

CUADRO DE USOS PROYECTO PLAZA DE LA HOJA

UPZ 108 – Sector 4 – Área Urbana integral – zona múltiple

DEC 327

ARTÍCULO 33. AREA URBANA INTEGRAL.

Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con la estrategia de ordenamiento territorial prevista para las diferentes zonas y centralidades.

(...)

b. Área urbana integral - Zona Múltiple:

Quando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral - Zona Múltiple, **podrá combinar libremente usos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales.**

USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
Comercio y servicios personales de escala vecinal.	Intensidad Hasta 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.	Comercio de escala urbana y metropolitana.	Intensidad: Hasta 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.
Comercio y servicios personales de escala zonal.	Localización Sobre vías de la malta vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.	Servicios automotrices y venta de combustibles.	Localización: Las estaciones de servicios sobre vías de la malta vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural.
Servicios empresariales de escala urbana, zonal y metropolitana	Funcionamiento Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano		El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V- O y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N 3 del POT con acceso por una vía local existente o proyectada.
Servicios personales de escala urbana y	El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción.		El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V2 y V-3. cori acceso por una vía local existente o proyectada.

metropolitana. Servicios técnicos especializados.	Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.		Funcionamiento Se permite mediante plan de implantación. Estaciones de servicio cuando se exija según reglamentación. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de minino 1.5 Hs. Las estaciones de servicio pueden hacer parte del comercio urbano o metropolitano.
		Comercio pesado de escala urbana	Intensidad: Hasta 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto. Localización: Sobre vías de la malta vial vehicular con sección Igual o superior a 18 mts Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una la local existente o proyectada. Funcionamiento: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
		Industria	La Industria se permitirá como uso único ó complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del DAMA. art. 352 del Decreto 190 de2004. Sobre vías de la malta vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada.

USOS LICENCIA DE URBANÍSMO

Lote A: **Residencial con comercio y servicios**

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS
Vivienda	Comercio y servicios personales de escala vecinal.

Comentario [SV1]: Modificar el plano de la licencia, porque se fue residencial V.I.P, acordarse en reunión con Curaduría.

	<p>Comercio y servicios personales de escala zonal. Servicios empresariales de escala urbana, zonal y metropolitana Servicios personales de escala urbana y metropolitana. Servicios técnicos especializados.</p>
--	--

CUADRO DE USOS DEL POT

1. SERVICIOS				
USOS ESPECIFICOS	ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES	
1. 1. EMPRESARIALES A) SERVICIOS FINANCIEROS	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	METROPOLITANA	Zonas de Servicios Empresariales. Zonas Empresariales e Industriales Zonas de comercio Cualificado Zonas de comercio aglomerado Zonas especiales de servicios Área de Actividad Central en: Sectores H,L,M Áreas Urbanas Integrales Múltiples	
	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	URBANA	Zonas de Servicios Empresariales. Zonas Empresariales e Industriales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado. Zonas de comercio pesado Zonas Industriales Zonas especiales de servicios (6). Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales Área de Actividad Central en: Sector B (6), Sectores H,L,M Núcleos Fundacionales Áreas Urbanas Integrales	(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria

1. SERVICIOS					
USOS ESPECIFICOS		ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES	
		Cajeros automáticos	ZONAL	Zonas de Servicios Empresariales. Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado. Zonas Industriales Zonas especiales de servicios. Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales Área de Actividad Central: Localización dispersa cumpliendo restricciones de la ficha reglamentaria. Áreas Urbanas Integrales	
1. 1. EMPRESARIALES (Continuación)	B) SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	URBANA	Zonas de Servicios Empresariales Zonas Empresariales e Industriales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas especiales de servicios Zonas industriales Área de Actividad Central en: Sector G,H,J Sector L,M,S Núcleos Fundacionales Áreas Urbanas Integrales	
	C) SERVICIOS DE LOGÍSTICA	BODEGAS: Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.	METROPOLITANA	Áreas Industriales Áreas Urbanas Integrales Zonas de Comercio cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas de comercio pesado Zonas de servicio al automóvil Área de Actividad Central en: Sector O,P (6)	(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria

1. SERVICIOS					
USOS ESPECIFICOS		ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES	
		OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	URBANA	Zonas de Servicios Empresariales Zonas Empresariales e Industriales Zonas de comercio pesado Zonas de servicio al automóvil Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Área de Actividad Central en: Sectores N,O,P (6) Fontibón (6) Áreas Urbanas Integrales	(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria
1.2. PERSONALES	A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas (12) Estacionamientos en superficie.	URBANA	Zonas de Servicios Empresariales Áreas Urbanas Integrales Zonas Empresariales e Industriales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas de comercio pesado Zonas de Servicio al automóvil Zonas especiales de servicios Zonas delimitadas de comercio y Servicios de las Zonas residenciales Área de Actividad Central en: Sectores A,C,F,S (12) Sectores B,E,H,I,N,O,P,K,L,M Sectores T,U (6) (12)	(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria (12) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
	B) SERVICIOS TURÍSTICOS	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios	METROPOLITANA	Zonas de Servicios Empresariales. Zonas Empresariales e Industriales Áreas Urbanas Integrales Múltiples Área de Actividad Central en: Sectores L,M ,P	(13) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

1. SERVICIOS					
USOS ESPECÍFICOS		ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES	
		Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	URBANA	Zonas de Servicios Empresariales Zonas Empresariales e Industriales Áreas Urbanas Integrales Múltiples Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales Zonas especiales de servicios Área de Actividad Central en: Sectores B,D,E,A,C,F,H,I,T,U,K,L,M,N,O,P,S Núcleos fundacionales	(13) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo. (6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria.
1.2. PERSONALES (Continuación)	C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	ZONAL.	Zonas de Servicios Empresariales Zonas Empresariales e Industriales Áreas Urbanas Integrales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales Zonas Industriales. Zonas especiales de servicios Área de Actividad Central en: Sectores A,C,F,B,E,G,J,H,I,T,U,L,M,N,O,P Núcleos Fundacionales	

<p style="text-align: center;">D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.</p>	<p>Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.</p>	<p>ZONAL</p>	<p>Zonas de Servicios Empresariales Zonas Empresariales e Industriales Áreas Urbanas Integrales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas de comercio pesado Zonas Industriales. Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. Zonas Residenciales Netas (6) Zonas especiales de servicios Área de Actividad Central en: Sectores A,C,F,B,G,J,H,I,K,L,M,N,O Núcleos Fundacionales</p>	<p>(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria. (11) La ficha normativa selecciona los usos específicos permitidos y determina las restricciones de localización y funcionamiento.</p>
<p style="text-align: center;">D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS</p>	<p>ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.</p>	<p>VECINAL</p>	<p>Zonas de Servicios Empresariales Zonas Empresariales e Industriales Áreas Urbanas Integrales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas Industriales. En Zonas Residenciales Netas. (6) (14A) Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. (6) (14A) Área de Actividad Central en: Sectores T,U,V Núcleos Fundacionales</p>	<p>(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria. (14A) En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar 60 M2 de construcción en el primer piso.</p>

E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	<p>ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS</p> <p>Centros de convenciones, salas de concierto.</p> <p>Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600m²</p>	METROPOLITANO	<p>Zonas de Servicios Empresariales</p> <p>Áreas Urbanas Integrales Múltiples</p> <p>Zonas de Comercio Cualificado</p> <p>Zonas de Comercio Aglomerado</p> <p>Área de Actividad Central en:</p> <p>Sectores K,L,M</p>	<p>(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria.</p> <p>(11) La ficha normativa selecciona los usos específicos permitidos y determina las restricciones de localización y funcionamiento</p> <p>(12) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.</p>
	<p>Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m²</p> <p>Casinos (16)</p>	URBANA	<p>Zonas de Servicios Empresariales.</p> <p>Zonas de servicios empresariales e industriales,</p> <p>Zonas de comercio pesado, Grandes Superficies comerciales</p> <p>Zonas de servicio al automóvil</p> <p>Áreas Urbanas Integrales</p> <p>Zonas de Comercio Cualificado</p> <p>Zonas de Comercio Aglomerado</p> <p>Zonas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. (2)</p> <p>Area de Actividad Central en:</p> <p>Sectores K,L,M,A,C,F (6)</p>	<p>(2) En ejes comerciales determinados por la ficha reglamentaria.</p> <p>(9) En estructuras diseñadas para el uso, únicamente.</p> <p>(6) La ficha normativa selecciona los usos específicos permitidos y determina las restricciones de localización y funcionamiento.</p> <p>(16) Mediante reglamentación Urbanística que determine condiciones de localización y funcionamiento.</p>

E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía Escuelas de baile Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas) (16)	ZONAL	Zonas de Servicios Empresariales. Zonas Empresariales e Industriales Zonas de Comercio Pesado Grandes Superficies Comerciales Zonas de servicios al automóvil Areas Urbanas Integrales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas Industriales. Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. (1) y (2) Area de actividad central en: Núcleos fundacionales (6)	(1) En manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales o en vías vehiculares, señaladas en la ficha. (2) En ejes comerciales determinados por la ficha reglamentaria. (6) La ficha normativa selecciona usos permitidos y restringe su localización y funcionamiento. (16) Mediante reglamentación urbanística que determine condiciones de localización y funcionamiento.
	C) Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	VECINAL	Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas delimitadas de Comercio y servicios de Areas de Actividad Residencial. Área de Actividad Central en: Sector J Área Urbana integral	(14) En locales de hasta 20 m2, o dentro de un local comercial permitido

2. COMERCIO

USOS ESPECÍFICOS (DESCRIPCIÓN)	ESTABLECIMIENTO	ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES
--------------------------------	-----------------	--------	--------------	-------------

<p style="text-align: center;">2.3. COMERCIO ZONAL.</p>	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: (Los mismos productos del comercio urbano) Compraventas o casas de empeño.</p>	<p>ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS.</p>	<p>ZONAL.</p>	<p>En Areas Urbanas Integrales. En suelo Urbano, en las siguientes zonas: - Zonas de Servicios Empresariales. - Zonas de Comercio Cualificado - Zonas de Comercio Aglomerado - Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. - Comercio y servicios de las Zonas Residenciales con actividad económica en la vivienda. Zonas Industriales Area de Actividad Central en: Sectores G,J, L,M,N,O,P,S Núcleos fundacionales</p>	<p>(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria.</p>
---	--	--	---------------	--	---

2.4. COMERCIO VECINAL.

<p>ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.</p>	<p>LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2</p>	<p>VECINAL A</p>	<p>En Areas Urbanas Integrales - En suelo Urbano: Zonas de Servicios Empresariales.</p> <p>Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas especiales de servicios Zonas de servicio al automóvil Zonas Industriales. Zonas de Equipamientos colectivos y Deportivos y recreativos Zonas de Servicios Urbanos Básicos En zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. Zonas Residenciales con actividad económica en la Vivienda</p> <p>Area de Actividad Central en: Sectores A,C,F,B,E, K,L,M,N,S Núcleos fundacionales</p>	<p>(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria.</p>
---	--	------------------	--	---

<p>ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO</p> <p>Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.</p>	<p>TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2</p>	<p>VECINAL B</p>	<p>Áreas Urbanas Integrales</p> <p>En zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales.</p> <p>Zonas Residenciales con actividad económica en la Vivienda (6)</p> <p>Área de Actividad Central</p> <p>Sectores B,E, T,U</p> <p>Núcleos fundacionales</p>	<p>(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria.</p>
--	---	------------------	--	---