**\*INSTITUCIONAL**

**EDUCACION:**

**Escala Local (hasta 900 M2 de construcción)**

* Enseñanza especial de la primera infancia, preescolar y básica primaria para estudiantes con discapacidad
* Enseñanza especial básica secundaria y media académica para estudiantes con discapacidad
* Educación de la primera infancia
* Educación preescolar
* Educación básica primaria
* Educación básica secundaria
* Educación media académica
* Formación académica no formal

**BIENESTAR SOCIAL:**

**Escala Local (hasta 500 M2 de construcción)**

* Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas
* Otras actividades de asistencia social sin alojamiento

**SEGURIDAD Y DEFENSA:**

**Escala Local (hasta 500 M2 de construcción)**

* Unidad básica de Seguridad

**\*USO COMERCIO DE BIENES**

**PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCIAS:**

**Escala Local (hasta 120 M2 de construcción)**

* Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco
* Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco
* Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de otros productos alimenticios N.C.P., en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados

**Escala Zonal (hasta 500 M2 de construcción)**

* Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco
* Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco
* Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de otros productos alimenticios N.C.P., en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico
* Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.
* Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados.
* Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento N.C.P. en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación
* Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados
* Comercio al por menor de artículos de segunda mano

**\*USO COMERCIO DE SERVICIOS**

**FINANCIEROS Y SEGUROS:**

**Escala Local (hasta 120 M2 de construcción)**

* Cajeros automáticos

**ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES:**

**Escala Local (hasta 200 M2 de construcción)**

* Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
* Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
* Actividades jurídicas
* Actividades de contabilidad, tenedura de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria.
* Actividades de administración empresarial
* Actividades de consultoría de gestión
* Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
* Actividades especializadas de diseño
* Actividades de fotografía
* Otras actividades profesionales, científicas y técnicas N.C.P.
* Actividades de detectives e investigadores privados
* Actividades de agencias de empleo
* Actividades de agencias de empleo temporal
* Otras actividades de suministro de recurso humano
* Actividades de las agencias de viaje
* Actividades de operadores turísticos
* Otros servicios de reserva y actividades relacionadas
* Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina
* Actividades de agencias de cobranza y oficinas de clasificación crediticia
* Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas N.C.P.
* Publicidad

**Escala Zonal (hasta 500 M2 de construcción)**

* Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
* Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
* Actividades jurídicas
* Actividades de contabilidad, tenedura de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria.
* Actividades de administración empresarial
* Actividades de consultoría de gestión
* Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
* Actividades especializadas de diseño
* Actividades de fotografía
* Otras actividades profesionales, científicas y técnicas N.C.P.
* Actividades de detectives e investigadores privados
* Actividades de agencias de empleo
* Actividades de agencias de empleo temporal
* Otras actividades de suministro de recurso humano
* Actividades de las agencias de viaje
* Actividades de operadores turísticos
* Otros servicios de reserva y actividades relacionadas
* Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina
* Actividades de agencias de cobranza y oficinas de clasificación crediticia
* Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas N.C.P.
* Publicidad

**INFORMACION Y COMUNICACIONES:**

**Escala Local (hasta 120 M2 de construcción)**

* Otras actividades de telecomunicaciones

**SERVICIOS DE APOYO:**

**Escala Local (hasta 120 M2 de construcción)**

* Fotocopiado, reparación de documentos y otras actividades de apoyo especializado a oficina

**COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION:**

**Escala Local (hasta 120 M2 de construcción)**

* Expendio a la mesa de comidas preparadas
* Expendio de comidas preparadas en cafeterías
* Otros tipos de expendio de comidas preparadas N.C.P.

**SALAS DE BELLEZA Y AFINES:**

**Escala Local (hasta 120 M2 de construcción)**

* Peluquería y otros tratamientos de belleza
* Escala Zonal (hasta 500 M2 de construcción)
* Peluquería y otros tratamientos de belleza
* Salones de reducción , adelgazamiento, cosmetología y estética corporal y facial sin intervención quirúrgica

**\*USO INDUSTRIAL**

**ALIMENTICIAS:**

**Escala Local (hasta 200 M2 de construcción)**

* Elaboración de productos de panadería
* Elaboración de productos de molinería
* Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos
* Elaboración de otros productos alimenticios N.C.P.

**TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES:**

**Escala Local (hasta 60 M2 de construcción)**

* Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel

1. **REFERENCIAS NORMATIVAS DECRETO 0212 DEL 2014**

**CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO. (Artículo 346.)** La asignación de usos al suelo urbano, deberá ajustarse a las siguientes condiciones generales:

**1. ASIGNACIÓN DE UN USO:** Para todos los casos, un predio sólo adquirirá el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas todas las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística con el lleno de los requisitos, de lo contrario no se considerará permitido.

**2. INTENSIDAD DE LOS USOS:** Se encuentra definida por el carácter principal o complementario y las condiciones específicas que le establece la ficha reglamentaria para cada polígono y teniendo en cuenta factores de saturación de uso y soporte de infraestructuras para su desarrollo. Los usos no señalados en las fichas reglamentarias como principales o complementarios se considerarán prohibidos en el polígono normativo correspondiente.

**3. ESCALA O COBERTURA DEL USO:** Estos se distribuirán en cuatro escalas establecidas por este plan: Metropolitana, urbana, zonal y local. De acuerdo con la escala se definirán los metros cuadrados totales posibles a destinar para el uso específico y la cobertura del servicio que presta. Se determinarán las restricciones de localización en función de la escala.

**4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA:** Se entenderá que un predio podrá acceder a un uso del polígono normativo en el cual se localice, de acuerdo con la cartografía, siempre y cuando se encuentre en, al menos, 60% de su área en el respectivo polígono. De lo contrario, solo podrá acceder al uso de cada polígono en el que se encuentre en forma complementaria, ajustándose y desarrollando un proyecto de tipo mixto y en cada porción de área el uso permitido.

**AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN, RENOVACIÓN Y DESARROLLO. (Artículo 424.).** Los aislamientos son áreas libres mínimas exigidas desde el primer piso, que se dejan contra predios vecinos laterales y/o posteriores, y varían de conformidad con la altura máxima permitida en el predio.

**AISLAMIENTOS REQUERIDOS DE LAS EDIFICACIONES**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **NORMA DE AISLAMIENTO** | | | | |
| ALTURA MAXIMA (PISOS) | TIPOLOGIA EDIFICATORIA | AISLAMIENTO MININMO LATERAL (MT) | | AISLAMIENTO MINIMO DE FONDO (MT) |
| LATERAL 1 | LATERAL 2 |
| 3 | Continua | N/A | | 2,5 |
| Pareada | 2 | N/A |
| Aislada | 1,5 | 1,5 |
| 4 | Pareada | 3 | N/A | 4 |
| Aislada | 2 | 2 |
| 5 a 6 | Aislada | 3 | 3 |
| 7 a 9 | 4 | 4 |
| 10 a 12 | 5 | 5 | 5 |
| Más de 12 pisos | Después del piso 12, se debe dejar un (01) metro de aislamiento adicional por cada tres (03) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar las alturas permitidas. | | |

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN PARA TODOS LOS USOS (Artículo 499.)** Según la proximidad de los edificios o conjuntos y aplicación de tipologías edificatorias de los desarrollos urbanísticos y constructivos de los predios, relacionadas con la exigencia de aislamientos que debe tener una construcción respecto de sus linderos, se clasifican en:

1. **Tipología de edificación Continua.** Son las edificaciones que se adosan a otras por sus costados laterales y respetan su aislamiento posterior.
2. **Tipología de edificación Pareada.** Es la edificación que se adosa por uno de sus linderos al predio o edificación colindante y en el lindero opuesto se exige aislamiento lateral, conservando siempre el aislamiento posterior.
3. **Tipología de edificación Aislada.** Corresponde a la edificación que debe respetar aislamientos (laterales y posteriores) respecto a los linderos del predio por todos sus costados.
4. **Tipología de edificación Aislada con Plataforma.** Corresponde a la edificación que en sus dos primeros pisos posee construcción adosada a los predios colindantes por sus linderos laterales, respetando el aislamiento posterior, y desde el tercer piso (o placa superior del segundo piso) posee aislamientos por todos sus costados (laterales y posteriores).

**Parágrafo.** En todos los casos se permitirá el adosamiento lateral en los dos costados cuando se desarrollen pisos destinados en el 100% a estacionamientos, hasta en máximo dos (2) pisos, los cuales no se contabilizarán como parte de las áreas o pisos útiles de la edificación.

**CONDICIONES PARA EDIFICACIONES CONTINUAS. (Artículo 500.)**Se permitirá el desarrollo de edificaciones en tipología continua en predios que desarrollen dimensiones de frente de lote entre los 3,50 y 8,00 metros, en los que sus condiciones urbanísticas sean buenas, pero, por capacidad de área no soportan grandes edificaciones ni densidades altas, la altura máxima propuesta para edificaciones con tipología continua será de cinco (5.00) pisos, con el fin de mantener buenas condiciones de ventilación e iluminación para mantener las condiciones climáticas y de habitabilidad del sector y de su entorno.

**CONDICIONES PARA EDIFICACIONES CON TIPOLOGÍA PAREADA. (Artículo 501.)** La edificación pareada solo se permite en sectores donde los predios se encuentran en el rango entre 7,00 o menos hasta máximo 12,00 metros de frente de lote y son las áreas de crecimiento de la ciudad donde se propone densificar y construir en altura con óptimas condiciones de iluminación y ventilación garantizando la calidad de vida. La altura máxima de las edificaciones que se desarrollen con tipología pareada será de cinco (5) pisos y el lindero opuesto al pareamiento deberá desarrollarse en no menos de 3,00 metros.

**Parágrafo.** Las edificaciones pareadas mayores a cinco (5) pisos cumplirán en el lindero opuesto al pareamiento con el aislamiento requerido de acuerdo con la altura desarrollada**.**

**CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO INSTITUCIONAL.** (**Artículo 520.**) En las siguientes tablas se establece la exigencia de estacionamientos por subgrupo para los usos institucionales, para Estacionamientos de visitantes (E.V), y estacionamientos privados (E.P) por cada uso, así:

**Tabla “Exigencia de estacionamientos para usos institucionales”**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EXIGENCIA PARA ESTACIONAMIENTOS DE USO INSTITUCIONALES** | | | | | | |
| **GRUPO** | | **LOCAL** | | **ZONAL** | **DISTRITAL** | **METROPOLITANA** |
| **1.** | ADMINISTRACIÓN | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| **2.** | EDUCACION | **LOCAL** | **ZONAL** | | **DISTRITAL** | **METROPOLITANA** |
| EDUCACION FORMAL | Mínimo: 1 c/150 m2 de áreas que prestan servicios educativos | | | | |
| Máximo: 1 c/25 m2 A.A.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.A. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.A.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.A. | |
| Buses: 1 c/150 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 1 plaza) O  Microbuses: 1 c/75 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 2 plazas) | | | | |
| EDUCACION SUPERIOR | Mínimo: 1 c/30 m2 A.S.E. más A.A. | | | | |
| Buses: 1 c/1000 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 1 plaza) O  Microbuses: 1 c/500 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 2 plazas) | | | | |
| EDUCACION NO FORMAL | Mínimo: 1 c/60 m2 A. S. E. más A.A.  Mínimo: 1 plaza para bus o 2 plazas para microbús | | | | |
| **3.** | SALUD | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| **4.** | BIENESTAR SOCIAL |
| **5.** | CULTURAL | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| Buses: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza)  Microbuses: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2 plazas) | | | | |
| **6.** | RECREATIVO | Máximo: 1 c/15 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Buses mínimo: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) O  Microbuses mínimo: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2  plazas) | | | | |
| **7.** | CULTO | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| Buses: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) O  Microbuses: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2 plazas) | | | | |
| **8.** | CEMENTERIO | Mínimo: 1 c/200 m2 del Área Total del Terreno | | | | |
| Buses mínimo: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) o  Microbuses mínimo: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2  plazas) | | | | |
| SERVICIOS, FUNERARIOS Y CREMATORIOS | Máximo: 1 c/15 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/25 m2 del A.T.C. | | | | |
| Buses mínimo: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) o  Microbuses mínimo: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2  plazas) | | | | |
| **9.** | ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C  .Mínimo: 1 c/100 m2 A.T.C. | | | Máximo: 1 c/100 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/140 m2 A.T.C. | |
| Carga: 1 c/500 m2 A.T.C.  (en todo caso mínimo 1  plaza) | | | Carga: 1 c/500 m2 A.T.C.  (en todo caso mínimo 1 plaza) | |
| **10.** | SEGURIDAD Y  DEFENSA | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |

**CONVENCIONES:**

A.T.C. Área total construida.

A.A. Área Administrativa.

A.S.E. Área de servicios educativos.

**CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO DE COMERCIO DE BIENES. (Artículo 521.)** En las siguientes tablas se establece la exigencia de estacionamientos por subgrupo para los usos de comercio de bienes, para Estacionamientos de visitantes (E.V), y estacionamientos privados (E.P) por cada uso, así:

**Tabla “Exigencia de estacionamiento para usos de comercio de bienes”**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS DE COMERCIO DE BIENES** | | | | | |
| GRUPO | | LOCAL | ZONAL | DISTRITAL | METROPOLITANO |
| 1. | CONJUNTO COMERCIAL | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| 2. | AUTOMOTORES Y  COMBUSTIBLES | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| 3. | BEBIDAS Y TABACO | Máximo: 1 c/20 m2 A.T.C. | | Máximo: 1 c/20 m2 A.T.C. | |

**CONVENCIONES:**

A.T.C. Área total construida.

A.A. Área Administrativa.

**CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO DE COMERCIO DE SERVICIOS. (Artículo 522.)** En las siguientes tablas se establece la exigencia de estacionamientos por subgrupo para los usos de comercio de servicios, para Estacionamientos de visitantes(E.V), y estacionamientos privados (E.P) por cada uso, así:

**Tabla “Exigencia de estacionamiento para usos de comercio de servicios”**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EXIGENCIA PARA ESTACIONAMIENTOS DE USO INSTITUCIONALES** | | | | | | |
| **GRUPO** | | **LOCAL** | **ZONAL** | **DISTRITAL** | | **METROPOLITANA** |
| **1.** | FINANCIEROS Y  SEGUROS | Máximo: 1 c/20 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/530 m2 A.T.C. | | | | |
| **2.** | ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES | Máximo: 1 c/25 m2 del A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 del A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| **3.** | INFORMACION Y  COMUNICACIONES | Máximo: 1 c/25 m2 del A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 del A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| **4.** | SERVICIOS DE  APOYO |
| **5.** | ALQUILER Y  ARRENDAMIENTO  DE ARTÍCULOS  DIVERSOS |
| **6.** | TRANSPORTE | Máximo: 1 c/50 m2 del A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | | | | |
| **7.** | ALMACENAMIENTO  Y BODEGAJE | Administrativos: 1 c/25m2 A.A.  (en todo caso mínimo 3un)  Carga: 1 c/400 m2 A.B.  (en todo caso mínimo 2un) | | | Administrativos: 1 c/50 m2 A.A.  (en todo caso mínimo 3 un)  Carga: 1 c/500 m2 A.B.  (en todo caso mínimo 2 un) | |
| **8.** | MANTENIMIENTO Y  REPARACIÓN | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | | | | |
| **9.** | COMIDAS, BEBIDAS  Y SITIOS DE REUNIÓN | Máximo: 1 c/20 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/30 m2 A.T.C. | | | | |
| **10.** | SALAS DE BELLEZA  Y AFINES | Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C. | | | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | |
| **11.** | JUEGOS DE AZAR Y  APUESTAS | Máximo: 1 c/20 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/30 m2 A.T.C. | | | | |
| **12.** | ALOJAMIENTO | Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.  Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C. | | | | |
| **13.** | OTRAS ACTIVIDADES DE  SERVICIO |

**CONVENCIONES:**

A.T.C. Área total construida.

A.A. Área Administrativa.

**CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO INDUSTRIAL. (Artículo 523.)** En las siguientes tablas se establece la exigencia de estacionamientos por subgrupo para los usos industriales, para Estacionamientos de visitantes (E.V), y estacionamientos privados (E.P) por cada uso, así:

**Tabla Exigencia de estacionamiento para usos industriales**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS INDUSTRIALES** | | | | | |
| GRUPO | | LOCAL | ZONAL | DISTRITAL | METROPOLITANO |
| 1. | TODOS LOS GRUPOS | Máximo: 1 c/25 m2 del Área Administración y ServiciosAdministrativos  Mínimo: 1 c/50 m2 del Área Administración y Servicios  Carga mínimo: 1 c/200 m2 del Área de Producción y Almacenamiento. | | | |

**CONVENCIONES:**

A.T.C. Área total construida.

A.A. Área Administrativa.

**CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO PORTUARIO.** (**Artículo 524.**)En las siguientes tablas se establece la exigencia de estacionamientos por subgrupo para los usos portuarios, para Estacionamientos de visitantes (E.V), y estacionamientos privados (E.P) por cada uso, así:

**Tabla Exigencia de estacionamiento para usos portuarios**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS INDUSTRIALES** | | | | | |
| GRUPO | | LOCAL | ZONAL | DISTRITAL | METROPOLITANO |
| 1. | TRANSPORTE | Administrativos Máximo: 1 c/25 m2 del Área Administración +Servicios  Administrativos Mínimo: 1 c/50 m2 del Área Administración + Servicios  Carga mínimo: 1 c/200 m2 del Área de Producción y Almacenamiento | | | |
| 2. | CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO |
| 3. | LOGISTICA |

**CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO RESIDENCIAL. (Artículo 525.)** En las siguientes tablas se establece la exigencia de estacionamientos por subgrupo para los usos residenciales, para Estacionamientos de visitantes (E.V), y estacionamientos privados (E.P) por cada uso, así:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS RESIDENCIALES** | | | |
| **GRUPO** | | **ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES** | **ESTACIONAMIENTOS DE PROPIETARIOS** |
| **1** | VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO (VIS –VIP) | Mínimo: 1 c/5 viviendas | |
| **2** | UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR y TRIFAMILIAR | Máximo: 2,5 c/vivienda  Mínimo: 1 c/ vivienda | |
| **3** | MULTIFAMILIAR (Edificio de Viviendas,  Conjunto Residencial, Agrupaciones residenciales) | Máximo: 2,5 c/vivienda | |
| Mínimo: 1 c/5 viviendas | Mínimo: 2 c/3 viviendas |

**DIMENSIONES DE CELDAS DE PARQUEOS. (Artículo 528.)** Según sus características las dimensiones mínimas de área libre para las celdas de parqueo y estacionamientos, contabilizada entre cara y cara de columna y/o muro de cerramiento, son las especificadas en las tablas por vehículo, así:

**Tabla Dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPO DE VEHÍCULO** | | **DIMISIONES MÍNIMAS** |
| Vehículos livianos | | 2,50 m X 5,00 m |
| Vehículos pesados | | 3,00 m X 10,00 m |
| Motos | | 0,80 m X 1,50 m |
| Bicicletas | Independiente | 0,60 m X 1,50 m |
| Múltiple (4 cupos máx.) | 2,00 m X 1,50 m |
| Discapacitados | | 3,80 m X 5,00 m |

**CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE SEMISÓTANOS. (Artículo 532.)** El semisótano es la planta de la edificación, no contabilizada como piso útil, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta máximo un metro cincuenta (1,50) de la parte superior de la placa de cubierta por encima de esa rasante. Para todo tipo de edificaciones se permite la construcción de semisótanos con destinación exclusiva para estacionamientos y/o instalaciones necesarias como subestaciones eléctricas, tanques y bombas hidroneumáticas.En todos los casos, estas plantas de las edificaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Para todas las edificaciones, el uso y destinación de los semisótanos cumplirá con las mismas condiciones que para los sótanos.

2. La placa de cubierta del semisótano no podrá tener voladizos, ni extenderse hacia la zona de antejardín.

3. Los semisótanos deberán desarrollarse al interior de la línea de construcción. En ningún caso se permitirán semisótanos en el área correspondiente a antejardín y/o cualquier otro tipo de aislamiento. A excepción de las zonas en las que se permite el adosamiento lateral, en cuyo caso, se permitirá el semisótano en ambos costados.

4. Las rampas de acceso y/o salida se desarrollarán con las mismas condiciones de las habilitadas para sótanos.

5. La altura mínima para semisótanos será igual a la de los sótanos y medida en la misma forma.

6. Cuando se proyecten semisótanos podrán desarrollarse escaleras de acceso a partir del punto medio entre la línea de propiedad y construcción, conservando una distancia lateral mínima de 1/6 del lote con relación al lote vecino. El ancho máximo de la escalera será 1/6 del frente del lote.

7. En las zonas de aislamiento entre predios y edificaciones frente a rondas de protección y/o preservación de fuentes hídricas no se permite la construcción de sótanos o semisótanos.

8. Deberán cumplir con las condiciones de ventilación, iluminación, habitabilidad, desarrollo de rampas y demás, con las consideraciones al respecto señaladas en el artículo que regula los sótanos.

9. En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los jardines, antejardines, rotondas, andenes y vías públicas, ni ningún espacio público, como espacios para el estacionamiento de vehículos. Lo anterior con excepción de las zonas de estacionamiento en calle definidas como tales por parte de la entidad competente.

10. Los estacionamientos provisionales, es decir, en etapa de construcción o por desarrollo de obras de mantenimiento y/o remodelaciones, no pueden ocupar áreas de antejardín o afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos.

11. Las rampas de acceso se deben desarrollar totalmente al interior del predio y tener una pendiente máxima del 15%, medida a partir del paramento del predio y de la altura del sardinel.

12. Los estacionamientos de visitantes y permanentes o de propietarios, se deberán disponer dentro del área del respectivo predio, a partir de la línea de construcción, cumpliendo con las normas específicas para cada uso específico, pudiendo ser cubiertos y /o descubiertos.

13. En edificaciones con uso residencial las unidades de vivienda que requieran más de un estacionamiento podrán disponer máximo de dos celdas pertenecientes a la misma unidad, dispuestas una detrás de otra. No aplica para unidades de vivienda diferentes. No se permite un vehículo detrás de otro en los parqueaderos para visitantes, los cuales deberán localizarse en áreas cubiertas dentro de la línea de construcción.

14. A partir de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial todos los proyectos deberán cumplir con el número de estacionamientos según el uso. Si el proyecto requiere ampliarse, se le hará cumplir con los requerimientos exigidos, al momento de solicitar la nueva licencia, proporcionales al área y uso a ampliar.

15. Si no cuenta con autorización anterior, la Secretaría de Planeación en conjunto con la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público definirá un plazo para que sean demolidas las rampas y estacionamientos sobre jardines exteriores y andenes, y sea restituida la zona verde so pena de las sanciones correspondientes.

16. El pago de multas o sanciones no exime de la obligación de eliminar la rampa y estacionamientos respectivos, y restituir el espacio público según lo establecido en el Manual de Espacio Público de Barranquilla.

17. El cumplimiento de la restitución de la zona verdes es inmediato, La Secretaría de Control Urbano y Espacio Público y la Secretaría de Movilidad, en conjunto con la Secretaría de Planeación, tendrán como plazo seis (6) meses, para definir las estrategias y herramientas para el cumplimento de esta obligación.

18. Para los sótanos y semisótanos se debe dejar en el aislamiento posterior una franja de un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts) paralela al lindero posterior. Para las edificaciones de uso exclusivamente residencial la delimitación del semisótano debe coincidir con las construcciones del predio. En ningún caso se permitirán semisótanos en el área correspondiente a la zona de antejardín.

19. La altura del semisótano no podrá ser superior a un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts) entre el nivel del andén y la cara superior de placa superior del semisótano. Para todo tipo de edificaciones se permite la construcción de sótanos con destinación exclusiva para estacionamientos y/o instalaciones necesarias como subestaciones eléctricas, tanques y bombas hidroneumáticas.

Estos pueden ocupar el 50% del área correspondiente a antejardín, llegando hasta el punto medio entre la línea de propiedad y la línea de construcción. La zona de antejardín que cubre el sótano debe contar con una capa vegetal no inferior a un metro (1.00 mt) de profundidad, necesaria para establecer el cumplimiento de antejardín con arborización, suelo permeable y gramíneo.

20. Se permite sótano, semisótano y estacionamientos hasta en los dos primeros niveles de la edificación y no cuentan como alturas útiles de la edificación.

21. En edificaciones ubicadas sobre vías regionales, metropolitanas, arterias, semiarterias, colectoras y en las que se proyecte una futura ampliación, solo se permite el sótano hasta la línea de construcción.

**CONDICIONES PARA EL MANEJO DE VOLADIZOS. (Artículo 537.)** Todas las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requerimientos para el manejo de los voladizos:

1. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso 2.30 mts (mínimo), con respecto al nivel de la superficie sobre la cual se proyecte. Su dimensionamiento se hará con respecto al paramento exterior del primer piso de la edificación. Para todas las edificaciones donde se autorice adosamiento lateral, el voladizo debe respetar un retiro medianero de uno con cincuenta metros (1.50 mts) como mínimo en cualquier tratamiento y/o tipología.
2. En los pisos donde se permite adosamiento para la solución de parqueaderos, no se permitirán voladizos, balcones o terrazas.
3. En predios ubicados en zonas en las cuales se exige el retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón, terraza o voladizo cerrado hasta la tercera parte de dicho antejardín.
4. Cuando la línea de propiedad frontal, o el frente del predio, coincida con la línea de construcción, se permite un voladizo de un metro siempre y cuando exista como mínimo un retiro frontal de tres metros (3.00mts) (ancho de andén); si el voladizo requerido es para instalación de los elementos de protección visual de aires acondicionados de ventana, solo podrán sobresalir hasta cincuenta centímetros (0.50 mts), sobre la fachada. Quienes planeen construir voladizos mayores a un metro, la diferencia con relación al metro permitido, deberán proyectarlo dentro del área del respectivo lote, haciendo un retroceso de su línea de construcción, y en ningún caso debe superar la línea de propiedad.
5. Cuando los voladizos estén cubiertos, se incluirán en la contabilización de metros cuadrados desarrollados como parte del área total.
6. Los desagües de estos voladizos no se podrán proyectar directamente hacia las zonas comunes, vías o antejardines.
7. No se permiten las escaleras proyectadas sobre el voladizo.
8. Todos los voladizos deberán incluir un antepecho de mínimo 1,00 metros de altura en edificaciones con más de 25 metros y 1,10 para edificaciones con altura superior, como medio de seguridad para su uso. Podrán desarrollarse de manera continua, macizo o como balaustrada o baranda, en materiales perennes como piedra, concreto, madera o hierro, vidrio de seguridad, entre otros.

**CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE RAMPAS VEHICULARES. (Artículo 541.)**En todos los casos las rampas de acceso y salida vehicular deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Las rampas de acceso vehicular tanto en sótanos, semisótanos y primer piso deberán tener un ancho libre mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m); y cuando el predio cuente con frente mayor o igual a treinta metros (≥30,00 m) solo se permite ocupar un tercio (1/3) del frente total como máximo.
2. Las rampas de acceso y/o salida a sótanos y semisótanos y primer piso de acceso vehicular, no podrán construirse a partir de la línea de propiedad, sino a partir de la línea media entre línea de propiedad y línea de construcción.
3. En predios esquineros el acceso vehicular y la rampa correspondiente deben ubicarse por la vía de menor jerarquía.
4. El retiro mínimo entre el acceso vehicular y la intersección vial más próxima deberá ser mayor a quince (15,00) metros. En caso de no poder cumplir con esta distancia por la dimensión de frente del predio, se accederá al lote por el extremo más alejado de la intersección vial.
5. En las zonas donde la línea de construcción y la línea de propiedad coincide, las rampas de acceso vehicular deberán iniciar con un retroceso de mínimo de tres metros (3,00 m) hacia el interior de la línea de construcción.
6. Las rampas de acceso y/o salida vehicular se podrán ubicar en uno de los aislamientos laterales, cuando cumpla con el ancho mínimo establecido.
7. La inclinación máxima para las rampas vehiculares será del máximo del quince (15%).

**CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ASCENSORES. (Artículo 545.)** Se exigirá ascensor cuando la edificación cumpla con alguna de las siguientes condiciones:

1. Toda edificación en altura de carácter público, privado o mixto, en cualquier uso, que tenga una altura superior a cinco (5) pisos o diecinueve (19,00) metros de altura debe contar con el servicio de ascensores.

2. En los establecimientos comerciales de bienes y servicios de dos (2) pisos o más, con más de quinientos metros cuadrados (500 m2) en cada planta, será obligatoria la presencia de un ascensor o de rampas para el desplazamiento de personas discapacitadas a cada uno de los pisos.

3. Se exigirá, en establecimientos comerciales de bienes y servicios, un ascensor adicional por cada diez mil metros cuadrados de construcción.

4. Las edificaciones residenciales que cuenten con apartamentos o unidades dúplex ubicadas a partir del quinto (5) piso no requerirán ascensor cuando la totalidad de dichas unidades habitables tenga su acceso únicamente desde el quinto piso.

5. Los ascensores no pueden proyectarse sobre los aislamientos exigidos a las edificaciones.

6. En el caso de edificaciones desarrolladas anteriormente al 6 de septiembre de 2000, podrán desarrollar ascensores en uno de los aislamientos laterales y/o en el aislamiento posterior, con el propósito de mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad restringida.

7. En toda edificación que debido a su altura y a su función requiera ascensor y/o sea necesario instalar motobomba para el suministro de agua potable, debe contar con planta eléctrica de emergencia que permita mantener el suministro continuo de energía eléctrica en vestíbulos públicos principales, circulaciones, escaleras, ascensores, motobombas y demás espacios que lo requieran.

**CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE PATIOS Y VACIOS**. (**Artículo 546.)** Se exigirá para el desarrollo de patios y vacíos internos en las edificaciones las siguientes condiciones:

1. Toda edificación destinada a vivienda deberán disponer de iluminación y ventilación natural a través de las fachadas, patios y/o vacíos para mantener las condiciones de habitabilidad en todos los espacios.

2. Las edificaciones destinadas al uso comercial de bienes y servicios, industrial y portuaria, deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma general y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación en áreas no ventiladas naturalmente.

3. En instalaciones institucionales, en especial, los ambientes escolares de enseñanza y aprendizaje, deberán estar ventilados e iluminados naturalmente. En este tipo de instituciones solo los espacios de servicios complementarios, como oficinas administrativas, podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

4. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

5. Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deberán estar iluminados y ventilados directamente.

6. Para todos los usos, las áreas destinadas a servicios sanitarios sociales y de servicio, podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, que se encuentren ventilados e iluminados naturalmente, o por ductos, buitrones o medios mecánicos.

7. Para edificaciones que superen los veintiún (21) pisos y por cada cinco (5) pisos adicionales o fracción, el área del patio será incrementada en un metro cuadrado (1,00 m2), contados a partir del primer nivel.

8. El espacio destinado a patio y/o vacíos no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la iluminación y ventilación.

9. Cuando las dimensiones y/o áreas de los patios y/o vacíos sean menores a las aquí establecidas, serán considerados como buitrones y por ende, se contabilizaran como área construida. En éstos casos solo se permiten ventanas a una altura de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) sobre el nivel del piso respectivo, es decir ventanas altas.

10. En edificaciones donde se utilicen patios y/o vacíos para la iluminación o ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a un metro con ochenta centímetros (1,80 m) sobre el nivel del piso respectivo y solo se aceptarán ventanas que no estén enfrentadas.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NORMAS PARA DIMENSION MINIMA DE PATIOS INTERNOS | | |
| PISOS | DIMENSION MINIMA | |
| LADO (ML) | PATIO (M2) |
| 1 a 4 | 2 | 9 |
| 5 a 12 | 3 | 12 |
| 13 a 16 | 4 | 18 |
| 17 a 20 | 5 | 21 |
| 21 a 24 | 5 | 24 |
| 25 a 28 | 6 | 27 |
| 28 a 30 | 6 | 30 |
| Los patios o vacios internos, a partir del piso 31 y cada cuatro (04) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 M2) totales del área como mínimo, en forma constante. | | |

**CONTABILIZACIÓN DE ALTURAS. (Artículo 553.)** Todas las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requerimientos para el manejo de las alturas entre pisos, así:

1. La altura de la edificación está definida por el número de pisos permitidos a partir del “nivel cero (N:0,00)” medido desde el acceso principal a la edificación hasta lacara inferior de la placa o cielo raso de la cubierta del último piso útil habitable, como resultado de aplicar las condiciones normativas según los aprovechamientos del sector en el que se encuentre. Los mezzanines y/o altillos se contabilizan como parte del área útil de construcción.
2. La altura libre se considerará como la distancia vertical mínima, sin obstáculos, medida entre el nivel de acabado de piso y el nivel inferior de la placa o el inicio de la pendiente y punto más bajo de la cubierta inclinada.
3. La altura útil o libre mínima para cualquier tipo de edificación será de dos metros con treinta centímetros (2,30 m).
4. Para ser contabilizado como piso, la altura útil o libre máxima de piso será máximo de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m).
5. Cuando se plantee lobby, hall o pasillo de acceso en cualquier tipo de edificación se permite plantear pisos de doble altura hasta un máximo de seis metros con diez centímetros (6.10mts), solo a nivel de terreno.
6. La altura útil o libre mínima para los pisos usados como parqueaderos en sótano, semisótano, primer y segundo piso será de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) y la altura útil o libre máxima será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).
7. En los casos donde el frente del predio es inclinado, el nivel cero se tomará en el punto medio de la longitud de dicho frente.
8. Para todas las posibilidades de altura se permitirá además el sótano y el semisótano y no será contabilizado dentro del número de pisos totales.

**MEZZANINE O ENTREPISOS. (Artículo 554.)** Los mezzanine o entrepisos harán parte de un piso construido ocupando máximo el 60% del área del piso inferior al cual pertenece, suele estar retrocedido de la fachada y genera un solo espacio con doble altura. El uso de mezzanines, está permitido para todas las clases de edificaciones y será contabilizado como área construida.

**ALTILLO. (Artículo 555.)** Los altillos son el remate de la edificación o piso superior construido integrado a la cubierta, el cual hace parte del último piso habitable, ocupando máximo el 90% del área del piso al cual se encuentra integrado y solo se permite en edificaciones residenciales.

**PATIOS DE VENTILACIÓN.** (**Artículo 578.**)Toda construcción de unidades residenciales deberá disponer, para todos sus espacios, iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. En edificaciones donde se utilicen vacíos para la iluminación o ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a 1,80 metros sobre el nivel del piso respectivo. Se aceptarán ventanas que no estén enfrentadas.

El espacio destinado a patio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la iluminación y ventilación. En ningún caso se permiten servidumbres visuales. La visibilidad hacia y desde el exterior debe ser controlada de modo que se garantice el derecho a la privacidad personal y familiar.

**PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREAS SOCIALES COMUNES**. (**Artículo 579.**) Todo proyecto de construcción de vivienda horizontal o vertical que contemple al menos diez (10) unidades residenciales o viviendas, deberá desarrollar un área social común de uso privado, la cual se exigirá a razón de cuatro (4) metros cuadrados mínimos por alcoba y/o estar, estudio o cualquier otro espacio de uso múltiple en la vivienda; cuando se presenten entre cuatro (4) y nueve (9) unidades residenciales, el área social común será mínimo de cien (100 m2) metros cuadrados.

1. Áreas para desarrollar actividades recreativas y zonas verdes, con dimensiones que permitan la localización de los equipamientos comunitarios propios del conjunto, y serán mínimo del 50% del área social común resultante.

2. Las áreas para desarrollar servicios comunales, tales como salón de reuniones, piscina, gimnasio, garita, zona de juegos infantiles, etc., deberán ser del cincuenta por ciento (50%) mínimo, del área social común resultante.

3. Las áreas comunes podrán desarrollarse en las terrazas y azoteas de las edificaciones, siempre y cuando se garanticen sus características, acceso y carácter comunal, para lo cual debe hacerse clara referencia en el Reglamento de Copropiedad de la edificación. Cuando se localicen en las terrazas o azoteas, dichas áreas no podrán desarrollar más del 30% del total de metros cuadrados exigidos como zonas duras, con el propósito de generar terrazas verdes que coadyuven con el principio de edificaciones sostenibles y sustentables del presente POT

**NORMAS COMUNES A LAS EDIFICACIONES QUE DESARROLLEN**

**ACTIVIDADES COMERCIALES DE BIENES Y/O DE SERVICIOS. (Artículo 592.)** Las disposiciones particulares que se adopten para regular las exigencias de construcción y ubicación y las condiciones locativas necesarias para el adecuado funcionamiento de estos comercios, deberán tener en cuenta las características de cada uso, sus requerimientos, impactos en el sector, el nivel de cobertura y la generación de espacios públicos, entre otros aspectos.

En general y en función de su escala se requerirá lo siguiente:

1. **Certificado de Saturación.** Para los usos comerciales de bienes y/o de servicios en escala Metropolitana, Distrital y Zonal.

2. **Esquema Básico de Implantación.** Para los usos comerciales de bienes y/o de servicios en escala Metropolitana y Distrital con más de 1.500 m2 de área construida.

3. **Estudio de tránsito o Estudio de Demanda y Atención a Usuarios.** Para los usos comerciales de bienes y/o de servicios en escala Metropolitana y Distrital.

**Parágrafo.** Aplican las disposiciones reglamentarias del presente plan, sin perjuicio de las obligaciones para los establecimientos comerciales respecto de las leyes y normas nacionales de funcionamiento de establecimientos de comercio y servicios, normas de policía y normas ambientales.

**SATURACIÓN PARA LOS USOS COMERCIALES DE BIENES Y/O DE**

**SERVICIOS. (Artículo 593.)**Cuando sea necesario, y con la finalidad de reducir impactos negativos entre usos y en las áreas aledañas a los mismos, se podrán establecer condiciones de saturación y distancias mínimas para el desarrollo de estos usos, entre otras exigencias.

La saturación permite equilibrar demandas insostenibles en el sistema urbano, distribuyendo adecuadamente distintos usos en función de su proximidad y concentración, mitigando los impactos directos en el territorio y el medio natural generados por la aglomeración humana.

**CONDICIONES DE SATURACIÓN. (Artículo 594.)** Se refiere al análisis previo a la implantación de cualquier actividad comercial de bienes y/o de servicios, en la escala metropolitana, distrital o zonal, definido como requisito en los cuadros de usos permitidos de las Piezas urbanas para acceder al uso del suelo y el derecho a su localización en el predio solicitado. Las condiciones de saturación permiten evaluar la concentración de dicha actividad en el sector correspondiente y los diámetros de influencia que permitirán definir si el uso es permitido o no, en función de la intersección de las áreas de cobertura de la actividad existente y la nueva actividad a implantar.

**Parágrafo.** La Secretaría de Planeación expedirá a solicitud del interesado certificado de saturación respecto de la solicitud específica de uso comercial de bienes y/o de servicios en el predio de interés.

**ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. (Artículo 595.)**  Los establecimientos comerciales de bienes y/o de servicios que superen los 2.500 M2 de construcción, requerirán en adelante para su localización en cualquiera de los polígonos permitidos, presentar y someter a consideración de la Secretaria de Planeación Distrital, un Esquema Básico de Implantación. El cual corresponde al estudio que permitirá definir las condiciones de implantación, la mitigación del impacto sobre la movilidad, el espacio