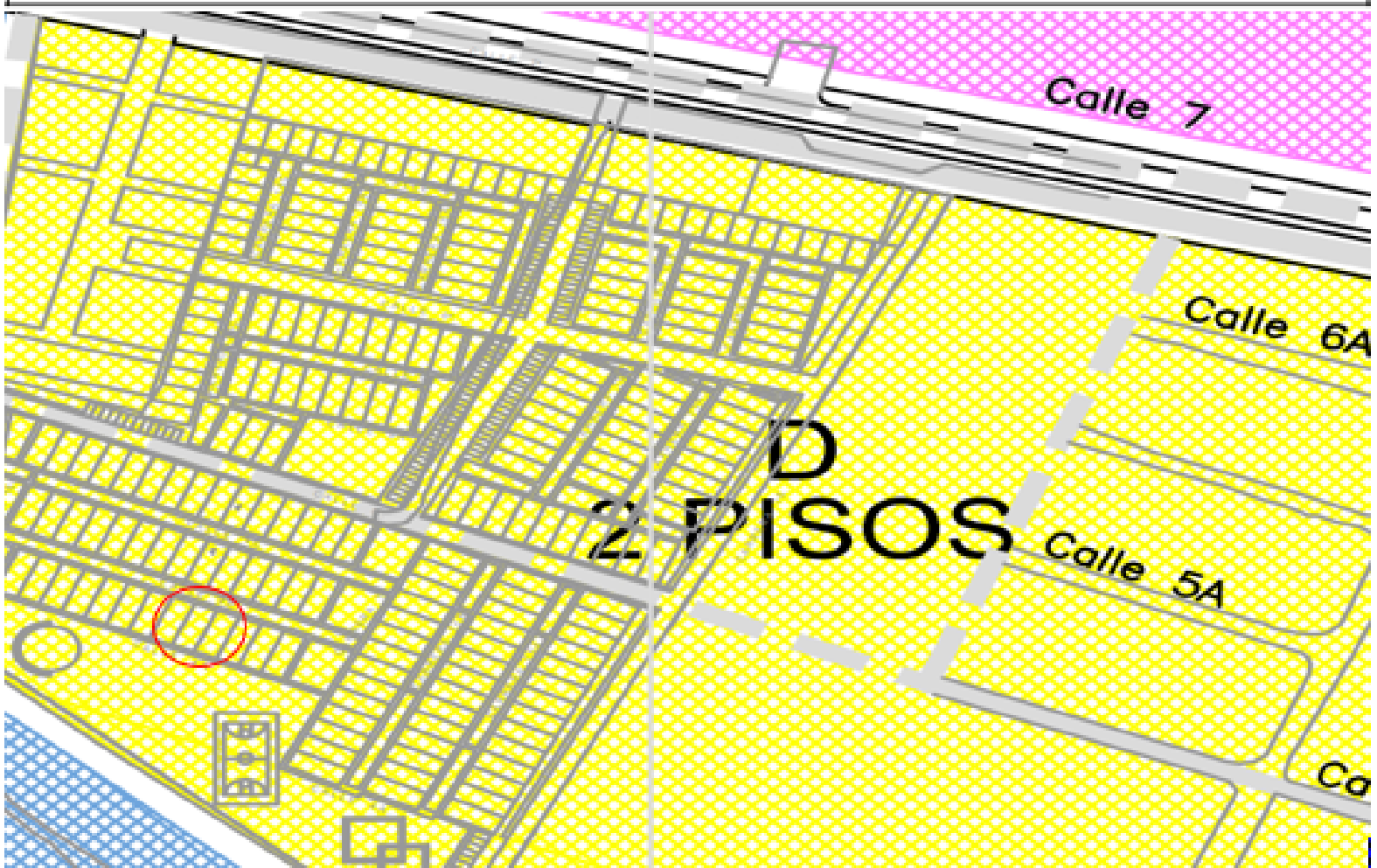
Nota 3: Las cesiones publicas tipo A se exigirán únicamente para los predios que surtan procesos de urbanización.

Nota 4: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Nota 5: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.50 ml.

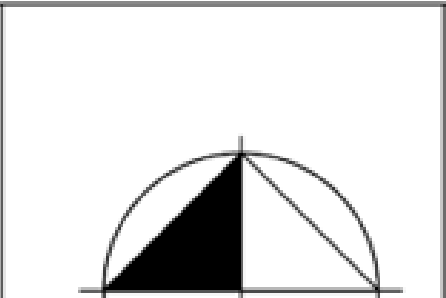
CONTIENE:

ALTURAS



2 PISOS

FECHA:
JULIO DE 2006



MAPA :
05

USOS DE SUELO URBANO



JULIO DE 2006



04