

## ANEXO No 2

### Documento soporte de la Normatividad Urbana

El presente anexo amplia y condensa la normativa urbanística general aplicada al área urbana, para una mejor definición y entendimiento de los conceptos y normas aplicadas en el presente acuerdo, del cual hace parte el presente documento.

1. Cesiones urbanísticas para la conformación del sistema público de áreas verdes y Equipamiento comunal. Las siguientes son las cesiones establecidas para los desarrollos urbanísticos:

1.1 Cesiones tipo A: Es la cesión destinada a dotar a la comunidad, residentes y usuarios de áreas de recreación pública y zonas de equipamiento comunitario. Las cesión de tipo A se destinarán a los siguientes elementos que la conforman, así.

a. Uso recreativo: Parques y zonas verdes recreacionales, plaza, plazoletas y campos deportivos abiertos.

b. Equipamiento Comunal Público:

1. Instalaciones de servicios comunitarios.  
Culturales  
Religiosos (Capillas)  
Deportivos en espacios cerrados o construidos.  
De salud (Centros de salud, puestos)  
Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social.  
Salones comunales  
Centros Integrales comunales  
Centros de Atención Inmediata, e instalaciones en general para servicios de seguridad de la comunidad.

2. Instalaciones de Producción y Mercadeo y Uso comunitario:  
Centros de acopio y almacenes  
Talleres Artesanales y microempresas comunitarias.

3. Instalaciones de Servicios Públicos.

4. Zonas públicas complementarias al sistema vial

Proporción de áreas: Se establecen las áreas de cesión tipo A de la siguiente manera:

Para Tratamientos de desarrollo

1. Vivienda unifamiliar, bifamiliar: entre el 17 y 25% del área neta urbanizable  
2. Vivienda multifamiliar: entre el 25 y 55% del área neta urbanizable

1.1.1 Cesiones Tipo A destinadas a la complementación del sistema vial.

Área Vial de uso público, como sobreaño de las vías exigidas, correspondientes a calzadas adicionales, a sobreaño de andenes, Ciclovías y Áreas de estacionamiento público.

a. Localización. Se definirá la localización de las áreas de cesión tipo A, de acuerdo a las siguientes exigencias:

1. Contiguas a las vías vehiculares propuestas  
2. Que conformen un sistema jerarquizado, armónico y continuo de áreas públicas, integrado por elementos constitutivos del espacio público.  
3. Que no estén sobre las áreas de reserva vial o con afectaciones  
4. Que no estén ubicadas sobre predios o zonas cuyas condiciones no permitan su desarrollo o considerados como de alto riesgo.

1.2 Cesiones tipo B. Son las destinadas a recreación y equipamientos comunal de carácter privado y se podrá destinar a los siguientes fines:

En zonas residenciales:

- a) Recreativos, como zonas verdes parques, jardines, plazoletas, juegos cubiertos
- b) Mixtos como Salones Múltiples, lavanderías
- c) Asistenciales como Enfermerías y puestos de Salud
- d) Estacionamientos para visitantes, adicionales a los exigidos por la norma y dentro del predio

En otros proyectos, como Comercio Industria e Institucionales

- A: Recreativos o culturales como Jardines, Plazoletas, Canchas deportivas, Gimnasios, Teatros y Auditorios.
- B: Mixtos como salones múltiples, guarderías, depósitos, cafeterías.
- C: Administrativos como celadurias, administración
- D: Estacionamientos para atención al público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio o en semisótano.

El equipamiento comunal privado se podrá prever en la siguiente proporción:

- 1. En desarrollos residenciales, entre diez (10) y quince (15) M2 por cada 90 mtrs de área de vivienda construida, y se distribuyen así:
  - Zonas Verdes y Recreativas. De 40% a 60%
  - Servicios Comunales. De 15% a 20%
  - Estacionamientos adicionales Entre 10 % y 15%

- 2. En desarrollos comerciales entre quince (15) y veinte (20) M2 por cada 120 M2 de construcción, así
  - Zonas Verdes y Recreativas. De 30% a 45%
  - Servicios Comunales. De 10% a 15%
  - Estacionamientos adicionales Entre 30 % y 40%
- 3. En Usos Industriales entre diez (10) y quince (15) M2 por cada 160 M2 de construcción, así
  - Zonas Verdes y Recreativas. De 40% a 60%
  - Servicios Comunales. De 10% a 15%
  - Estacionamientos adicionales Entre 15 % y 25%
- 4. En Usos Institucionales entre diez (10) y quince (15) M2 por cada 120 M2 de construcción, así
  - Zonas Verdes y Recreativas. De 30% a 40%
  - Servicios Comunales. De 15% a 20%
  - Estacionamientos adicionales Entre 30 % y 40%

El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes y con acceso directo desde ellas, y deberá localizarse en un 70% mínimo en primer nivel de terreno. Se podrán localizar áreas libres en cubiertas de edificación y deberá ubicarse sobre la parte posterior del edificio. Cuando se trate de otro tipo de edificaciones se podrá ubicar el 50% sobre el primer nivel de terreno.

Los estacionamientos se clasifican como de uso exclusivo o privado cuando son contemplados como anexidades de las unidades residenciales o locales comerciales, industriales, etc. Y de servicio al público cuando se destinan a

visitantes de inmuebles residenciales, comerciales, etc.

## 2. AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

### 2.1.1 Uso Residencial.

Se consideran como de uso residencial las áreas y edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación y de actividades complementarias a la misma.

2.1.2 Areas de actividad residencial: Son las áreas urbanas donde el uso principal es el residencial, con los usos complementarios permitidos para el mismo, de acuerdo a las diferentes áreas de zonificación y su tipología establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial

2.1.3 Residencial Productiva. Barrios residenciales, en los cuales las unidades de vivienda (vivienda productiva), pueden albergar dentro de la propia estructura arquitectónica, usos comerciales básicos o industriales livianos y que además presentan como en la categoría anterior, zonas de comercio y servicios.

### *1 Clasificación según las tipologías residenciales*

De acuerdo a las tipologías residenciales proyectadas

Vivienda Unifamiliar

Vivienda Bifamiliar

Vivienda Trifamiliar

Vivienda Multifamiliar

Agrupaciones o conjuntos

Vivienda compartida

Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con las demás ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

### Vivienda Bifamiliar y Trifamiliar.

Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos, y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal.

Vivienda Multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende mas de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro o anexos a las edificaciones, cuya propiedad y utilización privadas se definen y están sometidos al régimen de la propiedad horizontal.

Agrupaciones o conjuntos. Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda de variadas tipologías, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías, estacionamientos, áreas verdes, cerramientos, porterías, etc.

### Vivienda Compartida.

*Clasificación de acuerdo a su proximidad.* Con base en la proximidad entre las viviendas que forman un desarrollo urbano estas pueden clasificarse de la siguiente manera:

Vivienda aislada: Es aquella que dispone de retiros respecto a los linderos por todos sus costados.

Vivienda apareada: Es aquella que se dispone adosada a otra por un lindero, conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes.

Vivienda continua: Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y/o de fondo.

*Áreas mínimas de vivienda:* Las unidades de vivienda en las urbanizaciones y edificaciones aisladas, serán proyectadas con un área habitacional así:

Vivienda de una alcoba: 35 mtrs

Vivienda de dos alcobas: 45 mtrs

Vivienda de tres alcobas: 60 mtrs

Vivienda de unidad básica para desarrollo progresivo: 25 mtrs

## 2.2 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Se clasifican como áreas de actividad residencial, con base en la evolución y desarrollo del tejido urbano y la clasificación de las zonas homogéneas tipológicas, las siguientes:

2.2.1 Area Residencial AR-1: El área confinada en el perímetro del Centro histórico con las restricciones propias del tratamiento de conservación del área, La normatividad debe apuntar a la recuperación del valor del área como zona residencial.

Las normas destinadas al Centro Histórico, tendrán como base el estudio existente Universidad Nacional - Colcultura y la intervención urbana estratégica a desarrollar dentro de la propuesta del Plan.

Se define como zona 1 la comprendida entre la calle 12 y la Calle 18 y entre la Crra 1ª y la Crra 5ª , incluyendo la Fachada al Mar.

Se define como zona 2 el resto del marco del Centro Histórico.

2.2.2 Area residencial AR-2: Conformada por asentamientos de características particulares como el Barrio El Prado, su carácter de tratamiento es de conservación, no permite transformaciones a los índices y aprovechamiento, ni a intervenciones importantes de estilo.

2.2.3 Area Residencial AR-2A: Define procesos históricos de desarrollo urbano bajo patrones de trazado con características particulares de vialidad, tipología predial y arquitectónica, como los barrios de Pescadito y Manzanares y áreas afines. Su tratamiento básico se orienta hacia la consolidación. Se deben establecer índices de construcción mayores hacia las vías principales y en general a todo el área por existir una buena estructura vial.

### Normas Urbanísticas

Área mínima predio: 120 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 8. 00 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos y 3 pisos sobre corredores zonales

Índice de Ocupación: 0,7

Antejardin : No es obligante en sectores de paramento consolidado, cuando este no exista, permitiendo la terraza cubierta como espacialidad adecuada para la relación interior- exterior. En desarrollos urbanísticos, dentro del área, se pueden aplicar acordes a las vías existentes.

Índice de Construcción: 1,50 - 2,1

Retiro de fondo 1er. Piso : Mínimo 4 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso: 4. 00

Adosamiento : Permitido lateralmente

Patio mínimo: 9,0 m<sup>2</sup>

Densidad : 55 viv.

Normativa urbanística para desarrollos residenciales

Los nuevos desarrollos residenciales vinculados, a estas áreas deberán articularse a la estructura vial y espacial a los existentes, manteniendo en lo posible las áreas de cesión establecidas.

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por cada 3 viv.

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 6 viv.

Densidad máxima: 55 viv/ha

ÁREA DE CESIÓN: 40 %

#### VIAS VEHICULARES:

- Vías internas: Calzada 6,0 mtrs, andenes de 1,50 y antejardines de 3,00 y 5 mtrs, acorde a vías existentes.

- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (z. Verde central de 2,5 mtrs, dos andenes peatonales de 1,25 y áreas de retiro de 1,5 a cada lado)

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: comercio C1-CB

Comercio C1-CMM Sobres corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Billares sobre corredores locales: 1 por manzana.

Comercio C2 y Talleres sobre corredor paralelo a la vía Alternativa

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, Comercio de exposición y comercio tipo 3.

2.2.4 Area Residencial AR3: Se establece como un modelo proveniente de la evolución de los barrios de origen planificado, que mantienen una tipología de retiros y de estructura peatonal, mas una regular estructura de espacio publico y de equipamientos como Los Almendros, 17 de Diciembre, Galicia, Bastidas, Chimila, Ciudadela, Pando, Cisne, Cantilito, Garagoa, La Concepción, Marbella, Cañaveral, El Parque, El Bosque, Trupillos. Etc.

#### Normativa Arquitectónica

La normativa para estos sectores debe apuntar a su consolidación, permitiendo procesos de alguna densificación sobre las estructuras viales primarias, junto con la posibilidad de transformaciones de la tipología inicial de la vivienda.

ÁREA MINIMA DE LOTE 76 m2

Frente mínimo: 6. 00 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos y 3 pisos sobre corredores zonales

Antejardin : 3 MTRS

Retiro de fondo 1er. Piso : 3.00 hasta el 50%

Retiro de fondo 2do. Piso: 3. 00

Adosamiento : Lateral permitido

Patio mínimo: 6,0 m2

Densidad máxima: 70 viv/ha

Índice de Ocupación .60

Índice de construcción: 1,2

#### Normativa Urbanística

Los nuevos desarrollos vinculados a estas áreas deberán articularse en la estructura vial y espacial a los existentes, manteniendo en lo posible las áreas de cesión.

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por cada 3 viv.

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 7

ÁREA DE CESIÓN: 40 %

VIAS VEHICULARES: Acorde a las cesiones viales reglamentadas.

- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (z. Verde central)

#### USOS DEL SUELO

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-CB

Comercio C1-CMM Sobres corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Billares sobre corredores locales: 1 por manzana.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, Comercio de exposición y comercio tipo 3.

2.2.5 Area Residencial AR4 Se establece para una tipología de vivienda y una estructura constructiva y espacial particular, originadas por los métodos de autoconstrucción y de construcción progresiva con deficiencias de espacio publico, perfil vial y equipamiento que debe ser incorporados al tejido urbano. Corresponden a esta tipología los barrios como San Martín, Juan XXIII, Nacho Vives, San Fernando, San Jorge, El Pantano, Santa Fe 11 de Noviembre, Ondas del caribe, Fundadores, Galán, Bolivariana, Nueva Mansión, María Eugenia y los asentamientos alrededor de Cristo Rey y La Paz.

El tratamiento mas adecuado para estas áreas es el de mejoramiento integral

Normativa arquitectónica

Área mínima de lote: 90 Mtrs

Frente mínimo: 7 mtrs

Subdivisión: Se hará de tal manera que los predios resultantes se ajusten a la especificación mínima.

Alturas: 2 pisos

Altura máxima permitida: hasta 3 pisos sobre corredores viales locales con perfil mayor de 15 mtrs.

Se permitirá el altillo cuando este involucrado a la cubierta del edificio y no ocupe mas del 40% del área del piso inferior.

Voladizos: No es necesario cuando no existan en los perfiles existentes.

Debido a la conformación de estas áreas, los voladizos deben ser resultado de un

correcto empare con las soluciones existentes elementos consolidados

Cuando no exista solución de empare sobre lotes de desarrollo en serie o individual se dan soluciones así:

Para antejardines mayores de 3,0 mtrs un voladizo máximo de 1,2 mtr y menores de 3,0 mtrs de máximo 0.8 mtrs

Cuando se desarrolle edificación en sectores consolidados sobre vías menores de 8 mtrs, se puede establecer alero sobre las 4/5 del ancho del andén existente y no debe ser extendido sobre el segundo nivel, que debe permanecer alineado con el paramento inferior.

Aislamientos

Antejardin: Cuando el trazado urbano no lo precise será de 3,00 mtrs o seguirá el paramento existente.

Posterior primer piso: 3.00 mtrs, se permite adosamiento hasta el 50% de la medida posterior del predio, cuando existan patios interiores o liberación de área construida.

Posterior segundo piso: 3.00 mtrs para todo el límite posterior.

Tratamiento antejardín: Cuando exista antejardín se exigirá un área mínima libre de tratamiento de piso del 60%.

Aislamiento lateral: Puede ser opcional y tendrá un mínimo de 2.5 mtrs cuando se plantee para estructuras de 1 a 3 pisos. Para lotes de ancho mínimo se recomienda al urbanizador o constructor establecer un retiro (Patio) en el primer nivel de dos (2) mtrs, en una longitud de tres (3) mtrs mínimo, sobre cualquier sector de los linderos laterales.

Patio interior mínimo: 6 mtrs

Normativa Urbanística:

Densidad máxima: 60 viv/ha

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por cada 4

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 10

ÁREA DE CESIÓN: 35 %

VIAS VEHICULARES:

- Calzadas Vías vehiculares interiores: 6 mtrs
- Vías vehiculares externas: 10,0 mtrs
- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (Z. Verde central)

USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-CB

Comercio C1-CMM Sobres corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Billares sobre corredores locales: 1 por manzana.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, Comercio de exposición y comercio tipo 3.

#### 2.2.5.1 VIVIENDA PRODUCTIVA:

Se establece para el tamaño del lote un área 1,5 mayor al área del predio mínimo del sector donde se ubica. Los patios y retiros se ampliarán en tamaño hasta 1,6 veces el de los solicitados por la norma del sector, con excepción de antejardines. La altura permitida permanece similar a esta área residencial.

Sobre esta área se puede permitir el desarrollo de la vivienda, destinada a la producción y pueden albergar –dentro de la propia estructura arquitectónica– usos comerciales o industriales livianos, talleres

y que además pueden presentar zonas de comercio y servicios. Esto implica que se pueden adoptar las normas urbanas y arquitectónicas del sector donde se instale y la norma para locales integrados se definirá de acuerdo a la normativa de usos comerciales y de servicios.

2.2.6 Area Residencial AR4- A: Se establece para aquellos barrios de origen de invasión que se ubicaron en áreas de pendientes significativas y en zonas de riesgo. Su consolidación es lenta con tipología de vivienda dispersa o de baja concentración y una estructura espacial discontinua, con oferta potencial para espacio público importante y poco aprovechada y deficiencias de equipamiento social, que deben ser incorporados al tejido urbano. Corresponden a esta tipología las áreas dispersas ubicadas sobre las zonas altas de los barrios San Martín, San Jorge, Nacho Vives, San Fernando, Las ensenadas, Villa Aurora, los barrios Divino Niño y Luis R, Calvo, Las zonas ubicadas sobre el 11 de Noviembre Altos del Yucal y Simón Bolívar, La Lucha, las Murallas, las Colinas, San José del Pando y sobre el 1 de mayo, María Eugenia, Pastrana, San Pablo, Vistabella, Zarabanda y Quemada.

Se establece una normativa adecuada al área residencial anterior, siempre que no se defina el predio o área como zona de riesgo.

2.2.7 Area Residencial AR-5 Son sectores consolidados urbanísticamente, bien integrados al sistema vial y de servicios, como Villa Sara, San Francisco, Recreo Santa Marta, El Recreo, Riascos, Perz Davila, Urb. Guido, etc.

Sobre estos sectores debe existir cuando la condición de las construcciones y de predios lo permitan, y sí no están bajo

estatutos de propiedad horizontal, los crecimientos en densidad que permitan los servicios públicos y la vialidad existente. Esta densidad no debe pasar de los tres pisos, desarrollos de vivienda bifamiliar o más, con adosamiento lateral y tipología predial mínima de 15 mtrs de frente y retiros mínimo posteriores de 3,0 mtrs. Sobre los corredores Crra 19 y Avda del Libertador, se podrán establecer alturas hasta los 15 pisos teniendo en cuenta la norma de tratamiento para actualización.

#### Normativa Arquitectónica

ÁREA DE LOTE: 200 M2

Frente mínimo: 12 Mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos

Índice de ocupación: 0.65

Índice de construcción: 1.40

Antejardín : 3,0 mtrs y 5,0 mtrs sobre vías primarias

Retiro de fondo 1er. Piso : 3,0 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 3,0

Adosamiento lateral; Permitido

Patio mínimo: 7,5 M2

Densidad máxima: 50 viv/ha

#### Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x vivienda

Parqueaderos para visitantes: 1 x 4 viviendas

ÁREA DE CESIÓN: 40 %

VIAS VEHICULARES:

Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (Z. Verde central)

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-CB

Comercio C1-CMM, C2-CMS Sobres corredores locales y Corredor Tipo 3

Servicios personales generales: SPG

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, C2-CIL, C2-CE Sobre corredores tipo 3. Tiendas

sobre corredores locales: 1 por manzana. Servicios personales especiales y de esparcimiento público sobre corredores locales en razón de uno por lado de manzana

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, y comercio tipo 3.

2.28 Área Residencial AR-6: Se aplica a barrios como Los Angeles, Taminaca, Los Naranjos, Postobon, Alcázares, El Reposo, San Pedro Alejandrino, El Bosque, etc.

#### Normativa

La normativa debe apuntar a su consolidación y el mantenimiento de la tipología existente, controlando los desarrollos en altura mayor a la existente. Es importante que se imponga control a los procesos de ocupación de antejardines por columnas, escaleras y voladizos desproporcionados al perfil vial existente.

#### Normativa Arquitectónica

Área Mínima de lote 120 m2

Frente mínimo: 7,0 - 8.0 mtrs

Índice de ocupación: 0.60

Índice de construcción: 1.25

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos

Antejardín: 3,0 mtrs para vías de una calzada

5,0 mtrs para vías de doble calzada

Retiro de fondo 1er. Piso : 3,0 mtrs hasta el 50% del lindero

Retiro de fondo 2do. Piso: 3.0 mtrs

Adosamiento: Se permite adosamiento lateral.

Patio mínimo: 7.5 m2

Densidad máxima: 60 Viv/Ha

#### Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por vivienda



Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 3

ÁREA DE CESIÓN: 40 % del área bruta  
VIAS VEHICULARES: Acordes al sistema vial propuesto y vías de articulación del tejido cercano. .

- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (z. Verde central)

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-B1

Comercio C1-CMM Sobre corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Billares y tiendas sobre corredores locales: 1 por manzana.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, Comercio de exposición y comercio tipo 3.

2.2.9 Area residencial AR-7: Constituyen estas áreas residenciales las de mayor consolidación en el casco urbano, como Bavaria, El Pradito, Jardín, y Bella Vista

#### Normativa Arquitectónica

Para esta área considerada como de actualización o densificación se establece la posibilidad de alturas hasta de 15 pisos, cambiando las índices de ocupación y construcción de la siguiente manera:

Se establece las alturas y normas del tratamiento de actualización para multifamiliares.

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-B1

Comercio C1-CMM Sobres corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Billares sobre corredores locales: 1 por manzana.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, Comercio de exposición y comercio tipo 3.

En Bella vista se podrán ubicar servicios turísticos sobre el borde marino.

2.2.10 Area Residencial VIS (Predios para desarrollo):

Las áreas de expansión urbana destinadas a este sector se encuentran sobre la zona Nororiental (Carbonera, borde Norte del río Manzanares sobre Cantilito, área sobre la vía a Minca y sobre la margen Norte de la Vía Alternativa al puerto en el sector de Bureche).

#### Normativa:

Se debe estructurar una normativa que establezca los requerimientos de tipo arquitectónico, urbanístico, constructivo y de gestión adecuados a las necesidades de estos programas.

#### Normativa Arquitectónica:

Debe definir las áreas de los predios, ofreciendo alternativas para desarrollos en una, dos plantas o tres, estableciendo intensidad de uso acorde al valor de la tierra. Se define en el Capítulo VIS

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-B1

Comercio C1-CMM Sobres corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Comercio de exposición sobre corredores tipo 3.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, y comercio tipo 3.

#### 2.3 ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL TURÍSTICA-HOTELERA

Estas áreas están orientado a las actividades relativas al desarrollo residencial y hotelero, lo mismo que a

conjuntos o actividades de servicios turísticos especializados.

Se clasifican en:

a. Residencial y Hotelero: Comprende desarrollos de estructuras destinadas a hotelería, apartamentos, residencias y habitaciones de tiempo compartido.

b. Servicios Turísticos: Definen áreas para la ocupación de estructuras para la prestación de servicios turísticos y recreación, tales como campos de golf, parques acuáticos, casinos, centros vacacionales, etc.

Las áreas de actividad residencial hotelero se han clasificado de la siguiente manera:

### 2.3.1 ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA Y HOTELERA.

#### Normativa General

2.3.1.1 Area Residencial Turística 1 ART-1 Esta conformada por sectores de desarrollo turístico de densidad poblacional alta, con poca oferta de espacios libres y deficiencias en las infraestructuras viales y de servicios públicos y sociales y proliferación de servicios turísticos de toda clase sin control de localización, como Rodadero, Rodadero Reservado, Rodadero Sur.

La normativa apunta a la disminución de intensidad de usos y de construcción y generación de espacio público, acorde a la estructura urbana del área.

Normativa arquitectónica para vivienda individual o bifamiliar

ÁREA DE LOTE: 300,0 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 15 ml

Altura máxima de la vivienda: 2 plantas más altillo

Antejardín : 5 mtrs

Retiro de fondo 1er. Piso : 5 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 5 mtrs

Adosamiento: Se permite lateral

Patio mínimo: 9 Mtrs

Índice de Ocupación: 50%

Índice de construcción: 120%

Densidad máxima: 20 viv./ha

Para sectores como Rodadero reservado y áreas de Rodadero Sur.

Normativa Arquitectónica Para Vivienda en Edificio Multifamiliar

Área mínima del lote: 600 M<sup>2</sup>

Frente mínimo: 30 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 12 plantas más altillo. Con excepción de la primera manzana sobre el borde marino, que tendrá una altura máxima de 5 pisos más altillo.

Antejardín : 5 mtrs

Retiro de fondo 1ero y 2º. Piso : se permite adosamiento hasta segundo piso para estacionamientos.

Adosamiento : Lateral hasta segundo piso. Se establece de 1/6 de altura a cada lado a partir del tercer piso.

Patio mínimo: 9 mtrs

Índice de ocupación: 0.7 para ocupación predio para estacionamientos.

Índice construcción: 3,5

Densidad. 120 viv/ha

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada vivienda

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 3 viv.

ÁREA DE CESIÓN: 30%

VIAS VEHICULARES: Acorde al sistema vial

USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Servicios Turísticos y comerciales sobre borde de playa, Comercio suntuario

Restringidos: casinos, supermercados.

Prohibidos: Comercio Tipo 2 y 3, Industriales.

2.3.1.2 Area residencial turística 2. Conformada por Playa Salguero, Plenomar, Bello Horizonte Aeropuerto y futura área del Batallón Cordoba, son zonas de desarrollo intermedio que pueden evolucionar y ser organizadas a través de una normativa de consolidación de usos hoteleros y de servicios dentro de una perspectiva de ocupación media del suelo.

Normativa Arquitectónica

Área mínima de lote: 300.0 Unifamiliar y 600 mtrs para multifamiliar

Frente mínimo: 20 y 30 mtrs.

Índice de Ocupación: 50%

Índice de Construcción.

Área mínima lote en sector Bello horizonte –Aeropuerto para Multifamiliar: 4.000 M2

Frente mínimo: 50 ms

Altura máxima de la vivienda: 13 más altillo. Sobre el borde marino se permitirá hasta 5 pisos más altillo, en la manzana ubicada sobre la playa sobre la primera manzana de la playa.

Antejardín : 5.00

Retiro lateral 1/6 H

Retiro de fondo 1er. Piso : 10

Retiro de fondo 2do. Piso : 10

Adosamiento : No se permite.

Patio mínimo: 9 mtrs

Índice de Ocupación: 25%

Índice de Construcción

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada vivienda

Parqueaderos para visitantes: 1 x cada 3 vdas.

VIAS VEHICULARES:

- Vías vehiculares interiores: Calzada 7 mtrs

- Vías vehiculares externas: Calzada de 10 mtrs

USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Servicios Turísticos, personales, especializados y comerciales, institucional y recreativos sobre borde de playa.

Restringidos: casinos, supermercados.

Prohibidos :Comercio Tipo 2 y 3

2.3.1.3. Area residencial Turística 3 (Zonas Homogéneas Turísticas Especiales): Area específica conformada por el Hotel Irotama y el Proyecto de la Zona Turística de Pozos Colorados, adecuada para establecer patrones de baja ocupación con énfasis ambiental y densidad media. Su desarrollo debe articular las dos áreas con servicios turísticos de alto nivel y elementos de protección ambiental.

Normativa Arquitectónica y Urbanísticas: Se establecen de acuerdo al desarrollo urbanístico sin que superen las siguientes:

Área mínima de lote: 3000 m2

Antejardín: 10 mtrs

Retiro de fondo 1er. Piso : 10 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 5 mtrs

Adosamiento : No se permiten.

Patio mínimo: 9 m2

Retiros laterales: Acorde a la altura. (1/6)

**ALTURA PERMITIDA: 15 PISOS Y SE ESTABLECEN A 80 MTRS DE LA LÍNEA DE PLAYA.**

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada viv.  
Parqueaderos para visitantes: 1 x cada tres viv.

ÁREA DE CESIÓN: 70%

VIAS VEHICULARES: Se establecen en el sistema vial.  
- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (z. Verde central)

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Hotelería, Sistema de Tiempo compartido  
Complementarios: Servicios Turísticos, personales y comerciales, institucional y recreativos sobre borde de playa.  
Restringidos: Casinos, supermercados, marinas, Institucionales.  
Prohibidos : Industriales, Comercio Tipo 2 y 3.

2.3.1.4 Area residencial turística 4. Caracterizada por asentamientos de baja densidad, con tipología edificatoria de gran desarrollo arquitectónico, como Cabo Antibes, y algunas soluciones puntuales en altura Se debe consolidar desde la Quebrada del Doctor, hasta el Aeropuerto Simón Bolívar. La oferta de servicios es limitada en razón de su baja densidad.

Se aplicara una normativa al área comprendida entre la via férrea y el litoral asi:

Normativa Arquitectónica

ÁREA DE LOTE: 500 m2

Frente mínimo: 30 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 3 pisos y 5 pisos entre la actual línea férrea y la Troncal del Caribe.

Índice de ocupación: 40%

Índice de construcción: 0.8 y 1.5 de acuerdo a las alturas propuestas

Antejardín : 5 mtrs

Retiro de fondo 1er. Piso : 5,0 mtrs  
Retiro de fondo 2do. Piso : 5.0 mtr  
Adosamiento : No se permite.  
Patio mínimo: 9 m2  
Densidad máxima: 7 viv /ha

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada viv.  
Parqueaderos para visitantes: 1 x cada tres viv.

ÁREA DE CESIÓN: 60%

VIAS VEHICULARES:

- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (z. Verde central)

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial  
Complementarios: Servicios Turísticos, personales y comerciales, institucional y recreativos sobre borde de playa.  
Prohibidos Casinos, supermercados, marinas, Institucionales, Industriales, Comercio Tipo 2 y 3.  
Restringidos: Comercio menor.

2.3.1.5 Area Residencial Turística 5 (Sector para desarrollos residenciales especiales -Cerros del Litoral)

Localización: Fachada al mar de cerros urbanos de San Fernando, La Gloria y el costado sur del cerro ubicado frente a la zona de Pozos Colorados. La normativa de desarrollo se establecerá con un criterio ecológico de ocupación y se ajustará al artículo numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99/93.

Normativa

El POT propone densidades máximas cinco (5) viviendas por Ha. Con alturas de dos a tres pisos de acuerdo a los desarrollos sobre las pendientes. Pueden ser viviendas asociadas o individuales

para las cuales se pueden generar servicios a escala del proyecto o por asociación de dos o más proyectos.

Los procesos de ocupación e intervención deben ser racionalizados y sometidos a control por parte de Corpamag y Departamento de Gestión Urbana y Medio Ambiente, con el objetivo de minimizar los impactos.

#### Normativa Arquitectónica

Área Mínima de lote: 2.000 M<sup>2</sup>

Frente mínimo: 30 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2-3 pisos

Antejardín: 10 mtrs

Retiro de fondo 1er. Piso : 5 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 5 mtrs

Adosamiento: No se permite

Patio mínimo: 9 m<sup>2</sup>

Área mínima de construcción:

Densidad máxima: 5 viv

#### Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 2 por cada vivienda

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada tres viviendas

ÁREA DE CESIÓN: 70% por norma nacional

#### VIAS VEHICULARES:

- Vías vehiculares interiores: 3,5 mtrs

- Vías vehiculares externas 7,0 mtrs

#### USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial exclusivo

Complementarios: Servicios Turísticos y recreativos sobre borde de playa.

Prohibidos: No se permiten otros usos.

### 3. NORMAS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, TRIFAMILIAR.

1. Para viviendas en sectores de consolidación: Se establece de acuerdo al tratamiento urbanístico propuesto, una normativa general urbana ajustada a las condiciones de entorno, definiendo el aprovechamiento y densidades adecuadas a su perspectiva de evolución. Se mantendrán las condiciones del área o un aprovechamiento un poco mayor al existente, conservando las tipologías de retiros y volumétrica existentes.

#### Para lotes individuales

Índice de ocupación máximo (I.O): 0.70 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> lote

Índice de construcción máximo (I.C):

1.50 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> lote

Sobre corredores locales: (I.C):

2.10 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> lote

#### Para loteos o urbanizaciones

Índice de ocupación máximo: 0.60 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> lote

Índice de construcción máximo:

1.20 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> lote

Predio mínimo: 120 mts

Frente mínimo: 7 mts

Se mantienen las densidades existentes para cada área o un incremento moderado hasta las 60 viviendas por Ha.

b. Para sectores de desarrollo se establecen normas acordes al modelo de incremento de espacio público, y densidades con base en la localización, tipología de vivienda y vialidad del área de la siguiente manera:

#### 3.1 Vivienda de Interés social:

##### 1. Normativa arquitectónica

Área mínima de lotes: 76.00 M<sup>2</sup>

- Para Lotes sobre vías vehiculares y con base en retiro de la zona de antejardin, según se describe a continuación, el área es susceptible de variar.

Frente mínimo: 6.00 Mtrs

-Para Lotes esquineros, debe proyectar una zona de antejardin equivalente a 1.50 metros.

FONDO MÍNIMO: 12.50 METROS

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN : 2 PISOS

ANTEJARDIN : 2.00 METROS Sobre Vías Peatonales

3.00 METROS-Sobre Vías Vehiculares De una (1) Calzada.

5.00 METROS-Sobre vías Vehiculares De Dos (2) Calzadas.

1.50 METROS-Sobre Lotes de Esquinas. Proyectado para la culata.

RETIRO DE FONDO 1er. PISO : 3.00 METROS

RETIRO DE FONDO 2do. PISO: 3.00 METROS

ADOSAMIENTO : Se permite adosamiento de fondo en el primer Piso hasta en un 50 %, máximo 3.00 Metros.

PATIO MINIMO : 7.00 METROS CUADRADOS

AREAS MINIMAS DE DISEÑO : SALA, COMEDOR, COCINA, 1 BAÑO, 1 ALCOBA

Areas de construcción mínima: 25 metros cuadrados

Area libre alcoba : 7.30 m2, lado menor 2.75 metros.

Area libre baños : 2.60 m2, lado menor 1.20 metros

Normativa urbanistica :

Parqueaderos : 1 X 4 VIVIENDAS

PARQUEO DE VISITANTES : 1 X 7 VIVENDAS

AREA DE CESIÓN (Incluye Vías, Zonas Verdes, Equipamiento Comunitario) : 40 % del Lote. Las áreas de Cesión deben estar agrupadas en su mayor globo de terreno en un 50%.

DENSIDAD : 70 VIV/Ha.

Vías vehiculares: Cada 100 Metros debe existir una Vía Vehicular para proyectos en zonas no desarrolladas según proyección que defina la Secretaria de Planeación para la zona; para los proyectos en áreas desarrolladas, la proyección debe ser acorde y coincidente con el desarrollo vial de los sectores aledaños y vecinos, y requiere la aprobación de la Secretaria de Planeación, de acuerdo con las políticas viales trazadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

- Vías vehiculares interiores : 5.00 metros de calzada

1.20 metros

de anden c/u

1.00 metros

Zona Verde para

la ampliación

de Servicios Pub.

- Vías vehiculares externas : 6.00 metros de calzada

1.50 metros  
de anden c/u

1.00 Mtrs  
Zona Verde para la  
la ampliación de Servicios Públicos.

- Vías vehiculares externas de doble  
calzada

: 7.00

metros por cada calzada

: 2.00

metros de anden c/u

2.00 Mtrs Separador

- Vías peatonales internas : 8.00 metros  
m. ( z. Verde central)

Para los proyectos de Lotes con Servicios,  
se contempla iguales requisitos en lo  
atiente a : Area del Lote, Fondos y  
Frentes, Antejardines, Areas de Cesión,  
Vías Vehiculares, Vías Peatonales, Obras  
de Urbanismo y deben estar debidamente  
diseñadas y ser entregadas totalmente  
construidas y definidas.

Para áreas de densidades de hasta 70  
viv/has

Indice de ocupación máximo: 0.60 m2  
construido/m2 lote

Indice de construcción máximo: 1.20 m2  
construido/m2 lote

Para otros desarrollos se pueden  
establecer hasta 80 viv por ha con base  
en el aumento de aprovechamiento y  
reducción de los índices de ocupación  
para la generación de espacio publico.

Indice de ocupación máximo: 0.50  
m2 construido/m2 lote

Indice de construcción máximo: 1,50  
m2 construido/m2 lote

Altura máxima: tres pisos

c. Para sectores de mejoramiento integral:  
se definen normas de cesión, para lotes

libres con destino al desarrollo vial  
vehicular cuando este sea precario o  
inexistente.

Indice de ocupación máximo: 0.70  
m2 construido/m2 lote

Indice de construcción máximo: 1.40  
m2 construido/m2 lote

Se permite un incremento de la densidad  
existente con base en la reorganización  
de la estructura habitacional y los  
aprovechamientos.

d. Para sectores de conservación: Se  
regulan los aprovechamientos del Centro  
Histórico, acorde a la operación  
estratégica de manejo del Centro, y se  
mantienen los aprovechamientos  
existentes en El Prado y sobre las casas  
de valor histórico patrimonial de la Avda.  
del Libertador.

1. Se podrá establecer un desarrollo  
arquitectónico nuevo sobre los patios de  
estas viviendas con las siguientes  
restricciones:

- Ubicación: sobre la parte posterior o  
patio de la vivienda.

- Altura Máxima: 2 pisos

- Indice de ocupación sobre el área de  
localización de la ampliación o patio: 0,50  
m2 construido/ m2 predio de localización.  
Esta área no se refiere al predio total, sino  
al área posterior o patio de la vivienda.

Uso específico: Institucional, residencial o  
comercial y servicios (Sedes  
administrativas, Instituciones educativas  
técnicas)

3.2 Centro Histórico.

Para el centro Histórico se establece un  
replanteo de la normativa existente con  
base en las siguientes consideraciones:

Limitaciones de tamaño a locales

Limitaciones a usos del suelo

Mantenimiento de aprovechamiento acordes a la subzonificación del Estudio Universidad Nacional – Colcultura, base normativa actual.

3.2 Desarrollos Urbanísticos Para Viviendas Multifamiliares: Las normas establecidas se aplicaran a la tipología de vivienda multifamiliar en áreas de usos residencial y múltiple donde este sea el predominante, definidas dentro del perímetro urbano y en las áreas de expansión urbana. Se establece su ubicación sobre áreas de tratamiento de actualización o en corredores urbanos Tipo 3 o locales.

Área y Frente Mínimo del Lote: Las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar, se podrán construir en predios con áreas netas de 200 M2 o más y con frente mínimo acorde con el área neta del lote y el numero de pisos permitidos de la siguiente manera:

Se establece la norma general para áreas de tratamiento de actualización o densificación, así:

Para lotes individuales hasta 4 pisos  
Indice de ocupación máximo (I.O): 0.7  
m2 construido/m2 lote  
Indice de construcción máximo (I.C):  
3,0 m2 construido/m2 lote  
Lote mínimo:  
350 m2  
Frente mínimo: 15  
mtrs  
Retiro antejardin  
5.00 mtrs  
Retiro posterior  
5.00 mtrs  
Retiros laterales : No son obligatorios

Para lotes individuales 5 a 8 pisos  
Indice de ocupación máximo (I.O):  
0.6 m2 construido/m2 lote

Indice de construcción máximo (I.C):  
3.2 m2 construido/m2 lote  
Lote mínimo: 650 m2  
Frente mínimo: 30 mtrs  
Retiros laterales: 4 mtrs  
Antejardín 5.00 mtrs  
Retiro posterior: 5.00

Para urbanizaciones multifamiliares  
Sobre corredores viales primarios

Altura: hasta 8 pisos  
Indice de ocupación: 0.20 M2 1er.  
Piso/m2 predio  
Indice de construcción: 2.0 m2  
construido/m2 predio  
Densidad: 140 viv/ha

Retiros perimetrales 6 mtrs  
Retiro sobre vía ppal 10 mtrs  
Retiros entre unidades para alturas hasta  
de 8 pisos: 8 mtrs  
Para urbanizaciones multifamiliares VIS  
Altura: hasta 4 pisos  
Indice de ocupación: 0.35 m2  
Indice de construcción: 0.70 m2  
construido/m2 lote  
Densidad máxima: 90 viv/ha  
Lote mínimo: 2.500 M2  
Retiro perimetrales 4.0mtrs  
Retiro vía ppal 6,0 mtrs

Desarrollos Urbanísticos Residenciales  
Para Áreas de Expansión Urbana Se  
destinan estas normas a los desarrollos  
ubicados sobre las áreas de expansión  
urbana definidas en el presente acuerdo.

Se debe cumplir con la normativa general  
para desarrollos urbanísticos  
residenciales para la presentación de los  
proyectos en las áreas de expansión  
urbana.

Densidades: Se definen para las  
densidades para las áreas de actividad  
residencial los suelos urbanos y áreas de  
expansión urbana de acuerdo a las  
normas anteriores.



### 3.4 Desarrollos Urbanísticos Residenciales Para Áreas Suburbanas

Esta normativa tendrá aplicación a las áreas definidas en el presente reglamento como áreas suburbanas, y sujetas a la características de los usos predominantes en ellas propuestos, además de las normas generales establecidas para los desarrollos urbanísticos.

Se establece la tipología de casa campestre con índice ocupación del 30% acorde con la Ley 99, y un índice de construcción de 0.40 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> area lote Se deben estructurar zonas de cesión de áreas verdes, vías y parqueaderos de la siguiente manera:  
Vías: 6 mtrs con andenes de 1,5 mtrs  
Parqueaderos : 1 x cada vivienda  
Visitantes 1 x cada 3 vivi.

Se establecen retiros perimetrales a estas urbanizaciones de sus vecinos de 20 mtrs mínimo de las áreas construidas.

### 3.5 Desarrollos Urbanísticos Residenciales como uso complementario

En aquellas areas donde se permita el uso residencial como complementario al uso principal, tendran los desarrollos de vivienda la siguiente normativa:

En zona de Equipamientos Sociales:  
(Area del Contry Club)

Lote Minimo 1.000 M2  
Frente mínimo: 40 MI  
Vias interiores 8 MI  
1 parqueadero por viv.  
1 parqueadero visit. por cada 6  
Indice de ocupación: 30 %  
Indice de Construcción: 0,4 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> area lote.  
Altura maxima 2 pisos

## 4 ESPECIFICACIONES VIALES GENERALES PARA DESARROLLOS URBANISTICOS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BIFAMILIARES, TRIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES

Vía Vehicular Local Interna de una calzada

Definición: Se caracteriza como una vía interna en los desarrollos urbanísticos residenciales, y por lo general subdivide dos manzanas.

- Calzada mínima de 5.00 metros, 2 andenes de 2.20 metros.

Vía Vehicular Local Externa de Una Calzada

Definición: Se caracteriza como una vía interna que comunica a las principales eje viales, y por lo general subdivide dos manzanas.

- Calzada Mínima de 6.00 metros, Dos andenes de 1,5 metros cada uno.

Vía Vehicular de Doble Calzada

Definición: Se constituye como vías colectoras de grandes flujos vehiculares que conectan a los nuevos desarrollos con la malla vial urbana, por lo general subdivide a dos sectores o barrios.

- Calzada Mínima de 7.00 metros, Dos Andenes de 3.00 metros, separador de 3.00 metros.

Vía Vehicular Especial

Definición: Se constituye como ejes o corredores principales que comunican uno o varios sectores dentro del perímetro urbano de la ciudad, y son objeto de grandes flujos vehiculares .

- Calzada Mínima de 8.00 metros, Dos Andenes de 2.0 metros, separador de 5.00 metros. Esta vías están sujetas a su cobertura en nuevos desarrollos.

Vía Peatonal Mínima : 8,0 Una Zona Verde Central

## 5 NORMAS DE ENTORNO URBANÍSTICO PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES:

En aquellos procesos de desarrollos urbanísticos, los lotes resultantes de la subdivisión material del predio, ubicados y afectados por dos vías, deberán tener un área superior y frente mínimo que contemple antejardin lateral o sobre la culata del predio o lote.

En proyectos desarrollados en serie, se podrá permitir lotes menores a 6.00 metros de frente, siempre y cuando conserve las medidas mínimas según área, de acuerdo a las disposiciones de la V.I.S.

### 5.1 AISLAMIENTOS

Antejardines: Todos los predios que contemple subdivisión material del bien, deberán estar sujetos a las siguientes reglamentaciones:

Sobre vías vehiculares de una calzada mínima de 5.00 metros, no podrá ser inferior a 3.00 metros.

Sobre vías vehiculares de calzada superior a 7 metros, deberá disponer de un antejardin de 4.00 metros.

Sobre vías vehiculares de doble calzada, deberán disponer de un antejardin de 5.00 metros.

Sobre aquellas vías que contemple ampliación vial, áreas destinadas a servidumbre de servicios públicos o áreas de reserva, deberá disponer de un antejardin no inferior a 8.00 metros.

Aquellos predios que estén afectados o al frente de servidumbres de servicios públicos, sujetas a los aislamientos señalados en normas precisas, deberán disponer de un antejardin de 5.00 metros.

Aquellos predios objetos y/o producto de subdivisión material en procesos urbanísticos, afectados por dos vías sin determinar su carácter o uso, deberán disponer de un antejardin mínimo de 3.00, 4 o 5 mtrs en su lado mayor o culatas, de acuerdo a las vías.

En aquellos sector consolidados, los antejardines se solucionarán de acuerdo a los existentes.

En aquellos sectores en los cuales exista diferencia en los paramentos, se deberá solucionar en función del de mayor tamaño.

Los antejardines solo podrán ser endurecidos hasta un 50% de su área total.

Aislamientos: Para los efectos de las normas presentes, se tendrán en cuenta las siguientes reglamentación según el caso:

Aislamientos Laterales:

-Para edificaciones de 1 a 4 Pisos, los aislamientos laterales destinados para la apertura de vanos y generadores servidumbres visual, tendrá un mínimo de 3.00 metros.

-En aquellos casos que no exista apertura de vanos y demás, el retiro podrá ser hasta de 1.50 metros.

-No se permitirá la apertura de vanos, ventanas, balcones u otro elemento que genere servidumbre visual directa a otro predio, sin que no cumpla la presente reglamentación.

-Para edificaciones multifamiliares de un mismo proyecto diseñadas en serie, deberán mantener un aislamiento lateral mínimo de 1/6 de la altura

-Los aislamientos anteriores en aquellos proyectos destinados a conjuntos cerrados, el cual contemple servidumbre visual frontal entre predios y/o inmuebles producto del diseño interno separados por vías peatonales, vehiculares, zonas verdes internas, la distancia entre las líneas de construcción medidas desde el 1er. Piso y subsiguientes según el caso, deberán mantener un aislamiento mínimo de 6.00 metros, ya sea desde ventanas, terrazas, balcones, etc.

-Los aislamientos laterales para proyectos desarrollados en serie sobre lotes medianeros o linderos laterales, y que por diseño interno de los inmuebles modifique su condición de retiro lateral del globo mayor a retiro posterior en la subdivisión del mismo, deberán mantener para los primeros pisos y subsiguientes un aislamiento mínimo de 3.00 metros para la apertura de vanos, ventanas, balcones, etc, en todo caso se permitirá adosamiento hasta en 50% sobre el lindero para los inmuebles subdivididos, y que no implique servidumbre.

Las ventanas, vanos, balcones, etc, adosados al predio vecino cuya apertura se proyecte hacia el mismo predio orientado a linderos anteriores y posteriores, deberá cerrar su lindero colindante con el predio vecino hasta 1.00 metro después de la línea de servidumbre.

#### Aislamientos Posteriores:

Para edificaciones de 1 a 2 Pisos, deberán mantener un aislamiento mínimo de 3.00 metros tanto en el primer piso como en el segundo, en cuyo caso se permitira hasta 2.40 metros de retiro posterior en los segundos pisos, en aquellos casos que proyecten closets con ventanas internas, las cuales deberán

mantener el retiro mínimo para efectos de servidumbre.

Para edificaciones de 3 a 4 Pisos deberán mantener un aislamiento mínimo de 5.00 metros a partir del 3er. Piso.

-En los proyectos edificados en serie, sobre lotes medianeros o linderos laterales, y que por diseño y orientación interna de los inmuebles que constituyen el proyecto urbanístico modifique su condición de retiro lateral a posterior, los predios objetos de la subdivisión deberán mantener para los primeros pisos y subsiguientes un aislamiento mínimo de 3.00 metros para la apertura de vanos, ventanas, balcones, etc; en todo caso se permitirá adosamiento hasta en 50% sobre el lindero vecino para los predios sujetos subdivisión del globo mayor, y que no implique servidumbre.

-En aquellos predios o edificaciones de 1 a 4 Pisos que se encuentre afectados por dos vías o de esquina, solucionara el aislamiento posterior de acuerdo a los frentes de su fachada unificando el retiro según altura de acuerdo a las presentes normas; en todo caso se permitirá el adosamiento en los dos linderos sujetos a fachadas sobre vías y/o espacios públicos.

#### 5.2 ADOSAMIENTOS:

-Se permitirá adosamientos hasta construcciones de 4 Pisos en sectores consolidados, el cual no podrá sobrepasar el 50% del lindero objeto de adosamiento.

-En construcciones de 1 a 2 Pisos, el adosamiento es permitido en la totalidad del área ocupada, conservando los retiros posteriores y anteriores objeto de la presente reglamentación.

-En aquellos casos en los cuales existan construcciones permanentes, deberán resolver el grado adosamiento en función de empate con la construcción vecina, y los retiros estará sujetos a las presentes normas.

-Se permitirá el adosamiento posterior en el primer piso, en cuyo caso no podrá ser superior al 50% del lindero posterior.

-Se permitirá el adosamiento posterior en el segundo piso, en aquellos proyectos en serie en lotes medianeros o linderos laterales, el cual no podrá ser superior al 50% del lindero posterior del predio sujeto a subdivisión dentro del de mayor extensión.

No se permitirá adosamientos para multifamiliares en lotes individuales: En proyectos en serie se establecerán de acuerdo al Código Nacional de Sismoresistencia.

### 5.3 ESTACIONAMIENTOS

Dimensiones:

-Las áreas destinadas a estacionamientos permanentes y transitorios, deberán proveer un área mínima de 12.00 m<sup>2</sup> por vehículo.

-Las dimensiones mínimas para parqueos o estacionamientos individuales corresponden a 2.40 metros por 5.00 metros.

-Se deberá proveer un área de estacionamiento para personas discapacitadas, tanto para residentes como para visitantes según normas precisas que los regulan.

-Las vías interna de circulación en parqueaderos cubiertos, sotanos, semisotanos, deberán mantener una calzada mínima de 5.00 metros.

Residentes:

-Para viviendas Unifamiliares y Bifamiliares los garajes estarán sujetos a la necesidad del propietario.

-Para Urbanizaciones y proyectos Multifamiliares, deberán proveer 1 área de estacionamiento por cada 3 Viviendas.

-Se podrán proveer como zonas de parqueos individual, las áreas de retiro frente a la línea de construcción y/o

antejardín, sobre todo en áreas de comercio y servicios.

-Las zonas de parqueos no podrán ubicarse anexas a las áreas recreativas y deportivas.

Visitantes:

-Se deberá proveer un área de estacionamiento por cada 7 Viviendas, en proyectos urbanísticos y/o Multifamiliares.

-Las zonas de parqueos en proyectos urbanísticos y multifamiliares, deberán ubicarse sobre vías internas secundarias.

### 5.4 PATIOS

-Las viviendas unifamiliares y bifamiliares deberán proveer una zona de patio correspondiente de 6 - 9.00 metros<sup>2</sup> para ventilación e iluminación, cuyo lado menor no debe ser inferior a 3.00 metros.

-En los edificios de multifamiliares o viviendas en general en aquellas áreas que requieran ventilación, cuando no sea posible por patio o fachadas, deberán ventilar a través de buitrones, cuya área mínima debe ser de 2.00 m<sup>2</sup> por dependencia, y una dimensión mínima por el lado menor de 1.00 metro.

-No se permitirán ventilación de dos viviendas por un mismo buitron, en cuyo caso de coincidir deberán estar separados conservando las áreas mínimas para cada dependencia a ventilar.

### 5.5 CERRAMIENTOS

Para cerramientos destinados a delimitar antejardines o propiedad, no podrán tener alturas superiores a 2.00 metros, manteniendo un área transparente de 1.50 metros.

Los cerramientos para lotes se permitirá una altura máxima de 2.50 metros, y deberá mantener la líneas de paramento existentes o en su defecto, respetar las zonas de antejardines señaladas en las presentes normas y/o consolidadas.

## 5.6 RAMPAS

Las Rampas de acceso segundos Pisos, Niveles Intermedios o Semisotanos y Sotanos, deberán tener su iniciación a partir de la Línea de Construcción, y no podrá tener una pendiente superior al 30%.

Las rampas de Acceso a zonas de Parques, no podrán localizarse a menos de 20 metros de la intersección de las calles.

Todo proyecto de urbanización deberá diseñar rampas de Acceso para Minusválidos, cuya pendiente debe ser del 11% máximo; así mismo los edificios multifamiliares deberán diseñar Rampas de Acceso dentro de las mismas especificaciones.

## 5.7 SOTANOS Y SEMISOTANOS:

-Se permitirá la construcción de sótanos y semisotanos en las edificaciones o viviendas multifamiliares, destinados a la solución de Parques o Instalaciones especiales que requiera la edificación dentro de las normas de seguridad previstas para cada caso.

-No se podrán construir sótanos y semisotanos en las zonas de antejardín.

-Los sótanos se podrán adosar en los linderos posteriores o colindantes con predios vecinos.

## 5.8 SERVICIOS PARA BASURAS

Todo Proyecto destinado a la vivienda en serie, tanto en urbanizaciones como en multifamiliares, deberá proveer un área destinada para la recolección de desechos sólidos.

En los edificios de Multifamiliares, se deberá proveer un área interna y Shut, destinada a la recolección de desechos sólidos

## 6. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL:

6.1 Comercio Clase UC-1: Cobertura local y Comercio Nivel Local: Ventas de bienes y servicios que satisfacen la demanda del nivel de barrio y o sectores, de bajas exigencias en cuanto a espacio y áreas de servicios.

### *Comercio Básico: C1-CB*

Comprende el comercio minorista cotidiano, integrado por las siguientes actividades:

- a. Tiendas y expendios de Víveres. Graneros
- b. Expendio de carnes, pescado verduras y frutas
- c. Expendio de artículos de aseo y limpieza
- d. Salsamentarias
- e. Misceláneas
- f. Almacén de confecciones
- g. Farmacias

Se puede establecer la combinación de estas actividades, cuando no exista una clara incompatibilidad para su funcionamiento.

Tamaño locales: Área máxima 50 M<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 4 m

### *Comercio minorista medio: C1-CMM*

1. Almacenes
  - a. Almacenes de tela,
  - b. Artículos de modistería,
  - c. Artículos y ropas de niños y adultos,
  - d. Calzado y marroquinería,
  - e. Venta de alfombras y tapetes
  - f. Artículos de grabación y sonido (Con Cabinas)
  - g. Artículos eléctricos
  - h. Artículos para jardinería
  - i. Artículos para el hogar

2. Venta de licores sin consumo
3. Artículos de papelería y distribución medios impresos
4. Actividades de Comercio Básico
5. Ferretería menor, sin depósitos mayoristas.

Tamaño local: Área máxima 120 M2

Frente mínimo: 5 mtrs

6.2 Comercio Clase II: UC-2: Cobertura zonal y Comercio Nivel General: Ventas de bienes y servicios con cobertura al nivel de la ciudad o sectores y comunas. Precisan áreas de parqueo.

*Comercio minorista suntuario: C2-CMS*

1. Almacenes
  - a. Novedades, adornos, juguetes y regalos
  - b. Artículos de cine, fotográficos y similares
  - c. Elementos de topografía y geodesia
  - d. Decoraciones y revestimientos
  - e. Antigüedades, porcelana, obras de arte, etc.

2. Joyas y relojerías

3. Las actividades establecidas en

Tamaño local: Hasta 150 mtrs

Frente mínimo: 5 mtrs

*Almacenes de supermercados y departamentos C2-CASD*

Se precisan áreas mayores de 500 mtrs y frentes mínimos de 8 mtrs.

*Centros comerciales C2-CC*

Se definen sus índices de ocupación de acuerdo al sector y áreas de tratamiento del mismo. Las áreas de locales serán acordes a los tipos de comercio establecidos.

*Comercio industrial Liviano C2-CIL.*  
Comprende las siguientes actividades:

- Almacenes de materiales para la construcción, con depósitos para los mismos.
- Almacenes para venta de maquinarias y repuestos
- Almacenes de repuestos y accesorios para vehículos automotores,
- Equipos e instalaciones eléctricas y telefónicas
- Accesorios y tuberías para plomería
- Almacenes de insecticidas, abonos y artículos veterinarios
- Almacenes de bicicletas, triciclos y artículos de repuesto.
- Artículos de tapicería, cueros y pieles curtidas
- Alimentos empacados

Se establece un área mínima de 60 M2 y máxima de 350 M2 y frentes mayores a 10 mtrs,

*Comercio de exposición C2-CE.* Areas para exposición de automóviles, equipo industrial y maquinaria y similares.

- Vehículos automotores
- Maquinaria agrícola y de construcción
- Equipo y maquinaria industrial
- Motores y plantas eléctricas.

Área mínima: El área mínima para este tipo de locales es de 250 M2 y frentes mínimos de 15 ml.

6.3 Comercio Clase III: UC-3: Cobertura Distrital Comercio Mayoritario: Son áreas de actividad orientadas al desarrollo de ventas y servicios a gran escala o que por su tamaño y forma requieren espacios especiales, áreas exclusivas para maniobras de cargue, descargue y parqueos

### *Comercio de recuperación de materiales C3-RM*

Se establecen áreas mayores de 300 M2, sobre vías de capacidad de maniobra, para accesibilidad de vehículos pesados y frentes mínimos de 15 ml. Se deben ejecutar trabajos sobre el interior del predio.

### *Centrales mayorista de víveres C3-MV*

Area mínima: 3.000 M2  
Localización Corredores Tipo 2 y Tipo3

### *Comercio industrial Pesado C3-IP*

Se conforma este tipo de comercio por las siguientes actividades:

- Repuestos y accesorios para maquinaria agrícola
- Repuestos y accesorios para maquinaria industrial y de construcción
- Maderas aserradas y en laminados
- Materiales y artículos prefabricados de construcción
- Frigoríficos
- Implementos para actividad agrícola y pecuaria
- Materias primas para la industria
- Venta de grasas, solventes y combustibles
- Papeles en rollos,
- Venta de bebidas al por mayor
- Maquinaria como bombas, calderas,
- Materiales incombustibles y refractarios

Se establece área mínimas de 80 M2 y frentes de 10 ml.

6.4 Comercio Especializado: Son áreas destinadas a la las ventas de bienes y servicios exclusivos, por lo cual precisan de una espacialidad adecuada. Precisan áreas de parqueo y condiciones de seguridad:

### *Comercio alto riesgo CAR*

Centrales para deposito de valores.  
Depósitos de pólvora y explosivos  
Venta de insecticidas y actividades químicas

Articulo: Localización. Pueden desarrollarse dentro de las áreas definidas como comerciales, de servicios y de actividad múltiple, con excepción de los depositos de polvora y explosivos, que debe ubicarse sobre areas de millitar o areas de corredor mixto Tipo 1 y 2 bajo estudios de seguridad y especificaciones especiales.

## 7 CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDAD DE SERVICIOS:

Comprende las siguientes tipologías

7.1 Financiero Empresarial: Centros de negocios y oficinas, conformados por entidades de servicios empresariales y personales, de escala DISTRITAL.

Oficinas	SFE-O
Sedes bancarias	SFE-B

7.2 Especial: Servicios constituidos por actividades lúdicas (Cines, espectáculos, esparcimiento) y de esparcimiento publico y seleccionados para empresas y zonas con cierta afluencia de público en sectores de singularidad y áreas con presencia de dotaciones educativas.

*Servicios personales generales SPG* : Comprende las actividades de atención y consultorios médicos, oftalmológicos, odontologicos, sastrerías, lavanderías, reparación de calzado, salas de belleza, baños, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.

Se aplica norma de predio a partir de

*Servicios personales especiales SPE.* Comprende actividades como hotelería, pensiones, teatros, cines, y de

esparcimiento publico como venta de bebidas alcohólicas

7.3 Teatros, salas de cine y espectáculos  
Localización. Los teatros, salas de cine podrán localizarse en los sectores comerciales, turísticos y recreativos, y como servicio complementario en los centros culturales, educativos, parroquiales y subcentros urbanos.

Areas mínimas: Area mínima del lote: cuatrocientos (400) mtrs. Frente mínimo 12 mtrs.

Indice por persona: Un metro cuadrado por espectador proyectado para el área de sala, lo cual incluye las áreas de circulación interior.

7.4 Establecimientos de esparcimiento publico:

Estos establecimientos se consideran de uso restringido y se someterán a las normas urbanas y de construcción del lugar donde se localicen.

Estos establecimientos se clasifican así:

1.- Con ventas y consumo de licor: como grilles, cantinas, estaderos bares, cafés, billares y similares.

2.- Con ventas y sin consumo de licor: como graneros, estancos, distribuidores de licor. Cigarrerías, y similares .

3.- Sin venta y sin consumo de licor: Cafeterías, sala, heladerías, panaderías y reposterías, restaurantes y salas de juego.

Localización Y Saturación

Los establecimientos con ventas y consumo de licor por su impacto se localizaran en áreas comerciales, corredores de actividad múltiple, y en cantidad hasta de dos de ellos por costado de manzana. Las áreas turísticas tendrán una saturación mayor y podrán colocarse hasta cuatro por costado de cuadra. Sobre el borde marino del Centro histórico solo podrá establecerse los que no tienen consumo de licor.

Los grupos y áreas de ubicación se establecen en el presente acuerdo.

7.5 Servicios Religiosos

Las edificaciones dedicadas al culto religioso tales como templos, capillas y edificaciones similares podrán ubicarse en cualquier área de la ciudad, respetando distancias a usos institucionales previamente establecidos, a cruces viales y con restricciones en el Centro Histórico. Su Indice de Ocupación será del 60%. Las áreas de atrios deben respetar la continuidad del anden sin causar conflictos con la circulación peatonal.

7.6 Servicios Funerarios Y Salas De Velación

Establecimientos destinados a la prestación de servicios mortuorios y exequias, con o sin preparación de cadáveres.

Las funerarias podrán ubicarse como usos restringidos en las áreas cercanas al cementerio Central, y. Se localizaran en áreas cercanas a los cementerios existentes, siempre y cuando esten sobre vías primarias categorizada como múltiple.

7.7 Cementerios



Se ubicaran en áreas distintas al Centro Histórico, barrios residenciales consolidados y en proceso de consolidación, lo mismo que alejado de las rondas de Ríos o quebradas pluviales. Se determinara en la normativa una distancia mínima de zonas institucionales, colegios, plantas de tratamiento, fabricas de alimentos, y mataderos.

La localización estará determinada por:

Control a la ubicación en sitios de riesgo sanitario.

Localización respecto al régimen de vientos.

La no interferencia con cuerpos de agua superficiales y /o subterráneos que circulen a través del subsuelo del área causando contaminación a áreas circundantes.

La interferencia con planes viales o infraestructuras de servicios públicos .

La destinación del área a proyectos y usos de mayor interés social.

Que la localización del área encuentre relación con las condiciones generales del terreno, condiciones geológicas, saneamiento previo, inundaciones, factibilidad de servicios y accesibilidad.

Son áreas aptas para la localización de cementerios: La zona sur sobre la margen exterior de la Vía Alternativa al puerto, (sector cerro Blanco) y en áreas de expansión o suburbanas, teniendo en cuenta la normativa anterior.

La clausura de cementerios se definirá por las autoridades sanitarias, civiles y eclesiásticas, de acuerdo a la saturación del área y el destino final de la misma como parque de actividades pasivas de diseño especial.

## 7.8 TALLERES Y SERVICIO AUTOMOTRIZ

Talleres y Servicio automotriz: En zonas especializadas a escala urbana. Comprende servicios varios relativos al mantenimiento, reparación y suministro de insumos a vehículos. Corredores múltiples 1, 2 y 3

Servicio de Talleres: ST

Servicio talleres electrónica STE

Servicio de taller automotriz vehículo mayor STA-1

Servicio de Taller automotriz vehículo medio STA-2

Servicio liviano automotriz SLA

Servicio pesado automotriz SPA

Servicios básicos SB

## 7.9 Almacenamiento Distribución Y Expendio De Combustibles.

Se reglamenta este servicio por los Decretos Nacionales proferidos por el Ministerio de Minas y Energía 283 de 1990, 353 de 1.991, 1521 de 1.998 y la Resolución 8-2588 de 1.994 y demás disposiciones que establezca el Gobierno Nacional, así mismo por las disposiciones locales, todo lo relacionado con el diseño, construcción y servicios de depósitos de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como el expendio y distribución de gasolina y otros combustibles, Corresponde a la oficina de Planeación Distrital, aprobar o negar las peticiones sobre la ubicación e instalación de los establecimientos mencionados, de conformidad con la presente reglamentación.

El diseño arquitectónico y urbanístico de este servicio, deberá contemplar además de la norma nacional en materia de seguridad, una zona libre de retiro de la pared del tanque de almacenamiento y con relación a todos los linderos una distancia mínima de 15 mtrs, que garantice un aislamiento propio que la

conserve aislada de los desarrollos urbanísticos futuros en sus alrededores.

Clasificación y definición. Los establecimientos de expendio y distribución de gasolina al por menor, se clasifica en estaciones de servicios Clase A, B y C y estaciones de servicio privado, acorde con los actos enunciados, definidas así.

a. Estación de Servicio Clase A: Establecimiento de venta al público de elementos que los vehículos para su normal funcionamiento: tales como combustibles, aceites, llantas neumáticos, accesorios y que preste por lo menos tres de los siguientes servicios: engrase, reparación de llantas alineación y balanceo.

b. Estación de servicio clase B: El establecimiento dedicado exclusivamente a la venta de combustible, lubricantes, baterías, accesorios y suministro de aire.

c. Estaciones de servicio Clase C: Es dedicada exclusivamente a la venta de combustible. Pueden ubicarse en áreas reducidas, siempre y cuando cumplan con los requisitos de seguridad internacionales. Pueden tener puntos de venta de accesorios.

d. Estaciones de servicio privado: son aquellas destinadas a prestar servicio exclusivo a entidades particulares. Se instalan sobre vías primarias y al interior de áreas institucionales, cumpliendo con las normas de seguridad,

Localización: Se ubicarán las estaciones de servicio sobre las vías troncales y el sistema vial arterial del área urbana del Distrito, pero no podrán colocarse de ningún tipo en el perímetro del centro histórico, y en la periferia a partir del borde del mismo. Las existentes podrán acogerse a las exigencias “de los usos ya establecidos”.

Sobre las áreas de desarrollo turístico se ubicarán con restricciones sobre las vías principales, junto con ofertas de comercio Tipo C1, deben ubicarse a distancias de 1,5 Kms entre ellas.

- Para estaciones tipo A, se define como área mínima: 900 M2 con frente mínimo de 30 mtrs,

- Para estaciones tipo B, se define como área mínima; de 600 M2 con frente mínimo de 25 mtrs

- Para estaciones tipo C, se define como área mínima de 450 M2 con frente mínimo de 20 mtrs

Para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento de las estaciones existentes, debe ser requisito indispensable la presentación de licencia de construcción de la Curaduría Urbana, previa viabilidad de la Secretaría de Planeación Distrital.

7.10 PARQUEADEROS: Planeación Distrital podrá autorizar la localización, adecuación y construcción de parqueaderos, tanto públicos como privados, en las áreas que a través de estudios y análisis se declaren viables .

En el Centro Histórico se autorizará la adecuación y o construcción de parqueaderos tanto a nivel como en altura, cumpliendo con la reglamentación existente.

Localización: Deben localizarse de manera que no causen conflictos con las vías públicas. No se permitirán para los nuevos desarrollos urbanos accesos directos sobre vías troncales o primarias, vías arterias y rutas de transporte público, solo a través de vías de servicios.

7.11 Terminales De Buses Y Taxis

Este tipo de servicio, dentro del área urbana, debe ser definido y aprobado por el organo responsable de la planificación distrital, en colaboración con el Instituto de Transito y Transporte Distrital. INDISTRAN, con base en la evolución de la estructura urbana y las nuevas áreas de actividad. No estar localizados sobre vías de poca capacidad y en lo posible sobre las áreas residenciales de gran consolidación.

Con Corpocentro, Planeación Distrial deberá reglamentar la ubicación de estaciones de taxi, con base en el desarrollo de la operación estratégica, a ejecutarse sobre del área central. Con el Plan Parcial a ejecutarse en la zona del Mercado se deben generar los espacios para parqueaderos públicos; en las áreas de cesión en zonas de tratamiento de actualización y en la ejecución de nuevas centralidades, se deben establecer las áreas de parqueaderos y la ubicación de estaciones de taxis y terminales urbanas de transporte publico sobre las mismas.

7.12 Servitecas: Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de vehículos que prestan uno o varios los siguientes servicios: alineación de dirección y luces, sincronización electrónica, rectificación de rines, revisión de frenos y amortiguadores, reencauche, balanceo de llantas cambio de aceite y engrase y suministro de repuestos en general.

Localización. Podrán colocarse sobre vías primarias y secundarias urbanas y sobre áreas de concentración como el mercado publico y a mas de 80 mtrs de edificios institucionales, educativos y de salubridad en áreas donde predomine el uso comercial y de servicios.

7.13 Talleres Automotriz Son establecimientos dedicados a acciones de reparación de mayor magnitud, con o sin

suministro de repuestos, como los talleres de latonería y pintura, electricidad, y en general acciones que impliquen la utilización de mano de obra y accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.

Estos usos no son compatibles, en general con áreas urbanas residenciales netas, permitiendo su uso con carácter restrictivo en áreas de vivienda productiva bajo criterios de saturación o de zonificación aprobada por la Secretaría de Planeación del Distrito, en caso de existir importantes evidencias de consolidación,

Podrán permitirse en corredores Tipo 2 y Tipo 3, dependiendo del tipo de vehículo. Para vehículos pesados se establece su ubicación sobre los corredores Tipo 1 y en forma restringida sobre el tipo 3.

7.14 Centros de lubricación: Son los establecimientos dedicados a la venta y aplicación de aditivos y lubricantes para vehículos automotores. Se podrán ubicar sobre áreas comerciales tipo C2 y corredores tipo CM2 y áreas como el mercado publico y en vías primarias y secundarias de corredores tipo 3 con restricciones ambientales. .

7.15 Lavadero de vehículos: son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general .y que pueden prestar servicios de petrolizado, impermeabilización, desmanchado y brillo.

Estos podrán ubicarse de acuerdo al tipo de servicio y tamaño de vehículos de la siguiente manera:

De vehículos pesados sobre la Via Alterna al Puerto y pueden permanecer sobre la Troncal del Caribe mientras se ejecuta el proyecto de la vía anterior. Debe tener áreas mínimas de 200 m2 y frentes de 15

m. Debe generarse su acceso a través de vías de servicios

De vehículos menores de 3 Toneladas sobre corredores Tipo 2 y 3 y de 3 a 6 Ton sobre corredores Tipo 2 y sobre 3 (tres) con restricciones.

Los servicios automáticos se podrán ubicar sobre áreas comerciales y de servicios, bajo diseño especial, así como en el área de influencia del mercado público.

Se deben reubicar los lavaderos ubicados sobre el espacio de la ronda del Río Manzanares sobre la Avda. del Río y permanecer aquellos que cumplan con normas ambientales y de uso, de vertimientos y adecuación de sus áreas interiores y exteriores.

#### 7.16 OTROS SERVICIOS

Dentro de los servicios comunes en la ciudad que generan malestar por su compatibilidad con otros principales, se encuentran los talleres de carpintería metálica y de madera, de muebles, y de metalmecánica. Su ubicación, cuando son de pequeño tamaño (menos de 40 mtrs<sup>2</sup>) se puede dar sobre corredores locales, corredores tipo 3 ó en áreas de vivienda productiva, con excepción de aserraderos y carpinterías, que deben establecerse sobre corredores tipo 2 o sobre el área de influencia del mercado.

##### Talleres

Talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial STI-1

Talleres industriales medios STI-2

Servicio de talleres livianos STL

Servicios generales SG

7.17 Servicios generales de depósito SGD.

Integran esta categoría actividades como el servicio de almacenamiento de mercancías, materias primas, etc. Deben contar con un área mínima de 300 mtrs. Y frentes acordes a las actividades y maniobras de este tipo de comercio.

#### 8. NORMAS GENERALES PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE COMERCIO Y SERVICIOS.

Vías y Accesos: Se harán a través de vías de servicios sobre ejes viales en desarrollo o en su defecto por bahías de aproximación sobre áreas consolidadas, acordes a la vialidad existente.

Áreas mínimas: El área de lote mínimo será acorde a el tipo de comercio y área de ubicación.

Alturas: Estará acorde a los tratamientos e índices de construcción asignados dentro de cada área de tratamiento urbanístico

Parqueaderos: Se exigirá un parqueadero privado por local y un parqueadero público por cada 50 mts de local. Deben estar relacionados en forma directa con los locales y distribuidos por todo el proyecto. Se utilizarán Parqueaderos de carga por cada tres (3) locales.

Áreas libres para servicios colectivos. Se destinará un área mínima del 3% del lote para la ubicación de áreas deportivas, salas de conferencias, cafeterías, exhibición etc.

Cerramientos: Estos desarrollos podrán cerrarse respetando las secciones de las vías públicas y áreas de cesión al Distrito, que no podrán incluirse dentro del

#### 9.0 Normas para Áreas De Actividad Múltiple

Se definen como áreas de actividad donde se permite combinar más de un

uso del suelo en una determinada zona, siempre y cuando sean compatibles o afines a una estrategia de desarrollo y/o de ordenamiento de la estructura urbana.

Se busca reglamentar estas actividades para disminuir su impacto en otras actividades circundantes, especialmente en la vivienda.

#### a) Corredores Múltiples

Se definen como áreas de uso múltiple ubicadas a los lados de los ejes viales, teniendo una conformación longitudinal a lo largo de los mismos.

#### b) Corredor Múltiple 1: CM1.

Son aquellos usos definidos para el corredor de carga y relacionados con servicios a la actividad industrial y portuaria. Son usos de alto impacto y precisan de una infraestructura importante para su funcionamiento. Están orientadas a la venta de bienes y servicios a gran escala, a áreas de almacenamiento para exportación-importación, que por su tamaño y forma ameritan una estructura predial de gran tamaño y requieren espacios especiales para maniobras de equipos, productos y parqueaderos de usuarios.

La estructura predial del corredor estará de acuerdo a los usos propuestos y no será menor el área mínima a los 2.500 M2 con frentes mínimos de 25 ml, acordes a las exigencias espaciales propias de las actividades de apoyo al desarrollo portuario e industrial propuesto como base de la estructura económica y espacial del distrito.

Las actividades a implementarse en el corredor serán acordes a la actividad portuaria y el transporte pesado, como:

Áreas de parqueaderos para equipo pesado

Muelles secos para contenedores -SGD

Depósitos de almacenaje en sus diferentes modalidades -SGD

Talleres para equipo pesado- SPA

Oficinas SFE-O

Comercio relativo a las actividades anteriores:

Clase III: C3-RM, C3-MV, C3-IP -

Clase II: C2-CIL, C2-CE

Bombas de gasolina o gas natural y servicios adjuntos como llanteras, servitecas.

Hoteles y Paradores de carretera

Plantas de asfaltos o pavimentos

Talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial STI-1

Talleres industriales medios STI-2 -  
Industria metalmecánica

Comercio de recuperación de materiales  
C3-RM

Centrales mayorista de víveres C3-MV

Comercio industrial Pesado C3-IP

Usos no compatibles:

Vivienda

Centros educativos y de salud

Centros Culturales y áreas recreativas

Usos Institucionales, con excepción de Central de Abastos, mercados, instalaciones de seguridad, plantas de tratamiento, etc.

#### c) Corredor Múltiple 2: CM2

SE DEFINEN COMO ÁREAS DE ACTIVIDAD DE MEDIANO IMPACTO URBANO Y/O AMBIENTAL, SE DESARROLLAN EN LOTES DE MEDIANO TAMAÑO Y PUEDEN AGRUPAR UNO O VARIOS ESTABLECIMIENTOS O DEPENDENCIAS CON UNA UNIDAD DE DISEÑO. NO SON COMPLEMENTARIOS

CON EL USO RESIDENCIAL PERO SI COMPATIBLES, BAJO REGLAMENTACIONES ESPECIALES.

El comercio pesado para zonas establecidas de venta de insumos para la industria, ferreterías, maquinaria pesada y materiales de construcción. Son usos que producen un gran impacto y requieren condiciones especiales de infraestructura vial y de servicios públicos.

SE DEFINEN COMO USOS:

FERRETERÍAS QUE CONTEMPLAN ÁREAS DE MANIOBRAS DE CARGUE Y DESCARGUE Y BODEGAJE

TALLERES MECÁNICOS Y ELECTRODOMÉSTICOS  
DEPÓSITOS COMERCIALES Y ÁREAS DE VENTA

Talleres de ornamentación y herrería, ebanistería,

Bombas de gasolina o gas y servicios adjuntos.

Almacenes de repuestos automotores

Insumos industriales, agropecuarios

Billares

Lavaderos de carros

Talleres industriales medios STI-2

Servicio de talleres livianos STL

Servicios generales SG

Comercio de recuperación de materiales C3-RM

Centrales mayorista de víveres C3-MV

Usos complementarios a la industria extractiva como:

Plantas mezcladoras de concreto

Producción de piedra tallada

Productos triturados y granitos

Depósitos de materiales para construcción

Usos prohibidos:

Centros educativos y de salud

d) Uso Múltiple Tipo 3: CM3

Se definen como áreas de actividades de bajo impacto urbano y baja intensidad de uso, se desarrollan en áreas relativamente pequeñas en forma individual por predios o locales asociados a un patrón urbanístico. Son complementarios y compatibles con el uso residencial. Aplicable a corredores urbanos primarios sobre áreas de carácter residencial.

Venta De Bienes Y Servicios :

Almacenes de textiles, ropa, etc.

Artículos para el hogar, electrodomésticos

Artículos de cuero

Artículos fonográficos y fotográficos

Artículos de lujo: Joyería, porcelanas

Farmacéuticos y cosméticos

Instrumental, equipos científicos,

Servicios de informática

Servicios Personales: salones de belleza, lavanderías,

Servicios Alimentación: Fuentes de soda, cafeterías, restaurantes

Servicios Profesionales: Oficinas de profesionales, consultorios médicos, odontológicos.

Servicios personales especiales SPE

Servicios personales generales SPG

Servicio talleres electrónica STE

Usos prohibidos:

Los contemplados en los usos múltiples 1 y 2, con excepción de servitecas.

e) Corredores Múltiples Locales

Áreas destinadas a comercio menor sobre ejes de acceso a barrios y circuitos o corredores zonales. Contemplan servicios personales y comercio con baja saturación y densidad.

Comercio Básico: C1-CB  
Comercio minorista medio: C1-CMM  
Comercio minorista suntuario: C2-CMS

Es necesario establecer una densidad o un patrón de localización no superior un por cada 200 mtrs para la ubicación de tiendas y y 400 mtrs para billares por fuera del área de los corredores, con el objeto de evitar la proliferación de estos servicios.

#### f) Área Centro Histórico

Sus características arquitectónicas y urbanísticas, además de ser el centro de decisiones de la vida de la ciudad la convierten en un área especial a reglamentar, en cuanto a los usos del suelo. Actualmente es un área con una mezcla indeterminada de usos, donde se deben considerar:

##### Usos:

Los contemplados en los corredores múltiples 3

Uso residencial

Uso Turístico Hotelero

Uso Institucional

Uso recreacional y parques

##### Usos compatibles:

Bares, grilles y discotecas con saturación no superior a uno por lado de manzana, a excepción de la Cra. 1ª.

##### Usos prohibidos:

Depósitos y almacenamiento

Parqueaderos para vehículos pesados

Talleres de mecánica y electrodomésticos

Industriales

Bombas de gasolina y servicios conexos

Lavaderos de autos

Locales comerciales para electrodomésticos mayores de 100 mts<sup>2</sup>.

Locales comerciales para repuestos automotores.

#### 10 DESARROLLOS URBANISTICOS PARA ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

Los desarrollos urbanísticos para cada área o edificio de carácter institucional, estará reglamentada de acuerdo a su tipología arquitectónica, impacto urbano, necesidades funcionales y área permitida de ubicación.

Se establecen normas para cada tipo de área de actividad institucional de la siguiente manera:

##### 10. 1 Usos Institucionales de Abastecimiento

Central de abastos UIAB

Mataderos públicos o privados UIAB

Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, UIRSU

Localización: Al lado oriental del corredor de la futura vía Alternativa, entre la ronda de la Quebrada Tamaca y el Río Gaira,.

Deben guardar las edificaciones un área de separación de los límites prediales del orden de los 20 mtrs y entre sí de no menor de 60 mtrs. Se deben dejar los parqueaderos de carga y áreas de maniobras acordes al alcance y tamaño de los proyectos.

Se mantiene la permanencia del matadero existente sobre el área de equipamientos especiales sobre la Troncal en el sector del antiguo reten de Gaira . Se permitirá el complemento de actividades como feria

ganadera y/o coso taurino para su mejoramiento y su consolidación

Mercados satélites: Se define su tamaño en base a la población y cobertura que tenga el equipamiento. Debe articularse a las vías primarias, y aportar por cada 40 m2 una casilla de parqueo para usuarios.

Servicios públicos: Las normas sobre servicios públicos se establecerán en el Capítulo de Servicios públicos y apuntarán al manejo y control ambiental sobre los espacios inmediatos:

Instalaciones de acueducto y alcantarillado como plantas de tratamiento, tanques elevados, pozos de agua, estaciones de bombeo y rebombeo, Instalaciones eléctricas como subestaciones, servidumbres de redes, central de energía

-Instalaciones telefónicas como plantas y centrales de distribución

-Instalaciones de gas como estaciones de control y servidumbres.

-Alcaldía Mayor: Se establece el desarrollo de un Centro Administrativo Distrital sobre el Eje de la Avda. del Ferrocarril. Podrá tener una altura hasta de 7 pisos y áreas de cesión hasta del 65%

## 10. 2. Unidad de Seguridad Urbana UI-SC

Espacio constituido para albergar: Instalaciones de la Policía, Fiscalía, D.A.S., Tránsito y Transporte Distrital, Cárcel Distrital. ,

Las normas serán las adecuadas y acordes a cada tipología de proyecto: pero se mantienen como elementos comunes las alturas hasta tres pisos y los retiros sobre vías principales de acuerdo a la tipología de estas. Deben permitirse por

razones de seguridad tratamientos de cerramiento especiales y aprobados por Planeación Distrital y elementos de vigilancia para la seguridad de estos elementos.

## 10.3 EQUIPAMIENTOS DE SALUD

Se consolida el área del Hospital Central mediante la especialización de usos sobre la calle 22 con servicios médicos y personales, de laboratorios y de droguerías, entre la Crra 12 y la Crra 16.

Se define la ubicación de las clínicas en el área urbana, de la siguiente manera:

-Se prohíbe en áreas residenciales netas y se permite en corredores urbanos Tipo 3 y en vías urbanas primarias, sin la utilización de las áreas de cesión de uso público con instalaciones y equipos técnicos propios de las mismas. El Departamento de Gestión Territorial y Medio Ambiente y Salud Distrital deben reglamentar las condiciones espaciales y técnicas de funcionamiento y aprobar previamente los diseños antes de la licencia definitiva.

Retiros. Serán acordes a las necesidades de la Clínica por lo que se plantean de 7 mtrs por vías primarias y de 5 mtrs sobre vías secundarias.

Patios Se establecen patios mínimos de 12 m2 para ventilación de áreas internas.

Voladizos; Se permiten hasta de 1,20 mtrs,

Alturas hasta 4 pisos

Se recomienda buena arborización sobre los espacios libres y bajo índice de endurecimientos en las zonas verdes

## 10.4 EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN.



Artículo: Uso educativo. Todo proyecto de uso educativo se considera de uso restringido para las áreas residenciales y deberá cumplir con normas mínimas de seguridad e higiene del presente acuerdo.

#### Normas generales

Se define un indicador de 4 mtrs<sup>2</sup> por alumno para dimensionamiento de concentraciones, sin las instalaciones deportivas mayores

#### Normas urbanas para equipamientos educativos

Distancias de localización: Todo proyecto de uso educativo no podrá estará menos de 200 mts de hospitales, cementerios Cuarteles, establecimientos de esparcimiento publico, bares, casas de lenocinio, y a menos de 300 mts de vías férreas , fabricas, depósitos inflamables o centros carcelarios. Cuando el uso educativo este establecido las demás instalaciones deberán respetar esta distancia.

Se establece para cada nueva escuela o concentración la escogencia de lotes libres para edificar, en lo preferible articulado al sistema vial de transporte pero a distancias no menores de 100 mts de las vía arterias primarias

Parqueaderos: Se establece una asignación de celdas de acuerdo a la zona de ubicación del proyecto así:

Zona especial de usos educativos:	1
celda por cada 50 M <sup>2</sup>	
Concentraciones escolares:	1
por cada 100 M <sup>2</sup>	
Otras áreas urbanas:	1
celda por cada 150 M <sup>2</sup>	

El establecimiento que preste servicio de transporte se debe adicionar a las celdas

de parqueo de visitantes, las áreas para los vehículos que presenten ese servicio.

Aulas: Para la adecuación y diseño de aulas, se deben tener en cuenta aspectos tales como Iluminación, orientación, ventilación, altura, protección para asoleación e índices de endurecimiento para las áreas libres.

1. Orientación favorable para paquetes de aulas Este Oeste, y protección solar sobre las fachadas Sur -Norte.
- 2 . Altura mínima: 3 mts
3. Para guarderías la ocupación por aula debe estar entre 16 y 20 niños, con un índice de 1,60 m<sup>2</sup> por niño
4. Áreas por educando Para escuela primaria y bachillerato la ocupación será máximo de 4. 0 m<sup>2</sup>
5. Área libres para recreación: se establece un indicador de 2,0 m<sup>2</sup> mínimo por alumno
6. Áreas de circulación: El ancho libre para circulaciones será mínimo de 2,5 mts y una altura mínima de 2,5 mts

#### 11. DESARROLLOS URBANISTICOS PARA ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Normas urbanísticas para edificaciones industriales. Los desarrollos industriales deberán acogerse a las siguientes especificaciones mínimas tanto como para lotes independientes como para agrupaciones:

Vías: Las urbanizaciones industriales deben disponer de vías vehiculares, con especificaciones adecuadas y áreas de maniobra para cargue y descargue.

Zona Franca Industrial y Comercial: Se consolida durante el periodo del Plan la Zona Franca localizada sobre la carretera Troncal del Caribe, la cual se debe interconectar con eje transversal a la Vía

Alterna al Puerto y el área aledaña al Puerto Mercante.

## 11.1 CLASIFICACION DE USOS INDUSTRIALES

Se Clasifica en dos grandes grupos

a. Industria Extractiva e Industria Transformadora:

La industria extractiva no es un uso urbano, por lo que es un uso prohibido dentro de las áreas urbanas, con una sola excepción. No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas canteras, chircales en las áreas suburbanas de los cerros, ni en las rondas de los ríos y quebradas que entren en las áreas urbanas o pasen por ellas, ni en las faldas de lomas colindantes con las áreas urbanas o visibles desde ellas, y en general en ningún sector del territorio Distrital en donde no cuente con la aprobación de la Junta de Planeación Distrital, previo estudio conjunto del proyecto específico por parte de la oficina de Planeación Distrital

Excepcionalmente, las industrias extractivas existentes en las áreas urbanas y suburbanas podrán seguir funcionando, únicamente mientras se cumple de la vigencia de su licencia de explotación y con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos, previo estudio de la autoridad de planificación distrital y Corpamag, dentro del marco de un régimen con el que se estipulen las condiciones, plazos y características de la recuperación para la definición del desarrollo de los terrenos en usos urbanos.

b. INDUSTRIA TRANSFORMADORA. Es aquella destinada a la transformación de materias primas para la elaboración y manufactura de productos.

Clasificación: La industria transformadora se divide en tres clases, de acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

CLASE I: Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de sus bajos impactos ambientales y urbanísticos. Se ubica en espacios que hacen parte de edificaciones comerciales o de viviendas unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Se contemplan dentro de estas las industrias de carácter artesanal,

Lote Mínimo: 50 mtrs  
Frente Mínimo: 5 mtrs  
Índice de ocupación: 0.90  
Altura Máxima: 2 pisos  
Índice de construcción: 1,5

Cuando su área no exceda los 50 mtrs y no se produzcan ruidos y emanaciones pueden articularse, con carácter restringido al concepto de vivienda productiva o a corredores locales.

Localización: Cuando excedan los 50 m<sup>2</sup> deben ubicarse sobre vías principales o de una calzada de tres carriles, sobre corredores tipo 3 con carácter restringido y sobre corredores tipo 2 y 3.

CLASE II. Es aquella industria compatible con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

INDUSTRIA CLASE III. Es aquella industria compatible con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con

restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

Se puede ubicar en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presenta las siguientes características especiales:

Manufactura, producción o transformación de productos mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.

Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zona de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.

Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.

Fomenta la aparición de establecimiento destinados a usos comerciales complementarios a la industrial, como los "puntos de venta", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

Se puede clasificar en pesada y liviana

#### Industria pesada

Fabricación de productos lácteos  
Elaboración de productos derivados del mar (pescados, mariscos)  
Fabricas y refinerías de azúcar  
Elaboración de concentrados para animales

Destilación y mezclas de bebidas espirituosas

Industria vinícola

Bebidas malteadas y malta

Industria de bebidas no alcohólicas y gaseosas

Hilado, tejido y acabado de textiles

Fabricación de tapices y alfombras con procesos de tintorería

Aserraderos y talleres para madera

Fabricación de envases, cajas de papel y cartón a partir de

pulpa

Fabricación de artículos de pulpa cartón , papel

Fabricación de barnices pinturas

Fabricación de jabones con grasa animal

Fabricación de productos de caucho

Fabricación de productos de plástico

Fabricación de losas porcelana y artículos de barro

Fabricación de vidrio y artículos de vidrio

Fabricación de productos minerales

Fabricación de herramientas manuales artículos de ferretería

Construcción de motores y turbinas

Construcción de equipos agrícolas

Construcción de maquinaria para metales y madera

Construcción de equipo y maquinaria para la industria

Construcción de equipos de transporte pesado: Aeronaves, ferroviario, automóviles

#### Industria mediana

Envase y conservación de frutas

Productos de molinera

Fabricación de artículos de confitería y chocolate

Fabricación de productos alimenticios diversos

Industria de tabaco

Artículos de confección de textiles

Fabricación de tapices y alfombras sin tintorería

Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado  
Fabricación de artículos de cuero, excepto calzado  
Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado y plástico  
Fabricación de envases de madera y caña  
Fabricación de muebles y accesorios, excepto metálicos  
Imprentas editoriales e industrias conexas  
Fabricación de productos de madera y corcho  
Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos  
Fabricación de muebles y accesorios metálicos, excepto maquinaria y equipo  
Fabricación de productos metálicos estructurales  
Fabricación de máquinas y equipos de oficina  
Construcción de aparatos de TV, radio y comunicaciones  
Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico  
Construcción de aparatos y suministros eléctricos  
Fabricación de equipo profesional o científico o instrumental de medida y control  
Fabricación de equipo fotográfico e instrumentos de óptica  
Fabricación de relojes  
Fabricación de joyas  
Fabricación de instrumentos de música  
Fabricación de artículos de deporte y atletismo

Lote Mínimo: 300 mtrs<sup>2</sup>

Frente: 10 mts

Índice de ocupación 90% sin incluir antejardín

Índice de construcción: hasta 1,80 mtrs

Altura : hasta 4,0 pisos máximo

Localización : Se puede sobre corredores 1 y 2, y se podrá ubicar sobre Tipo 1 con restricciones por emanaciones y ruidos.

CLASE III. Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su

alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

-Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevención de franjas de control ambiental de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso compatible en las zonas industriales y prohibido en las demás áreas de actividad y zonas.

La supresión del uso industrial derivado de las actividades de las industrias de la clase III que se califiquen como altamente contaminantes, aún las situadas en determinadas zonas industriales, y su traslado a otras zonas o lugares del territorio Distrital donde sea controlable su impacto ambiental, se tramitará dispuesto sobre supresión de usos compatibles.

Fabricación de aceites, grasas vegetales

Fabricación de pulpa de madera,

Fabricación de sustancias químicas

Fabricación de abonos y plaguicidas

Fabricación de resinas

Fabricación de productos químicos

Fabricación de productos varios derivados del carbón y petróleo

Fabricación de productos de arcilla para la construcción

Fabricación de cemento cal y yeso

Industrias básicas de hierro y acero

Industrias de metales no ferrosos  
Producción y distribución de gas  
Transporte de oleoductos y  
almacenamientos de combustibles  
Servicios de saneamiento: Plantas  
incineradoras de basuras, plantas de  
compostaje, plantas de tratamiento  
sanitario.

## 11.2 CONCEPTO DE AREA DE PARQUE INDUSTRIAL

Área focalizada para desarrollo de industria de gran magnitud e impacto urbanístico de acuerdo al número de empleos que genere.

Se clasifica teniendo en cuenta los siguientes criterios:

### A) Aspectos Urbanísticos:

Áreas: Área de la empresa, área de descargue y área de control ambiental.

Accesibilidad y transporte:

Vías de acceso

Tipología de vehículos

Volumen de tráfico vehicular

Tipo de construcción e instalaciones

Aislamientos

### B) Aspectos Ambientales

Impacto sobre el medio natural: Aire, agua, suelos y vegetación.

Ruidos y vibraciones

Situaciones de riesgo

### C) Aspectos Energéticos Y Productivos

Consumo energético: eléctrico, gases y combustibles

Producción: Consumo de materias primas y volúmenes de producción.

### D) Aspectos Socioeconómicos

Personal vinculado: Directos e indirectos.

### E) Tipología

Modelo predial superior a los 2.500 M2 de área. Gran magnitud de instalaciones. Autosuficiencia en prestación y adecuación de servicios terciarios. Accesibilidad altamente viable en el corto plazo a través de la actual Troncal del Caribe y de la futura Vía Alternativa al Puerto. El modelo industrial contemplado debe estar preferentemente destinados al desarrollo de establecimientos e instalaciones industriales básicas de bajo perfil contaminante y de alta tecnología, entre los que destacan los siguientes:

Transformación de partes y componentes industriales.

Instalaciones de almacenaje.

Distribución, comercialización y acopio de productos manufacturados.

Envasado de alimentos.

Fabricación y confección de vestuario y accesorios. etc.

Productos de Alta Tecnología

En principio el modelo de transformación debe contemplar las estrictas reglamentaciones que en materia ambiental señalen las normas y legislación contempladas en la leyes nacionales y en la normativa local.

Por su naturaleza y su impacto en la ciudad, las actividades productivas antes agrupadas en las áreas de actividad especializada industrial se dividieron en dos categorías diferentes, la industrial básica e industrial de alta tecnología.

Vías: Sección mínima de 18 mtrs con calzada de 8 mtrs, bandas de parqueo lateral de 3 mtrs y andenes de 2 mtrs, o calzada de 8 mtrs y dos andenes de 2 mtrs para un total de 12 mtrs. Adicionalmente se establecerán zonas de

cargue y descargue, acorde a los vehículos de transporte utilizados.

Parqueaderos. Una celda de parqueadero por cada 80 mts de área de construcción destinada al comercio y una celda por cada 16 mts de construcción destinada a la producción.

Usos permitidos en áreas industriales: Se permite en áreas industriales usos relativos al mantenimiento de maquinaria industrial como talleres mecánicos, metalmeccanica,

## 12. DESARROLLOS URBANISTICOS PARA ÁREAS DE ACTIVIDAD RECREATIVA Y DEPORTES

Para esta actividad se establecerán normas sobre índices de ocupación o endurecimiento de superficies, áreas de arborización acordes a la localización y vegetación existente, y las especificaciones y normas de Coldeportes propias de las actividades deportivas. etc.

## 13. NORMAS PARA DELIMITACIÓN FÍSICA Y CONFORMACIÓN DE BARRIOS

Se definen en el presente acuerdo las normas y requisitos para la Legalización, Reconocimiento y Delimitación Física de los Barrios, Asentamientos, Urbanizaciones y Conjuntos Cerrados posteriores al Decreto 476/90.

Definición : Para efectos legales en la conformación y delimitación de los Barrios, Urbanizaciones y Asentamientos, se asumirá las siguientes definiciones:

VIVIENDA : Es toda edificación, cuya función Arquitectónica y Ambiental Principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia o similar.

MANZANA : Es el área, dentro de un trazado urbano con diversos usos, limitados por zonas de uso público.

BARRIO : Entiéndese como Barrio, el conjunto y/o agrupación de manzanas y/o conjuntos cuyo uso principal esta dado por la actividad residencial y complementarias al uso principal, cuyo crecimiento es de manera espontanea según normatividad urbana vigente, y cuya tenencia de la tierra e inmueble es producto de un proceso de tradición según las normas y requisitos que señala la Ley.

URBANIZACIÓN: La urbanización es el resultado de un proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas de uso privado y comunal y demás servicios básicos y apto para construir y de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

ASENTAMIENTO : Entiéndese por Asentamiento, el conjunto de manzanas conformadas por viviendas, producto de una apropiación indebida de la tierra, cuya tenencia de la misma no esta debidamente legalizada y su conformación urbana no se acoge a normativa legal vigente.

CONJUNTO CERRADO: Se define como la agrupación edificios, casas y construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente, sometidas a un régimen común sobre la propiedad horizontal previsto en la Ley, debidamente registrado y reglamentados por acciones administrativas y legales, en cual se acogen ciertos usos y zonas privadas y de uso común.

LEGALIZACIÓN : Es la acción legal ejercida por la Administración Distrital en cabeza de su Alcalde Mayor, para legalizar y delimitar físicamente según

normas urbanas y administrativas vigentes, el conjunto de manzanas conformadas por viviendas que constituyen según normas presentes un Barrio o Asentamiento, cuya tenencia de la tierra fue obtenida por procedimientos legales y ha sido otorgada la propiedad de la misma, en un proceso legal de adjudicación pública y/o privada.

**RECONOCIMIENTO** : Es la acción administrativa mediante la cual se delimita físicamente un conjunto de manzanas conformadas en su mayoría por viviendas, y que según normas presentes constituyen un Barrio, Urbanización o Conjunto, cuya tenencia de tierra y construcción, es producto de un proceso legal según normas urbanas y administrativas previstas en la Ley.

Solamente se podrá reconocer y delimitar un asentamiento subnormal, en aquellos casos que se la consolidación cumpla las normas de la presente reglamentación, y cuyo propósito este destinado a la constitución de Juntas de Acción Comunal del asentamiento y jurisdicción de su cobertura, sin que el dicho acto implique pronunciamiento alguno de legalización sobre la tenencia de la tierra.

No se podrá reconocer y/o delimitar ningún área que este afectada por condiciones de riesgo que traten las normas urbanísticas, legales y ambientales al respecto

**Reglamentación:** Para la legalización y delimitación física de los Barrios, Urbanizaciones y Asentamientos, posteriores al Decreto 476/90, deberá contemplar los siguientes requisitos:

. Cobertura: Se asumirá como Mínimo un total de 150 Viviendas y/o 15 Manzanas Catastrales.

. Normativa Urbana: El área o cobertura solicitada para la delimitación física del Barrio, Asentamiento o Urbanización, deberá contemplar áreas destinadas para el Equipamiento Comunal y Zonas Verdes. Las urbanizaciones debidamente aprobadas por acto administrativo, deben demostrar tal situación dentro del contenido de aprobación según licencia de urbanismo, y los Conjuntos Cerrados deberán acogerse al precepto legal contenido en la Ley 428 de Enero 16 de 1.998 y normas que se promulguen por la autoridad competente

. Normativa Legal: Para asumir la delimitación física de un Barrio, Urbanización, Asentamiento o Conjunto Cerrado, mediante la Legalización o Reconocimiento, las viviendas e inmuebles que se encuentren dentro de su cobertura, deberán demostrar la adquisición y tenencia de la tierra mediante documentos debidamente registrados y matriculados en las entidades competentes.

Para el caso de las Urbanizaciones y Conjuntos Cerrados producto de una Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción, bastará con demostrar su aprobación como tal, según acto administrativo expedido por las entidades competentes.

**Delimitación Física:** Para delimitar físicamente un Barrio, Urbanización, Asentamiento y Conjunto Cerrado, se asumirá el actual sistema de nomenclatura vial aprobado por la Secretaria de Planeación.

**Tramite :** Los interesados en delimitar físicamente mediante el procedimiento de legalización o reconocimiento, deberán presentar ante la Secretaria de Planeación los siguientes documentos:

. Certificado de la Secretaria de Planeación, en el cual conste que la cobertura del área, cumple con los requisitos mínimos establecidos por la presente reglamentación.

. Presentar las debidas escrituras y matriculas inmobiliarias de los predios que contempla la cobertura del Barrio o Asentamiento, o en su defecto certificado de la Secretaria de Bienes e Inventarios del Distrito donde conste que los predios se encuentran en un proceso de adjudicación por el Distrito y no presentan inconvenientes jurídicos para que proceda el acto administrativo; para las Urbanizaciones la respectiva Licencia de Urbanizar y Construcción, los Conjuntos Cerrados deberán obtener de la Secretaria de Planeación, la certificación que cumple con las normas contempladas en la Ley 428 de Enero 16 de 1.998 y normas que se expidan al respecto.

. Certificado de la Secretaria de Planeación que la cobertura cumple con la Normativa Urbana señalada en el presente Decreto.

Para el caso en que la Legalización o Reconocimiento contemple segregarse de la jurisdicción de un Barrio, Urbanización o similar debidamente legalizado por el decreto vigente en su momento, deberá presentar un acta de concertación

debidamente firmada por los representantes de la comunidad de la cobertura segregada.

**Actualización :** Los Barrios delimitados por el Decreto 476/90 y posteriores actos expedidos, deberán actualizar su jurisdicción según el Sistema de Nomenclatura Vial adoptado por la Secretaria de Planeación de acuerdo con la Resolución 202/95 y 123/97.

**Cartografía :** La Secretaria de Planeación elaborará la Cartografía respectiva objeto del presente decreto y del proceso de actualización de la jurisdicción que trata el artículo anterior.

El presente acuerdo faculta a la Secretaria de Planeación, para que realice los tramites descritos en el Articulo del presente acto

La Administración e interpretación de las normas objeto de las presentes disposiciones, estará a cargo de la Secretaria de Planeación, y le corresponde expedir las autorizaciones y demás documentaciones que haya lugar ajustándose a todo lo establecido en el presente documento.