

Ficha Normativa de Planificación 4: El Centro

Tratamiento de Conservación										
Conservación	Usos del Suelo	Normas Volumétricas						Tipo de intervención		
	Para todos los tipos de proyectos	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Patios internos	Índice de ocupación máxima	Altura máxima	Niveles permitidos de intervención	Conservación integral	Conservación del tipo arquitectónico
	Los usos permitidos deberán corresponder con al sector normativo siempre y cuando las condiciones espaciales que impone la actividad no atenten contra las condiciones físicas del inmueble.	Estos inmuebles deberán conservar las características originales y en tal sentido se estudiará la conveniencia de permitir la existencia del antejardín, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.	Para predios de conservación, el Departamento Administrativo de Planeación municipal estudiará la pertinencia del aislamiento posterior, acorde a las características tipológicas del predio y de la edificación.	Para predios de conservación, el Departamento Administrativo de Planeación municipal estudiará la pertinencia del aislamiento lateral, acorde a las características tipológicas del predio y de la edificación.	Estos inmuebles deberán conservar las características originales.	Para nuevas edificaciones en predios de conservación, el índice de ocupación máximo es del 60%. Los inmuebles de conservación deberán mantener las condiciones de ocupación originales. En cualquier caso, la aprobación de las nuevas edificaciones deberán contar con concepto favorable previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.	La altura original del inmueble se debe conservar. Se podrán restituir áreas en cubierta que hayan sido eliminadas; al igual se podrán proponer liberaciones de áreas que se adicionaron al inmueble original.	Según valoración.	Los inmuebles del grupo arquitectónico de excepcional valor, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integridad. En estos, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo que las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad. En Inmuebles del grupo urbano debe garantizarse la preservación del trazado; las manzanas; los paramentos; los perfiles urbanos y viales; las alturas; los índices de ocupación; los parques; las plazas, plazoletas y pasajes, entre otros. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.	Se aplica a inmuebles del grupo arquitectónico con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales, ítems que deben ser conservados. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.
	Ver nota 6.				Ver nota 7.		En cualquier caso, la aprobación de las nuevas edificaciones deberán contar con concepto favorable previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.		Tipos de obra permitidos	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.
							Ver nota 8.	Instancias competentes para aprobar intervenciones	<ul style="list-style-type: none">Ministerio de Cultura para los bienes de interés cultural nacional.Consejo Departamental para los bienes de interés cultural departamental.Departamento Administrativo de Planeación Municipal de planeación municipal para los bienes de interés cultural municipal.	<ul style="list-style-type: none">Consejo Departamental para los bienes de interés cultural departamental.Departamento Administrativo de Planeación Municipal de planeación municipal para los bienes de interés cultural municipal.

Tratamiento de Consolidación									
Consolidación Moderada	Usos del Suelo								
	Para todos los tipos de proyectos		Normas Volumétricas						Estacionamientos
	Permitidos	Condicionados	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patios centrales internos	Índice de ocupación máxima permitida	Altura máxima	Exigencia de estacionamientos
	<ul style="list-style-type: none">Residencial 1, 2 y 3.Comercio y servicios 1.Dotacional 1 y 2.Industrial 1.	<ul style="list-style-type: none">Dotacional 2 y 3.Comercio y servicios 2 y 3.Industria 1.	Se exige cuando los predios vecinos tengan retrocesos frontales o antejardín. Ver nota 1	Deberá ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel cero (0) de la edificación. Para predios esquineros, el aislamiento posterior se permite como patio interior. La dimensión mínima del lado menor del patio será de tres (3) metros.	Se exige cuando los predios vecinos tengan aislamientos laterales.	El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales.	El índice de ocupación será el resultado de la correcta aplicación de las normas que definen aislamientos, retrocesos y alturas.	La altura máxima de la edificación será de 3 pisos .	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.
Consolidación Alta	<ul style="list-style-type: none">Residencial 1, 2 y 3.Comercio y servicios 1, 2 y 3.Dotacional 1 y 2.Industrial 1.	<ul style="list-style-type: none">Dotacional 3.Industrial 2. Ver nota 2.	Se exige cuando los predios vecinos tengan retrocesos frontales o antejardín. Ver nota 1	Deberán ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel cero (0) de la edificación.	Se exige cuando los predios vecinos tengan aislamientos laterales. Los aislamientos laterales mínimo podrán ser de 3 metros lineales.	El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales. En cualquier caso, para la tipología edilicia con patio central, el lado mínimo del patio deberá corresponder a 1/3 de la altura.	El índice de ocupación será el resultado de la correcta aplicación de las normas que definen aislamientos, retrocesos y alturas.	La altura máxima de la edificación será de 5 pisos	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.
Consolidación Sectores Urbanos Especiales	<ul style="list-style-type: none">Dotacional 1, 2 y 3.	<ul style="list-style-type: none">Comercio y servicios 1 y 2.	Ver nota 1	Deberán ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros.	Los aislamientos laterales mínimo podrán ser de 3 metros lineales.	El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales. En cualquier caso, para la tipología edilicia con patio central, el lado mínimo del patio deberá corresponder a 1/3 de la altura.	Para dotacionales 2 y 3, la ocupación máxima será de 60%.	La altura máxima de la edificación será de 5 pisos.	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.

Tratamiento de Renovación Urbana												
Renovación Urbana Ver nota 9	Usos del Suelo											
	Para todos los tipos de proyectos		Normas Volumétricas						Cesiones		Estacionamientos	Porcentaje VIP
	Permitidos	Condicionados	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Patios internos	Índice de ocupación máxima	Altura máxima	Parques	Equipamientos	Exigencia de estacionamientos	Exigencia de VIP
	Los usos permitidos serán definidos en el marco de la formulación del plan parcial de renovación urbana.		En el marco de la formulación del plan parcial se determinará la norma de antejardines si hubiere lugar. El perfil vial deberá diseñarse y construirse en su totalidad, incluyendo andenes. Estos últimos deberán ser continuos en niveles y recorridos y no podrán ser modificados por el diseño de ingreso a los diferentes proyectos. Ver nota 1.	En el marco de la formulación del plan parcial de renovación urbana se determinarán los aislamientos posteriores necesarios para el buen funcionamiento de los usos.	En el marco de la formulación del plan parcial de renovación urbana se determinará el aislamiento lateral necesario para el buen funcionamiento de los usos..	En el marco de la formulación del plan parcial de renovación urbana se determinará la norma para patios centrales e internos si hubiere lugar.	El índice de ocupación será el resultado de la aplicación de todas las normas establecidas y se calculará sobre el área útil resultante, después de segregar las cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos.	La altura máxima permitida será de 12 pisos. Ver nota 10.	Se determinarán en el contexto de la formulación del plan parcial en concertación con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y en ningún caso podrá ser menor al 10% del área neta urbanizable.	Se determinarán en el contexto de la formulación del plan parcial en concertación con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y en ningún caso podrá ser menor al 5% del área neta urbanizable.	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.	El porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial destinado para vivienda de interés prioritario es el 20% según lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013.

Nota 1.
1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.
2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empalizadas y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
4. No se permitan escaleras ni rampas en los antejardines.
5. En zonas con uso comercial y de servicios, en las cuales se permita el uso temporal del antejardín, éste se deberá tratar en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana. Solo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.
6. No se permite el cerramiento de antejardines en zonas con uso comercial y de servicios.

Nota 2.
La localización de usos de alto impacto 1 y 2 se determinan en el Plano 27 "Áreas de actividad en suelo urbano y de expansión". La aprobación para la localización de usos de alto impacto requieren una propuesta para la mitigación de impactos por parte del solicitante, que responda a los siguientes temas: I. Solución para acceso de vehículos y personas al predio; II. Estacionamientos; III. Uso del espacio público; IV. Avisos y publicidad; V. Solución de impacto sonoro; VI. Medidas de mitigación de contaminación por emisión de gases y material particulado y vertimiento de desechos y de líquidos.

Nota 3.
Aplica para un predio o conjunto de predios cuya área mínima sea mayor a 10 hectáreas.

Nota 4.
La altura máxima se puede incrementar hasta 15 pisos, previo estudio y concepto favorable por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El incremento de altura será condicionado al aporte adicional del proyecto para espacio público. Por cada metro cuadrado adicional de construcción, se deberá dar un metro cuadrado adicional de espacio público.

Nota 5.
Las zonas de parques deberán ser continuas y tener configuraciones geométricas que permitan continuidad visual.

Nota 6.
El uso de estacionamiento no se permite en estos inmuebles, con excepción de aquellos donde la tipología edilicia lo prevea.

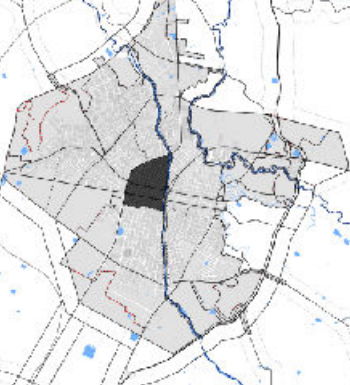
Nota 7.
Los patios no deberán cubrirse. En caso de existir galerías, éstas se deben conservar.

Nota 8.
Para nuevas edificaciones, la altura máxima para la crujía frontal o fachada sobre la calle será igual a la altura más alta que presente la edificación de conservación en el correspondiente frente de manzana. Las alturas de las nuevas edificaciones que colindan con inmuebles de conservación, deberán empatarse con la altura de dichos inmuebles y podrán aumentar su altura a partir de una distancia de tres metros.

Nota 9.
El tratamiento de renovación urbana exige la formulación de planes parciales de renovación urbana. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal delimitará los planes parciales de renovación, a solicitud de los propietarios que lo soliciten y será la instancia para la aprobación de dichos planes parciales.

Nota 10.
La altura máxima permitida deberá ser concertada entre el promotor del plan parcial de renovación urbana y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, considerando los usos propuestos, las condiciones urbanísticas del entorno, las condiciones de la malla vial y la capacidad instalada para la prestación de servicios públicos.

Localización UNP



Fuente: Elaboración propia a partir de coberturas suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación, y la CVC.

Escala: 1:5.000

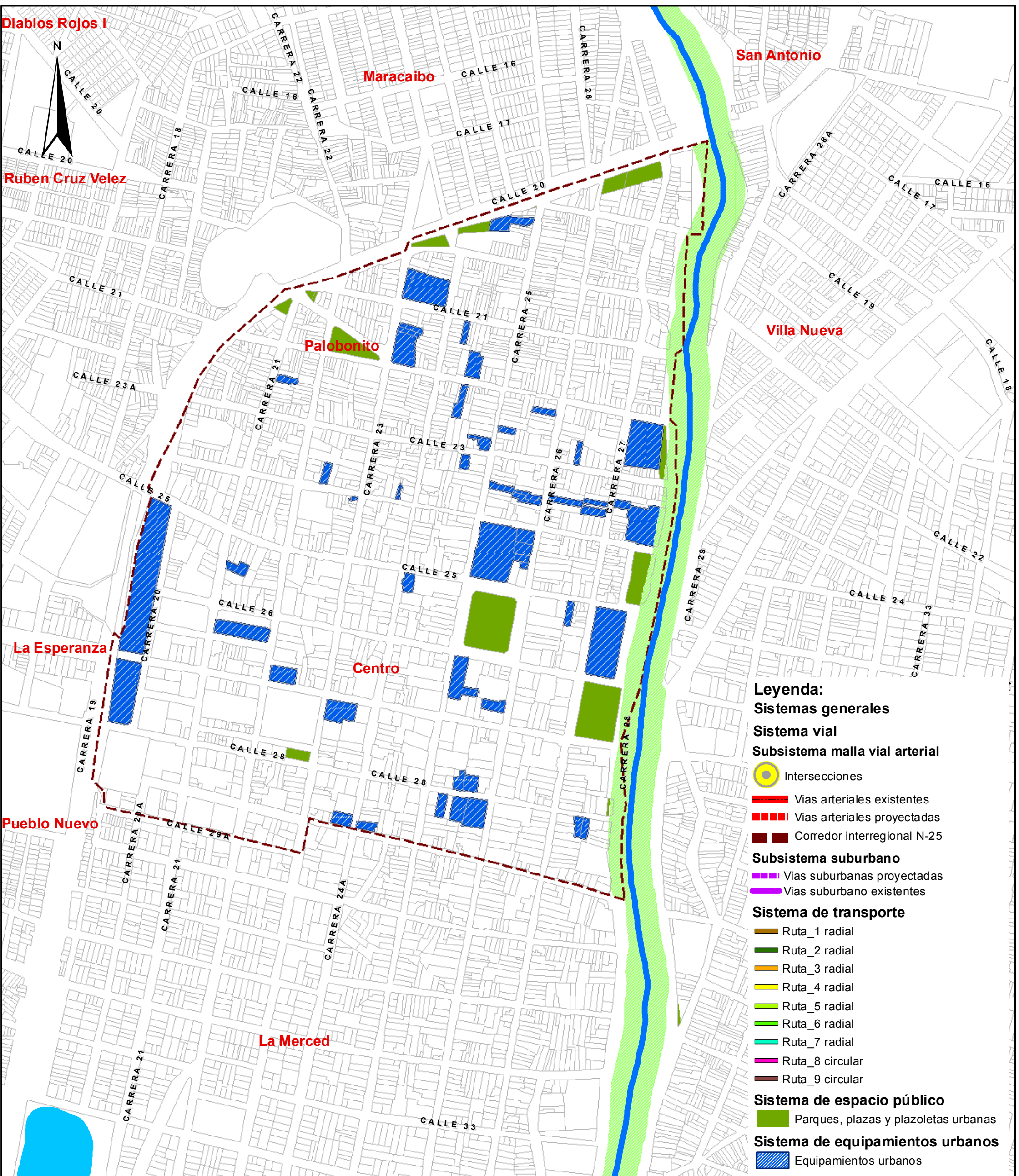
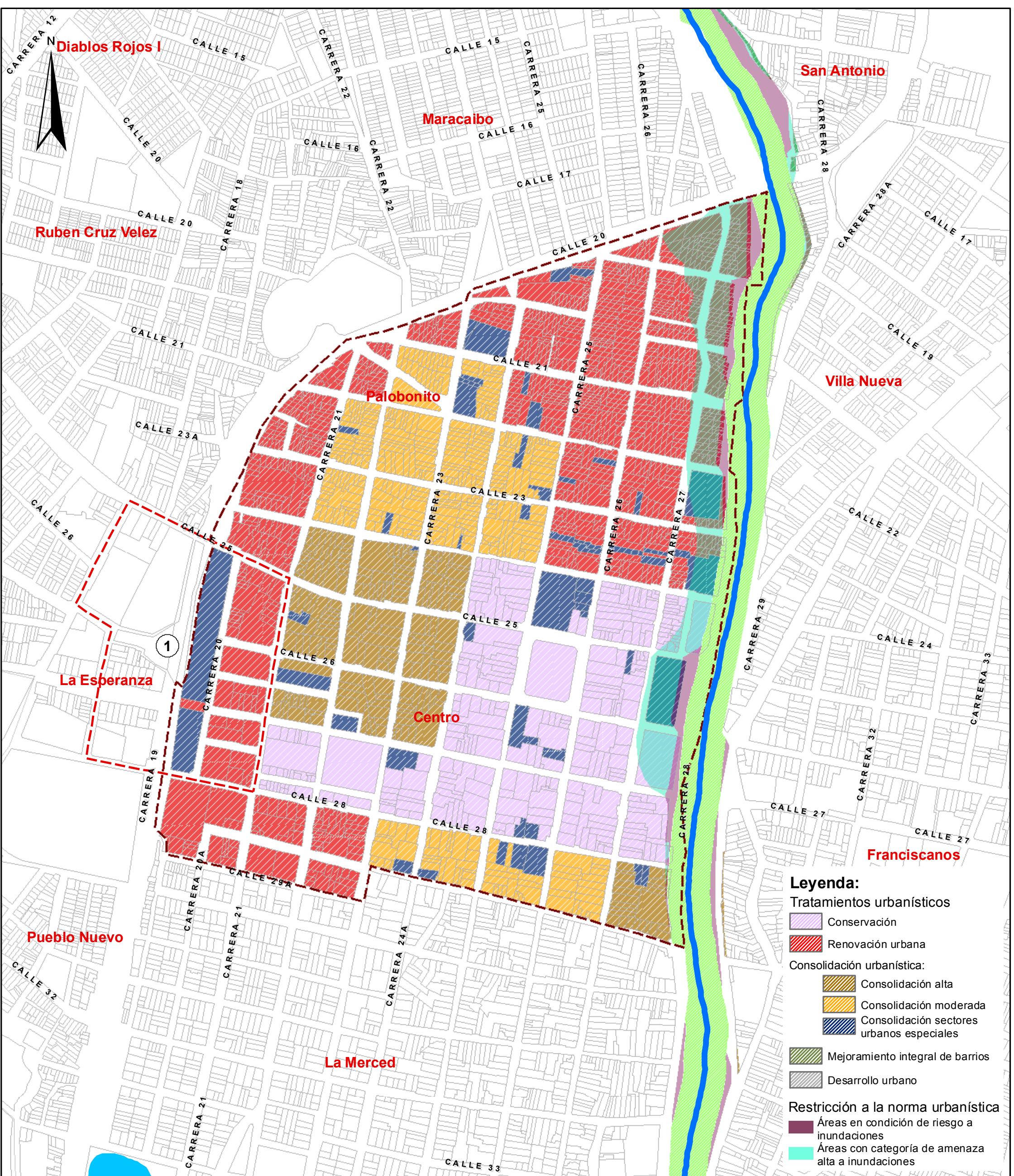
0 45 90 180 metros

Acuerdo No. de 2015 Agosto de 2015

José Germán Gómez García
Alcalde Municipal

Gerson David Lozano Rolón
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

FNP-04



CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
Sistema de Coordenadas Proyectadas
MAGNA, Colombia, Oeste
Proyección: Transversa, Mercator
Meridiano Central: -77.07750792
Latitud de Origen: 4.58020452
Falso Este: 1000000,00000000
Falso Norte: 1000000,00000000
Sistema de Coordenadas Geográficas:
GCS_MAGNA

Convenciones

- Perímetro de comuna
- Zonas urbanizadas
- Área de protección hidrología urbana
- Vías
- Hidrología rural y urbana
- Cuerpos de agua

Proyectos urbanos estratégicos

Proyecto Urbano Central