



ALCALDÍA DE FACATATIVÁ

SECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECRETO 090 DE 2010.

DECRETO N° 090 DE Febrero 17 de 2010

POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN, AJUSTAN, REVISAN Y ACTUALIZAN LAS FICHAS NORMATIVAS QUE REGULAN LOS USOS, LA EDIFICABILIDAD Y OTRAS ACCIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS FUNCIONALES CENTRO, TEJIDO RESIDENCIAL TRADICIONAL, GRANDES ÁREAS VERDES, BORDE SUR, OCCIDENTE Y PERIFERIA URBANA.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 93 de la Ley 136 de 1994, el numeral 3 del artículo 219 del Decreto 069 de Junio 20 de 2002 y,

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 219 numeral 3 del decreto 069 de junio 20 de 2002 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial "3. *La normatividad general de construcciones será adoptada mediante decreto reglamentario proferido por la administración municipal*".



Que con el fin de articular la norma urbanística con el Modelo de Ordenamiento, es necesario adoptar la estrategia de insertar los sectores normativos dentro del marco de las Áreas Funcionales, una estructura básica, compuesta por el suelo de protección y los sistemas generales de la ciudad, así como las directrices normativas contenidas en este decreto y en los planos normativos, que forman parte del mismo. Su perspectiva es desarrollar, en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

Que los artículos 216 al 219 del POT adoptado mediante Decreto 069 de Junio 20 de 2002, establecen que la ficha normativa es un instrumento de carácter reglamentario, mediante el cual se establecen las normas urbanísticas para los sectores de la ciudad, donde coincide un tratamiento urbanístico con un área de actividad.

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

Que para dar cumplimiento al artículo 257 del POT, las fichas reglamentarias deben contener las normas comunes a todos los tratamientos respecto al manejo de alturas, antejardines, adosamientos y aislamientos.

Que de conformidad con el párrafo 1 del artículo 218 del POT, se precisarán en detalle los respectivos límites de las áreas de actividad y de los tratamientos en los planos de las fichas reglamentarias, correspondientes a los sectores determinados.

Que de acuerdo con el artículo 73 y 74 de la ley 388 del 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo, del espacio aéreo urbano y permiten un incremento en su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas (Alcaldía de Facatativá) a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 299 del POT, el municipio puede señalar las zonas con incremento por la asignación de un mayor volumen de edificabilidad, de densidad, el índice de construcción o el índice de ocupación del terreno.

Que la actualización de las fichas normativas permite corregir imprecisiones y vacíos en los decretos, las fichas de usos y de edificabilidad y en la planimetría de cada una de las Áreas Funcionales.

Que a través de las Fichas de Normativa Urbanística se actualizan sectores de la ciudad que han sufrido transformaciones urbanas y se generan los lineamientos generales para que éstos finalicen su consolidación.

Que las Fichas Normativas son la herramienta por medio de la cual la Oficina de Urbanismo y Ordenamiento Territorial condiciona las acciones y transformaciones arquitectónicas de los predios localizados en suelo urbano y el impacto de éstas en los ámbitos ambientales, poblacionales y económicos.

Que de acuerdo a las facultades que le confiere la Ley, El Alcalde del Municipio de Facatativá revisó, modificó y actualizó el Decreto 363 del 20 de Febrero de 2002 (por medio del cual se compilan las Áreas Funcionales BORDE SUR, CENTRO, GRANDES ÁREAS VERDES, OCCIDENTE, PERIFERIA URBANA, TEJIDO RESIDENCIAL).



DECRETA:

Adóptese presente Decreto, el cual consta de VII Títulos distribuidos así:

- TÍTULO I. ÁREA FUNCIONAL CENTRO.**
- TÍTULO II. ÁREA FUNCIONAL BORDE SUR.**
- TÍTULO III. ÁREA FUNCIONAL GRANDES ÁREAS VERDES.**
- TÍTULO IV. ÁREA FUNCIONAL DE OCCIDENTE.**
- TÍTULO V. ÁREA FUNCIONAL PERIFERIA URBANA.**
- TÍTULO VI. ÁREA FUNCIONAL TEJIDO RESIDENCIAL TRADICIONAL.**
- TÍTULO VII. NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

TITULO I

AREA FUNCIONAL CENTRO

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

1. Objetivos:

- Articular el Centro Histórico con su entorno inmediato y con el resto de la ciudad, valorando su condición de centro administrativo e institucional por su valor patrimonial, histórico y arquitectónico, mejorando la funcionalidad de la estructura urbana.
- Mejorar la funcionalidad de la estructura urbana y propiciar el uso eficiente de los sistemas que la integran.
- Aprovechar el potencial cultural de los valores históricos, urbanos y arquitectónicos de la ciudad antigua.
- Densificar las zonas deterioradas del Centro Tradicional, a fin de proveerlo de espacios urbanísticos de calidad, permitiendo un aprovechamiento eficiente del suelo urbano, las estructuras existentes de servicios públicos y movilidad y la generación de espacios públicos.



- A través de la estrategia de densificación establecer hechos generadores de mayor aprovechamiento por el cambio de usos y alturas, lo que se representa en un recaudo de ingresos, por medio de la plusvalía.
- Generar un mejor aprovechamiento y desarrollo de los centros de manzana, los cuales en la actualidad no representan beneficio para la ciudad.

2. Estrategias

a. Sistema de movilidad.

- Integrar la actividad cultural del centro histórico al eje turístico de la calle 5 y las actividades que alrededor de este mismo pueden sucederse.

b. Sistema de espacio público

- Consolidar la estructura urbana a través del diseño de los sistemas funcionales y estructurantes del sector en particular las relacionadas con el espacio público, el transporte y las vías.
- Permitir una mayor densificación para generar mayores zonas de espacio público, generando un incremento en la calidad de vida del sector.

c. Organización funcional:

- Conservar del centro histórico como zona de alta representatividad institucional y su fortalecimiento a partir de la valoración y protección de su patrimonio histórico.

d. Potenciar la edificabilidad:

- Controlar la densidad y la ocupación en función de la estructura y la morfología urbana de los sectores que integran el Área Funcional. Para ello deben evaluarse y actualizarse los sistemas de espacio público y movilidad y el cumplimiento de la reglamentación de edificabilidad y usos, en la cual se definen, entre otras, alturas, índices de ocupación, índice de construcción y aislamientos.

ARTÍCULO 1. INVENTARIO PRELIMINAR.

Adóptese un inventario preliminar de los inmuebles clasificados como de Conservación Integral, Conservación Tipológica, Conservación de Transición y Restitución, considerados como Inmuebles de Interés Patrimonial Municipal localizados en el AREA FUNCIONAL CENTRO.

Parágrafo 1. Las inconsistencias que se puedan presentar entre los datos del presente estudio y la localización de los inmuebles, serán aclaradas por Secretaría de Urbanismo y Ordenamiento Territorial (S.U.O.T.), con base en la ficha de valoración individual que esta secretaria hará posteriormente como parte del Estudio Especial de Patrimonio, para identificar los inmuebles que hacen parte del inventario de bienes con valor patrimonial del Municipio de Facatativá.



Parágrafo 2. En los casos de inmuebles que hayan sido objeto de declaratoria dentro de alguna de las categorías de Conservación y éstos no posean ficha de valoración individual, los propietarios interesados en adelantar cualquier tipo de intervención, deberán desarrollar e incluir dentro de la solicitud de licencia la ficha de valoración individual de la que habla el parágrafo 1 del presente artículo.

ARTÍCULO 2. CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LOS INMUEBLES SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN.

El Área Funcional Centro contiene predios con valor patrimonial y predios sin valor patrimonial, a los cuales les corresponden las categorías de Conservación y Restitución, respectivamente.

La clasificación de los inmuebles está orientada a asignar normas particulares a cada categoría que promuevan:

- La conservación de los valores urbanos.
- La conservación de las edificaciones con valor patrimonial.
- La recuperación e integración de las edificaciones intervenidas.
- El mantenimiento de las condiciones urbanísticas originales del sector.
- El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad o uso de las edificaciones.

Tipología de Edificaciones. A continuación se lista la clasificación tipológica asignada a los inmuebles del Centro, producto del inventario preliminar para el Área Funcional según el estado de intervención de cada construcción, asignadas individualmente en el plano anexo N° 4 (A29 Archivo); las cuales se definen de la siguiente manera:

TIPO A1: Inmuebles que conservan características Arquitectónicas originales en cuanto a volumetría (aleros, vanos, altura) y en cuanto a acabados (materiales, carpintería, zócalos.

TIPO A2: Inmuebles que conservan características originales en cuanto a volumetría pero han sufrido modificaciones en cuanto a acabados (materiales, carpintería, zócalos.

TIPO A3: Edificaciones Antiguas que no conservan características Arquitectónicas se encuentran en estado de deterioro. Han sufrido modificaciones significativas tanto en acabados como en volumetría. Presentan muchas veces reemplazo de elementos o construcciones adosadas.

TIPO N1: Edificaciones nuevas que respetan la imagen urbana del Área Funcional Centro. Conservan altura y paramento y el empleo de algunos acabados.

TIPO N2: Edificaciones nuevas que van en detrimento de la imagen urbana del Área Funcional Centro. No conservan altura y/o paramento. Empleo de nuevos materiales ajenos al contexto.

Categorías de intervención: De acuerdo con el inventario preliminar para el Área Funcional Centro son:

1. **Conservación Integral.** Aplica a los inmuebles que cuentan con valores culturales excepcionales, representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes (Monumentos, Iglesias, etc. Aplicada a



edificaciones clasificadas según su estado de intervención como Tipo A1 y sujetas a Estudio Especial de Patrimonio.

- Conservación Tipológica.** Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación y que aún mantienen sus características tipológicas, morfológicas y de tratamiento de material original. Aplicada a edificaciones clasificadas según su estado de intervención como Tipo A2 y sujetas a Estudio Especial de Patrimonio.
- Conservación de Transición.** Aplica a los inmuebles que al estar localizados dentro de una zona de conservación hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad. Aplicada a Edificaciones clasificadas según su estado de intervención como Tipo A3, N1 y N2. Esta categoría está orientada a la conservación de conjunto (trazado urbano, paramentos y espacio público).

Parágrafo 1. Algunas de las edificaciones clasificadas dentro de las **Categorías de Intervención Integral y Tipológica** (Tipo A1 y A2) se denominan Inmuebles de Interés Patrimonial Municipal dentro del POT y que se encuentran localizadas en el Área Funcional Centro, se encuentran especificadas a continuación.

PATRIMONIO MUNICIPAL	INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL MUNICIPAL EN EL ÁREA FUNCIONAL CENTRO.	VALOR	TIPO DE EDIFICACIÓN
	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO (LA CATEDRAL)	ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL	A1
	ANTIGUA ALCALDÍA DE FACATATIVÁ	TESTIMONIAL MUNICIPAL	A1-2
	HOSPITAL REGIONAL SAN RAFAEL	ARQUITECTÓNICO MUNIIPCAL	A1
	ANTIGUA PLAZA DE FERIAS	TESTIMONIAL MUNICIPAL	A1, A2
	JABONERA CENTRAL	TESTIMONIAL MUNICIPAL	A2-3

PATRIMONIO MUNICIPAL	CONJUNTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL MUNICIPAL.	VALOR	TIPO DE EDIFICACIÓN
	EDIFICACIONES MARCO DE LA PLAZA SIMÓN BOLIVAR Carreras 2 y 3 –calles 5 y 6	CONJUNTO DE VALOR TESTIMONIAL	A2, A3, N2
	EDIFICACIONES Carrera 3 entre calles 6 y 7	CONJUNTO DE VALOR TESTIMONIAL	A2, A3, N2
EDIFICACIONES Carrera 2 entre calles 6 y 7 Costado norte	CONJUNTO DE VALOR TESTIMONIAL	A2, A3, N2	

Parágrafo 2. La reglamentación para las **Categorías Integral y Tipológica** que este decreto expide es general para todos los inmuebles clasificados dentro del inventario preliminar; sin embargo la S.U.O.T al podrá expedir normas específicas para cada inmueble de acuerdo a la valoración que de este se haga mediante el Estudio Especial de Patrimonio y la ficha de valoración individual.



ARTÍCULO 3. FICHA DE VALORACIÓN INDIVIDUAL.

Es el documento oficial de soporte de la declaratoria de cada inmueble como Inmueble de Interés Patrimonial Municipal. Contiene información sobre sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, urbanos y ambientales y la reglamentación particular que aplica para cada inmueble.

ARTÍCULO 4. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA UNIDAD DEL AREA FUNCIONAL.

La Estructura Básica tiene por objeto establecer directrices u orientaciones para las determinaciones normativas en el marco de Modelo de Ordenamiento para el área funcional CENTRO, respecto de los elementos del suelo de protección, del sistema de movilidad, del sistema de espacio público y de su organización funcional.

Parágrafo 1. Los elementos señalados en el Plano N° 1A, son indicativos. La delimitación de los elementos relacionados con la Estructura Ecológica y Sistemas Generales será precisada por la S.U.O.T y de Obras Publicas e Infraestructuras en posteriores estudios.

1. SISTEMA DE MOVILIDAD.

Todos los elementos relacionados con el Sistema de Vías se regirán por la reglamentación que se relaciona en el siguiente cuadro:

INSTRUMENTO	NORMA
COMPONENTE DEL SISTEMA VIAL	Artículo 89 al 95
RED PRINCIPAL	Artículo 113
RED SECUNDARIA	Artículo 114

2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Todos los elementos relacionados con el Sistema de Espacio Público se regirán por la reglamentación que se relaciona en el siguiente cuadro y la cual será precisada por la S.U.O.T mediante el La Cartilla de Espacio Público según lo establecido en el Artículo 133 del Decreto del POT.

INSTRUMENTO	NORMA
PROGRAMA PARA LA RECUPERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS REPRESENTATIVOS.	Art. 124
ELEMENTOS DE CONTROL EN ÁREA DE USO PÚBLICO	Art. 130
ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO POR DESTINACIÓN DE PROPIETARIOS O URBANIZADORES	Art. 131
NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS	Art. 132
PROTECCIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y PATRIMONIAL	Art. 241
ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO EN ZONAS DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.	Art. 242

3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:



INSTRUMENTO	NORMA
INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO (ABASTECIMIENTO, TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE).	Artículo 141 al 144.
INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO.	Artículo 145 al 153.
INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE GENERACIÓN, TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA.	Artículo 154 al 156
INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES	Artículo 157 al 158
SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO.	Artículo 159 al 161

Parágrafo 2. Cualquier tipo de afectación por obra nueva o ampliación del sistema vial y de los sistemas de infraestructura de servicios en el sector, será definida por la S.U.O.T. y por Obras Publicas e Infraestructuras.

4. USOS DEL SUELO

Los elementos relacionados con el uso del suelo, se regirán por la reglamentación que se relaciona en el siguiente cuadro y será complementada en las fichas normativas de usos

INSTRUMENTO	NORMA
USO DE SUELO	Artículo 220
CLASIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN GENERAL DE LOS USOS ESPECIFICOS	Artículo 231
LISTADO GENERAL DE CLASIFICACIÓN DE USOS ESPECIFICOS	Artículo 232

ARTÍCULO 5. REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL.

1. SECTORES NORMATIVOS.

SECTOR	AREAS DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECIFICA
1	COMERCIO Y SERVICIOS	AREA ESPECIAL DE SERVICIOS	Consolidación con Densificación Moderada	Ficha Normativa de Usos y Edificabilidad
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	Consolidación con Densificación Moderada	Ficha Normativa de Usos y Edificabilidad
3	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS, RECREATIVOS	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	Plan de Regularización y Manejo
4	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	Plan de Regularización y Manejo

Parágrafo 1: Los sectores del cuadro anterior se identifican en el plano N° 3 de este Decreto, denominado "SECTORES NORMATIVOS".

Parágrafo 2: El plano N° 2 denominado "Plano de barrios" complementa la información del plano N° 3 en la medida que permite localizar a cada barrio dentro de su respectivo sector normativo.

Parágrafo 3: Como parte integrante y complementaria del decreto, se presentan los planos según escala y las planchas con fichas normativas relacionadas así:



- Plancha 1: Fichas reglamentarias de usos y plano correspondiente. En este plano los números romanos designan subsectores de uso.
- Plancha 2: Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. En este plano las letras mayúsculas designan subsectores de edificabilidad.

CAPITULO II

NORMAS COMPLEMENTARIAS A LA FICHA DE USOS

ARTÍCULO 6. NORMAS PARA EL USO DOTACIONAL.

1. Dotacionales existentes.

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NORMA ESPECÍFICA
a. En predios privados	Regional Urbana	Con licencia	Deberá someterse a Plan de Regularización y Manejo.
	Zonal	Sin licencia o cuando ésta cubra solo parte de sus edificaciones.	Adquieren la condición de permanencia mediante la aplicación de un Plan de Regularización y Manejo que será coordinado con la S.U.O.T
	Local	Con o sin licencia	Se rigen por las normas del subsector donde se ubican.
b. En cesiones públicas	Regional Urbana Zonal Local	Con o sin licencia	Podrán acogerse al reconocimiento del uso, ocupación y volumetría previsto mediante la aplicación de un Plan de Regularización y Manejo.

2. Nuevas edificaciones dotacionales:

LOCALIZACIÓN	ESCALA	NORMA ESPECÍFICA
a. En predios privados	Regional Urbana Zonal	Deberá someterse a Plan de Implantación Se rigen por las normas de usos del subsector donde se localicen.
	Local	Se rigen por las normas de usos y de edificabilidad del subsector donde se ubican.
b. En cesiones públicas	Regional Urbana Zonal	Mediante Plan de Implantación según Artículo 219 del Decreto del POT
	Local.	Se rigen por las normas del subsector donde se ubican.

Parágrafo 1. Los dotacionales de cualquier escala que sean colindantes entre sí deberán hacer un Plan de Regularización y Manejo en conjunto que involucre una solución volumétrica que mantenga la paramentación del lado o lados de manzana donde se localizan.



ARTÍCULO 7. NORMAS PARA PARQUEOS.

Dimensionamiento de Garajes y Estacionamientos: Los cupos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas	Para vivienda, oficinas, comercio e instituciones	4.50 m x 2.20 m
	Estacionamiento para minusválidos	4.50m x 3.80m
	Para vehículos pesados	10m x 3m
CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS		
Acceso	Los estacionamientos que tengan acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial deberán concertar con la S.U.O.T. un horario para cargue y descargue que no interfiera con el funcionamiento normal de la vía. Los operadores de los estacionamientos deberán garantizar que su operación no generara colas de vehículos sobre las vías Públicas.	
	La localización de proyectos de estacionamientos del área Funcional Centro deberá someterse a un estudio por parte de la S.U.O.T que involucren tratamiento de espacio público y de fachada para dichas edificaciones.	
	Cualquier iniciativa privada deberá presentar para su aprobación un estudio de demanda y atención de usuarios que garanticen que no se generaran colas sobre la vía pública.	
	Estacionamientos en zonas de conservación solamente en edificaciones Tipo A3, N1 y N2.	
ESTACIONAMIENTOS EN URBANIZACIONES		
	Los proyectos de vivienda que se localicen sobre el Centro deberán presentar un estudio de estacionamientos que garantice que la localización y el funcionamiento de los mismos no interferirá con la actividad propia del área centro.	
	En las edificaciones de copropiedad, los parqueaderos exigidos para visitantes podrán ser parte de las áreas comunes.	
	En las edificaciones de cualquier tipo, los garajes, no podrán cambiar su destinación con uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico.	

Parágrafo 1. La exigencia de estacionamientos se determina en las fichas de usos conforme al área de actividad donde se localiza.

Parágrafo 2. Las edificaciones que en conjunto propongan, construyan y mantengan un área común de parqueo se verán eximidas de la obligación de parqueo dentro de su predio.

Parágrafo 3. Los inmuebles clasificados en las **Categorías de Intervención Integral y Topológica** (Tipo A1 y A2), se eximen de cumplir la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original.

Parágrafo 4: Los predios e inmuebles clasificados como Bienes de Interés Cultural de Orden Municipal y/o Nacional dentro de los cuales no se puedan cumplir la totalidad de las cuotas de estacionamientos, podrán hacer la compensación de las cuotas restantes en predios vecinos o en inmuebles con destinación exclusiva para el uso de parqueos, siempre en concordancia con lo



estimado en el presente Artículo y de manera concertada con la Secretaría de Urbanismo y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO III NORMAS QUE COMPLEMENTAN LA FICHA DE EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 8. NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS.

1. CONDICIÓN DE HABITABILIDAD.

Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.

2. EDIFICABILIDAD.

Se regula mediante los índices de ocupación y de construcción establecidos en cada ficha normativa. La ficha normativa de edificabilidad dará valores específicos para cada subsector normativo en los siguientes temas:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Cociente que resulta de dividir el área del primer piso bajo cubierta por el área total de un predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil según lo determine la norma urbanística.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Cociente que resulta de dividir el área total construida por el área total del predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil según lo determine la norma urbanística.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Esta referida a la distribución espacial de una edificación dentro de la manzana. Continua : Sin aislamiento laterales Aislada : Con aislamientos laterales
ALTURA	Dimensión de la edificación medida desde el nivel del terreno hasta el punto más alto de la misma La altura en las fichas se da en pisos, no en metros
SOTANO	Espacio de la edificación localizado a partir del nivel del terreno hacia abajo.
SEMISÓTANO	Espacio de la edificación en el que una parte de la altura se encuentra por debajo del nivel del terreno y la otra parte por encima del mismo. Cualquier proyecto que contemple semisótano deberá acogerse a las especificaciones de diseño que existan para la vía.

a. Manejo de Alturas.

Altura entre placas medidas	<u>TIPO DE USO</u>	<u>DIMENSION</u>
	Vivienda y Servicios	Dimensión máxima 2.80 m



desde sus afinados superiores	Industria y Comercio de Escala Urbana	Dimensión Máxima 3.80 m
En todo tipo de terreno	Todas las variaciones volumétricas (áreas bajo cubierta inclinada, mansardas y mezanines) hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizan como pisos en la altura reglamentaria de cada sector normativo.	
	El punto de arranque de la altura permitida se toma a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	

Nota 1: En los casos que se superen las dimensiones anteriormente descritas, éstas se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros. La altura libre entre placas para que sea considerado como piso habitable, será como mínimo de 2.20 metros.

Nota 2: El piso destinado a maniobras, circulación y parqueo de vehículos, con un mínimo de un 70% de su área con esta destinación, así como a estaciones sub-estaciones, cuartos de máquinas y puntos, se considerará como no habitable y no será contabilizado como piso dentro de la altura permitida, siempre que este se ubique en el nivel de acceso. Este piso puede descomponerse en varios niveles sin que haya superposición entre ellos únicamente en terrenos inclinados.

Nota 3. Todo espacio destinado a usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial, se contabiliza como piso.

Parágrafo 1: Las edificaciones que superen cinco (5) pisos deberán construir por obligación mínimo un ascensor para la movilidad vertical. Se exceptúan de esta condición los proyectos de vivienda de interés social (V.I.S) y vivienda de interés prioritario (V.I.P), los cuales construirán ascensor cuando superen los seis (6) pisos de altura.

b. Aislamientos

- **Caso 1. Aislamiento por Rango de Predio.**

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA	CONDICIONES	
Aislamiento posterior	En todos los sectores según el Rango de Predio.	Debe mantenerse en todo el plano de fachada posterior.	Sus dimensiones mínimas se determinan según el Rango de Predio en función de la profundidad, así:	
			Rango de Predio	Tipología Continua
			Rango 1: 0-25 mts	3.00 mts.
			Rango 2 : 25 mts-40 mts	4.50 mts.
			Rango 3: 40 mts-60 mts	7.00 mts.
Rango 4: mayores a 60 mts	9.00 mts.			

Rangos de Predio asignados individualmente en el plano anexo No 5 (A30 Archivo).

- **Caso 2. Aislamiento por Alturas.**

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA	CONDICIONES
----------	--------------	-------	-------------



Aislamiento posterior	En todos los sectores.	Debe mantenerse en todo el plano de fachada posterior. Se exige a partir del nivel de terreno o la placa superior del semisótano.	Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura máxima permitida en cada sector o subsector, donde el aislamiento mínimo es de 3 metros así:	
			Altura en pisos	Tipología Continua
			De 1 a 3 Pisos	3.00 mts.
			De 4 pisos	4.50 mts.
			De 5 a 6 pisos	6.00 mts.
De 7 a 8 pisos.	8.00 mts.			

c. Situaciones especiales de aplicación de aislamientos posteriores.

SITUACIÓN	APLICACIÓN
En lotes esquineros	El aislamiento posterior es un patio, ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento reglamentario.
En predios de morfología irregular	La obligación de prever aislamientos posteriores se cumple mediante el planteamiento de patios contra los aislamientos de las edificaciones permanentes de los predios colindantes.

Parágrafo 2. Las edificaciones clasificadas dentro de las **Categorías de Intervención Integral y Tipológica** (Tipo A1 y A2) que tengan un aislamiento inferior al requerido por la ficha deberán plantear una solución de empate con el aislamiento posterior del inmueble de conservación, el cual debe garantizar como mínimo el tratamiento de las culatas que se generen.

Parágrafo 3. En las situaciones en las cuales se generen diferencias en la aplicación entre Aislamiento por Rango de Predios y Aislamiento por Alturas siempre se tomará el mayor valor en metros para el aislamiento posterior.

d. Voladizo.

TRATAMIENTOS	VIABILIDAD	DIMENSIONES MÁXIMAS.	
En todos los tratamientos	Se define en la ficha reglamentaria de cada subsector normativo de acuerdo a los siguientes parámetros.	- Vías menores o iguales a 10 metros	0.60 metros
		- Vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 metros
		- Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros	1.00 metros
		- Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3.	1.50 metros

Parágrafo 4: En vías menores de 6 m no se permitirán voladizos

Parágrafo 5. Los voladizos en las edificaciones que colinden con inmuebles clasificados dentro de las **Categorías de Intervención Integral y Tipológica** (Tipo A1 y A2) deben adoptar la misma altura y dimensión del voladizo, sin generar culatas.

e. Adosamientos.



En todas las áreas de Actividad las nuevas edificaciones en altura deberán desarrollarse con solución de homogeneidad y continuidad con relación a los siguientes aspectos:

- a. Plataforma básica
- b. Prolongación del espacio público
- c. Voladizos
- d. Pórticos

Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a esta según sea el caso, así:

Empate con una Edificación que Presente Culata	Cuando al construir resulten culatas porque las construcciones adyacentes no tengan altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías, las culatas deberán tratarse siendo la mínima exigencia pañetar y pintar. Las obras que se desarrollen en predios que linden por uno o por sus dos costados con las edificaciones clasificadas dentro de las Categorías de Intervención Integral y Tipológica (Tipo A1 y A2), deben plantear estricto empate de paramento con éstas.
Vecindad con una Zona Verde	Si la edificación se adosa al lindero de una zona verde, dicha edificación deberá habilitar fachada sobre esta zona, pudiendo tener voladizos y acceso exclusivamente peatonal. Los accesos no podrán generarse en zonas de aislamiento posterior o patios.
Tratamiento de muros laterales y posteriores	Los muros laterales o posteriores que sean medianeros, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el resto de las edificaciones colindantes.

f. *Tratamiento de Fachadas*

Conservación Integral y Tipológica Edificaciones TIPO A1 y A2	Las fachadas de dichas edificaciones, deben mantener las características originales de la construcción; referidas a inclinación de las cubiertas, materiales, texturas, ventanas y composición en general
Conservación de Transición Edificaciones TIPO A3	Las fachadas de las nuevas edificaciones o las modificaciones de fachadas existentes, deben plantear soluciones de acabado similares a las predominantes en el lado de manzana
No se permite la instalación de antenas de comunicación, mástiles estructurales, vallas u otros elementos, sobre las fachadas y cubiertas que den a un espacio público. Tampoco se permitirá la exhibición de mercancías sobre fachada, ni la invasión de espacio público, producto de la actividad comercial.	
Avisos Comerciales -Se permite un solo aviso por predio en el que se localicen establecimientos comerciales. -Los avisos deben adosarse a la fachada. No se permite pintar los avisos directamente sobre la fachada, ventanas o puertas, ni suspenderlos sobre puertas, voladizos, aleros o ventanas. No pueden ser luminosos y no pueden sobrepasar la altura del primer piso. -Los materiales permitidos para la elaboración de los avisos publicitarios son: Piedra, Bronce, Madera, Hierro Forjado, Cerámica y debe tener relación con las características arquitectónicas de la edificación. -La altura de los avisos deberá ser la misma en todas las edificaciones de un lado de manzana. -Las dimensiones de los avisos comerciales no podrán tener un área mayor de 1.5 m2.	



g. Patios Interiores.

Acorde al cumplimiento de la condición de habitabilidad Artículo 8, numeral 1, las dimensiones mínimas de los patios serán las indicadas en la siguiente tabla:

USO	No PISOS	AREA PATIO M ²	LADO MINIMO M
Vivienda Comercio y servicios	De 1 a 3 pisos	6 a 9 m ²	3 mts.
	De 4 a 5 pisos	9 a 12 m ²	3 mts.
	De 6 a 8 pisos	13 a 16 m ²	4 mts.

Parágrafo 6: La dimensión del patio se dará según la altura máxima permitida en el predio.

Parágrafo 7: Los patios Interiores de edificaciones que se empaten con los inmuebles clasificados dentro de las **Categorías de Intervención Integral y Tipológica** (Tipo A1 y A2), deben coincidir con los de éstos últimos, sin generar culatas respecto del Inmueble de Interés y en las dimensiones mínimas que defina la norma del sector respectivo.

h. Normas de Englobe

APLICACIÓN		
SITUACIÓN	TIPO DE ENGLOBE	APLICACIÓN
a. Estructura predial modificada por ampliación de vías arterias.	Englobe de predios sobrantes no construibles con colindante posterior. (Nota 1)	- Se regulan por las normas sobre usos y edificabilidad asignados por la ficha reglamentaria a los predios con frente al eje vial. - Los aislamientos posteriores se suprimen en todos los casos.
b. Estructura predial no modificada por ampliación de vías arterias.	Todos los englobes	- Los predios regulados por diferentes normas específicas mantienen las correspondientes a cada uno de los predios originales. - Los aislamientos se rigen por las normas del numeral 2 literal c del presente decreto.
c. Otros englobes	- Se regulan por las disposiciones del literal b del presente numeral.	
Nota 1: Se entiende por predio sobrante no construible aquel que al descontarle aislamientos y antejardines reglamentarios resulte con una profundidad igual o menor a 3 metros y/o un área igual o inferior a 30 metros cuadrados.		

MANEJO DE AISLAMIENTOS POSTERIORES EN ENGLOBES	
TIPO DE LOTE	ENTRE PREDIOS ENGLOBADOS
Medianeros	Se mantienen.
Esquineros	Se mantienen.
Los aislamientos se deben mantener contra los predios colindantes en toda su dimensión, pudiendo empatar contra predios posteriores, mediante patios, solamente cuando el englobe involucre predios esquineros	

Parágrafo 8: Los englobes de predios que se efectúen para acogerse a las normas de edificabilidad que señalan las fichas, por frente de lote, se rigen por lo siguiente:

Antes de englobe	El frente de lote es la menor dimensión que presenta un predio sobre cualquiera de las vías que lo delimitan.
-------------------------	---



Predio englobado	El nuevo frente de lote es el que resulta de la integración de los frentes definidos en el numeral anterior.
-------------------------	--

3. MANEJO DE LOS ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

ELEMENTO		LOCALIZACIÓN	CONDICIONES
a. Antejardín	Dimensión de Antejardines en cuadras con antejardín	En todas los Sectores se mantienen los antejardines existentes.	Las edificaciones clasificadas en las Categorías de Intervención Integral y Tipológica (Tipo A1 y A2) con Antejardín no podrán modificar dimensión.
	Tratamiento de antejardines		Los antejardines deberán tratarse como parte de los proyectos de espacio público que las secretarías de Urbanismo y Ordenamiento Territorial y Obras Públicas determinen.
	Cerramiento de antejardines		Se rige por lo que determine la ficha normativa de acuerdo al sector al que corresponda.
b. Rampas y escaleras		En terreno plano	- No se permiten en el área del antejardín. - En los subsectores sin antejardín reglamentario, el inicio de las rampas debe retrocederse un metro como mínimo respecto del paramento de construcción.
c. Semisótano		Todos los sectores	Se define en la ficha de cada subsector - A partir del Paramento de la construcción hacia el interior del predio. - No deben inferir con los diseños específicos de espacio públicos definidos por la S.U.O.T. - Altura máxima entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno: 1.50 mts.

Parágrafo 9. Se permite la excavación de semisótanos, según lo establecido en la norma del sector, a una distancia mínima de 3 metros de los inmuebles clasificados en las **Categorías de Intervención Integral y Topológica** (Tipo A1 y A2).

ARTÍCULO 9. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Los predios o conjuntos de predios sometidos bajo el Tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana y los predios urbanizables no urbanizados del Área Funcional, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial y con área mínima de 2.500 m², se regulan por las normas del Tratamiento de Desarrollo, según artículo 253 del Decreto del POT y por las siguientes disposiciones:

1. Antejardines y aislamientos

USOS	ALTURA EN PISOS	ANTEJARDIN MÍNIMO EN METROS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS EN METROS	
			ENTRE EDIFICACIONES	CONTRA PREDIOS VECINOS
a. Vivienda y dotacionales de escala zonal y local.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 12	7.00	½ de la altura	1/3 de la altura
	13 o más	10.00	½ de la altura	1/3 de la altura
b. Comercio, Servicios	De 1 a 3	8.00	Libre	10.00



y Dotacionales de Escala Urbana y Regional. c. Industriales (En los casos que aplique).	De 4 a 6	10.00	Libre	10.00
	De 7 o más	12.00	½ de la altura	1/3 de la altura

2. Sótanos y semisótanos.

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES
a. Sótanos	Lo define la ficha normativa de edificabilidad	- Altura máxima sobre el nivel del terreno: 0.25 mts. - Bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 mts. Respecto de la línea de demarcación del predio.
b. Semisótanos	Lo define la ficha normativa de edificabilidad	- Se permiten sin sobrepasar el paramento de construcción. - No deben interferir los diseños específicos de espacio público definidos por las secretarías S.U.O.T y Obras Públicas. - Altura máxima entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno: 1.50 metros.

Nota: Las condiciones específicas para sótanos y semisótanos serán definidos en la ficha normativa de edificabilidad.

3. Equipamiento comunal privado.

a. Exigencia:

TIPO DE PROYECTOS	APLICACIÓN	PROPORCIÓN
a). Vivienda de Interés Social V.I.S. y Vivienda Básica Social V.B.S.	Tratamiento de Desarrollo.	1. Seis metros cuadrados por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 136 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
b). Vivienda de Interés Social V.I.S. y Vivienda Básica Social V.B.S – subsidiable.	Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral.	2. Ocho metros cuadrados por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que superen las 136 unidades por hectárea neta urbanizable.
c). Vivienda diferente de V.I.S.	Tratamiento de Desarrollo	15 m2 por cada 80 m2 de construcción.
	Tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana y Mejoramiento Integral.	10 m2 por cada 80 m2 de construcción.
d). Usos diferentes de vivienda	Tratamiento de Desarrollo.	10 m2 por cada 120 m2 de construcción en el uso específico.
	Tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana y Mejoramiento Integral.	10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta.

En el Tratamiento de Conservación: En todos los casos anteriores, del total del equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas y el 15% para servicios comunales. El porcentaje restante se podrá destinar a estacionamientos adicionales para visitantes.



ARTÍCULO 10. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.

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

Parágrafo 1: Se entiende por norma original la reglamentación específica con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto, vigente a la fecha de publicación del presente decreto, incluidas las modificaciones de las mismas.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES VARIAS

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

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

CONDICIONES.	
OBRA NUEVA	<ul style="list-style-type: none">• Se rigen por lo dispuesto en el Decreto del POT y el actual decreto.• Las obras nuevas se permiten exclusivamente en los predios e inmuebles que no hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural del orden municipal y/o Nacional.
DEMOLICIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Derribo total de un inmueble o conjunto de ellos.• Las obras nuevas se permiten exclusivamente en los predios e inmuebles que no hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural del orden municipal y/o Nacional.
ADECUACION	<ul style="list-style-type: none">• Las adecuaciones o modificaciones a un inmueble deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuesto por el Decreto del POT, la ficha reglamentaria del sector al que corresponda y por el presente decreto

Para el Área Funcional Centro cualquier licencia que implique modificación a un predio o inmueble existente declarado como Bien de Interés Cultural del Orden Municipal o Nacional, se tramitará de acuerdo a la de la siguiente clasificación



Adecuación funcional: Obra tendiente a adecuar una edificación por un cambio de uso. Implica realizar obras para actualizarlo funcionalmente para el uso requerido, ya sea el original o uno diferente permitido.	Conservación Integral Y Tipológica	No pueden hacerse modificaciones que afectan tipológicamente el inmueble y está supeditada a la ficha de valoración individual.
	Conservación De Transición	
Ampliación: Obra tendiente a incrementar el área construida a través de la edificación de nuevos espacios o volúmenes anexos o aislados del inmueble existente, de acuerdo con lo establecido para cada caso en particular, sin alterar los valores del inmueble a conservar.	Conservación Integral Y Tipológica	Cualquier ampliación deberá estar aislada del inmueble original.
	Conservación De Transición	El área ampliada se rige por las normas del Decreto del POT y las del presente decreto, en lo referente a los usos del suelo, a la cuota de estacionamientos, a las áreas de equipamiento comunal privado, a las dimensiones de los aislamientos, a los elementos relacionados con el espacio público y condiciones de paramentación y queda sujeta al índice de construcción del correspondiente sector normativo, aplicado a la totalidad de la edificación.
Liberación: Obra tendiente a remover adiciones que no se consideran significativas y de obligada conservación y que ocultan valores sustanciales de la tipología del inmueble, que afectan o distorsionan su volumen, distribución, proporciones o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que la conforman. Incluye acciones como remoción de muros, demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble, remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original, retiro de pisos que ocultan los originales, reapertura de vanos originales de ventanas, puertas o nichos. Aplica solo para las categorías de conservación integral y Tipológica	Conservación Integral y Tipológica	N/A
	Conservación De Transición	N/A
Mantenimiento: Obra tendiente a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura general o parcial interior y exterior. Incluye el saneamiento de	Conservación Integral y Tipológica	N/A



humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes por filtraciones desde las cubiertas, fachadas o ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus inmediaciones, sin afectar la estructura portante, ni las características formales y funcionales de la edificación. El cambio de cubierta no se considera obra de mantenimiento.	Conservación De Transición	N/A
Reconstrucción: Obra tendiente a rehacer totalmente un inmueble.	Conservación Integral Y Tipológica	Debe hacerse con bases documentales verídicas, previo concepto favorable de la entidad competente.
	Conservación De Transición	N/A
Reconstrucción parcial: Obra tendiente a rehacer parcialmente la estructura del inmueble..	Conservación Integral Y Tipológica	Debe hacerse con bases documentales verídicas, previo concepto favorable de la entidad competente.
	Conservación De Transición	N/A
Reparación locativa: Obra tendiente a reparar, sustituir o ampliar tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas con el cuidado de no alterar los niveles de pisos existentes. Incluye la acción tendiente a incorporar instalaciones nuevas de suministro como agua, luz, teléfono, citófono, gas, señales de televisión e instalaciones de drenajes y equipos especiales como sistemas contra incendio, calefacción, sonido, aire acondicionado, cableado estructurado.	Conservación Integral Y Tipológica	N/A
	Conservación De Transición	N/A
Restauración: Obra tendiente a conservar y relevar los valores estéticos e históricos de un inmueble y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y sus partes auténticas. La restauración está siempre precedida y acompañada por una investigación histórica y un estudio arqueológico del inmueble, y requiere de la intervención de profesionales de diversas disciplinas.	Conservación Integral Y Tipológica	N/A
	Conservación De Transición	N/A
Subdivisión por copropiedad: Obra tendiente a generar varias unidades de habitación o uso diferenciado al interior de un inmueble, sin que implique la subdivisión del predio original, y así mismo adecuarlo a usos permitidos. Se rige por un reglamento de copropiedad o propiedad horizontal.	Conservación Integral Y Tipológica	N/A
	Conservación De Transición	N/A



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

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

Parágrafo 3. Para los predios con área menor a 72 m² y frente menor a 6m, deberán acogerse a los aspectos normativos descritos en el presente decreto, según lo dispuesto en el artículo 257, parágrafo primero, del decreto 069 del 20 de junio de 2.002 "Aquellos predios que anterior a la adopción de presente plan posean un área menor a 72 m² deberán sujetarse a la normativa urbanística dispuesta por el presente plan o a las normas que se expidan con el fin de reglamentar dichos predios".

ARTÍCULO 12. LINEAMIENTOS SOBRE EL RUIDO.

Con la sectorización base para la definición de normas sobre ruido ambiental señalada en el Decreto Nacional 948 de 1995, y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, se establecen los valores máximos de emisión de ruido definidos por cada sector, así:

SECTOR	AREAS DE ACTIVIDAD	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
		PERIODO DIURNO 7:00 am – 9:00 pm	PERIODO NOCTURNO 9:01 pm – 7:00 am
1	COMERCIO Y SERVICIOS	70	60
2	RESIDENCIAL	65	65
3	DOTACIONAL	45	45

Las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

- Los usos de alto impacto, servicios de diversión y esparcimiento, caso a: Expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o horario nocturno: Discotecas, tabernas, bares, cantinas y cafés deberán acogerse a estos niveles máximos y proveerá condiciones de control de ruidos.
- Los predios urbanizables o edificaciones nuevas deberán acogerse a los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior, de acuerdo al sector que se ubique. Deberán proveer condiciones de control de ruido acordes a los niveles.
- Las edificaciones con frente a vías locales deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en que se localicen.

Parágrafo 1. Los niveles máximos de ruido establecidos en el cuadro anterior quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.



ARTÍCULO 13. OTRAS DISPOSICIONES.

Se permite el uso del suelo para Establecimientos de Comercio que tengan como actividad, el almacenamiento, comercialización y distribución de productos agrícolas y agropecuarios tales como frutos, verduras, etc., dentro de las siguientes zonas:

Zona 1: De la Carrera 5 entre Calles 8 a la Calle 6;

Zona 2: De la Calle 7 entre Carreras 5 a la Carrera 6

Zona 3: De la Carrera 6 entre Calles 8 a la Calle 6;

Zona 4: De la Calle 7A entre Carreras 5 a la Carrera 6

Parágrafo 1: La autorización del uso del suelo, mencionado en el parágrafo uno de este artículo, necesita cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Ser estructura diseñada, construida o adecuada para este uso.
- b. Contar con servicios sanitarios para hombres y mujeres en forma independiente.
- c. Contar con zona de bodegaje interna.
- d. Contar con cuarto de basuras distante de la zona de mostrario y ventas, debidamente ventilado.
- e. Contar con la infraestructura adecuada para el acceso de personas minusválidas.
- f. Efectuar el cargue y descargue de mercancías en zonas definidas en el decreto 072 de julio 09 de 2002 y dentro de los horarios fijados en el decreto 211 de noviembre 24 de 1998.



DECRETO 090 DE 2010.



TÍTULO I

ÁREA FUNCIONAL CENTRO

CUADROS DE RÉGIMEN DE USOS

DECRETO 090 DE 2010.



TÍTULO I

ÁREA FUNCIONAL CENTRO

CUADROS DE CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD