

DECRETO 230

05 DE JUNIO DE 2020

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
LIBRO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	17
ARTÍCULO 1.1. Concepto de normas específicas.	17
ARTÍCULO 1.2. Ámbito de aplicación.	18
ARTÍCULO 1.3. Niveles de prevalencia.	18
ARTÍCULO 1.4. Principios normativos.	19
ARTÍCULO 1.5. Cumplimiento de la normatividad.	19
ARTÍCULO 1.6. Definiciones.	19
ARTÍCULO 1.7. Documentos.	19
LIBRO 2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.	19
PARTE 1. Uso residencial.	19
TÍTULO 1. Generalidades y clasificación del uso residencial.	19
CAPÍTULO 1. Generalidades.	19
ARTÍCULO 2.1.1.1.1. Uso residencial.	20
ARTÍCULO 2.1.1.1.2. Normas generales de la vivienda.	20
CAPÍTULO 2. Clasificación de la vivienda.	20
ARTÍCULO 2.1.1.2.1. Clasificación de la vivienda.	20
ARTÍCULO 2.1.1.2.2. Clasificación y aspectos generales de la vivienda por su valor.	21
ARTÍCULO 2.1.1.2.3. Clasificación y aspectos generales de la vivienda según el número de cuartos.	21
ARTÍCULO 2.1.1.2.4. Clasificación y aspectos generales de la vivienda según el número de familias.	22
TÍTULO 2. Desarrollo del uso residencial según tratamiento urbanístico.	22
CAPÍTULO 1. Desarrollo residencial en tratamiento de conservación.	22
ARTÍCULO 2.1.2.1.1. Desarrollo del uso residencial en tratamiento de conservación.	22
CAPÍTULO 2. Desarrollo residencial en tratamiento de consolidación.	22
ARTÍCULO 2.1.2.2.1. Desarrollo del uso residencial en tratamiento de consolidación.	23
CAPÍTULO 3. Desarrollo residencial en tratamiento de mejoramiento integral.	23
ARTÍCULO 2.1.2.3.1. Desarrollo del uso residencial en tratamiento de mejoramiento integral.	23
CAPÍTULO 4. Desarrollo residencial en tratamiento de renovación urbana.	23
ARTÍCULO 2.1.2.4.1. Desarrollo del uso residencial en tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.	24
CAPÍTULO 5. Desarrollo residencial en tratamiento de desarrollo.	24
ARTÍCULO 2.1.2.5.1. Desarrollo del uso residencial en tratamiento de desarrollo.	24
TÍTULO 3. Formas de desarrollo.	24
ARTÍCULO 2.1.3.1. Formas de desarrollo de la vivienda.	24

ARTÍCULO 2.1.3.2. Desarrollo de vivienda en urbanización residencial.	25
ARTÍCULO 2.1.3.3. Normas generales para el desarrollo de vivienda predio a predio.	26
ARTÍCULO 2.1.3.4. Desarrollo predio a predio para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.	26
ARTÍCULO 2.1.3.5. Desarrollo predio a predio para vivienda multifamiliar.	26
ARTÍCULO 2.1.3.6. Desarrollo predio a predio de edificaciones mixtas.	27
PARTE 2. Normas para otros usos.	27
TÍTULO 1. Generalidades.	27
ARTÍCULO 2.2.1.1. Normas generales para otros usos.	27
ARTÍCULO 2.2.1.2. Equipamientos.	27
ARTÍCULO 2.2.1.3. Usos especiales.	27
ARTÍCULO 2.2.1.4. Desarrollo de otros usos en locales.	27
TÍTULO 2. Desarrollo de otros usos según tratamiento urbanístico.	28
CAPÍTULO 1. Desarrollo de otros usos en tratamiento de conservación.	28
ARTÍCULO 2.2.2.1.1. Desarrollo de otros usos en tratamiento de conservación patrimonial.	28
ARTÍCULO 2.2.2.1.2. Regulación de elementos publicitarios en el Centro Histórico de Rionegro.	29
CAPÍTULO 2. Desarrollo de otros usos en tratamiento de consolidación.	30
ARTÍCULO 2.2.2.2.1. Desarrollo de otros usos en tratamiento de consolidación.	30
CAPÍTULO 3. Desarrollo de otros usos en tratamiento de mejoramiento integral.	30
ARTÍCULO 2.2.2.3.1. Desarrollo de otros usos en tratamiento de mejoramiento integral.	30
CAPÍTULO 4. Desarrollo de otros usos en tratamiento de renovación.	30
ARTÍCULO 2.2.2.4.1. Desarrollo de otros usos en tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.	30
CAPÍTULO 5. Desarrollo de otros usos en tratamiento de desarrollo.	30
ARTÍCULO 2.2.2.5.1. Desarrollo de otros usos en tratamiento de desarrollo.	30
CAPÍTULO 6. Desarrollo de otros usos en Áreas de Preservación de Infraestructuras - API.	31
ARTÍCULO 2.2.2.6.1. Desarrollo de otros usos en áreas de preservación de infraestructuras.	31
TÍTULO 3. Formas de desarrollo.	31
ARTÍCULO 2.2.3.1. Formas de desarrollo de otros usos.	31
ARTÍCULO 2.2.3.2. Desarrollo de urbanizaciones para otros usos.	32
ARTÍCULO 2.2.3.3. Desarrollo de edificaciones de otros usos predio a predio.	32
ARTÍCULO 2.2.3.4. Desarrollo de locales en edificaciones de otro uso exclusivo.	33
ARTÍCULO 2.2.3.5. Locales en equipamientos.	33
TÍTULO 4. Formas de agrupación de locales.	33
ARTÍCULO 2.2.4.1. Formas de agrupación de locales.	33
ARTÍCULO 2.2.4.2. Localización de locales.	34
ARTÍCULO 2.2.4.3. Agregado comercial.	34
ARTÍCULO 2.2.4.4. Pasaje comercial.	34
ARTÍCULO 2.2.4.5. Conglomerado o centro comercial.	35
ARTÍCULO 2.2.4.6. Normas para conglomerados o centros comerciales.	35
TÍTULO 5. Desarrollos de uso comercial.	35
ARTÍCULO 2.2.5.1. Uso comercial.	35
ARTÍCULO 2.2.5.2. Clasificación del uso comercial.	35
ARTÍCULO 2.2.5.3. Urbanización comercial.	36
ARTÍCULO 2.2.5.4. Desarrollos de edificaciones comerciales predio a predio.	36

ARTÍCULO 2.2.5.5. Exigencia de parqueaderos en uso comercial.	36
TÍTULO 6. Desarrollos de uso de servicios.	37
ARTÍCULO 2.2.6.1. Uso de servicios.	37
ARTÍCULO 2.2.6.2. Clasificación del uso de servicios.	37
ARTÍCULO 2.2.6.3. Urbanización de servicios.	37
ARTÍCULO 2.2.6.4. Desarrollo de edificaciones de servicios mercantiles predio a predio.	37
ARTÍCULO 2.2.6.5. Exigencia de parqueaderos en uso de servicios.	38
TÍTULO 7. Desarrollo de uso industrial.	38
ARTÍCULO 2.2.7.1. Desarrollo del uso industrial.	38
ARTÍCULO 2.2.7.2. Clasificación del uso industrial.	38
ARTÍCULO 2.2.7.3. Urbanización industrial.	38
ARTÍCULO 2.2.7.4. Desarrollo de edificaciones industriales predio a predio.	39
ARTÍCULO 2.2.7.5. Urbanización de uso mixto.	40
ARTÍCULO 2.2.7.6. Edificaciones de uso mixto.	40
ARTÍCULO 2.2.7.7. Exigencia de parqueaderos en uso industrial.	40
PARTE 3. Equipamientos colectivos.	40
TÍTULO 1. Clasificación y normas generales.	41
CAPÍTULO 1. Clasificación de los equipamientos colectivos.	41
ARTÍCULO 2.3.1.1.1. Clasificación de los equipamientos colectivos.	41
CAPÍTULO 2. Normas generales aplicables para todos los equipamientos.	41
ARTÍCULO 2.3.1.2.1. Condiciones generales.	41
ARTÍCULO 2.3.1.2.2. Aplicabilidad.	42
ARTÍCULO 2.3.1.2.3. Determinación de equipamiento.	42
ARTÍCULO 2.3.1.2.4. Suelos no aptos para el desarrollo de equipamientos.	43
ARTÍCULO 2.3.1.2.5. Criterios para la localización de equipamientos.	43
ARTÍCULO 2.3.1.2.6. Aprovechamientos en los equipamientos.	43
ARTÍCULO 2.3.1.2.7. Área mínima de lote en los equipamientos.	44
ARTÍCULO 2.3.1.2.8. Distancias de protección para la localización de equipamientos.	44
ARTÍCULO 2.3.1.2.9. Acceso a los equipamientos.	44
ARTÍCULO 2.3.1.2.10. Retiros generales.	44
ARTÍCULO 2.3.1.2.11. Seguridad en los equipamientos.	45
ARTÍCULO 2.3.1.2.12. Exigencia de parqueaderos en equipamientos.	45
ARTÍCULO 2.3.1.2.13. Actividades adicionales en los equipamientos.	46
ARTÍCULO 2.3.1.2.14. Unidades sanitarias en los equipamientos.	46
TÍTULO 2. Equipamientos socioculturales.	47
CAPÍTULO 1. Equipamientos educativos.	47
ARTÍCULO 2.3.2.1.1. Equipamientos educativos.	47
ARTÍCULO 2.3.2.1.2. Normas generales para los equipamientos educativos.	47
ARTÍCULO 2.3.2.1.3. Localización de equipamientos educativos.	47
ARTÍCULO 2.3.2.1.4. Área mínima de lote para equipamientos educativos.	47
ARTÍCULO 2.3.2.1.5. Equipamientos educativos de educación tecnológica y técnica, de educación no formal y educación superior.	48
ARTÍCULO 2.3.2.1.6. Ambientes escolares en equipamientos educativos.	48
ARTÍCULO 2.3.2.1.7. Equipamientos con otros modelos educativos.	49
ARTÍCULO 2.3.2.1.8. Desarrollo de primera infancia.	49
CAPÍTULO 2. Equipamientos culturales.	49
ARTÍCULO 2.3.2.2.1. Equipamientos culturales.	49
ARTÍCULO 2.3.2.2.2. Normas generales.	49
ARTÍCULO 2.3.2.2.3. Características físicas generales.	50

ARTÍCULO 2.3.2.2.4. Áreas de divulgación.	51
ARTÍCULO 2.3.2.2.5. Áreas de formación.	51
ARTÍCULO 2.3.2.2.6. Áreas complementarias.	52
ARTÍCULO 2.3.2.2.7. Áreas de apoyo.	52
ARTÍCULO 2.3.2.2.8. Áreas de aseo.	52
ARTÍCULO 2.3.2.2.9. Actividades adicionales.	52
ARTÍCULO 2.3.2.2.10. Salones comunales.	53
ARTÍCULO 2.3.2.2.11. Casas juveniles.	53
ARTÍCULO 2.3.2.2.12. Casas de cultura.	53
ARTÍCULO 2.3.2.2.13. Museos.	54
ARTÍCULO 2.3.2.2.14. Teatros.	54
ARTÍCULO 2.3.2.2.15. Espacios mínimos y características.	54
ARTÍCULO 2.3.2.2.16. Centros cívicos y culturales.	56
ARTÍCULO 2.3.2.2.17. Galerías de exposición.	56
ARTÍCULO 2.3.2.2.18. Bibliotecas.	56
ARTÍCULO 2.3.2.2.19. Auditorios.	56
ARTÍCULO 2.3.2.2.20. Espacios y requerimientos mínimos.	57
CAPÍTULO 3. Equipamientos de salud.	58
ARTÍCULO 2.3.2.3.1. Equipamientos de salud.	58
ARTÍCULO 2.3.2.3.2. Definiciones asociadas a los equipamientos de salud.	59
ARTÍCULO 2.3.2.3.3. Centros geriátricos.	60
ARTÍCULO 2.3.2.3.4. Características de los espacios.	60
ARTÍCULO 2.3.2.3.5. Centros de rehabilitación y reposo.	61
ARTÍCULO 2.3.2.3.6. Instituciones privadas de salud.	61
ARTÍCULO 2.3.2.3.7. Empresas sociales del estado (nivel I, II y III de atención)	62
ARTÍCULO 2.3.2.3.8. Normas generales para los equipamientos de salud.	62
ARTÍCULO 2.3.2.3.9. Localización de equipamientos de salud.	63
ARTÍCULO 2.3.2.3.10. Accesibilidad en equipamientos de salud.	63
ARTÍCULO 2.3.2.3.11. Área mínima de lote para equipamientos de salud.	64
ARTÍCULO 2.3.2.3.12. Tipos y características de áreas requeridas en equipamientos de salud.	64
ARTÍCULO 2.3.2.3.13. Puestos de salud.	64
CAPÍTULO 4. Equipamientos deportivos.	65
ARTÍCULO 2.3.2.4.1. Equipamientos deportivos.	65
ARTÍCULO 2.3.2.4.2. Normas generales para los equipamientos deportivos y recreativos.	65
ARTÍCULO 2.3.2.4.3. Definiciones y aspectos generales.	65
ARTÍCULO 2.3.2.4.4. Localización de equipamientos deportivos y recreativos.	67
ARTÍCULO 2.3.2.4.5. Retiros específicos para equipamientos deportivos y recreativos.	67
ARTÍCULO 2.3.2.4.6. Zonas verdes en equipamientos deportivos y recreativos.	67
ARTÍCULO 2.3.2.4.7. Requerimientos de áreas mínimas en equipamientos deportivos.	67
ARTÍCULO 2.3.2.4.8. Área mínima de lote para equipamientos deportivos.	67
ARTÍCULO 2.3.2.4.9. Índice de ocupación y altura en equipamientos deportivos.	68
ARTÍCULO 2.3.2.4.10. Dimensiones de los escenarios deportivos.	68
ARTÍCULO 2.3.2.4.11. Normas para el desarrollo de canchas.	68
ARTÍCULO 2.3.2.4.12. Normas para el desarrollo de polideportivos.	68
ARTÍCULO 2.3.2.4.13. Normas para parques recreativos.	68

ARTÍCULO 2.3.2.4.14. Desarrollo de piscinas en equipamientos deportivos y recreativos.	69
ARTÍCULO 2.3.2.4.15. Equipamientos deportivos no tradicionales.	69
CAPÍTULO 5. Equipamientos de bienestar social.	69
ARTÍCULO 2.3.2.5.1. Equipamientos de bienestar social.	69
ARTÍCULO 2.3.2.5.2. Definiciones asociadas a equipamientos de bienestar social.	69
ARTÍCULO 2.3.2.5.3. Normas aplicables a equipamientos de bienestar social.	70
CAPÍTULO 6. Equipamientos de culto.	71
ARTÍCULO 2.3.2.6.1. Equipamientos de culto.	71
ARTÍCULO 2.3.2.6.2. Normas generales.	72
TÍTULO 3. Servicios urbanos básicos.	73
ARTÍCULO 2.3.3. Equipamientos de servicios urbanos básicos.	73
CAPÍTULO 1. Seguridad ciudadana.	73
ARTÍCULO 2.3.3.1.1. Equipamientos de seguridad ciudadana.	73
CAPÍTULO 2. Defensa y justicia.	73
ARTÍCULO 2.3.3.2.1. Equipamientos de defensa y justicia.	73
CAPÍTULO 3. Abastecimiento de alimentos.	73
ARTÍCULO 2.3.3.3.1. Equipamientos de abastecimiento de alimentos.	74
ARTÍCULO 2.3.3.3.2. Normas para equipamientos de comercialización y distribución.	74
ARTÍCULO 2.3.3.3.3. Normas para el procesamiento en centros de faenado o sacrificio y para el almacenamiento en frigoríficos.	75
CAPÍTULO 4. Recintos feriales.	75
ARTÍCULO 2.3.3.4.1. Recintos feriales.	76
ARTÍCULO 2.3.3.4.2. Normas generales para recintos feriales.	76
CAPÍTULO 5. Cementerios y servicios funerarios.	76
ARTÍCULO 2.3.3.5.1. Cementerios y servicios funerarios.	76
SECCIÓN 1. Cementerios.	77
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.1. Cementerios.	77
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.2. Disposiciones generales para cementerios.	77
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.3. Definiciones asociadas a los cementerios.	78
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.4. Área de lote.	79
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.5. Clasificación de cementerios.	79
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.6. Localización y accesibilidad.	79
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.7. Espacios mínimos.	80
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.8. Características de los espacios.	80
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.9. Morgue.	81
ARTÍCULO 2.3.3.5.1.10. Características de la morgue.	82
SECCIÓN 2. Funerarias.	82
ARTÍCULO 2.3.3.5.2.1. Funeraria.	82
ARTÍCULO 2.3.3.5.2.2. Normas generales.	83
ARTÍCULO 2.3.3.5.2.3. Características físicas generales de las funerarias.	83
ARTÍCULO 2.3.3.5.2.4. Características físicas para cada tipo de funeraria.	83
ARTÍCULO 2.3.3.5.2.5. Parqueaderos.	84
SECCIÓN 3. Laboratorio de tanatopraxia y tanatoestética.	84
ARTÍCULO 2.3.3.5.3.1. Laboratorio de tanatopraxia y tanatoestética.	84
SECCIÓN 4. Salas de velación.	84
ARTÍCULO 2.3.3.5.4.1. Sala de velación.	84
ARTÍCULO 2.3.3.5.4.2. Requerimientos de área y espacios mínimos.	85
SECCIÓN 5. Salas de cremación.	85
ARTÍCULO 2.3.3.5.5.1. Salas de cremación.	85

ARTÍCULO 2.3.3.5.5.2. Servicio de alquiler y venta de tumbas.	86
SECCIÓN 6. Instituto de Medicina Legal.	86
ARTÍCULO 2.3.3.5.6.1. Instituto de Medicina Legal.	86
SECCIÓN 7. Servicios de la administración pública.	86
ARTÍCULO 2.3.3.5.7.1. Servicios de la administración pública.	86
SECCIÓN 8. Servicios públicos.	86
ARTÍCULO 2.3.3.5.8.1. Servicios públicos.	87
ARTÍCULO 2.3.3.5.8.2. Condiciones especificaciones para equipamientos de servicios públicos.	87
SECCIÓN 9. Transporte.	87
ARTÍCULO 2.3.3.5.9.1. Equipamientos de Transporte	87
ARTÍCULO 2.3.3.5.9.2. Condiciones especificaciones para equipamientos de Transporte.	87
PARTE 4. Otros usos especiales.	88
TÍTULO 1. Servicios de expendio de bebidas alcohólicas.	88
ARTÍCULO 2.3.1.1. Generalidades de los servicios de expendio de bebidas alcohólicas.	88
TÍTULO 2. Alojamiento y hospedaje.	89
ARTÍCULO 2.3.2.1. Servicio de alojamiento y hospedaje.	89
ARTÍCULO 2.3.2.2. Condiciones mínimas.	89
ARTÍCULO 2.3.2.3. Saturación.	90
ARTÍCULO 2.3.2.4. Parqueaderos.	90
ARTÍCULO 2.3.2.5. Prohibiciones.	90
TÍTULO 3. Gimnasios.	91
ARTÍCULO 2.3.3.1. Gimnasios.	91
ARTÍCULO 2.3.3.2. Condiciones físicas de los gimnasios.	91
ARTÍCULO 2.3.3.3. Parqueaderos.	91
TÍTULO 4. Establecimientos para la atención animal.	91
ARTÍCULO 2.3.4.1. Establecimientos para la atención veterinaria y afines.	91
TÍTULO 5. Servicios al vehículo.	92
ARTÍCULO 2.3.5.1. Centros de diagnóstico automotor.	92
ARTÍCULO 2.3.5.2. Lavadero de vehículos.	92
ARTÍCULO 2.3.5.3. Estaciones de combustibles.	93
ARTÍCULO 2.3.5.4. Parqueaderos públicos.	93
ARTÍCULO 2.3.5.5. Normas generales para parqueaderos públicos.	94
ARTÍCULO 2.3.5.6. Normas específicas para parqueaderos públicos.	94
ARTÍCULO 2.3.5.7. Normas específicas para parqueaderos públicos a nivel.	96
ARTÍCULO 2.3.5.8. Normas específicas para parqueaderos públicos en altura.	96
ARTÍCULO 2.3.5.9. Parqueaderos mecanizados.	97
ARTÍCULO 2.3.5.10. Tipos de parqueaderos mecanizados.	98
ARTÍCULO 2.3.5.11. Normas específicas para parqueaderos mecanizados.	98
ARTÍCULO 2.3.5.12. Parqueaderos públicos para motocicletas.	99
ARTÍCULO 2.3.5.13. Parqueo público para vehículos pesados.	100
TÍTULO 6. Piscinas.	100
ARTÍCULO 2.3.6.1. Piscinas.	100
LIBRO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RURAL.	101
PARTE 1. Desarrollo del uso residencial.	101
ARTÍCULO 3.1.1. Desarrollo del uso residencial.	101
TÍTULO 1. Tipologías de vivienda.	102

ARTÍCULO 3.1.1.1. Tipologías de vivienda.	102
TÍTULO 2. Clasificación de la vivienda.	102
ARTÍCULO 3.1.2.1. Clasificación y características de la vivienda.	103
TÍTULO 3. Formas de desarrollo.	103
ARTÍCULO 3.1.3.1. Formas de desarrollo de la vivienda.	103
ARTÍCULO 3.1.3.2. Desarrollo de vivienda por parcelación.	103
ARTÍCULO 3.1.3.3. Secciones viales al interior de parcelaciones residenciales cerradas.	104
ARTÍCULO 3.1.3.4. Desarrollo de vivienda predio a predio.	104
TÍTULO 4. Densidades de vivienda en los módulos suburbanos de concentración de vivienda y de interés económico del Aeropuerto.	105
ARTÍCULO 3.1.4.1. Densidad de vivienda para los sectores de desarrollo de corto plazo del módulo suburbano de concentración de vivienda	105
ARTÍCULO 3.1.4.2. Densidad de vivienda para los sectores de desarrollo de mediano y largo plazo de los módulos suburbanos de concentración de vivienda y de interés económico del Aeropuerto.	105
ARTÍCULO 3.1.4.3. Desarrollo de parcelaciones en módulos suburbanos.	106
PARTE 2. Normas para otros usos.	106
TÍTULO 1. Generalidades.	106
ARTÍCULO 3.2.1.1. Normas generales para otros usos.	106
ARTÍCULO 3.2.1.2. Desarrollo de otros usos en locales.	106
TÍTULO 2. Formas de desarrollo.	107
ARTÍCULO 3.2.2.1. Formas de desarrollo en otros usos.	107
ARTÍCULO 3.2.2.2. Desarrollo de otros usos por parcelación.	107
ARTÍCULO 3.2.2.3. Otros usos en edificaciones desarrolladas predio a predio.	108
ARTÍCULO 3.2.2.4. Nodo de servicios.	108
TÍTULO 3. Formas de agrupación de locales.	108
ARTÍCULO 3.2.3.1. Local individual.	109
ARTÍCULO 3.2.3.2. Agrupación de locales.	109
ARTÍCULO 3.2.3.3. Normas para conglomerados o centros comerciales.	109
TÍTULO 4. Desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, y de protección ambiental.	109
ARTÍCULO 3.2.4.1. Actividades agrícolas, ganaderas, forestales y de protección ambiental.	109
ARTÍCULO 3.2.4.2. Tipos de parcelaciones productivas.	110
ARTÍCULO 3.2.4.3. Parcelación productiva.	110
ARTÍCULO 3.2.4.4. Determinación de la capacidad de carga para una parcelación productiva.	111
ARTÍCULO 3.2.4.5. Contenido mínimo del diagnóstico ambiental.	112
ARTÍCULO 3.2.4.6. Contenido mínimo de la zonificación ambiental.	114
ARTÍCULO 3.2.4.7. Infraestructura productiva.	115
TÍTULO 5. Desarrollos de uso de comercio.	115
ARTÍCULO 3.2.5.1. Uso comercial.	115
ARTÍCULO 3.2.5.2. Parcelación comercial.	115
ARTÍCULO 3.2.5.3. Edificación comercial.	115
ARTÍCULO 3.2.5.4. Parqueaderos en uso comercial.	116
TÍTULO 6. Desarrollos de uso de servicios.	116
ARTÍCULO 3.2.6.1. Uso de servicios.	116
ARTÍCULO 3.2.6.2. Parcelación de servicios.	116
ARTÍCULO 3.2.6.3. Edificación de servicios.	116

ARTÍCULO 3.2.6.4. Parqueaderos en uso de servicios.	117
TÍTULO 7. Desarrollos de uso industrial.	117
ARTÍCULO 3.2.7.1. Uso industrial.	117
ARTÍCULO 3.2.7.2. Parcelación industrial.	117
ARTÍCULO 3.2.7.3. Edificación industrial.	118
ARTÍCULO 3.2.7.4. Parqueaderos en uso industrial.	118
ARTÍCULO 3.2.7.5. Agroindustria.	118
PARTE 3. Equipamientos.	119
TÍTULO 1. Normas generales para equipamientos.	119
ARTÍCULO 3.3.1.1. Normas generales para equipamientos en suelo rural.	119
ARTÍCULO 3.3.1.2. Normas adicionales para equipamientos en suelo rural.	119
ARTÍCULO 3.3.1.3. Área mínima de lote para equipamientos.	120
ARTÍCULO 3.3.1.4. Aprovechamientos para equipamientos en suelo rural.	120
ARTÍCULO 3.3.1.5. Distancias de protección para la localización de equipamientos.	121
ARTÍCULO 3.3.1.6. Acceso a los equipamientos.	121
ARTÍCULO 3.3.1.7. Retiros generales.	121
ARTÍCULO 3.3.1.8. Seguridad en los equipamientos.	122
ARTÍCULO 3.3.1.9. Exigencia de parqueaderos en equipamientos.	122
ARTÍCULO 3.3.1.10. Actividades adicionales en los equipamientos.	122
ARTÍCULO 3.3.1.11. Unidades sanitarias en los equipamientos.	122
TÍTULO 2. Equipamientos educativos.	123
ARTÍCULO 3.3.2.1. Normas generales para equipamientos educativos.	123
ARTÍCULO 3.3.2.2. Ambientes escolares en equipamientos educativos.	123
TÍTULO 3. Equipamientos culturales.	123
ARTÍCULO 3.3.3.1. Normas generales para equipamientos culturales.	123
ARTÍCULO 3.3.3.2. Características específicas para los equipamientos culturales	124
ARTÍCULO 3.3.3.3. Características físicas generales de las áreas.	124
ARTÍCULO 3.3.3.4. Museos.	124
TÍTULO 4. Equipamientos de bienestar social.	124
ARTÍCULO 3.3.4.1. Normas generales.	124
TÍTULO 5. Equipamientos de servicios públicos.	124
ARTÍCULO 3.3.5.1. Equipamientos de servicios públicos.	124
TÍTULO 6. Equipamientos de Transporte.	124
ARTÍCULO 3.3.6.1. Equipamientos de Transporte.	124
TÍTULO 7. Equipamientos deportivos y recreativos.	125
ARTÍCULO 3.3.7.1. Normas generales para equipamientos deportivos y recreativos.	125
ARTÍCULO 3.3.7.2. Características mínimas.	125
ARTÍCULO 3.3.7.3. Edificabilidad de equipamientos deportivos y recreativos.	125
PARTE 4. Usos especiales.	125
TÍTULO 1. Servicios de expendio de bebidas alcohólicas.	125
ARTÍCULO 3.4.1.1. Generalidades de los servicios de expendio de bebidas alcohólicas.	125
TÍTULO 2. Alojamiento y hospedaje.	126
ARTÍCULO 3.4.2.1. Aplicación.	126
ARTÍCULO 3.4.2.2. Normas adicionales para eco-hoteles.	126
ARTÍCULO 3.4.2.3. Normas adicionales para agro-hoteles.	127
TÍTULO 3. Gimnasios.	127
ARTÍCULO 3.4.3.1. Gimnasios.	127
TÍTULO 4. Establecimientos para la atención veterinaria y afines.	127
ARTÍCULO 3.4.4.1. Establecimientos veterinarios y afines.	127

TÍTULO 5. Servicios al vehículo.	127
ARTÍCULO 3.4.5.1. Servicios al vehículo.	127
ARTÍCULO 3.4.5.2. Parqueaderos públicos.	128
ARTÍCULO 3.4.5.3. Estaciones de combustible.	128
TÍTULO 6. Piscinas.	128
ARTÍCULO 3.4.6.1. Piscinas.	128
TÍTULO 7. Antenas de telecomunicaciones.	128
ARTÍCULO 3.4.7.1. Antenas.	128
ARTÍCULO 3.4.7.2. Aspectos generales para antenas.	128
ARTÍCULO 3.4.7.3. Altura máxima para antenas.	129
ARTÍCULO 3.4.7.4. Distancia entre antenas.	129
ARTÍCULO 3.4.7.5. Distancia de antenas a otros usos.	129
ARTÍCULO 3.4.7.6. Distancia de antenas a linderos y fachadas.	130
PARTE 5. Otras disposiciones específicas para el suelo rural.	130
TÍTULO 1. Incremento del índice de ocupación en el suelo rural de desarrollo restringido.	130
CAPÍTULO 1. Estudios para el incremento del índice de ocupación de los módulos suburbanos de concentración de vivienda e interés económico del aeropuerto.	130
ARTÍCULO 3.5.1.1.1. Incremento del índice de ocupación en la formulación de las UPR	130
ARTÍCULO 3.5.1.1.2. Incremento del índice de ocupación en el trámite de licencias de parcelación.	131
CAPÍTULO 2. Incremento del índice de ocupación para parques, conjuntos o agrupación industriales y cesiones adicionales.	131
ARTÍCULO 3.5.1.2.1. Cesiones adicionales por incremento de índice de ocupación.	131
ARTÍCULO 3.5.1.2.2. Solicitud de viabilidad.	131
ARTÍCULO 3.5.1.2.3. Ubicación de los predios donde se pueden concretar la cesión adicional.	132
ARTÍCULO 3.5.1.2.4. Concepto de viabilidad.	132
ARTÍCULO 3.5.1.2.5. Elaboración de avalúos.	132
ARTÍCULO 3.5.1.2.6. Radicación de avalúos.	133
ARTÍCULO 3.5.1.2.7. Cálculo del valor a compensar.	133
ARTÍCULO 3.5.1.2.8. Cálculo del área a compensar.	133
TÍTULO 2. Armonización plan de ordenamiento territorial y plan de ordenación y manejo de la cuenca del río Negro.	134
ARTÍCULO 3.5.2.1. Armonización del régimen de aprovechamiento en las microcuencas abastecedoras conforme al POMCA del río Negro.	134
ARTÍCULO 3.5.2.2. Trámite de desafectación de áreas de conservación y protección ambiental establecidas en el POMCA del río Negro.	135
TÍTULO 3. Usos del suelo en los corredores viales suburbanos.	136
ARTÍCULO 3.5.3.1. Usos del suelo en los corredores viales suburbanos.	136
LIBRO 4. normas específicas para las ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	139
PARTE 1. Sobre las licencias urbanísticas.	139
ARTÍCULO 4.1.1. Parcelación.	139
ARTÍCULO 4.1.2. Urbanización.	139
ARTÍCULO 4.1.3. Subdivisión.	140
ARTÍCULO 4.1.4. Construcción.	140
PARTE 2. Sobre la aplicación de los aprovechamientos.	140
ARTÍCULO 4.2.1. Altura en las edificaciones.	140

ARTÍCULO 4.2.2. Índice de ocupación.	141
ARTÍCULO 4.2.3. Densidad habitacional.	143
PARTE 3. Volumetría.	143
ARTÍCULO 4.3.1. Volumetría en las edificaciones.	143
ARTÍCULO 4.3.2. Plataforma y torre.	143
ARTÍCULO 4.3.3. Zócalo urbano.	144
ARTÍCULO 4.3.4. Retiros obligatorios.	144
ARTÍCULO 4.3.5. Dimensión de los retiros.	145
ARTÍCULO 4.3.6. Voladizos.	147
ARTÍCULO 4.3.7. Altura de piso.	148
ARTÍCULO 4.3.8. Sótanos y semisótanos.	148
ARTÍCULO 4.3.9. Mansardas o buhardillas.	148
ARTÍCULO 4.3.10. Mezanine.	149
PARTE 4. Otros elementos arquitectónicos.	149
TÍTULO 1. Fachadas y cubiertas.	149
ARTÍCULO 4.4.1.1. Fachadas de las edificaciones hacia el espacio público.	149
ARTÍCULO 4.4.1.2. Fachada semiabierta.	150
ARTÍCULO 4.4.1.3. Ventanas en muro medianero y en altura.	150
ARTÍCULO 4.4.1.4. Cubiertas o techos	150
ARTÍCULO 4.4.1.5. Elementos adicionales en fachada.	151
ARTÍCULO 4.4.1.6. Marquesinas.	151
ARTÍCULO 4.4.1.7. Tapasoles o parasoles.	151
ARTÍCULO 4.4.1.8. Cubiertas sobre antejardín.	152
TÍTULO 2. Cerramientos.	152
ARTÍCULO 4.4.2.1. Cerramientos.	152
ARTÍCULO 4.4.2.2. Normas generales para cerramientos.	152
ARTÍCULO 4.4.2.3. Especificaciones de los cerramientos.	154
PARTE 5. Habitabilidad.	154
ARTÍCULO 4.5.1. Habitabilidad en las edificaciones.	154
TÍTULO 1. Normas de salubridad.	154
ARTÍCULO 4.5.1.1. Salubridad en las edificaciones.	155
ARTÍCULO 4.5.1.2. Espacios mínimos de una vivienda.	155
ARTÍCULO 4.5.1.3. Espacios mínimos de un local.	155
ARTÍCULO 4.5.1.4. Iluminación y ventilación.	155
ARTÍCULO 4.5.1.5. Dimensiones de patios y vacíos.	156
TÍTULO 2. Normas de funcionalidad.	157
ARTÍCULO 4.5.2.1. Funcionalidad en las edificaciones.	157
CAPÍTULO 1. Accesibilidad a las edificaciones.	158
ARTÍCULO 4.5.2.1.1. Accesibilidad en las edificaciones.	158
SECCIÓN 1. Accesibilidad peatonal.	158
ARTÍCULO 4.5.2.1.1.1. Accesibilidad peatonal.	158
ARTÍCULO 4.5.2.1.1.2. Puertas de acceso.	159
ARTÍCULO 4.5.2.1.1.3. Escaleras.	159
ARTÍCULO 4.5.2.1.1.4. Rampas.	160
ARTÍCULO 4.5.2.1.1.5. Ascensores.	160
SECCION 2. Accesibilidad vehicular.	161
ARTÍCULO 4.5.2.1.2.1. Accesibilidad vehicular.	161
ARTÍCULO 4.5.2.1.2.2. Condiciones generales de parqueaderos al servicio de una edificación.	161
SECCION 3. Accesibilidad para personas en situación de discapacidad.	163

ARTÍCULO 4.5.2.1.3.1. La accesibilidad para la población en situación de discapacidad.	163
ARTÍCULO 4.5.2.1.3.2. Accesibilidad a parqueaderos para personas en situación de discapacidad.	164
CAPÍTULO 2. Normas de seguridad.	164
ARTÍCULO 4.5.2.2.1. Seguridad en las edificaciones.	164
ARTÍCULO 4.5.2.2.2. Medios de evacuación.	165
CAPÍTULO 3. Áreas técnicas.	165
ARTÍCULO 4.5.2.3.1. Áreas técnicas en las edificaciones.	165
ARTÍCULO 4.5.2.3.2. Portería.	165
ARTÍCULO 4.5.2.3.3. Cuartos de aseo.	166
ARTÍCULO 4.5.2.3.4. Redes de servicios públicos.	166
ARTÍCULO 4.5.2.3.5. Tanques de almacenamiento.	167
ARTÍCULO 4.5.2.3.6. Sistema de bombeo.	167
ARTÍCULO 4.5.2.3.7. Cuarto de almacenamiento de residuos sólidos.	167
ARTÍCULO 4.5.2.3.8. Almacenamiento de residuos sólidos en urbanizaciones y parcelaciones.	168
ARTÍCULO 4.5.2.3.9. Ducto para residuos sólidos.	168
ARTÍCULO 4.5.2.3.10. Cuartos de energía.	169
ARTÍCULO 4.5.2.3.11. Recipientes estacionarios de gas natural y gas licuado de petróleo (GLP).	169
ARTÍCULO 4.5.2.3.12. Canalizaciones para otros sistemas.	170
CAPÍTULO 4. Áreas adicionales.	170
ARTÍCULO 4.5.2.4.1. Áreas adicionales en una edificación.	170
ARTÍCULO 4.5.2.4.2. Cuarto útil.	170
ARTÍCULO 4.5.2.4.3. Cuarto de pasatiempos o aficiones.	170
ARTÍCULO 4.5.2.4.4. Depósito.	171
ARTÍCULO 4.5.2.4.5. Espacios adicionales en suelo rural.	171
TÍTULO 3. Construcción sostenible.	172
ARTÍCULO 4.5.3.1. Definiciones.	172
ARTÍCULO 4.5.3.2. Línea base para la verificación del cálculo de los porcentajes de ahorro.	173
ARTÍCULO 4.5.3.3. Porcentajes mínimos de ahorro.	174
ARTÍCULO 4.5.3.4. Certificaciones.	174
LIBRO 5. RECONOCIMIENTO DE la existencia de EDIFICACIONES	175
PARTE 1. Normas generales de reconocimiento.	175
ARTÍCULO 5.1.1. Reconocimiento de edificaciones existentes.	175
ARTÍCULO 5.1.2. Normas aplicables a toda edificación existente objeto de reconocimiento.	175
PARTE 2. Reconocimiento de edificaciones de uso residencial.	176
ARTÍCULO 5.2.1. Normas para el reconocimiento de edificaciones residenciales en suelo urbano.	176
ARTÍCULO 5.2.2. Normas para el reconocimiento de edificaciones residenciales en suelo rural.	176
PARTE 3. Normas para el reconocimiento de equipamientos.	177
ARTÍCULO 5.3.1. Normas para el reconocimiento de equipamientos.	177
PARTE 4. Adecuación o reforzamiento estructural de edificaciones objeto de reconocimiento y compensaciones.	178
ARTÍCULO 5.4.1. Adecuación o reforzamiento estructural.	178

ARTÍCULO 5.4.2. Compensaciones de áreas de sección y parqueaderos.	178
LIBRO 6. DISPOSICIONES FINALES.	179
PARTE 1. Estudios detallados y correcciones cartográficas.	179
ARTÍCULO 6.1.1. Estudios detallados de rondas hídricas.	179
ARTÍCULO 6.1.2. Estudios detallados por condición de amenaza y riesgo.	179
ARTÍCULO 6.1.3. Corrección de zonas de protección ambiental en terrenos con pendientes mayores al 75% y zonas agroforestales.	180
ARTÍCULO 6.1.4. Estudios de Detalle para corregir imprecisiones cartográficas.	180
ARTÍCULO 6.1.5. Corrección cartográfica de las secciones viales.	181
PARTE 2. Comité de Infraestructura Vial y de Movilidad.	183
ARTÍCULO 6.2.1. Comité de Infraestructura Vial y de Movilidad.	183
PARTE 3. Cesiones Urbanísticas.	183
TÍTULO 1. Cesiones en suelo urbano.	183
ARTÍCULO 6.3.1.1. Cesiones en suelo urbano.	183
TÍTULO 2. Cesiones tipo C en suelo rural.	185
ARTÍCULO 6.3.2.1. Cesión tipo C en proyectos de parcelación residencial tradicional, conjunto residencial suburbano (condominio) y parcelación productiva.	185
ARTÍCULO 6.3.2.2. Cesión tipo C en proyecto comerciales y de servicios.	185
ARTÍCULO 6.3.2.3. Cesión tipo C en parques, conjuntos o agrupaciones industriales que accedan al incremento de índice de ocupación.	185
TÍTULO 3. Compensación de obligaciones urbanísticas.	185
ARTÍCULO 6.3.3.1. Compensación de obligaciones urbanísticas (cesiones) en dinero.	185
ARTÍCULO 6.3.3.2. Intereses moratorios.	187
ARTÍCULO 6.3.3.3. Concurrencia.	187
ARTÍCULO 6.3.3.4. Pago en ejecución de obras.	187
ARTÍCULO 6.3.3.5. Requerimiento y cobro de las obligaciones.	187
ARTÍCULO 6.3.3.6. Procedimiento.	187
PARTE 4. Régimen de transición.	187
ARTÍCULO 6.4.1. Régimen de transición.	188
PARTE 5 Vigencia y derogatorias.	188
ARTÍCULO 6.5.1. Vigencia y derogatorias.	188

DECRETO

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

El Alcalde del Municipio de Rionegro – Antioquia, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 91 numeral 6º de la Ley 136 de 1994, el artículo 6º de la Ley 489 de 1998, y el artículo 582 del Acuerdo Municipal No. 056 de 2011, modificado por el artículo 261 del Acuerdo Municipal No. 002 de 2018 (artículo 6.6.1.1. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018), y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 315 de la Constitución Política entre las atribuciones de los alcaldes, establece:

"1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución; la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo, 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, 6. Sancionar y promulgar los acuerdos que hubiere aprobado el Concejo y objetar los que considere inconvenientes o contrarios al ordenamiento jurídico, y 8. Colaborar con el Concejo para el buen desempeño de sus funciones..."

2. Que el mandato de coordinación y cooperación entre las autoridades administrativas se puede concluir del artículo 6 de la Ley 489 de 1998, norma que enuncia, que:

"En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales.

En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares".

3. Que en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 el legislador reconoció que constantemente se presentan circunstancias que superan las previstas por el ordenamiento jurídico, lo que exige una actividad que dinamice y permita la aplicación material de las disposiciones jurídicas, reconociendo esa necesidad precisamente, estableció un régimen de cooperación, coordinación y asistencia, atribuyendo entre otras, en el numeral 6º del citado artículo la función a los Alcaldes en relación con los Concejos de "Reglamentar los acuerdos municipales", disposición que reconoce la atribución de los Alcaldes de hacer ejecutable los Acuerdos municipales, interpretación que se esboza por la Jurisprudencia incluso desde el año 1938, cuando el entonces Consejero de Estado Tulio Enrique Tascón en sentencia del 27 de septiembre de tal año, con radicado 594-CE-1938-09-27 indicó que los Alcaldes Municipales, en uso de la atribución legal que tienen de cumplir y hacer cumplir los acuerdos, pueden expedir decretos reglamentarios de su ejecución.

4. Que mediante el Acuerdo Municipal No. 056 de 2011 se adoptó la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro - Antioquia, el mismo que fue modificado en cuanto a sus normas urbanísticas mediante el Acuerdo 002 de 2018.
5. Que mediante el Decreto 124 de 2018 *“Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 – Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro”*, fue compilada la normativa urbanística del POT del municipio de Rionegro
6. Que el Plan de Ordenamiento Territorial dispuso en el artículo 582 del Acuerdo 056 de 2011, modificado por el artículo 261 del Acuerdo 002 de 2018 (artículo 6.6.1.1. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018) con respecto a la norma específica que:

“El Alcalde Municipal en un término de doce (12) meses, contados a partir de la sanción del presente Acuerdo, expedirá mediante Decreto las normas específicas o normas básicas de urbanismo y construcción.”

PARÁGRAFO: Hasta tanto se expida la norma específica se dará aplicación a las normas específicas contenidas en el Acuerdo 056 de 2011, que en virtud del presente Acuerdo se derogan y en las demás disposiciones vigentes que regulen la materia.”

7. Que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro (Acuerdo 056 de 2011), adoptó entre los artículos 229 y 257 del componente urbano una serie de disposiciones de carácter específico o norma básica, que fruto de la modificación excepcional de norma urbanísticas adoptada mediante el Acuerdo 002 de 2018, fueron derogadas, tal como lo estableció su artículo 265.
8. Que con respecto al Plan de Descontaminación por Ruido al cual se hace referencia en el artículo 2.4.1.5.4. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018 (artículo 108 del Acuerdo 002 de 2018) se dispone en su numeral 1º *“Incorporar en la norma específica (Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción) los criterios técnicos para establecer el control de las actividades generadoras de contaminación ambiental (Aire, ruido y olores), con el fin de promover la convivencia y las buenas prácticas que contribuyan al cumplimiento de la ley”*.
9. Que el Plan de Ordenamiento Territorial al ocuparse de las obligaciones especiales en el artículo 187 del Acuerdo 056 de 2011 (artículo 3.2.4.3. del Decreto compilatorio 124 de 2018) dispone con respecto a las vías peatonales y vehiculares privadas que estas deben ser reglamentadas mediante normas específicas; así mismo indica el artículo 345 del Acuerdo 056 de 2011, modificado por el artículo 226 del Acuerdo 002 de 2018 (artículo 4.3.4.7. del Decreto compilatorio 124 de 2018) en lo que respecta a las obligaciones urbanísticas para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicio en suelo rural de desarrollo restringido.
10. Que, en materia de obligaciones asociadas a la construcción de parqueaderos o estacionamientos, el artículo 3.2.5.2. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018 (artículo 147 del Acuerdo 002 de 2018) indica que entre los contenidos de la norma específica deben estar los asociados a las especificaciones técnicas para la construcción de estos.
11. Que de manera específica el párrafo segundo del artículo 3.3.1.1. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2011 (artículo 210 del Acuerdo 056 de 2011) al definir las actuaciones



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

urbanísticas en los suelos urbano y de expansión dispone con respecto a las legalizaciones urbanísticas y los reconocimientos de edificaciones que estos se supeditarán a las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y a las normas básicas que se expidan mediante Decreto Municipal y demás reglamentaciones que le sean aplicables.

12. Que, con respecto a los aislamientos entre construcciones en suelo rural, el artículo 4.3.3.10 del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018 (artículo 222 del Acuerdo 002 de 2018) los regula de manera clara, con excepción de los correspondientes a las edificaciones existentes en los centros poblados rurales y suburbanos, los cuales deben ser establecidos por la norma específica expedida para los efectos.
13. Que de manera general el POT en el artículo 4.3.4.6. del Decreto compilatorio 124 de 2018 (artículo 344 del Acuerdo 056 de 2011) desarrolla una serie de normas para condominios en suelo rural de desarrollo restringido, indicando en el numeral 1º que estos desarrollos deberán sujetarse a las normas específicas que se adopten para la zona donde se pretendan ubicar.
14. Que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro es claro al indicar en el artículo 5.2.2.2. del Decreto compilatorio 124 de 2018 (artículo 399 del Acuerdo 056 de 2011) que los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas, tanto en el suelo urbano como en el de expansión, no solamente deben cumplir las normas del POT, sino las normas específicas que sean expedidas, bajo lo siguiente lineamientos:
 - “1. Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad de su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios, que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.
 2. Garantizar la preservación y recuperación del medio ambiente natural, como elemento equilibrante del territorio.
 3. Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el plan vial y demás normas de superior jerarquía.
 4. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.
 5. Garantizar la generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes, a través del cumplimiento de las exigencias del suelo de cesión pública para ser destinado a áreas verdes, recreacionales (parques, plazas, plazoletas) y equipamientos, y de las construcciones de equipamientos comunitarios públicos y demás normas aquí establecidas o de mayor jerarquía, que le sean aplicables para el efecto; así mismo, se garantizará las áreas destinadas a zonas verdes recreacionales de uso común privado, que complementarán los requerimientos de la comunidad en este aspecto.
 6. Garantizar la sana mezcla de usos, cumpliendo con las distancias de seguridad o los retiros de aislamientos requeridos, y evitar así, impactos negativos sobre la población del entorno”.
15. Que por su parte el parágrafo del artículo 5.2.2.3. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018 (artículo 399 del Acuerdo 056 de 2011) dispone igualmente en relación con el contenido de las normas para las actuaciones urbanísticas que estas se complementan con “las demás disposiciones vigentes, o que surjan sobre espacio público y equipamientos, de protección patrimonial, vial o de movilidad, entre otras, y con las normas específicas básicas que expida la Administración Municipal, en uso de sus facultades reglamentarias”. (Subrayas fuera del texto original).

16. Que el artículo 6.2.1.1. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018 (artículo 571 del Acuerdo 056 de 2011) al ocuparse de la ubicación de las antenas de telecomunicaciones establece que *“Las condiciones específicas sobre la ubicación de antenas, se desarrollan en la normativa básica que establecerá la Administración Municipal, atendiendo los criterios señalados en el Acuerdo 056 de 2011”*.
17. Que así mismo, el artículo 6.2.2.1. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018 (artículo 573 del Acuerdo 056 de 2011), dispone en su parágrafo 2º que corresponde a la norma básica definir los criterios de diseño de las estaciones de servicio.
18. Que el artículo 4.3.3.3. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018 (artículo 334 del Acuerdo 056 de 2011, modificado por el artículo 215 del Acuerdo 002 de 2018) en su tercer inciso regula el índice de ocupación para el caso de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales, el cual podrá alcanzar el 50% del área neta del predio o predios objeto de licencia de parcelación, siempre y cuando realice a favor del municipio de Rionegro cesiones adicionales gratuitas con el fin de compensar los impactos ambientales y urbanísticos, indicando donde se deben hacer dichas cesiones. Por su parte el inciso cuarto se ocupa de la reglamentación que sobre dicha cesión adicional debe expedir el Alcalde Municipal mediante Decreto, estableciendo algunos criterios que deberán ser considerados en dicha reglamentación.
19. Que el artículo 2.2.5.2.2.11. del Decreto Municipal 124 de 2018 (artículo 52 del Acuerdo 056 de 2011, modificado por el artículo 27 del Acuerdo 002 de 2018) se ocupa de regular el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Negro, indicando en su inciso segundo que una vez aprobado este por las autoridades ambientales CORNARE y CORANTIOQUIA el municipio de Rionegro a través de la Administración Municipal procederá a su incorporación al ordenamiento territorial.
20. Que en sentencia del dieciséis (16) de febrero de dos mil doce (2012), con ponencia del doctor Marco Antonio Velilla Moreno del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, con radicado 05001-23-31-000-2004-03952-01, se indicó que *“la facultad de reglamentar los Acuerdos expedidos por los Concejos municipales devienen directamente del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, y cuya finalidad no es otra que la de hacer ejecutable el acto administrativo general (...)”*.
21. Que igualmente, la Corte Constitucional en la sentencia C-1005 de 2008, expresó:
“La jurisprudencia constitucional ha insistido en que someter la potestad reglamentaria a una limitación de orden temporal significa desconocer lo establecido en el artículo 189 numeral 11, superior, según el cual, la potestad reglamentaria no solo radica en cabeza del Presidente de la República como suprema autoridad administrativa, sino que el Presidente conserva dicha potestad durante todo el tiempo de vigencia de la ley con el fin de asegurar su cumplida ejecución. En otras palabras: el legislador no puede someter a ningún plazo el ejercicio de la potestad reglamentaria”.
22. Que las normas que se adoptan mediante el presente Decreto corresponden a uno de los instrumentos de gestión establecidos por la Ley para complementar el ordenamiento territorial de los municipios, en las cuales se definen aquellas normas de urbanismo y construcción que permitan definir claramente el desarrollo armónico de las áreas urbanas y de expansión, así como de los diferentes sectores que la conforman.

23. Que de conformidad con el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012 define el modo de resolver las inconsistencias entre lo señalado en el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial, adicionando el parágrafo tercero al artículo 12 de la Ley 388 de 1997 con el siguiente texto:

"Parágrafo 3. Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos".

24. Que en mérito de lo anterior se adoptan como parte del presente Decreto correcciones cartográficas asociadas a las secciones viales adoptadas en el artículo 2.3.3.9. del Decreto Municipal 124 de 2018.

25. En mérito de lo anterior, el Alcalde del municipio de Rionegro,

DECRETA

LIBRO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1. CONCEPTO DE NORMAS ESPECÍFICAS: Corresponden a las normas básicas de urbanismo y construcción que se expiden para garantizar las condiciones esenciales que los desarrollos urbanísticos y constructivos deben cumplir con su diseño y ejecución en los suelos urbanos, de expansión urbana y rurales, en estos últimos con especial énfasis en los de desarrollo restringido. Dichas normas desarrollan aspectos ambientales, técnicos, viales, de servicios públicos, funcionalidad, seguridad, habitabilidad, edificabilidad, entre otros.

El presente Decreto trata aspectos relacionados con los procesos de urbanización y parcelación, los desarrollos por construcción, las edificaciones y los elementos que las definen y componen, los tipos de desarrollo en las zonas residenciales, comerciales, de servicio, equipamiento básico municipal, y demás aspectos que hacen parte de los desarrollos urbanísticos y constructivos que requieren ser reglamentados para el adecuado funcionamiento del territorio municipal.

ARTÍCULO 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN: Las disposiciones contenidas en el presente Decreto son de aplicación general en el suelo urbano, tanto para los desarrollos predio a predio, como para los que se lleven a cabo mediante la gestión asociada; las cuales son de obligatorio cumplimiento en todos los procesos de urbanización, parcelación y construcción que se pretendan ejecutar en el Municipio.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

Para el suelo de expansión urbana, que se desarrolla mediante planes parciales, estas tienen el carácter de supletorias, ya que el decreto que adopte el respectivo plan parcial, podrá definir para cada área de planificación las normas específicas aplicables que deben seguir los lineamientos del POT y las normas de superior jerarquía. En caso que el decreto que adopte el respectivo plan parcial no defina normas específicas o existan vacíos normativos deberán acogerse a las establecidas en presente Decreto.

Las disposiciones contenidas en el presente Decreto de manera específica, serán aplicables al suelo rural, en especial de desarrollo restringido, cuando así se consagre de manera específica.

ARTÍCULO 1.3. NIVELES DE PREVALENCIA: Con el propósito de definir las prioridades para el adecuado manejo y toma de decisiones en relación con el ordenamiento físico del territorio, se establecen jerarquías conceptuales de acuerdo con los valores que cada uno representa, conforme lo dispone el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, por ello se definen como niveles de prevalencia:

1. Primer nivel de prevalencia: Las normas urbanísticas estructurales contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018), las cuales priman sobre los demás aspectos reglamentarios que se expidan y determinan la jerarquía en la interpretación de la aplicación de las disposiciones que orienten el desarrollo de proyectos urbanísticos y constructivos.
2. Segundo Nivel de prevalencia: Las normas urbanísticas generales contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018).
3. Tercer nivel de prevalencia. Lo constituyen las normas urbanísticas complementarias o específicas, tanto las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018), como las del presente Decreto y las que se expidan para operaciones urbanas integrales a través de los macroproyectos, planes parciales y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

El presente Decreto complementa las normas sobre el desarrollo urbanístico y constructivo del municipio, por lo tanto, su interpretación y aplicación debe realizarse teniendo en cuenta las normas contenidas en el Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018 y compilados en el Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 1.4. PRINCIPIOS NORMATIVOS: De conformidad con el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, la adopción tanto de normas urbanísticas generales como complementarias que sustentarán la expedición de licencias urbanísticas, se deberán fundamentar en los siguientes principios:

1. Concordancia: Las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en el presente Decreto.
2. Neutralidad: Cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del municipio son iguales.
3. Simplicidad: Las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

4. Transparencia: El régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

ARTICULO 1.5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD. Todo interesado en realizar intervenciones urbanísticas, así como las empresas y entidades asociadas a los procesos de urbanización, parcelación y construcción de predios deberán cumplir, además del POT, los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP, el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público y todas las reglamentaciones que los complementen, con la presente reglamentación.

PARAGRAFO. Aunque el Plan Vial, adoptado como parte integral del Acuerdo 002 de 2018, señala de manera indicativa la localización de las vías, este es de carácter obligatorio y se concreta de manera específica con los diseños detallados de cada vía.

ARTÍCULO 1.6. DEFINICIONES: Para efectos de lo dispuesto en el presente Decreto se adoptan las definiciones consagradas en el artículo 1.1.6.1. del Decreto Municipal 124 de 2018 y su Anexo II (Definiciones), en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las que se desarrollan en la presente reglamentación:

1. Culata: Muro que se remata con pendientes para recibir el techo de una vivienda. En muchas regiones se le llama cuchilla. Muro que en la parte superior forma la pendiente o caída del agua.
2. Fachada: Es el paramento exterior de un edificio. La fachada suele ser la única parte de un edificio que se percibe desde el exterior. Esto hace que se trate de algo muy importante en la arquitectura, ya que es el elemento que expresa las características de la construcción y el estilo de la misma.
3. Vivienda multifamiliar: Es aquella en la que una construcción vertical u horizontal está dividida en varias unidades de viviendas integradas que comparten el terreno como bien común. Estas viviendas se integran principalmente en bloques: cuando son edificios de pocas alturas, o en torres: cuando las viviendas forman parte de construcciones de alturas significativas. En cualquier caso, las viviendas multifamiliares se agrupan y comparten servicios y bienes referentes a escaleras y ascensores, bajantes de basura y acometidas de servicios, entre otros, pero siguen manteniendo la privacidad en la convivencia en el interior de cada unidad de vivienda.

ARTÍCULO 1.7. DOCUMENTOS: Hace parte integral del presente Decreto el documento memoria justificativa y los siguientes anexos:

1. Anexo 1: Armonización de la zonificación ambiental del POMCA del río Negro con el POT del municipio de Rionegro.
2. Anexo 2: Ajuste secciones viales
3. Anexo 3: Graficación de normas específicas.

LIBRO 2 NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

PARTE 1 USO RESIDENCIAL

TÍTULO 1 GENERALIDADES Y CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

CAPÍTULO 1 GENERALIDADES

ARTÍCULO 2.1.1.1.1. USO RESIDENCIAL. En concordancia con el artículo 3.2.2.16. del Decreto Municipal 124 de 2018, el uso residencial corresponde específicamente al desarrollo de vivienda.

La vivienda es una edificación o parte de ella destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

Corresponde a un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es condición esencial para una vida digna, para el desarrollo de la persona, la familia y para la socialización; la vivienda dinamiza las actividades productivas y como expresión material de la cultura, es un factor de identidad, arraigo y desarrollo territorial.

Conforme el artículo 3.3.2.1. del Decreto Municipal 124 de 2018 las condiciones de la vivienda, como espacio privado de la familia, deben garantizar privacidad, acceso, seguridad estructural de la edificación, seguridad jurídica de la tenencia, y calidad locativa en condiciones apropiadas de saneamiento básico, iluminación, ventilación, y áreas disponibles en función del número de personas y cuartos, y en las formas de habitar.

ARTÍCULO 2.1.1.1.2. NORMAS GENERALES DE LA VIVIENDA. Además de las condiciones mínimas que debe cumplir la vivienda en la presente reglamentación y las normas establecidas en el Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá considerar lo siguiente:

1. La vivienda de manera general deberá incorporar áreas de alimentación, de dormitorio, zona sanitaria y multifuncional.
2. La vivienda deberá contribuir al uso sostenible de los recursos naturales, del consumo de agua y energía, considerar los reglamentos técnicos de instalaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, de iluminación y alumbrado público, uso y aprovechamiento de los residuos sólidos. En lo posible contará con el uso de energías renovables como paneles y calentadores solares.
3. La vivienda tipo VIS o VIP deberá garantizar el acceso a los hogares de menores ingresos, por lo que podrá desarrollar actividades adicionales para la generación de ingresos sin desplazar la vivienda, además deberá gozar de seguridad en la tenencia y acceso a los servicios públicos domiciliarios.
4. Para las VIP y VIS deberá tener baño enchapado tanto en piso como ducha, sanitario, lavamanos y puerta, un mesón de cocina y una poceta para lavado de ropa.
5. La vivienda NO VIS deberá garantizar mínimamente las condiciones de habitabilidad indicadas en los numerales anteriores.

CAPÍTULO 2 CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 2.1.1.2.1. CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA. La vivienda puede estar clasificada de la siguiente manera:

1. Por su valor, se clasifica en vivienda de interés social -VIS-, vivienda de interés social prioritaria -VIP- y vivienda no VIS.
2. Por el número de cuartos, se clasifica en de 1, 2 o 3 o más alcobas, o aparta estudio.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

3. Por el número de familias que habita, se clasifica en unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, tal cual como lo establece el artículo 3.2.2.5. del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 2.1.1.2.2. CLASIFICACIÓN Y ASPECTOS GENERALES DE LA VIVIENDA POR SU VALOR. La vivienda por su valor, se clasifica en:

1. Vivienda no VIS. Corresponde a la vivienda cuyo valor es superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).
2. Vivienda de interés social (VIS). En concordancia con el numeral 2.1. del artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).
3. Vivienda de interés social prioritaria (VIP). En concordancia con el numeral 2.2. del artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 smlmv).

PARÁGRAFO 1º. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, en el evento de ser considerado el municipio de Rionegro como parte de una aglomeración en el marco de la Política Nacional para la consolidación del sistema de ciudades en Colombia, el precio máximo de Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMMLV), conforme a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 2º. Para la determinación del valor de la vivienda de interés social VIS en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo se deberá considerar lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 2.1.1.2.3. CLASIFICACIÓN Y ASPECTOS GENERALES DE LA VIVIENDA SEGÚN EL NÚMERO DE CUARTOS. Para clasificar la vivienda según el número de cuartos se debe considerar también la tipología de vivienda por su valor.

1. Vivienda no VIS. La vivienda no VIS deberá albergar los espacios definidos anteriormente, pudiendo ser variable el número de cuartos dormitorios, así:
 - a. Vivienda de tres alcobas o más: El área mínima construida será de sesenta y cinco (65) m².
 - b. Vivienda de dos alcobas: El área mínima construida será de cincuenta y cinco (55) m².
 - c. Vivienda de una alcoba: El área mínima construida será de cuarenta y cinco (45) m².
 - d. Aparta estudio: El área mínima construida será de treinta y seis (36) m².
2. Vivienda tipo VIS y VIP. La vivienda tipo VIS y VIP se encuentra reglamentada en el Decreto Municipal 124 de 2018 en cuanto al área mínima construida, según lo establecen los artículos 3.3.2.4. y 3.3.2.5. Los requerimientos de espacios en esta vivienda se definen en cada proyecto específico garantizando las condiciones de habitabilidad, seguridad, sanitarias y de funcionalidad mínimas necesarias.

PARÁGRAFO. El aparta estudio corresponde a un único espacio multifuncional complementado con área sanitaria y de alimentación. Los aparta estudios solo se licenciarán para proyectos nuevos y el número máximo de unidades no podrá superar el 20% del total de las unidades de vivienda de cada proyecto.

ARTÍCULO 2.1.1.2.4. CLASIFICACIÓN Y ASPECTOS GENERALES DE LA VIVIENDA SEGÚN EL NÚMERO DE FAMILIAS. Esta clasificación se refiere al número de viviendas independientes que alberga una edificación, así:

1. Vivienda unifamiliar: Corresponde a la edificación que tiene una destinación de vivienda.
2. Vivienda bifamiliar: Corresponde a la edificación que alberga dos viviendas independientes.
3. Vivienda trifamiliar: Corresponde a la edificación que alberga tres viviendas independientes.
4. Vivienda multifamiliar: Corresponde a la edificación que alberga cuatro o más viviendas independientes.

TÍTULO 2

DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL SEGÚN TRATAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1

DESARROLLO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 2.1.2.1.1. DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. En los predios localizados al interior de los polígonos con tratamiento de Conservación se deberá considerar lo siguiente:

1. Los predios localizados en tratamiento de conservación patrimonial niveles 1 y 2 que se localicen al interior del Centro Histórico de Rionegro y del Centro Histórico de San Antonio de Pereira, se regirán por la normativa que se establezca en el Plan Especial de Manejo y Protección de cada uno de ellos.
2. Los predios localizados en tratamiento de conservación patrimonial niveles 1 y 2 que estén por fuera de la delimitación que se defina en el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Rionegro y del Centro Histórico de San Antonio de Pereira, deberán considerar lo siguiente para el desarrollo del uso residencial:
 - a. Se permitirá el desarrollo de uso residencial en cualquier piso de la edificación.
 - b. Cuando se localice en el primer piso deberá contar con fachada abierta hacia la vía.
 - c. Deberán respetar las secciones viales definidas en el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público adoptado mediante Decreto Municipal 279 de 2018 compilado por el decreto 179 del 29 de mayo de 2019.
 - d. Para el desarrollo de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar se deberá cumplir con el frente y área mínima de lote para estas tipologías de vivienda establecidas en el artículo 3.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018.
 - e. Para cualquier tipo de vivienda multifamiliar se deberá cumplir con el índice de ocupación y la altura máxima definida en el artículo 3.2.3.7 del Decreto Municipal 124 de 2018, y con el frente y área de lote del artículo 3.3.2.2. del mismo Decreto.
 - f. Toda vivienda cumplirá con el área mínima construida en la presente reglamentación para vivienda no VIS, y con el área mínima construida de vivienda para VIP y VIS del artículo 3.3.2.4. del citado Decreto.
3. En concordancia con el artículo 3.2.1.3. del Decreto Municipal 124 de 2018, en tratamiento de conservación ambiental no se admite el uso residencial.

CAPÍTULO 2

DESARROLLO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.1.2.2.1. DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Además de las condiciones establecidas en el POT compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018 se deberán considerar las siguientes:

1. En concordancia con los artículos 3.3.2.2. y 3.3.1.5 del Decreto Municipal 124 de 2018, la subdivisión de un predio o loteo se permite solo en polígonos con tratamiento de consolidación nivel 2 y para edificaciones de uso residencial, cumpliendo con las exigencias de frente sobre la vía pública y área mínima de lote según el tipo de vivienda del parágrafo 2 del mismo artículo. En los niveles 1 y 3 de consolidación no se admiten este tipo de subdivisiones.
2. La modalidad de loteo del literal b del numeral 2 del artículo 3.3.1.5. del Decreto Municipal 124 de 2018 se permite solo en los polígonos con tratamiento de consolidación nivel 2 y 3, en consolidación nivel 1 no se permite.
3. En consolidación nivel 1, 2 y 3 se permite el desarrollo por urbanización y predio a predio.
4. En consolidación nivel 1 y 2 se permite el desarrollo de vivienda hasta trifamiliar según el frente y área mínima de lote y cumpliendo con la altura máxima de tres pisos. El desarrollo de vivienda multifamiliar, donde se permita, se dará mediante la aplicación de altura y el índice de ocupación, considerando que para desarrollar las alturas máximas se debe cumplir con el requerimiento de lote mínimo de mayor extensión. El desarrollo de mansardas se dará en concordancia con lo establecido en el artículo 3.2.3.3. del Decreto Municipal 124 de 2018.
5. La densidad habitacional establecida para los polígonos de consolidación nivel 3 será aplicable a lotes con área igual o superior a ciento veinte (120) m². Los lotes con área menor a ciento veinte (120) m² podrán desarrollar vivienda uni, bi y trifamiliar, según el frente sobre vía pública y área mínima establecida para cada tipo de desarrollo.

CAPÍTULO 3

DESARROLLO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTÍCULO 2.1.2.3.1. DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. El desarrollo de uso residencial en los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral, en los cuales no se haya adoptado el respectivo proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios que establezca normativa específica para cada uno de ellos, considerará, además de lo establecido en el POT compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018, lo siguiente:

1. En polígonos con tratamiento de mejoramiento integral, con excepción del polígono C3_MI_07B, se podrá desarrollar la subdivisión de predios o loteo que establece el artículo 3.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, generando lotes solo para uso residencial, cumpliendo con las exigencias de frente y área mínima de lote según el tipo de vivienda del parágrafo 2 del mismo artículo.
2. En concordancia con los artículos 3.2.1.5. y 3.2.3.8 del Decreto Municipal 124 de 2018, en los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral, con excepción del polígono C3_MI_07B, se permitirá el desarrollo predio a predio de acuerdo con los aprovechamientos definidos en la tabla de "aprovechamientos urbanísticos e índices de ocupación".
3. El desarrollo de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar se ajustará a la tabla de frente y área mínima de lote del parágrafo 2 del artículo 3.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018.

CAPÍTULO 4

DESARROLLO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.1.2.4.1. DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO. En concordancia con el artículo 3.2.1.6. y el parágrafo 3º del artículo 3.2.3.5. del Decreto Municipal 124 de 2018, mientras se adoptan los respectivos planes parciales, los predios existentes localizados al interior de los polígonos con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo, que cuenten con edificaciones existentes debidamente licenciadas, podrán realizar modificaciones, reforzamientos estructurales y ampliaciones a las mismas considerando como área máxima cien (100) m² para la ampliación, altura máxima de un piso adicional, sin generar nuevas destinaciones y cumpliendo con la altura base y el índice de ocupación máximo definido en la tabla de aprovechamientos urbanísticos.

CAPÍTULO 5 DESARROLLO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTÍCULO 2.1.2.5.1. DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios que cumpliendo con los requisitos del artículo 2.2.2.1.4.1.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y estando en suelo urbano puedan ser desarrollados, deberán considerar que su desarrollo es posible mediante la elaboración de un proyecto urbanístico general -PUG- para la totalidad del polígono, sin la adopción previa del plan parcial, tal como se dispone en el parágrafo 1º del artículo 5.2.1.4 del Decreto Municipal 124 de 2018, y cumpliendo con los aprovechamientos para el uso residencial definidos en la tabla para polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano del artículo 3.2.3.4. del mismo Decreto Municipal. El resto de predios se desarrollarán mediante la adopción del plan parcial respectivo, salvo las consideraciones del parágrafo 2º del artículo 5.2.1.4 del Decreto Municipal 124 de 2018.

En los polígonos con tratamiento de desarrollo localizados en suelo de expansión urbana el desarrollo de los predios se sujetará a la adopción previa del plan parcial.

TÍTULO 3 FORMAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 2.1.3.1. FORMAS DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA. Las clases de vivienda anteriormente definidas se podrán desarrollar en urbanizaciones residenciales, o en desarrollos de vivienda predio a predio, según el polígono de tratamiento donde se localice.

1. Urbanización residencial: Esta puede ser de una edificación o de un conjunto de edificaciones.
2. Desarrollo predio a predio: Edificación de uso predominante o único residencial, localizada en un predio independiente o en un lote producto de un proceso de subdivisión, y que no hacen parte de un proceso de urbanización.

PARÁGRAFO. La vivienda VIS y VIP podrá ser un desarrollo predio a predio siempre y cuando cumpla con lo establecido en el artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015 para un plan de vivienda considerado como el conjunto de cinco (5) o más soluciones de vivienda de interés social subsidiado, pudiendo ser con menor número solo cuando se demuestre que ejecutará un proyecto de vivienda sin aplicación del subsidio, caso en el cual se hará costar en el correspondiente acto administrativo que otorgue la licencia urbanística respectiva.

ARTÍCULO 2.1.3.2. DESARROLLO DE VIVIENDA EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL. Además de las normas establecidas en el Decreto Municipal 124 de 2018 para todo desarrollo de urbanización residencial, se deberá considerar lo siguiente:

1. El desarrollo de urbanizaciones residenciales se localizará en las zonas donde se permita según el tipo de vivienda en la tabla de usos del suelo del Anexo V-CIIU.
2. Todo proceso de urbanización residencial deberá cumplir con la normativa del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. Cualquier proceso de urbanización residencial deberá estar debidamente vinculado a la malla vial urbana mediante una vía con la sección mínima establecida en el Plan Vial o de mayor sección cuando se requiera por proyecto vial o por las condiciones de impacto del proyecto en la movilidad del sector. Así mismo, se garantizará la continuidad vial con el sector aledaño.
4. Al interior de las urbanizaciones cerradas se deberán garantizar vías con una sección mínima de quince (15) metros, distribuidos así: calzada mínima de seis (6) metros, zona verde a cada lado mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros, andén a cada lado mínimo de un (1) metro y un antejardín mínimo de dos (2) metros.
5. Las edificaciones de vivienda cumplirán con las normas y diseños bajo los cuales fue aprobado en la licencia de urbanización.
6. Cuando se trate de urbanización de loteo, los lotes resultantes no podrán ser objeto de subdivisión o reloteo, con las excepciones establecidas según polígono de tratamiento.
7. Toda urbanización estará sometida a las normas y diseños bajo los cuales fue expedida la licencia de la misma.
8. Las edificaciones aprobadas como unidades residenciales, con diseños urbanísticos y arquitectónicos predefinidos, componentes de urbanizaciones, deben mantener las condiciones originales con las cuales fueron inicialmente aprobadas, por lo tanto, no se permiten modificaciones en ninguno de los elementos o componentes del espacio público o de las edificaciones como fachadas (incluidos los materiales), volúmenes, alturas o cubiertas de la edificación, con la finalidad de mantener la unidad de conjunto.
9. Las viviendas que conforman la urbanización deberán mantener las características inicialmente aprobadas, como lo son la tipología unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar, de uso únicamente residencial. No se permite cambio de uso de garajes, salones comedores, habitaciones y/o cualquier otro espacio constitutivo y básico de la vivienda para adecuar usos de comercio y/o servicios.
10. El desarrollo de otros usos en la urbanización residencial deberá considerar la proporcionalidad de mezcla de usos del suelo establecida en el artículo 3.2.2.21 del Decreto Municipal 124 de 2018 y la localización de áreas especializadas diferentes a las de vivienda donde se concentrarán los otros usos.
11. Cumplir con las normas específicas de la presente reglamentación.
12. Las edificaciones localizadas en una urbanización de uso residencial podrán ser:
 - a. Aisladas: Cuando las edificaciones deben respetar retiros a linderos por todos los costados.
 - b. Apareadas: Cuando dos edificaciones se adosan por uno de sus linderos y respetan retiros a los demás linderos.
 - c. Continuas: Cuando las edificaciones se adosan a otras edificaciones por todos sus costados, excepto por la fachada principal.
13. Las urbanizaciones para el desarrollo de vivienda VIS o VIP se regirán por las normas definidas en el Decreto Municipal 124 de 2018 y las específicas de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.1.3.3. NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA PREDIO A PREDIO. Corresponden a edificaciones residenciales, las cuales considerarán lo siguiente:

1. Podrán ser proyectos individuales de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, desarrollados en predios individuales o en lotes producto de subdivisión que no requiera trámite de urbanización, según el polígono de tratamiento donde se localice.
2. Cuando se localicen en urbanizaciones de loteo, cumplirán con las condiciones de aprobación de la urbanización.
3. Deberán cumplir con la normativa de aprovechamientos según el polígono donde se localicen.
4. Cumplir con las exigencias específicas según la tipología de vivienda.
5. Cumplirán con la normativa para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.1.3.4. DESARROLLO PREDIO A PREDIO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR. Los desarrollos de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar deberán considerar lo siguiente:

1. La localización de la vivienda se dará según tipología en el tipo de tratamiento y en la zonificación de usos del suelo y ubicación de altura en una edificación que se encuentra establecida en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Cada tipología de vivienda, donde se permita cumplirá con el frente y área mínimos de lote establecidos en el artículo 3.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. Estas tipologías de vivienda se registrarán por la norma de patios y vacíos cuando se trate de alturas no superiores a tres (3) pisos. Para alturas mayores a tres (3) pisos se cumplirá con el índice de ocupación definido en el polígono de tratamiento donde se localice, excepto para polígonos de consolidación nivel 1, 2 y 3 donde de acuerdo al POT rija la norma de patios y vacíos.

ARTÍCULO 2.1.3.5. DESARROLLO PREDIO A PREDIO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Los desarrollos de vivienda multifamiliar deberán considerar lo siguiente:

1. Cumplirá con la localización establecida según el polígono de tratamiento, altura de la edificación y la zonificación de usos del suelo que se encuentra establecida Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Deberá cumplir con la densidad, altura e índices de ocupación establecidos en el Decreto Municipal 124 de 2018, con excepción en el tratamiento de consolidación nivel 1, 2 y 3 en los que de acuerdo al POT solo aplique la norma de patios y vacíos y la altura.
3. Cumplir con el frente y área mínima de lote establecidos en el POT, y en concordancia con la altura máxima establecida en el polígono de tratamiento donde se localice.
4. Cumplir con las obligaciones definidas en el Decreto Municipal 124 de 2018.
5. Se deberá considerar que la infraestructura vial tenga capacidad de soportar el aumento de unidades de vivienda, por tanto, se requiere que todo proyecto de vivienda multifamiliar se localice en una vía construida con sección pública definida por el Comité de Infraestructura Vial y de Movilidad a que se refiere el artículo 6.2.1. de la presente reglamentación, o mediante la ejecución de una vía pública cuya sección será la correspondiente a la vía de servicios o a la que determine el Comité.
6. Cumplir con las normas específicas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.1.3.6. DESARROLLO PREDIO A PREDIO DE EDIFICACIONES MIXTAS. Las edificaciones mixtas corresponden a aquellas que presentan uso residencial y otros usos, las cuales deberán contemplar lo siguiente:

1. Cumplirá con la normativa aplicable para el uso residencial según la tipología de vivienda.
2. El uso residencial deberá tener acceso independiente al de otros usos desde la vía pública.
3. Cumplirá con las obligaciones urbanísticas para cada uso que se desarrolle, de manera proporcional.
4. Podrá albergar otros usos donde sea posible, en concordancia con la proporcionalidad de mezcla de usos establecida en el artículo 3.2.2.21. del Decreto Municipal 124 de 2018, los cuales se encuentran normatizados en el aparte de otros usos de la presente reglamentación.

PARTE 2 NORMAS PARA OTROS USOS

TITULO 1 GENERALIDADES

ARTÍCULO 2.2.1.1. NORMAS GENERALES PARA OTROS USOS. En concordancia con el artículo 3.2.2.16. del Decreto Municipal 124 de 2018, se consideran otros usos los distintos al residencial, tales como el comercial, industrial y de servicio. Cada uno de ellos se encuentran clasificados en el citado artículo y serán objeto de normatividad específica en la presente reglamentación.

Para el desarrollo de esos usos se requiere de un espacio denominado local, el cual deberá cumplir con unas mínimas condiciones de área construida necesaria para el desarrollo de la actividad y áreas sanitarias, pudiendo en algunos casos requerir de áreas de elaboración de alimentos, áreas de producción y áreas administrativas, según sea la actividad. Deberá contar con delimitación física por muros, con acceso y servicios públicos domiciliarios independientes.

Según la actividad que se desarrolle al interior del espacio se denomina: local comercial, local industrial y local de servicios. Los requerimientos para cada uno de ellos se desarrollan más adelante en la presente reglamentación en el aparte para cada tipo de uso.

ARTÍCULO 2.2.1.2. EQUIPAMIENTOS. En el grupo de otros usos se encuentran los equipamientos, los cuales se desarrollan de manera independiente en la Parte 3 Libro 2 de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.2.1.3. USOS ESPECIALES. Aquellos usos que presentan requerimientos urbanísticos particulares con características diferenciadas con respecto a los demás serán tratados en el acápite de usos especiales. Hacen aparte de estos establecimientos abiertos al público, alojamiento y hospedaje, gimnasios, establecimientos para la atención animal, servicios al vehículo, piscinas, entre otros.

ARTÍCULO 2.2.1.4. DESARROLLO DE OTROS USOS EN LOCALES. Toda actividad que se desarrolle en un local deberá considerar lo siguiente:

1. Que la actividad se permita en la zona respectiva de acuerdo con lo establecido en el Anexo V- CIU del Decreto Municipal 124 de 2018 referida a los usos del suelo.

2. El desarrollo de los otros usos distintos al residencial se ajustará a la proporción en la mezcla de usos del artículo 3.2.2.21. del Decreto Municipal 124 de 2018, según el tratamiento y la categoría de uso.
3. Se permiten las combinaciones de dos o más actividades en un mismo local siempre que sean de la misma tipología y que no presenten incompatibilidad.
4. Cuando los otros usos se desarrollan en una edificación que presente uso residencial, el área de lote corresponderá a la requerida para el uso residencial respectivo.
5. Toda actividad deberá respetar hacia al interior del local para la atención al público una distancia no inferior a dos (2) metros respecto del o los accesos. Igual distancia se deberá respetar para la exhibición de productos o mercancías, excepto cuando se plantea una vitrina en la fachada en la cual no se podrá tener atención al público.
6. El área de antejardín no podrá ser utilizada para ubicar elementos propios de la actividad que se pretenda desarrollar en el local. Elementos como ductos, dispositivos, chimeneas, extractores y similares no podrán ser ubicados en la fachada o en el espacio público.
7. Los espacios propios del local deberán estar localizados al interior del mismo.
8. Aquellas actividades que requieran preparación de alimentos al interior del local deberán contar con un espacio exclusivo para esta actividad mínimo de cuatro (4) m², con lado mínimo de un metro con cincuenta (1.50) m.
9. Deberá cumplir con los parqueaderos para carros, motos, cargue y descargue, patio de maniobras, etc., según la normativa vigente.
10. Un local podrá estar localizado de manera independiente o dentro de una agrupación de locales de acuerdo a lo dispuesto en la presente reglamentación.
11. Los otros usos se podrán localizar al interior de una edificación con destinación a uso residencial, donde se admitan actividades diferentes a la vivienda, según la intensidad establecida y cumpliendo con la normativa para cada uso.
12. El frente mínimo de local será de tres (3) metros.

TÍTULO 2

DESARROLLO DE OTROS USOS SEGÚN TRATAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1

DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 2.2.2.1.1. DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. En los predios localizados al interior de los polígonos con tratamiento de conservación patrimonial se deberá considerar lo siguiente:

1. Los predios localizados en tratamiento de conservación patrimonial niveles 1 y 2 que se localicen al interior del Centro Histórico de Rionegro y del Centro Histórico de San Antonio de Pereira, se registrarán por la normativa que se establezca en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP de cada uno.
2. Los predios localizados el interior del tratamiento de conservación patrimonial niveles 1 y nivel 2 que estén por fuera de la delimitación que se defina en el Plan Especial de Manejo y Protección para el Centro Histórico de Rionegro y el Centro Histórico de San Antonio de Pereira, deberán considerar lo siguiente para el desarrollo de otros usos:
 - a. Se permitirá el desarrollo de otros usos distintos al residencial en concordancia con lo establecido en el artículo 3.2.2.21. del Decreto Municipal 124 de 2018 sobre la proporción en la mezcla de usos.
 - b. Cuando se permita su localización en 1º, 2º o 3º piso, deberá contar con fachada abierta hacia la vía.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- c. Deberán respetar las secciones viales definidas en el Plan Vial que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. En el polígono C1_CA_1 denominado Lago Santander con tratamiento de conservación ambiental, de acuerdo con los artículos 3.2.1.3. y 3.2.2.20. del Decreto Municipal 124 de 2018, se limita la actividad edificatoria solamente a las intervenciones destinadas a la generación de espacio público y equipamientos, y se asignan como usos permitidos las actividades de recreación pasiva, culturales, ecoturismo, investigación y educación. Por lo anterior, el desarrollo de los predios localizados en este polígono, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Municipal 124 de 2018 estará supeditado a la elaboración del Plan de Manejo y el diseño del Ecoparque, el cual se acogerá a la normativa del Plan Maestro del Sistema de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Municipal 279 de 2018 compilado por el decreto 179 del 29 de mayo de 2019. y la reglamentación específica para equipamientos definida en este Decreto.

ARTICULO 2.2.2.1.2. REGULACIÓN DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE RIONEGRO. Hasta tanto no se adopte el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP - del Centro Histórico del municipio de Rionegro por parte del Ministerio de Cultura, los elementos publicitarios se regulan por las siguientes disposiciones, adoptadas, atendiendo la propuesta contenida en el Documento “Criterios de intervención para la recuperación de fachadas del Centro Histórico de Rionegro” elaborado por el proyecto Rionegro El Color de Nuestra Historia.

1. Letreros: Se permite un solo letrero por establecimiento comercial o de servicios. En los establecimientos ubicados en esquina se podrá usar dos, uno por cada costado.
2. Ubicación: Se ubicarán de manera centrada sobre los dinteles de las puertas de acceso a los locales, en casos particulares se decidirá con la Secretaría de Planeación finalmente el sitio más adecuado.
3. Material (Bronce): Los logotipos y letreros en bronce pulido y brillado, sin adición de elementos de otros materiales ni colores.
4. Dimensiones (50 x 150 cm): Superpuestos directamente sobre la pared blanca, cada establecimiento podrá realizar su letrero publicitario con logotipo y letras particulares, siempre y cuando no se salgan de las dimensiones establecidas.

Para los establecimientos comerciales con puertas garaje que tengan guarda rollo en el exterior y a su vez no cuenten con un dintel superior en la fachada para colocar el aviso, se deberá cubrir con superboard todas las superficies de la caja guarda rollo de la puerta garaje, y sobre la parte frontal se instalará el aviso publicitario del establecimiento comercial.

El sistema de sujeción de las placas de superboard debe realizarse según datos del proveedor y cálculos estructurales.

Para los establecimientos comerciales con puertas vidrieras que no cuenten con dintel superior donde colocar el letrero, se deberá instalar una placa de superboard en la parte superior de la puerta vidriera y sobre esta placa se instalará el letrero del establecimiento comercial.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

El sistema de sujeción de las placas de superboard debe realizarse según datos del proveedor y cálculos estructurales.

CAPÍTULO 2 DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

ARTÍCULO 2.2.2.2.1. DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. El desarrollo de otros usos en polígonos con tratamiento de consolidación se acogerá a la proporción en la mezcla de usos según la zonificación de usos, dispuesta en el artículo 3.2.2.21. del Decreto Municipal 124 de 2018.

CAPÍTULO 3 DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTÍCULO 2.2.2.3.1. DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. El desarrollo de otros usos en polígonos con tratamiento de mejoramiento integral se acogerá a la proporción en la mezcla de usos según la zonificación de usos, dispuesta en el artículo 3.2.2.21. del Decreto Municipal 124 de 2018 para los tratamientos de consolidación en sus tres niveles.

CAPÍTULO 4 DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO

ARTÍCULO 2.2.2.4.1. DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO. En concordancia con el artículo 3.2.1.6. y el párrafo 3º del artículo 3.2.3.5. del Decreto Municipal 124 de 2018, mientras se adoptan los respectivos planes parciales, en los predios existentes localizados al interior de los polígonos con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo, que cuenten con edificaciones, podrán realizar modificaciones, ampliaciones, reforzamientos estructurales y adecuaciones en las construcciones existentes, considerando como área máxima de cien (100) m² para la ampliación, altura máxima de un piso adicional, sin superar la altura base establecida en el artículo 3.2.3.5 del Decreto 124 de 2018; pudiendo generar nuevas destinaciones solo en primer piso y cumpliendo con el índice de ocupación máximo definido en la tabla de aprovechamientos urbanísticos.

Para el desarrollo del plan parcial aplicarán los aprovechamientos y proporcionalidad de usos definidos en el POT.

CAPÍTULO 5 DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTÍCULO 2.2.2.5.1. DESARROLLO DE OTROS USOS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El desarrollo de otros usos en estos polígonos deberá considerar lo siguiente:

1. Las urbanizaciones que se desarrollen con base en el artículo 2.2.2.1.4.1.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumplirán con la proporción de mezcla de usos del suelo definida en el artículo 3.2.2.21 del Decreto Municipal 124 de 2018.

2. Para el desarrollo del plan parcial cumplirá con los aprovechamientos y proporcionalidad de usos del suelo definidos en los artículos 3.2.3.4. y 3.2.2.21. del Decreto Municipal 124 de 2018, respectivamente.
3. El desarrollo de los predios localizados en polígonos con tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana se sujetará a la adopción previa del plan parcial.

CAPÍTULO 6 DESARROLLO DE OTROS USOS EN AREAS DE PRESERVACION DE INFRAESTRUCTURAS - API

ARTÍCULO 2.2.2.6.1. DESARROLLO DE OTROS USOS EN ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. El desarrollo de otros usos en estas áreas se dará de la siguiente manera:

1. Se deberá formular el Plan Maestro o Planteamiento Urbanístico Integral para todos los polígonos correspondientes a las Áreas para Preservación de Infraestructuras.
2. Para espacio público se deberá cumplir con lo definido en el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público adoptado mediante Decreto Municipal 279 de 2018 compilado por el decreto 179 del 29 de mayo de 2019.
3. Para equipamientos según la normativa definida en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO. La formulación del Plan Maestro o Planteamiento Urbanístico Integral deberá, adicional a lo establecido en el artículo 3.2.3.9 del Decreto 124 de 2018, precisar y complementar lo siguiente:

- a. Determinar la localización y dimensionamiento de los espacios públicos y equipamientos.
- b. Definir con precisión el trazado del sistema vial.
- c. Definir las nuevas redes de servicios públicos. Así mismo, la reposición y ampliación de las redes existentes cumpliendo con las especificaciones que establezca la empresa prestadora de servicios públicos.
- d. Definir los usos del suelo complementarios.
- e. Definir el proyecto en concordancia con los aprovechamientos definidos en el Decreto Municipal 124 de 2018.
- f. Definir en el proyecto el cumplimiento de la accesibilidad a las edificaciones, áreas de parqueo y obligaciones.
- g. Elaborar un inventario forestal.

TÍTULO 3 FORMAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 2.2.3.1. FORMAS DE DESARROLLO DE OTROS USOS. Los usos, comercial, industrial y de servicios se podrán desarrollar en urbanizaciones y desarrollos predio a predio, y haciendo parte de edificaciones destinadas a vivienda u otros usos, según el polígono de tratamiento donde se localice.

1. Urbanización: Podrá ser de un edificio o conjunto de edificios.
2. Desarrollo predio a predio: Se desarrolla una edificación con uso exclusivo comercial, industrial o de servicios, en lotes resultantes de una subdivisión; o en un predio o lote



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

independiente cumpliendo la norma de mixtura de usos dispuesta en el artículo 3.2.2.21 del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 2.2.3.2. DESARROLLO DE URBANIZACIONES PARA OTROS USOS. El desarrollo de urbanizaciones para otros usos deberá considerar lo siguiente:

1. Localización:
 - a. No se admiten en polígonos con tratamiento de consolidación, mejoramiento integral y conservación. El plan de legalización y regularización en polígonos con tratamiento de mejoramiento integral podrá definir el desarrollo de urbanización con destinación a otros usos, siempre y cuando se permita la ubicación de las actividades.
 - b. Se admiten en polígonos con tratamiento de desarrollo y renovación en la modalidad de redesarrollo siempre y cuando el plan parcial así lo determine y se permita la ubicación de las actividades.
2. En concordancia con los párrafos 4º, 5º y 6º del artículo 3.3.1.11. del Decreto Municipal 124 de 2018, en urbanizaciones de uso residencial, se deberán prever áreas especializadas donde se concentrarán varios locales para comercio y servicios, según la proporción de mezcla de usos del suelo. Dichas áreas especializadas para otros usos serán desolladas en agregados comerciales albergando usos compatibles con el residencial según las actividades permitidas en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. En las urbanizaciones existentes antes de la entrada en vigencia del Acuerdo Municipal 056 de 2011, se podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicios, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local, no sean inferiores cada uno (1) a tres (3) metros, descontando accesos al segundo piso. El área del establecimiento comercial no podrá ser mayor al 30% de los metros cuadrados construidos del total de la unidad de vivienda. En todo caso el área del local no podrá superar los máximos establecidos en el artículo 3.2.2.21 del Decreto Municipal 124 de 2018.
4. Todo proceso de urbanización con destinación a otros usos deberá cumplir con la normativa del Decreto Municipal 124 de 2018.
5. Las edificaciones destinadas a otros usos deberán cumplir con las normas y diseños autorizados en la respectiva licencia. En urbanizaciones de loteo, las edificaciones cumplirán con la normatividad asociada a la urbanización según el uso a desarrollar.
6. Según el uso al que se vaya a destinar la urbanización se deberán cumplir con las normas específicas respectivas.
7. Cumplirán además con las exigencias sobre el sistema vial, estacionamientos, áreas de cargue y descargue que se desarrollen en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.2.3.3. DESARROLLO DE EDIFICACIONES DE OTROS USOS PREDIO A PREDIO. Corresponden a edificaciones comerciales, industriales y de servicios. Estos proyectos con destinación a otros usos cumplirán con las normas específicas para cada uso que se desarrolla en la presente reglamentación, debiendo también considerar las normas relacionadas con las actuaciones urbanísticas. Esta normativa específica hace referencia a requerimientos de acceso, altura de piso, parqueaderos, áreas de cargue y descargue, apareamientos, área mínima de lote en algunos casos, etc. Adicionalmente deberán considerar lo siguiente:

1. Son los localizados en predios individuales o en lotes producto de subdivisión que no requiera trámite de urbanización, según el polígono de tratamiento donde se localice.
2. Las actividades que se desarrollen en estos proyectos serán acordes con el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. Cumplir con los aprovechamientos establecidos en el POT según el polígono donde localicen.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

4. Cumplir con la normativa para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.
5. Podrán presentar la combinación de locales comerciales, industriales y de servicios al interior de la edificación.

ARTÍCULO 2.2.3.4. DESARROLLO DE LOCALES EN EDIFICACIONES DE OTRO USO EXCLUSIVO. En edificaciones de otro uso exclusivo como el residencial o de servicios o industrial, etc, se podrán desarrollar locales con las siguientes condiciones:

1. En edificaciones residenciales se deberán planear accesos independientes desde la vía pública.
2. Las actividades estarán acordes con el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. Cumplirán con la proporcionalidad de mezcla de usos.
4. Cada uso cumplirá de manera específica la normativa para el uso.

ARTÍCULO 2.2.3.5. LOCALES EN EQUIPAMIENTOS. Los locales con designación a usos comerciales, industriales o de servicios se podrán localizar en equipamientos. La normativa para dichos locales se desarrolla en la Parte 3 Libro 2 de la presente reglamentación.

TÍTULO 4 FORMAS DE AGRUPACIÓN DE LOCALES

ARTÍCULO 2.2.4.1. FORMAS DE AGRUPACIÓN DE LOCALES. Los locales se podrán desarrollar en agregado comercial, conglomerado o centro comercial, pasaje comercial y como actividad anexa a la vivienda, conforme a las siguientes características:

1. Agregado comercial: Corresponde a locales independientes localizados en parte de las edificaciones destinados a usos comerciales, industriales y de servicios y que presentan áreas comunes de diferente índole. Pueden ser de dos tipos: conjunto de hasta cinco locales y conjunto de hasta diez locales, sin superar cuatrocientos (400) metros cuadrados construidos.
2. Conglomerado o centro comercial: Corresponde a la edificación que alberga un número indeterminado de locales mayor a diez (10) y/o área construida superior a cuatrocientos (400) m², destinados a actividades de comercio y de servicios, ubicados en predios independientes y no mezclados con el uso residencial, presentando áreas comunes o servicios comunes. No tiene límite de locales ni área mínima de local. Puede corresponder a un establecimiento en el que se expendan artículos al por mayor y al por menor dispuestos en un solo espacio, distribuidos por secciones con servicios comunes y pueden contener locales comerciales y de servicios.
3. Pasaje comercial: Se define como el conjunto de locales dispuestos en forma lineal y en los costados, localizados de tal manera que conectan vías públicas. Ubicado únicamente en primer piso.
4. Actividad anexa a un local de mayor extensión o a vivienda: Corresponde al tipo de local que no cuenta con acceso independiente, y se localiza al interior de la vivienda sin desplazarla, o al interior de un local de mayor extensión como punto de venta. El desarrollo de este tipo de local, no representa una unidad inmobiliaria independiente y presenta las siguientes condiciones.
 - a. Podrá contar o no con muro divisorio, en este último caso presenta comunicación interna.
 - b. Cuando se encuentra al interior de la vivienda, la actividad económica no podrá desplazarla.
 - c. Deberá estar localizado hacia la vía de manera inmediata sin otros espacios de por medio.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- d. Debe cumplir con las normas específicas de la actividad o cuando no existan exigencias específicas para la actividad, cumplirá con el área mínima y máxima de local independiente en zonas residenciales.
- e. En actividad anexa a la vivienda se admitirá un máximo del 30% del área construida de la vivienda.

ARTÍCULO 2.2.4.2. LOCALIZACIÓN DE LOCALES. Además de lo establecido en el artículo anterior, para la ubicación de un local o agrupación de locales se deberá cumplir con lo siguiente:

1. Deberá contar como mínimo con área sanitaria. Dependiendo de la actividad que se va a desarrollar podrá tener mayores exigencias.
2. En zonas residenciales: Área mínima de local de nueve (9) m² y área máxima de treinta y seis (36) m², localizado en edificaciones residenciales en predios con área de lote igual o menor a quinientos (500) m². Se localiza únicamente en primer piso.
3. En áreas y corredores de uso especializado y de actividad múltiple, área mínima de nueve (9) m², no hay límite de área máxima.
4. Cumplirán con la normativa de los títulos J y K de la NSR-10.
5. Cumplir con la normativa para la accesibilidad en general y la relacionada con las personas en situación de discapacidad.

ARTÍCULO 2.2.4.3. AGREGADO COMERCIAL. Este tipo de desarrollo de locales se define así:

1. Conjunto de hasta cinco (5) locales: Corresponde al conjunto de locales con un máximo de cinco (5) unidades, localizados únicamente en primer piso, que se desarrollan compartiendo áreas comunes de circulaciones, escaleras, unidades sanitarias, parqueaderos, y áreas similares. Podrá contar con un área total construida máxima de doscientos (200) m².
2. Conjunto de hasta diez (10) locales: Corresponde a la edificación que agrupa hasta diez (10) locales localizados únicamente en primer piso y área total construida máxima de cuatrocientos (400) m².

ARTÍCULO 2.2.4.4. PASAJE COMERCIAL. Se define como el conjunto de locales dispuestos en forma lineal y en los costados, localizados de tal manera que conectan vías públicas. Ubicado únicamente en primer piso.

ARTÍCULO 2.2.4.5. CONGLOMERADO O CENTRO COMERCIAL. Es la edificación que agrupa más de diez (10) locales independientes y con área construida mayor de cuatrocientos (400) m² destinada a las actividades de comercio y de servicio, que cuentan con áreas comunes. No se admite mezclado con uso residencial sino cuentan con accesos independientes.

ARTÍCULO 2.2.4.6. NORMAS PARA CONGLOMERADOS O CENTROS COMERCIALES. Todo conglomerado o centro comercial deberá considerar lo siguiente:

1. Se desarrollarán únicamente mediante proceso de urbanización con las exigencias que este proceso conlleva.
2. No tendrán límite máximo de locales.
3. No se podrán localizar locales bajo las escaleras.
4. Podrá presentar circulaciones tanto internas como externas que conformen un entramado continuo y constante.
5. Son parte del conglomerado o centro comercial las áreas de parqueaderos, circulaciones internas y externas, los locales y las áreas de servicios comunes.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

6. Las circulaciones horizontales y verticales estarán libres de obstáculos.
7. Cuando presente salas de cine o teatros deberán cumplir con la normativa específica.
8. La iluminación y ventilación se deberá garantizar de tal manera que la distancia máxima entre los accesos externos de la edificación y el espacio descubierto o cubierto con domos será de cuarenta (40) metros.
9. Deberá contar con un área de administración que contenga oficina, área de almacenamiento, servicios sanitarios y vestidores.
10. Las unidades sanitarias se darán a razón de una unidad completa para hombres por cada 20 locales, en las unidades sanitarias para mujeres los inodoros serán a razón de uno por cada cinco (5) locales. De esta proporción se garantizará unidades sanitarias por sexo para personas en situación de discapacidad. Cuando al interior se de uno o varios locales con área superior a 500 m², las unidades sanitarias serán una por cada 500 m².
11. Las celdas de parqueo se calcularán de igual manera que para el uso comercial del artículo 2.2.5.5. de la presente reglamentación.

TÍTULO 5 DESARROLLOS DE USO COMERCIAL

ARTÍCULO 2.2.5.1. USO COMERCIAL. En concordancia con el Anexo V - CIU del Decreto Municipal 124 de 2018 el comercio corresponde a la venta sin transformación, al por mayor y al por menor de cualquier tipo de productos y a la prestación de servicios relacionados con la venta de la mercancía.

La venta sin transformación comprende las operaciones habituales asociadas al comercio como la selección, clasificación y montaje de productos, mezcla de productos, envase, empaque, división de las mercancías a granel y reembarque para distribución en lotes más pequeños, almacenamiento, limpieza y secado de productos agrícolas, y cortado de algunos elementos por cuenta propia.

Para la clasificación del uso comercial se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

1. Tipo de distribución: El tipo de distribución en la venta de productos hace referencia a la mayorista también llamada al por mayor, y a la minorista o al por menor. Esa distribución corresponde a los pasos finales en la distribución de la mercancía.
2. Demanda: Hace referencia a la cantidad de bienes que se solicitan o se desean en un determinado mercado.
3. Especialización: Hace referencia a la focalización en actividades comerciales de alguna índole especial.
4. Magnitud: Corresponde al tamaño de la actividad económica.
5. Los requerimientos urbanísticos para el desarrollo del uso comercial serán consecuentes con las condiciones de tipo de distribución, demanda, especialización y magnitud.

ARTÍCULO 2.2.5.2. CLASIFICACIÓN DEL USO COMERCIAL. El uso comercial se clasifica en comercio al por mayor y comercio al por menor. La venta al por mayor y al por menor corresponde al paso final en la distribución de la mercancía.

1. Comercio al por mayor: También denominado distribución mayorista, hace referencia a la venta en grandes cantidades de productos.
2. Comercio al por menor: O distribución minorista, corresponde a la venta en cantidades individuales o menores de productos.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.2.5.3. URBANIZACIÓN COMERCIAL. El desarrollo de urbanización comercial solo será posible en lotes iguales o mayores a 2.000 m², y además de los requerimientos y obligaciones definidas en el POT compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018, deberá considerar lo siguiente:

1. Se podrá localizar en áreas por fuera de las zonas residenciales.
2. Deberá cumplir con las disposiciones generales para todo desarrollo de urbanización.
3. Requiere de condiciones específicas para su adecuado funcionamiento, especialmente lo relacionado con el sistema vial, exigencia de parqueaderos, áreas de cargue y descargue, ocupación y tamaño de lotes y locales, entre otras, las cuales se desarrollan en la presente reglamentación.
4. Dado que presenta diferentes actividades se deberán dejar retiros de aislamiento por todos los costados del terreno. El retiro se establece en el aparte de retiros de la presente reglamentación. El área de retiro deberá ser conservado como zona verde privada, engramada, arborizada y con iluminación.
5. El local o locales deberá contar con el área necesaria para la realización de todas las actividades al interior del mismo, salvo cuando se trate de actividades que tienen requerimientos específicos de área mínima.
6. Los desarrollos de urbanización de uso de comercio podrán presentar cerramiento cumpliendo con la normativa específica de esta reglamentación.

ARTÍCULO 2.2.5.4. DESARROLLOS DE EDIFICACIONES COMERCIALES PREDIO A PREDIO. Las edificaciones comerciales cumplirán, además de lo establecido en el POT compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018, con lo siguiente:

1. Cada local comercial deberá contar con una unidad sanitaria.
2. No tendrán exigencia de patios y vacíos, pero deberán cumplir con el índice de ocupación establecido y contará con iluminación y ventilación artificiales o a través de fachadas.
3. Deberán cumplir con las demás exigencias establecidas en la presente reglamentación sobre estacionamientos, cargue y descargue, accesibilidad a personas en situación de discapacidad.
4. La edificación deberá cumplir con las normas de construcción que más adelante se definen.

ARTÍCULO 2.2.5.5. EXIGENCIA DE PARQUEADEROS EN USO COMERCIAL. En concordancia con lo establecido en el artículo 3.2.5.6. del Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá cumplir con las obligaciones de celdas de estacionamiento para desarrollos diferentes al residencial, más específicamente con el numeral 1, en los usos comerciales y de servicios.

El cálculo de la obligación de parqueo definida en el citado artículo 3.2.5.6. se convertirá a metros cuadrados de área, considerando una celda de parqueo de 2.5 por 5 m, para un total de 12.5 m², tal como lo dispone la tabla del artículo 3.2.5.3. del Decreto Municipal 124 de 2018. Este total en m² se deberá convertir en celdas de parqueo, sin incluir circulaciones, para los siguientes requerimientos como mínimo:

1. Celdas de carros de visitantes: Mínimo 20% del total.
2. Celdas de carros para empleados: Mínimo 10% del total.
3. Celdas de cargue y descargue: Mínimo una (1) celda.
4. Celdas para motos de visitantes: Mínimo 20% del total.
5. Celdas para motos para empleados: Mínimo 10% del total.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

6. Parqueo común para bicicletas: Mínimo para 10 bicicletas.

También se deberá considerar el artículo 2.2.3.4.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los lineamientos definidos en la NTC 4139, sobre las exigencias de celdas de parqueo para personas discapacitadas. En cualquier caso, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados, considerando que no podrá ser menor a una (1) celda de parqueo, debidamente señalizada con el símbolo internacional de accesibilidad.

PARÁGRAFO. Cuando por requerimiento de la NSR-10 en una edificación se deba disponer de hidrantes, estos deberán ser accesibles para los vehículos del servicio del cuerpo de bomberos.

TITULO 6 DESARROLLOS DE USO DE SERVICIOS

ARTÍCULO 2.2.6.1. USO DE SERVICIOS. Según el artículo 3.2.2.16. del Decreto Municipal 124 de 2018, en el uso de servicios deberán ser considerados aspectos sobre la accesibilidad, magnitud, parqueaderos, cobertura, generación de espacios públicos, los cuales se desarrollan en la presente reglamentación.

1. Magnitud. Corresponde al tamaño de la actividad económica.
2. Cobertura. Hace referencia a la población que atiende, este aspecto está más asociado a los servicios a la comunidad.

ARTÍCULO 2.2.6.2. CLASIFICACIÓN DEL USO DE SERVICIOS. En concordancia con el POT compilado en el Decreto 124 de 2018, los usos de servicios se clasifican en servicios mercantiles y servicios a la comunidad.

1. Servicio mercantil: En concordancia con el Anexo V – CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, en el servicio mercantil además de las actividades de apoyo de ámbito laboral, esparcimiento, reparación, intermediación financiera, transporte, comunicaciones, servicios profesionales y personales, se dan en las actividades de almacenamiento, mensajería, alojamiento, servicios de comida, información, inmobiliarias, administrativas, artísticas, de entretenimiento y recreación, asociaciones, funerarias y actividades conexas.
2. Servicio a la comunidad: Además de los servicios relacionados con la seguridad, asistencia, protección, servicios básicos, educación, esparcimiento y recreación, según el Anexo V – CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, también hacen parte las actividades de salud, administración pública, defensa, bibliotecas, archivos, museos, jardines botánicos, zoológicos, reservas naturales, deportes, parques, cementerios. Serán considerados como los usos dotacionales del artículo 3.2.2.16 del Decreto Municipal 124 de 2018, los cuales se desarrollarán como equipamientos colectivos en la Parte 3 Libro 2 de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.2.6.3. URBANIZACIÓN DE SERVICIOS. Las exigencias específicas para la urbanización de servicios mercantiles corresponden a las establecidas para urbanizaciones comerciales.

ARTÍCULO 2.2.6.4. DESARROLLO DE EDIFICACIONES DE SERVICIOS MERCANTILES PREDIO A PREDIO. Las exigencias específicas para edificaciones de servicios mercantiles serán las establecidas para edificaciones comerciales.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.2.6.5. EXIGENCIA DE PARQUEADEROS EN USO DE SERVICIOS. En concordancia con lo establecido en el artículo 3.2.5.6. del Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá cumplir con las obligaciones de celdas de estacionamiento para desarrollos diferentes al residencial, más específicamente con el numeral 1, en los usos comerciales y de servicios.

El cálculo de la obligación de parqueo se realizará de la misma manera que para el uso comercial y adicionalmente se considerará que en servicios de uso masivo también se deberá garantizar mínimo una celda para bomberos, o ambulancia o para buses.

TÍTULO 7 DESARROLLO DE USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 2.2.7.1. DESARROLLO DEL USO INDUSTRIAL. En concordancia con el artículo 3.2.2.16. del Decreto Municipal 124 de 2018, el uso industrial corresponde a las actividades industriales manufactureras del Anexo V – CIU del Decreto Municipal 124 de 2018.

Esta actividad corresponde a la transformación física o química de materiales, sustancias o componentes cuyo resultado es un producto nuevo. Así mismo la alteración, renovación o reconstrucción de productos, también se consideran actividades manufactureras.

Estas actividades manufactureras están caracterizadas por la utilización de maquinaria y equipo, no obstante, la transformación manual o en el hogar del trabajador, y la venta al público de productos confeccionados o elaborados en el mismo lugar donde se fabrican, igualmente son consideradas industria manufacturera.

Los usos industriales en cualquiera de sus tipologías no se podrán localizar en colindancia con usos dotacionales o institucionales, por cualquiera de sus costados.

ARTÍCULO 2.2.7.2. CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL. En concordancia con el POT el uso industrial se clasifica en fami-industria, industria artesanal, industria liviana, industria mediana e industria pesada. Además de lo establecido en el artículo 3.2.2.16. del Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá considerar lo siguiente:

1. Fami-industria: La vivienda conserva sus elementos propios para garantizar la habitabilidad de la misma, la actividad industrial no podrá superar un 30% del área de la vivienda.
2. Industria artesanal: Se establece como área máxima construida de cien (100) m².
3. Industria liviana: Es la actividad industrial que se desarrolla en locales independientes mayores a cien (100) m² y hasta cuatrocientos (400) m² construidos.
4. Industria mediana: Es la actividad localizada en locales independientes con área construida superior a cuatrocientos (400) m² y hasta dos mil (2.000) m².
5. Industria pesada: Corresponde a la actividad que se desarrolla en locales independientes con área construida superior a dos mil (2.000) m².

PARÁGRAFO. En caso de hacer parte de una copropiedad, se deberán atender las limitaciones y restricciones del reglamento de propiedad horizontal, garantizando la permanencia de la vivienda.

ARTÍCULO 2.2.7.3. URBANIZACIÓN INDUSTRIAL. Los desarrollos de urbanización de uso industrial deberán cumplir con lo siguiente:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Se podrán localizar en las áreas donde el uso industrial sea permitido y según la proporcionalidad definida en el artículo 3.2.2.21 del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Cumplirán con los aprovechamientos y obligaciones del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. Para el proceso de urbanización se requiere un área mínima de dos mil (2.000) m².
4. En el caso de generar lotes resultantes del proceso de urbanización, se deberá cumplir con área mínima de lote de trescientos (300) m².
5. El área mínima de los locales será de doscientos (200) m², sin ir en detrimento del área mínima de local que se requiere según la tipología de industria.
6. Cuando en este tipo de procesos de urbanización se pretenda ubicar locales comerciales o de servicios, el área construida mínima será de dieciocho (18) m² y máxima de ciento cincuenta (150) m², siempre y cuando el área construida en uso industrial no sea menor al 70% del área tal construida en locales.
7. La urbanización industrial deberá contar con vías vehiculares, tanto de acceso al desarrollo como las internas necesarias para el desplazamiento de los vehículos respectivos. Estas vías deberán contar con sección mínima de quince punto cinco (15.5) metros, de los cuales diez punto cinco (10,5) metros será de calzada mínima y dos punto cinco (2.5) metros para andenes. Además, contará con antejardín, según la jerarquía vial.
8. Para efectos de maniobra de los vehículos, se deberá cumplir con un radio de giro de quince (15) metros.
9. El patio de maniobras para los vehículos se localizará al interior del lote en áreas privadas, en ningún caso sobre áreas públicas.
10. La urbanización cumplirá con los requerimientos de parqueaderos que se definen en el artículo 2.2.7.7. de la presente reglamentación.
11. Todo proceso de urbanización industrial deberá cumplir con los retiros que se definen en la presente reglamentación.
12. En los lotes producto de un proceso de urbanización industrial no se tendrán que cumplir retiros laterales y de fondo. Las edificaciones podrán ser adosadas por los medianeros, siempre y cuando se construya un muro cortafuegos con altura de uno punto cinco (1.5) metros a partir del enrase de la edificación.
13. Los cerramientos cumplirán con lo establecido en la presente reglamentación.
14. Las edificaciones que se desarrollen en la urbanización industrial que cuenten con dos (2) o más pisos de altura deberán cumplir con elevador de carga.
15. Las edificaciones cumplirán con las normas específicas para actuaciones urbanísticas que se disponen en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.2.7.4. DESARROLLO DE EDIFICACIONES INDUSTRIALES PREDIO A PREDIO.
Las edificaciones destinadas al uso industrial deberán cumplir con lo siguiente:

1. De manera general cumplirán con las exigencias del POT; Decreto Municipal 124 de 2018 o la norma que lo modifique, sustituya o complementa.
2. Cumplirán con los aprovechamientos definidos según el polígono de tratamiento donde se localice.
3. Se deberá cumplir con un área mínima de lote de trescientos (300) m² y frente mínimo de diez (10) metros. En los polígonos de tratamiento donde se requiera la formulación de plan parcial o de otro instrumento de planificación, el acto administrativo que los adopte definirá el área y frente mínimos.
4. Cumplirán con los retiros definidos en la presente reglamentación.

5. En una edificación industrial se podrán presentar locales de usos comercial y de servicios, siempre y cuando el área construida en uso industrial no sea menor al 70% del área tal construida total en locales. En todo caso serán locales con accesos independientes.
6. Deberán cumplir con área mínima construida de local industrial mayor de cien (100) m², considerando en todo caso el área mínima de local requerida según la tipología de industria planteada.
7. Deberán cumplir con los parqueaderos establecidos en el Decreto Municipal 124 de 2018 y con las celdas de cargue y descargue de la presente reglamentación.
8. Toda edificación industrial que cuente con dos (2) o más pisos de altura deberá cumplir con elevador de carga.
9. La altura de piso en estas edificaciones podrá ser menor a la establecida en la altura de piso de la presente reglamentación, en ningún caso menor a tres (3) metros.

ARTÍCULO 2.2.7.5. URBANIZACIÓN DE USO MIXTO. Se podrán desarrollar urbanizaciones que alberguen usos comerciales, de servicios e industriales. Para cada uso se deberán cumplir las normativas específicas según el uso.

ARTÍCULO 2.2.7.6. EDIFICACIONES DE USO MIXTO. En una misma edificación se podrán desarrollar usos comerciales, de servicios e industriales, cumpliendo para cada uso la normativa específica respectiva.

ARTÍCULO 2.2.7.7. EXIGENCIA DE PARQUEADEROS EN USO INDUSTRIAL. En concordancia con lo establecido en el artículo 3.2.5.6. del Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá cumplir con las obligaciones de celdas de estacionamiento para desarrollos diferentes al residencial, más específicamente con el numeral 3, en los usos industriales.

El cálculo de la obligación de parqueo definida en el citado artículo 3.2.5.6. se convertirá a metros cuadrados de área, considerando una celda de parqueo de dos punto cincuenta (2.50) m por cinco (5) m, para un total de doce punto cinco (12.5) m². Este total en m² se deberá convertir en celdas de parqueo, sin áreas de circulación, para los siguientes requerimientos como mínimo:

1. Celdas de carros de visitantes: Mínimo 10% del total.
2. Celdas de carros para empleados: Mínimo 20% del total.
3. Celdas de cargue y descargue: Mínimo una (1) celda.
4. Celdas para motos de visitantes: Mínimo 20% del total.
5. Celdas para motos para empleados: Mínimo 10% del total.
6. Parqueo común para bicicletas: Mínimo para diez (10) bicicletas.

También se deberá considerar el artículo 2.2.3.4.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los lineamientos definidos en la NTC 4139, sobre las exigencias de celdas de parqueo para personas en situación de discapacidad. En cualquier caso, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados, considerando que no podrá ser menos a una (1) celda de parqueo, debidamente señalizada con el símbolo internacional de accesibilidad.

PARÁGRAFO. Cuando por requerimiento de la NSR-10 en una edificación se deba disponer de hidrantes, estos deberán ser accesibles para los vehículos del servicio del cuerpo de bomberos.

PARTE 3 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

TÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 2.3.1.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. En concordancia con el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, los Equipamientos Colectivos se clasifican en Equipamientos Socioculturales y de Servicios Urbanos Básicos.

Los equipamientos socioculturales son el conjunto de instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de un servicio cuyo fin es generar bienestar y atención a la comunidad que los utiliza. Corresponden a los educativos, culturales, de salud, deportivos, de bienestar social y de culto.

Los equipamientos de servicios urbanos básicos son los relacionados con la seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública y servicios públicos y de transporte.

En la presente reglamentación se establecerán las normas específicas para todos los equipamientos considerando que inicialmente se relacionará la normatividad que es aplicable de manera general a todos ellos y posteriormente se desarrollarán las normas particulares para cada uno de los tipos de equipamientos que contiene cada clasificación.

CAPÍTULO 2 NORMAS GENERALES APLICABLES PARA TODOS LOS EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 2.3.1.2.1. CONDICIONES GENERALES. Las normas que a continuación se describen, serán aplicables a todos los equipamientos contenidos en la presente reglamentación. La construcción de cada uno de los equipamientos, velará y contribuirá con el cumplimiento de todos los parámetros de accesibilidad, habitabilidad, parqueo, espacio público, calidad ambiental, infraestructura de servicios públicos, iluminación, ventilación, áreas libres, servicios sanitarios, circulaciones, entre otros, los cuales serán reglamentados en la presente normativa.

Los requerimientos urbanísticos y arquitectónicos que a continuación se desarrollan se retoman con base en los lineamientos específicos definidos en las regulaciones nacionales, las que igualmente, en caso de mayor precisión y detalle para efectos de su aplicación, podrán ser consultadas.

También hacen parte integral de este paquete normativo, los requerimientos arquitectónicos establecidos para cada tipo de edificación según la clasificación, en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente NSR-10 actualmente vigente, así como en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en el que desarrolla parcialmente la Ley 361 de 1997 en cuanto a las condiciones de accesibilidad y movilidad para el diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de espacios públicos, mobiliario, edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público, la Ley 1287 de 2009, y lo referente a los artículos 2.2.3.4.3.1 reserva de estacionamientos accesibles en zonas de parqueo y 2.2.3.4.2.1 características de los edificios abiertos” o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

Igualmente, se deberá considerar que todas las intervenciones previstas en los equipamientos se enmarcarán en las normas técnicas nacionales sobre accesibilidad de las personas al medio físico NTC 4143, NTC 4144, NTC 4145 y NTC 4140.

También se consideran en esta normativa el Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución 549 de 2015, sobre construcciones sostenibles, así como las contenidas en NTC 1500 de 2004 “Código Colombiano de Fontanería” y NTC 2050 y demás normas para las instalaciones eléctricas, las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017 que modifican y aclaran algunos artículos del Anexo General de la Resolución 90708 de 2013 y por medio de la Resolución 40908 de 2018 del Ministerio de Minas y Energía decide la permanencia del reglamento, y la Resolución 5405 de 2018 del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, etc.

Todo el conjunto de normas que se desarrollan en este acápite deberá ser exigidas por la autoridad competente para la expedición de licencias urbanísticas al momento de su solicitud.

PARÁGRAFO. Los equipamientos que correspondan a Bienes de Interés Cultural -BIC, se acogerán a la normativa del Plan Espacial de Manejo y Protección -PEMP y las aprobaciones respectivas.

ARTÍCULO 2.3.1.2.2. APLICABILIDAD. Esta normativa será aplicable para los equipamientos nuevos que se pretendan desarrollar a partir de la vigencia de la presente reglamentación. Los equipamientos existentes se regularán y permitirán bajo las normas con las cuales fueron aprobados con base en el artículo 186 del Decreto Ley 019 de 2012, la autoridad competente tendrá la obligación de resolver las solicitudes únicamente con base en las normas que fundamentaron la expedición de la respectiva licencia urbanística.

En el caso del trámite de licencia urbanística de construcción en predios pertenecientes a una licencia urbanística de urbanización, se podrá expedir la licencia urbanística de construcción, siempre y cuando se certifique el pago total de las obligaciones urbanísticas establecidas para la urbanización, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique.

Cuando no sea posible certificar la existencia de licencias urbanísticas previas, se deberá tramitar el reconocimiento de la edificación en concordancia con lo establecido para ello en la presente reglamentación, sin embargo, las actuaciones pretendidas que requieran licencia urbanística, deberán cumplir con la presente reglamentación.

Los equipamientos localizados o a localizar en una de las Áreas de Preservación de Infraestructuras -API-, en todos los casos deberán realizar el Plan Maestro o Planteamiento Urbanístico General establecido en el artículo 3.2.3.9. del Decreto Municipal 124 de 2018.

Todo equipamiento que corresponda a un Bien de Interés Cultural, se sujetará al Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP. En caso de no contar con el plan, cualquier intervención deberá contar con el visto bueno de la autoridad que declaró el Bien.

ARTÍCULO 2.3.1.2.3. DETERMINACIÓN DE EQUIPAMIENTO. No se permitirá la ubicación de un nuevo equipamiento en edificaciones o conjunto de uso mixto ni en edificaciones multifamiliares. Para la determinación de un equipamiento como tal, se deberá considerar que



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ese desarrollará como actividad principal, pudiendo tener actividades adicionales como se definen más adelante.

PARÁGRAFO. Cuando una edificación comparta varios usos, en la que no se define una actividad como principal, se entenderán y les será aplicable la norma específica y requerimientos para cada uso específico, según la actividad que se desarrolle. Esta edificación no se entenderá como un equipamiento.

ARTÍCULO 2.3.1.2.4. SUELOS NO APTOS PARA EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS. El desarrollo de equipamientos no podrá realizarse en los siguientes suelos:

1. Suelos de protección que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal del Municipio definidos en el Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Suelos con pendientes mayores a 75 %.
3. Las áreas verdes que hacen parte del sistema de movilidad.
4. Las áreas definidas como espacios públicos (Cesiones Tipo B) y que no correspondan al suelo destinado para la localización de equipamientos al interior de la obligación tipo B.
5. Suelos que por sus dimensiones no sean útiles para equipamientos.
6. Las zonas no aptas (no mitigables) que definan los estudios detallados por condición de riesgo.

ARTÍCULO 2.3.1.2.5. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. Para la localización de nuevos equipamientos se deberá consultar el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.

En concordancia con el artículo 2.2.3.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que modifique, sustituya o complemente, la articulación de las áreas destinadas a equipamientos con los sistemas de movilidad en zonas y predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana, podrán desarrollarse bajo los siguientes criterios:

1. Todos los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados totalmente con vías públicas peatonales o vehiculares. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será de dos (2) metros.
2. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno (1) deberá estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria, mínimamente mediante una franja de circulación peatonal.

ARTÍCULO 2.3.1.2.6. APROVECHAMIENTOS EN LOS EQUIPAMIENTOS. La edificabilidad máxima en los equipamientos estará determinada de la siguiente manera:

1. Los equipamientos localizados en Áreas de Preservación de Infraestructura se sujetarán a la adopción previa del Plan Maestro o Planteamiento Urbanístico Integral. Los equipamientos ubicados por fuera de estas Áreas se sujetarán a la aprobación previa del Plan de Implantación en concordancia con lo establecido en los artículos 5.4.11.1 y siguientes del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Aquellos equipamientos localizados o a localizar en Áreas de Preservación de Infraestructuras -API- estarán condicionados a los aprovechamientos establecidos en el artículo 3.2.3.9. del Decreto Municipal 124 de 2018, en el que se definen el índice de ocupación y la altura máxima.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- Los equipamientos localizados por fuera de un API deberán cumplir con un índice máximo de ocupación del sesenta por ciento (60 %) calculado sobre área neta (A.N.) y altura máxima de cuatro (4) pisos. La Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, podrá autorizar una altura mayor previo sustento técnico sin sobrepasar la altura máxima del polígono en el cual se encuentre el predio.

ARTÍCULO 2.3.1.2.7. ÁREA MÍNIMA DE LOTE EN LOS EQUIPAMIENTOS. El área mínima de lote necesaria para el desarrollo de un equipamiento se define en cada tipología de equipamiento.

ARTÍCULO 2.3.1.2.8. DISTANCIAS DE PROTECCIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Policía y Convivencia, se deberá establecer el perímetro alrededor de hospitales, hospicios, centros de salud, centros que ofrezcan el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica, media, superior o de educación para el trabajo y desarrollo humano, o centros religiosos, en el que no podrán desarrollarse actividades económicas relacionadas con el ejercicio de la prostitución, juegos de suerte y azar localizados, concursos, o donde se ejecute, por cualquier medio, música o ruidos que afecten la tranquilidad.

Se define como distancia de protección para los equipamientos que presten los servicios antes relacionados la correspondiente a las manzanas adyacentes que rodean a los mismos.

De igual manera se aplicará esta restricción a las actividades como estaciones de servicio, industrias pesadas, hornos de cremación y los cementerios.

Adicionalmente los cementerios se localizarán a una distancia mínima de trescientos (300) metros con respecto a los equipamientos educativos y de salud; y los de salud que presten servicio de hospitalización deberán estar localizados respetando una distancia mínima de doscientos (200) metros a los equipamientos de educación, excepto los de educación superior.

ARTÍCULO 2.3.1.2.9. ACCESO A LOS EQUIPAMIENTOS. Para garantizar el adecuado acceso de los equipamientos colectivos, tanto nuevos como existentes, se deberá considerar lo siguiente:

- El acceso deberá ser directamente desde la malla vial existente o la proyectada debidamente ejecutada por el urbanizador.
- Para no impactar la movilidad del sector donde se localizará el equipamiento, se deberán desarrollar bahías de aproximación o vía de servicio.
- No se permitirá el acceso directo desde vías nacionales, de primer y segundo orden.
- El acceso sobre vías arterias, corredores de servicio masivo, se podrá realizar siempre que sea mediante vías de servicio paralelas con las especificaciones mínimas de las mismas.
- El desarrollo de cualquier equipamiento, nuevo o existente, requerirá del Estudio y Plan de Manejo de Tránsito al que se refiere el artículo 2.3.3.17 del Decreto Municipal 124 de 2018, así mismo deberá plantear la mitigación de los impactos viales y de movilidad del sector.

ARTÍCULO 2.3.1.2.10. RETIROS GENERALES. Los equipamientos deberán considerar de manera general lo siguiente:

- Todo equipamiento deberá cumplir con los retiros establecidos en suelos de protección.
- El retiro mínimo a linderos, los cuales se definen en cada tipo de equipamiento. Para actuaciones en equipamientos existentes en los que no sea posible respetar el retiro exigido,



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

dada la normativa con la que fue aprobado, se deberá tener un tratamiento de aislamiento acústico en los muros medianeros y localizar hacia estos los espacios para actividades que generen menos impactos.

3. Todo equipamiento deberá respetar los retiros viales del Decreto Municipal 124 de 2018 según la jerarquía de la vía sobre la que se ubique y el retiro de antejardín establecido en el Plan Maestro de Espacio Público y en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO. Para equipamientos existentes se dará cumplimiento a las condiciones que se establezcan en el parte de normas para reconocimiento de equipamientos de esta reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.1.2.11. SEGURIDAD EN LOS EQUIPAMIENTOS. Todo equipamiento deberá cumplir con las disposiciones de la Norma de Sismoresistencia NSR-10, y, además, tratándose de edificaciones con una alta participación de público, también deberá cumplir con el Decreto Nacional 3888 de 2007, por el cual se adopta el Plan Nacional de Emergencia y Contingencia para Eventos de Afluencia Masiva de Público y se conforma la Comisión Nacional Asesora de Programas Masivos y se dictan otras disposiciones” o la norma que los modifique, complementa o sustituya.

ARTÍCULO 2.3.1.2.12. EXIGENCIA DE PARQUEADEROS EN EQUIPAMIENTOS. En concordancia con lo establecido en el artículo 3.2.5.6. del Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá cumplir con las obligaciones de celdas de estacionamiento para desarrollos diferentes al residencial, más específicamente con el numeral 2, en los usos cívicos, dotacionales o institucionales, como mínimo con un (1) cupo para parqueo de vehículos por cada cien (100) m² de área construida.

El cálculo de la obligación de parqueo definida en el citado artículo 3.2.5.6. se convertirá a metros cuadrados de área, considerando una celda de parqueo de dos punto cinco (2.5) metros por cinco (5) metros, para un total de doce punto cinco (12.5) m². Este total en m² se deberá convertir en celdas de parqueo, sin áreas de circulación, para los siguientes requerimientos como mínimo:

1. Celdas de carros de visitantes: Mínimo 20% del total.
2. Celdas de carros para empleados: Mínimo 10% del total.
3. Celdas de cargue y descargue: Mínimo una (1) celda.
4. Celdas para motos de visitantes: Mínimo 20% del total.
5. Celdas para motos para empleados: Mínimo 10% del total.
6. Parqueo común para bicicletas: Mínimo para diez (10) bicicletas.
7. Para equipamientos de salud: Mínimo una (1) celda para ambulancia.
8. Para equipamientos de educación: Mínimo una (1) celda para autobús.
9. Para equipamientos de uso masivo: Mínimo una (1) celda para ambulancia y mínimo una (1) celda para bomberos.

También se deberá considerar el artículo 2.2.3.4.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los lineamientos definidos en la NTC 4139, sobre las exigencias de celdas de parqueo para personas discapacitadas. En cualquier caso, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados, considerando que no podrá ser menos a una (1) celda de parqueo, debidamente señalizada con el símbolo internacional de accesibilidad.

PARÁGRAFO. Cuando por requerimiento de la NSR-10 en una edificación se deba disponer de hidrantes, estos deberán ser accesibles para los vehículos del servicio del cuerpo de bomberos.

ARTÍCULO 2.3.1.2.13. ACTIVIDADES ADICIONALES EN LOS EQUIPAMIENTOS. En los equipamientos se podrán desarrollar actividades adicionales con las siguientes características:

1. Podrán tener un máximo de tres (3) locales con área construida máxima cada uno de diez (10) m², pudiendo estar localizados al exterior sobre el frente a la vía pública. Cuando exista frente a dos (2) o más vías solo podrán ubicarse sobre una de las vías y la correspondiente a la de menor jerarquía.
2. Al interior del equipamiento también se podrán desarrollar un máximo de cinco (5) locales, con área máxima construida de quince (15) m² cada uno. Se desarrollarán actividades de servicio y comercio de apoyo a la actividad del equipamiento.
3. Los locales, tanto al interior como al exterior, no podrán tener matrícula inmobiliaria independiente.
4. Las actividades adicionales permitidas corresponden a droguerías, papelerías, restaurantes, panaderías, minimercados, cafeterías, tiendas, entidades financieras, salsamentarías y afines.

ARTÍCULO 2.3.1.2.14. UNIDADES SANITARIAS EN LOS EQUIPAMIENTOS. Las unidades sanitarias que se relacionan a continuación, serán aplicables a todos los equipamientos contenidos en la reglamentación con excepción de los educativos y salud, los cuales se sujetarán a las normas respectivas.

Por cada cien (100) personas se requerirán cuatro (4) unidades sanitarias, distribuidas de la siguiente manera:

1. Para mujeres dos (2) unidades sanitarias (Un (1) lavamanos y un (1) sanitario, por unidad sanitaria).
2. Para hombres dos (2) unidades sanitarias (Un (1) lavamanos, un (1) sanitario y un (1) orinal, por unidad sanitaria).

Esta exigencia dependerá del número de personas totales que ocuparán el equipamiento y lo reportado en plantas arquitectónicas y cuadro de áreas de los planos que acompañan la respectiva licencia. Estos baños se distribuirán proporcionalmente en cada piso.

Para personas en situación de discapacidad se requieren también unidades sanitarias debidamente localizadas en cada piso y será como mínimo una (1) unidad sanitaria por sexo y adicional por cada 75 personas.

Los equipamientos recreativos, deportivos y aquellos que por sus actividades así lo requieran, deberán plantear duchas y vestieres como complemento a las prácticas diarias, la cual corresponderá a una (1) ducha y de un (1) vestier por cada dos (2) unidades sanitarias.

PARAGRAFO. Para edificaciones que congreguen afluencia masiva de público, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Nacional 3888 de 2007 -por el cual se adopta el Plan Nacional de Emergencia y Contingencia de Eventos de Afluencia Masiva de Público, cuyo anexo define que debe dotarse este tipo de equipamientos de una (1) batería por cada quinientas (500) personas y adicionalmente dos (2) baños para personas en situación de discapacidad.

TÍTULO 2 EQUIPAMIENTOS SOCIOCULTURALES

CAPÍTULO 1 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

ARTÍCULO 2.3.2.1.1. EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. En concordancia con lo establecido en el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 los equipamientos educativos corresponden a centros tecnológicos y técnicos, planteles de educación preescolar, básica y media, e instituciones de educación superior.

Según el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, los usos dotaciones o institucionales educativos “son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel”.

ARTÍCULO 2.3.2.1.2. NORMAS GENERALES PARA LOS EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. La normatividad nacional para las actividades educativas corresponde a la Norma Técnica Colombiana NTC 4595 y 4596 de 2015, las cuales establecen los requisitos para el planeamiento y diseño físico-espacial de nuevas instalaciones escolares.

Dichas normas técnicas aplican para educación formal, no formal y superior, las cuales se retoman para efectos de la presente reglamentación.

La presente reglamentación también aplicará para la educación tecnológica y técnica.

Todo equipamiento educativo además de las normas técnicas señaladas, debe cumplir con las normas establecidas en los Decretos Municipales 124 y Decreto Municipal 279 de 2018 compilado por el decreto 179 del 29 de mayo de 2019 y con la presente reglamentación.

Desde el orden nacional se desarrolló el Documento denominado Colegios 10 que define los lineamientos y recomendaciones para el diseño arquitectónico del colegio de jornada única, el cual podrá ser acogido para el desarrollo de establecimientos educativos de carácter público.

ARTÍCULO 2.3.2.1.3. LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. Además de las condiciones de localización y ubicación de equipamientos en las normas aplicables a todos los equipamientos de la presente reglamentación, los equipamientos educativos no se podrán localizar en edificaciones o conjuntos de uso residencial o mixto, excepto en un API cuando se trata de un conjunto de equipamientos.

ARTÍCULO 2.3.2.1.4. ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. El área mínima de lote para equipamientos educativos deberá garantizar la extensión suficiente para albergar todas las actividades necesarias para su desarrollo, según los ambientes escolares y complementarios que define la norma nacional.

El área mínima de lote para equipamientos educativos de carácter formal se establece en cinco mil (5.000) m².

Para los establecimientos de educación superior se define un área mínima de lote de dos (2) hectáreas y en caso de requerir áreas para la localización de residencias estudiantiles, el área mínima de lote será de tres (3) hectáreas.

Los equipamientos de educación no formal no tendrán requerimiento de área mínima de lote, siempre y cuando la extensión permita el cumplimiento de las demás normas específicas establecidas para los equipamientos de educación.

ARTÍCULO 2.3.2.1.5. EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN TECNOLÓGICA Y TÉCNICA, DE EDUCACIÓN NO FORMAL Y EDUCACIÓN SUPERIOR. Los equipamientos educativos para educación tecnológica, técnica, no formal y superior se desarrollarán en centros o establecimientos que se regirán por la reglamentación para equipamientos educativos aquí establecida. De acuerdo con las áreas y espacios que requieran se podrán flexibilizar los ambientes escolares pudiendo ser convertidos en aulas multipropósito.

Igualmente, podrán albergar residencias estudiantiles para el alojamiento de estudiantes cumpliendo con la normativa de hospedaje respectiva.

ARTÍCULO 2.3.2.1.6. AMBIENTES ESCOLARES EN EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. Los ambientes escolares corresponden a los espacios pedagógicos básicos y complementarios. Cuando un mismo espacio sirve para diferentes ambientes escolares, este debe cumplir con las condiciones mínimas exigidas en cada uno de ellos o los de mayores requerimientos.

Todos los ambientes escolares deberán garantizar espacios para personas en situación de discapacidad como las áreas para la ubicación de sillas de ruedas, calculando en todo caso que corresponderá a un mínimo del dos por ciento (2%) de la capacidad.

Todo equipamiento educativo deberá garantizar los ambientes mínimos que se requieren para el aprendizaje y la recreación, los cuales corresponden a los tipos A, D, E y F de la norma técnica indicada en el artículo 2.3.2.1.2. de la presente reglamentación, según la cual son los siguientes:

1. Ambientes tipo A: Corresponden a las aulas tradicionales.
2. Ambientes tipo B: Son los espacios donde se desarrolla tanto el trabajo individual como el trabajo en grupos para el aprendizaje de datos e información con materiales móviles y/o equipos contables, tales como aulas de informática, centros de ayudas educativas y bibliotecas.
3. Ambientes tipo C: Son aquellos espacios para el aprendizaje individual o colectivo que ofrecen altas especificaciones de seguridad, alta demanda de aseo y áreas de almacenamiento prolongado y la exhibición de proyectos pedagógicos, tales como los laboratorios, talleres de artes plásticas y aulas de tecnología.
4. Ambientes tipo D: Corresponden a los espacios para la práctica de deportes en forma individual o colectiva, tales como campos deportivos y áreas libres recreativas.
5. Ambientes tipo E: Son los espacios destinados al desarrollo de actividades informales de extensión relacionados con los corredores y espacios de circulación peatonal.
6. Ambientes tipo F: Corresponden a los espacios para trabajo individual y colectivo con condiciones especiales auditivas y visuales, tales como teatros, aulas múltiples, salones de música.
7. Ambientes pedagógicos complementarios: Son los espacios que apoyan y facilitan el trabajo en los ambientes pedagógicos, tales como las actividades administrativas y académicas,

bienestar estudiantil, almacenamiento de materiales, servicios sanitarios. Los servicios de cafetería y cocina son optativos.

ARTÍCULO 2.3.2.1.7. EQUIPAMIENTOS CON OTROS MODELOS EDUCATIVOS. Aquellos equipamientos que plantean otros modelos educativos deberán garantizar como mínimo el desarrollo de las actividades pedagógicas en ambientes tipo A y C, recreativas y deportivas en ambientes tipo D, y complementarias en ambientes tipo F.

ARTÍCULO 2.3.2.1.8. DESARROLLO DE PRIMERA INFANCIA. Las actividades relacionadas con el desarrollo de la primera infancia se reglamentan en los equipamientos de Bienestar Social de la presente reglamentación.

CAPÍTULO 2 EQUIPAMIENTOS CULTURALES

ARTÍCULO 2.3.2.2.1. EQUIPAMIENTOS CULTURALES. Son los establecimientos que prestan los servicios de arte, cultura y patrimonio en sus dimensiones de creación, formación, investigación y circulación, en los que se desarrollan y socializan contenidos culturales, expresiones culturales, y actividades, bienes y servicios culturales.

Según el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, son equipamientos culturales los salones comunales, casas juveniles, casas de cultura, museos, teatros, centros cívicos y culturales, galerías de exposición, bibliotecas, auditorios, etc.

ARTÍCULO 2.3.2.2.2. NORMAS GENERALES. Los equipamientos culturales deberán cumplir con lo siguiente:

1. Para la localización se ajustarán a lo establecido en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Podrán ubicarse al interior de otros equipamientos siempre que se trate de usos compatibles y todos se permitan en la zona según el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. Podrán estar ubicados al interior de centros comerciales, agregados comerciales y de proyectos o unidades comerciales, industriales y de servicios.
4. En las zonas residenciales se podrán localizar como edificación independiente con destinación exclusiva o al interior de otro equipamiento.
5. No podrán ubicarse en edificaciones con uso residencial. Cuando exista colindancia con usos residencial se retirará tres (3) metros a todos los linderos con tratamiento de fachada cerrada.
6. Cumplirán con las distancias de protección y aislamiento que se definen en las normas generales aplicables a todos los equipamientos de la presente reglamentación.
7. De manera general los equipamientos culturales tendrán un aislamiento acústico con tratamientos de insonorización para cumplir los estándares máximos de niveles de ruidos establecidos para la zona donde se localiza. Los planos arquitectónicos deberán reflejar el tratamiento acústico.
8. Las distancias y tratamientos de las fachadas que dan hacia los linderos del predio serán los establecidos en la reglamentación específica, así como de los demás retiros aplicables. En caso de confluir varios retiros, se deberá cumplir con el mayor de ellos.
9. En equipamientos de otro tipo y en edificaciones de uso mixto se podrán desarrollar los auditorios y las bibliotecas y deberán cumplir con las condiciones mínimas que aquí se disponen.



10. Los museos se desarrollarán de manera exclusiva cumpliendo con las condiciones de la presente reglamentación.
11. Las entradas y salidas, circulaciones internas y externas, escaleras y rampas deberán cumplir con los requerimientos que establece la NSR-10 para la seguridad y normas contra incendios que se disponen en los títulos J y K.
12. El número mínimo de salidas y medios de evacuación se calcula según los títulos J y K de la Norma de Sismo Resistencia NSR-10. Las puertas de acceso y salidas de las áreas de formación, divulgación y unidades sanitarias, deberán abrir hacia el exterior, sin obstaculizar las áreas de circulación ni la superficie del atrio, para lo cual, deberá proyectarse un área de apertura de puertas en retroceso o nicho al interior de la línea de fachada de estas áreas. Los sentidos de apertura de las puertas deberán quedar claramente especificados en los planos que acompañan la respectiva licencia urbanística.
13. Las puertas deben mantener un ancho mínimo de acuerdo a lo dispuesto en la NSR-10, pero en ningún caso inferior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

ARTÍCULO 2.3.2.2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES. Las siguientes condiciones físicas son comunes a todos los equipamientos culturales:

1. Áreas de divulgación: Espacios destinados a la exhibición de producciones artísticas, informativas, culturales y sociales, y a la realización y presentación de eventos culturales o políticos. Todos los tipos de equipamientos culturales deberán contar con al menos un espacio de estos.
2. Áreas de formación: Corresponden a los espacios destinados a la formación en aulas de tipo tradicional, o aulas multipropósito que permiten flexibilidad de uso, las cuales, para su funcionamiento requieren mobiliario diferente al convencional. En los teatros, museos y salas de cine, estas áreas serán optativas. En los demás tipos de equipamientos culturales se deberá contar con al menos un aula.
3. Áreas complementarias: Corresponden a las áreas que pueden ser planteadas como actividades secundarias que complementan las actividades culturales principales, pudiendo ser parte de estas las salas de Internet, salones de juegos y salas de lectura, entre otros. Cuando se planteen aulas de tecnología, innovación y multimedia, salones de informática (computadores), y similares, se deberá cumplir con las condiciones mínimas para ambientes escolares de los equipamientos educativos de la presente reglamentación. Cuando se desarrollen áreas destinadas a prestar servicios bibliotecarios, documentación e información, las condiciones mínimas para estos ambientes corresponden a las establecidas para ambientes tipo B en los equipamientos educativos.
4. Áreas de apoyo: Se trata de aquellas áreas que garantizan el funcionamiento adecuado de las actividades principales del equipamiento. Pertenecen a éstas el área administrativa, cocineta, celaduría, unidades sanitarias para ambos sexos, parqueaderos, entre otros. Todos los tipos de equipamientos culturales deberán contar como mínimo con las unidades sanitarias.
5. Áreas de atrio: Corresponde a la superficie libre para el acceso o salida masiva del público y su localización en equipamientos culturales será dando frente directo con la vía pública. Esta área será obligatoria para todo equipamiento o servicio cultural que cuente con un número de áreas de formación igual o superior a cinco y/o áreas de divulgación colectiva.

PARÁGRAFO. Los espacios mínimos para casas de cultura, teatros y bibliotecas se desarrollan en los artículos 2.3.2.2.12, 2.3.2.2.14, 2.3.2.2.15 y 2.3.2.2.18. de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.2.2.4. ÁREAS DE DIVULGACIÓN. Las áreas de divulgación se plantean de los siguientes tipos:

1. Áreas de Divulgación Individual: Corresponden a galerías, hall o corredor de exhibición, y similares. Cuando se trate de corredores de exhibición, tendrán una sección mínima libre de obstáculos de dos metros con cincuenta (2,50) y una franja de uno con ochenta (1.80) m para el desplazamiento de las personas.
2. Áreas de Divulgación Colectiva. Corresponden a foros, salas de espectadores en teatros y similares. Ofrecen instalaciones escénicas y unas condiciones especiales de comodidad auditiva y visual.

Las áreas de divulgación colectiva tendrán como área mínima de ciento veinte metros cuadrados (120) m², distribuidos así: cincuenta (50) m² mínimo para espectadores, veinticinco (25) m² mínimo para escenario fijo o móvil, y veinticinco (25) m² mínimo para áreas que contemplen depósitos, camerinos, cuarto de proyecciones, y área para ensayos y prácticas. En caso de no requerirse área para ensayos y prácticas, este espacio podrá destinarse al área de espectadores.

Las áreas de divulgación colectiva asociadas a las salas de espectadores, se plantea bajo dos categorías:

- a. Áreas de divulgación colectiva sin asientos fijos. El área destinada a espectadores, se calcularán a razón de 0,7 metros cuadrados por ocupante.
- b. Áreas de divulgación colectiva con asientos fijos. El área destinada a espectadores, se calculará según el número de asientos reportados en las plantas arquitectónicas y cuadros de áreas de los planos que acompañan la respectiva licencia urbanística y cumplirá con lo establecido en el numeral K.3.15 — “Requisitos Específicos para Edificaciones pertenecientes al grupo de ocupación lugares de reunión (L), del Título K de la NSR-10”.

Para todos los espacios para espectadores en áreas de divulgación colectiva, la altura mínima libre será de cuatro (4) metros.

El número de asientos define el aforo del equipamiento, es decir el número de sillas, el cual deberá quedar reportado en las plantas arquitectónicas y en los cuadros de áreas que se protocolicen con las licencias urbanísticas respectivas.

Las salas de espectadores en teatros y similares presentan mayores requerimientos, los cuales se desarrollan en el artículo 2.3.2.2.15. de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.2.2.5. ÁREAS DE FORMACIÓN. Las áreas de formación deberán considerar los siguientes tipos de aulas:

Tipo de área de formación	Número máximo usuarios	Número mínimo usuarios	M ² por usuario
Tipo 1-Aula tradicional	40	20	2.00
Tipo 2- Aula multipropósito	No aplica	20	2.50
Tipo 3-Aula Taller técnica y artística	No aplica	20	3.00

Cuando la capacidad sea inferior a treinta (30) usuarios, se debe aumentar el área total de la superficie del ambiente en tres (3) m².

Para las personas en situación de discapacidad se deberán desarrollar las áreas de formación según sus necesidades, considerando la utilización de mesas para uso individual o para grupos pequeños. Tratándose de espacios que requieran depósitos, áreas para ubicación de equipos



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

especializados, computadores, impresoras braille, o entrenadores auditivos, las aulas serán las correspondientes a tipo 2-Aula multipropósito.

Las áreas de formación deben tener las siguientes características:

1. Las dimensiones de aulas de acuerdo a lo establecido para las aulas tradicionales de los equipamientos educativos.
2. Altura mínima libre: Tres (3) metros.
3. Iluminación: Directa a través de ventanas, el área de ventanas será como mínima una tercera parte del área de la pared donde se ubica la o las ventanas. La luz directa del naciente y el poniente podrá ser mitigada mediante elementos en la fachada, siempre y cuando no sea reducida el área mínima de iluminación.
4. Ventilación: Natural y transversal.

ARTÍCULO 2.3.2.2.6. ÁREAS COMPLEMENTARIAS. Corresponden a salas de Internet, salones de juegos y salas de lectura, entre otros. Estas salas podrán cumplir con las características de un aula tradicional.

ARTÍCULO 2.3.2.2.7. ÁREAS DE APOYO. En los equipamientos culturales estas áreas de apoyo corresponden a: área administrativa, cocineta, celaduría, unidades sanitarias para ambos sexos, portería, casetas de vigilancia, entre otros. Estas áreas se regirán por la normativa de otros usos establecida en la reglamentación complementaria.

ARTÍCULO 2.3.2.2.8. ÁREAS DE ATRIO. El área de atrio será equivalente al 20% de la superficie resultante de la sumatoria de las áreas de formación, más el área de permanencia de los espectadores en las áreas de divulgación colectiva. Será condición que la superficie de acabado o piso del atrio deberá ser en materiales antideslizantes. En servicios culturales localizados en edificaciones que presenten otros usos, el atrio podrá estar en áreas comunes y estar cubierto, solo si está libre de obstáculos que impidan la circulación y se garantice la conexión directa con los medios de evacuación definidos para la edificación, tal como lo establece la Norma de Sismo Resistencia NSR-10, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

En todo caso la superficie del atrio no podrá ocupar ningún elemento de la sección vial.

Esta área de atrio deberá quedar claramente consignada como tal en las plantas arquitectónicas y cuadros de áreas de los planos que acompañan la respectiva licencia urbanística.

El área de atrio para teatros y auditorios, cuentan con requerimientos adicionales tal como se dispone en numeral 2 del artículo 2.3.2.2.15 y el numeral 2 del artículo 2.3.2.2.20. de la presente reglamentación, respectivamente.

ARTÍCULO 2.3.2.2.9. ACTIVIDADES ADICIONALES. Las actividades adicionales en los equipamientos culturales se definen en las normas generales para todos los equipamientos.

Las condiciones de desarrollo para estas actividades también deberán cumplir con la reglamentación complementaria respectiva.

Se admitirán las siguientes actividades adicionales:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Comercio pequeño: Papelerías, misceláneas, almacenes de hobbies, joyerías, artículos para la decoración y arte, librerías, tecnología y comunicaciones.
2. Servicios: Restaurantes, cafeterías y panaderías con procesamiento venta y/o consumo de alimentos.
3. Servicios financieros: Cajeros electrónicos.

ARTÍCULO 2.3.2.2.10. SALONES COMUNALES. Corresponden a los establecimientos destinados a desarrollar actividades de formación relacionadas con la participación ciudadana, la cultura política, los derechos humanos, así como aquellas de la asociatividad, la vinculación social o cultural y de construcción de ciudadanía.

Cuando los salones comunales se desarrollen como uso exclusivo principal predominante en un predio, deberán contar con iguales requerimientos de los equipamientos culturales, pudiendo además contar de forma complementaria con áreas libres para la recreación, deporte y áreas cubiertas para actividades culturales, sin superar la edificabilidad permitida.

Los salones comunales podrán ser desarrollados haciendo parte de otro equipamiento, en cuyo caso cada servicio deberá cumplir con los requerimientos específicos respectivos.

En ambos casos deberán albergar al menos un (1) espacio de cada área requerida.

Los salones comunales podrán prestar los servicios de las casas de juventud, utilizando la misma edificación, pudiendo constituirse en un inmueble que podría ser un centro comunitario para atender los diferentes grupos etarios del municipio. Esta edificación podrá ser desarrollada con las condiciones del proyecto tipo de centro comunitario definido por el Departamento Nacional de Planeación.

ARTÍCULO 2.3.2.2.11. CASAS JUVENILES. Corresponde al inmueble destinado a la formación y apoyo de expresiones e iniciativas de los jóvenes entre 14 y 28 años, así como al desarrollo de la política pública de juventud. También denominadas casas de la juventud. Los espacios mínimos requeridos en las casas de juventud corresponden a los definidos para los equipamientos culturales.

Las casas de la juventud se podrán desarrollar como uso principal y predominante, así como haciendo parte de otro equipamiento.

En ambos casos deberán albergar al menos un (1) espacio de cada área requerida.

Las casas juveniles o de la juventud podrán prestar los servicios de los salones comunales, utilizando la misma edificación, pudiendo constituirse en un inmueble que podría ser un centro comunitario para atender los diferentes grupos etéreos del municipio. Esta edificación podrá ser desarrollada con las condiciones del proyecto tipo de centro comunitario definido por el Departamento Nacional de Planeación.

ARTÍCULO 2.3.2.2.12. CASAS DE CULTURA. Son los espacios destinados a desarrollar diversas actividades culturales permanentes relacionadas con los procesos de desarrollo cultural concertados entre la comunidad y las entidades territoriales, destinados a la preservación, transmisión y fomento de las muestras artísticas y culturales propias de la comunidad. Tiene la finalidad de realizar la difusión, formación, capacitación, investigación, organización y apoyo a la creación artística como son: danza, teatro, música, artes plásticas, literatura, entre otras.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

Los espacios mínimos para las casas de cultura serán: Atrio, área de formación tipo aula taller, área de formación tipo aula multipropósito, espacios individuales para escuchar música, sala de ensayo grupal con oficina, área de divulgación colectiva tipo auditorio con camerino y bodega, área de divulgación individual tipo sala de exposiciones, recepción, área administrativa con salón de reuniones, sala de espera, una (1) unidad sanitaria por sexo, cocineta y sala de descanso para empleados, vigilancia, cuarto técnico, depósito y cuarto de aseo.

ARTÍCULO 2.3.2.2.13. MUSEOS. Son establecimientos que adquiere, conserva, investiga, comunica y exhibe el patrimonio material e inmaterial de la humanidad y de su medio ambiente con fines de estudio, educación y deleite.

Los museos podrán contar con espacios para exposiciones temporales e itinerantes, talleres, conferencias, conciertos, presentación de artes escénicas, divulgación de servicios y actividades, y similares, además de las áreas para las actividades de mantenimiento y conservación, tanto del inmueble como del patrimonio. Así mismo deberá contener áreas de unidades sanitarias, administración, recepción y parqueaderos, entre otras.

ARTÍCULO 2.3.2.2.14. TEATROS. Corresponde a los establecimientos que requieren de un escenario y área de espectadores para la presentación y exhibición actividades escénicas y similares. La sala de cine o cinema ese sitio donde solo se exhibe y presenta material audiovisual e imágenes.

Se podrán clasificar de la siguiente manera:

1. Teatro de pequeña escala: Es aquel teatro que cuenta con capacidad máxima de doscientos cincuenta (250) personas.
2. Teatro de mediana escala: Corresponde al teatro que tiene capacidad hasta quinientas (500) personas.
3. Teatro de gran escala: Se refiere al teatro que tiene capacidad para albergar más de quinientas (500) personas.

ARTÍCULO 2.3.2.2.15. ESPACIOS MÍNIMOS Y CARACTERÍSTICAS. Los teatros deberán contar con siguientes espacios mínimos:

1. Área de divulgación colectiva: Correspondiente a una sala de espectadores con asientos fijos, cuyo aforo será según el número de sillas. Cumplirá con lo siguiente:
 - a. Deberán cumplir con los requisitos específicos para edificaciones perteneciente al grupo de ocupación Lugares de reunión del título K de la NSR-10.
 - b. El escenario en su totalidad se deberá apreciar desde cualquier sitio de la sala de espectadores, por lo que, para garantizar la visibilidad adecuada por todos los espectadores, desde la primera fila de asientos el ángulo de visión será menor de 30°.
 - c. La distribución general de los asientos será de manera alternada y escalonada, permitiendo que los espectadores visualicen el escenario entre las cabezas de los espectadores de los asientos delanteros.
 - d. La separación mínima entre filas de asientos no será inferior a cuarenta y cinco (0,45) centímetros y podrá ser utilizada para la circulación y acceso a los asientos.
 - e. El teatro podrá tener palcos para grupos entre cinco (5) y diez (10) espectadores.
 - f. El ancho mínimo del pasillo para acceder a las filas de asientos será de un metro con veinte centímetros (1,20).



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- g. Tendrá espacio para personas con movilidad reducida, equivalente al 5% del aforo total de la sala, dicho espacio se localizará próximo a las salidas de emergencia, sin obstaculizar la circulación.
- h. No recibirá iluminación del exterior, tendrá luz interna para emergencias y contará con luz indirecta de piso para el desplazamiento en tinieblas.
- i. Las paredes y el techo serán en materiales que no reflejen la luz.
- j. Paredes, techo y piso se dispondrán de manera que garanticen una adecuada acústica y garanticen la no salida del sonido o ruidos al exterior.
- k. La ventilación será mediante aire acondicionado según las normas técnicas para este tipo de servicio. En ningún caso se permitirá la ventilación por abanico o ventiladores.
2. Área de atrio: El teatro contará con un área equivalente a la mitad del aforo, calculando 0,80 m² por espectador. El atrio cumplirá con las siguientes condiciones:
 - a. El o los pasillos de evacuación convergerán en el atrio. Esta área de seguridad podrá estar en un área libre común, áreas de recibo o terrazas cubiertas pero libre de amoblamiento, un área libre pública (plaza, no se permite sobre las vías públicas).
 - b. Cuando los teatros se localicen al interior de inmuebles con otros usos, se contará con un área que podrá estar cubierta o descubierta y que cumplirá la función de atrio con propósitos de seguridad y evacuación, y, por tanto, estará libre de amoblamiento y obstáculos. Dicha área, estará directamente conectada con un medio de evacuación, según lo establecido en la NRS-10 o en la norma que lo modifique, complemento o sustituya.
 - c. Tratándose del atrio para la o las salas de cine contarán con un área que será equivalente al 50% de la superficie del área de permanencia de los espectadores, a donde converge el pasillo o los pasillos de evacuación. En ningún caso, el atrio tendrá una superficie inferior a cincuenta (50) m².
 - d. Cuando las salas de cine estén localizadas al interior de inmuebles con otros usos, se contará con un área que podrá estar cubierta o descubierta y que cumplirá la función de atrio con propósitos de seguridad y evacuación y, por tanto, estará libre de amoblamiento y obstáculos. Dicha área estará directamente conectada con un medio de evacuación, según lo establecido en la NRS-10 o en la norma que lo modifique, complemento o sustituya.
 - e. Cuando el atrio de las salas de cine de sobre vía pública, mantendrá la continuidad del andén sin causar conflictos en la circulación peatonal. Cuando el atrio no dé sobre vía pública, y se localizan sobre áreas comunes al interior del lote, estas podrán ser cubiertas, pero libres de obstáculos que obstruyan la circulación.
3. Cuarto de proyecciones: Será construido en materiales de acabado incombustible y estarán provistos de ventilación natural o por buitrón. Contarán con sistema de inyección y extracción de aire y tendrá absorción acústica hacia la sala de espectadores. La salida del rayo de proyección de imágenes o videos desde el cuarto de proyecciones estará 2 metros por encima del piso de la última fila de espectadores.
4. Escenario: Se clasifica así, según el tamaño:
 - a. Hasta cien (100) m²: Se localizarán en teatros de pequeña escala.
 - b. Mayores a cien (100) m²: Se localizarán en teatros de mediana y gran escala.
5. Taquillas: Las taquillas serán dos (2) como mínimo.
6. Áreas de apoyo: Requiere espacios como los siguientes:
 - a. Unidades sanitarias: Éstas se cumplirán a razón de un (1) sanitario y lavamanos por cada cincuenta (50) espectadores, para hombres y mujeres por separado; uno de los cuales estará adaptado para personas en situación de discapacidad. En todo caso, existirá mínimo un sanitario y lavamanos para personas en situación de discapacidad por cada sexo.

- b. Administración y recepción: Contará con una unidad sanitaria completa por sexo y se adecuarán para personas discapacitadas.
- c. Áreas de parqueo: Cumplirá con la exigencia de parqueo inicialmente señalada, cuando se localice en edificaciones con otros usos, se cumplirá proporcionalmente.

ARTÍCULO 2.3.2.2.16. CENTROS CÍVICOS Y CULTURALES. Espacios de difusión y promoción cultural destinados a prestar varios servicios culturales y de tipo cívico asociativo para el encuentro cotidiano y la organización de la sociedad civil. Además de contar con áreas de formación, contará mínimamente con un área de divulgación, área de atrio y las áreas complementarias y de apoyo de los equipamientos culturales. Podrá contener un área especializada de galería, auditorio o teatro, biblioteca, cumpliendo con las especificaciones que se definen en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.2.2.17. GALERÍAS DE EXPOSICIÓN. Son los espacios de difusión y promoción cultural principalmente para la exhibición de producciones artísticas de las artes plásticas y audiovisuales, que pueden tener otras actividades de interés de tipo informativo y social. También denominadas salas de exposición. Sus espacios son adaptables a diferentes formatos de mayores o menores dimensiones dependiendo de la demanda. Puede albergar colecciones de manera permanente, o ser el lugar donde solo se exponen.

Deberán contener áreas de divulgación individual y/o colectiva, área de seguridad o atrio, y las demás áreas complementarias y de apoyo definidas para los equipamientos culturales. Las áreas de formación serán opcionales en las galerías o salas de exposición.

Cuando las circulaciones del equipamiento sean utilizadas como sitio de exhibición, se deberá generar un sobre ancho, de tal manera se garantice una circulación peatonal para los visitantes con sección mínima libre de obstáculos de dos metros con cincuenta (2,50) m por fuera del área de exhibición que deberá contemplar la faja para las obras y la faja de visualización.

ARTÍCULO 2.3.2.2.18. BIBLIOTECAS. Son espacios destinados a la prestación de los servicios públicos, donde los usuarios pueden acceder a la información y al conocimiento, por medio de acciones que se ofrecen para el disfrute de la comunidad.

Según la magnitud de la construcción, se definen los siguientes tipos de bibliotecas:

1. Bibliotecas de Gran Formato: Corresponden a bibliotecas que presentan área construida superior a dos mil quinientos (2.500) m², pudiendo contener áreas administrativas propias de los equipamientos o al servicio de otras entidades municipales.
2. Bibliotecas Estándar: Son bibliotecas de información especializada, como mínimo contarán con un área igual o superior a ochocientos (800) m² construidos.
3. Bibliotecas de Bajo Formato: Son bibliotecas de información general con un área inferior a ochocientos (800) m² construidos, y pueden hacer parte de otro equipamiento cultural.

Las bibliotecas, deberán tener las áreas de información general o especializada, según el caso, infantil y/o adultos y sala de lectura, con sus respectivas áreas de recepción y préstamo y además podrán contar con áreas de auditorios.

ARTÍCULO 2.3.2.2.19. AUDITORIOS. Corresponde al recinto de gran capacidad para albergar un número de personas para la celebración de conferencias, espectáculos, conciertos, podrá

servir para la realización de actividades teatrales, proyección de medios audiovisuales o sala de cine.

Los auditorios como equipamientos culturales se plantean con la posibilidad de ser multipropósito y que permitan el desarrollo de actividades escénicas y teatrales en todas sus posibilidades, poesía, proyección de imágenes, material audiovisual y cinematográfico, danza y folclor, conferencias, conciertos, foros, y similares que requieren de un escenario para la exhibición de este tipo de manifestaciones.

Cuando los auditorios se den como servicio al interior de una edificación con otros usos, podrán ser desarrollados al interior de centros comerciales, parques recreativos, grandes superficies, terminales de transporte, otro tipo de equipamientos, etc. En los parques recreativos también se podrán tener auditorios al aire libre que no presenten áreas cubiertas.

Se definen tres tipos de auditorios, según el número de espectadores que albergan:

1. Pequeño auditorio: Auditorio con capacidad máxima hasta de doscientos cincuenta (250) espectadores.
2. Mediano auditorio: Auditorio con capacidad entre doscientos cincuenta y uno (251) y quinientos (500) espectadores.
3. Gran auditorio: Auditorio con capacidad superior a quinientos (500) espectadores.

ARTÍCULO 2.3.2.2.20. ESPACIOS Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS. Los auditorios deberán tener los siguientes espacios y requerimientos mínimos:

1. Área de divulgación colectiva:
 - a. El diseño de la sala deberá garantizar que todos los espectadores cuenten con la visibilidad adecuada de tal modo que puedan apreciar la totalidad del área en la que se desarrolla el espectáculo. Para ello será necesario que, desde la primera fila de asientos, el ángulo de visión del escenario sea inferior a treinta grados (30°), para ello en los planos se deberá dibujar el corte arquitectónico indicando el ángulo.
 - b. Para garantizar que los espectadores visualicen el escenario entre las cabezas de las personas ubicadas en los asientos delanteros, la distribución general de los asientos será de manera alternada y escalonada. Entre las filas de asientos, la separación mínima deberá contar con mínimo cuarenta y cinco (45) centímetros para ser utilizada como circulación y acceso a los asientos. El ancho mínimo del pasillo para acceder a las filas de asientos será de un metro con veinte centímetros (1,20), o será mayor según el cálculo a realizar por cumplimiento de la NSR-10.
 - c. En los auditorios la salida del rayo de proyección de la imagen desde el cuarto del proyector se localizará a dos (2) metros por encima del piso acabado de la última fila de espectadores. El cuarto de proyección se construirá en materiales de acabado incombustible, estará provisto de ventilación natural o por buitrón, contará con sistema de inyección y extracción de aire, y tendrá absorción acústica hacia la sala de espectadores.
 - d. Las puertas de entrada y salida deberán permitir una fácil y rápida evacuación. Para el cálculo del número de puertas de entrada y salida, sus dimensiones y características específicas se deberá cumplir con los parámetros de la NSR-10 o la norma que la modifique, complemente o sustituya. Se contará con mínimo dos (2) salidas y una de ellas será salida de emergencia. Las puertas abrirán hacia fuera para facilitar la evacuación de la sala hacia el exterior y se localizarán del espacio público o atrio o corredores, y sin obstaculizar las circulaciones o la evacuación de otros usos localizados al exterior del

- teatro. Las puertas de emergencia no podrán dar salida a través de escalas. En los planos aprobados en las licencias se deberán señalar las puertas de entrada y salida.
- e. En cuanto a la iluminación, se deberá considerar que la sala de espectadores no podrá recibir luz del exterior, deberá contar con iluminación interna para emergencias y con luces indirectas de piso para el desplazamiento en tinieblas. De igual manera, el techo y las paredes no permitirán reflejo alguno de luz y estarán dispuestos de tal manera, que garanticen una adecuada acústica y que el sonido o ruidos no se proyecten al exterior de la sala.
 - f. La ventilación se hará por medio de aire acondicionado, cumpliendo con las normas técnicas para este tipo de equipos. No se podrá realizar por medio de abanicos ni ventiladores.
 - g. El aforo del auditorio corresponderá al número de asientos, el cual deberá ser reportado en las plantas arquitectónicas y cuadros de áreas de los planos arquitectónicos a aprobar para la respectiva licencia urbanística.
Del aforo total deberá contemplar un cinco por ciento (5%) para personas en situación de discapacidad, y se localizarán próximos a las salidas de emergencia y sin obstaculizar la circulación.
La sala de espectadores deberá cumplir estrictamente con los requisitos específicos para edificaciones pertenecientes al grupo de ocupación lugares de reunión (L), del Título K de la NSR-10 o norma que la modifique, complemente o sustituya.
Tratándose de auditorios localizados al interior de una edificación que presenta otros usos, el atrio, cuya área se debe calcular de igual manera, corresponderá a un espacio que podrá ser cubierto o descubierto libre de amoblamiento y sin obstáculos. En concordancia con la NSR-10, o la norma que la adicione, complemente o sustituya, este atrio deberá estar conectado directamente con un medio de evacuación.
2. Área de atrio o de seguridad para evacuación:
 - a. Deberá corresponder a la zona donde convergen el o los pasillos de evacuación, la cual será equivalente a la mitad del aforo multiplicado por 0.8 m² por espectador. El atrio podrá ser localizado en áreas libres comunes, en áreas de recibo o terrazas cubiertas libres de amoblamiento, en áreas libres públicas como plazas (no se permite en vías públicas). Este atrio o área de seguridad deberá estar claramente delimitado y destinado como tal en los planos arquitectónicos de la respectiva licencia urbanística. En ningún caso el área del atrio podrá ser inferior a cincuenta (50) m².
 - b. Cuando el atrio de sobre áreas comunes localizadas al interior del lote y no sobre vía pública, este podrá ser cubierto, siempre y cuando se encuentre libre de obstáculos que impidan la circulación y se conectará hasta los medios de evacuación.
 3. El auditorio deberá contar con un mínimo de dos (2) taquillas.
 4. El escenario no podrá ser menor a cien (100) m² para medianos y grandes auditorios. Para auditorios pequeños con un mínimo de cincuenta (50) m².

CAPÍTULO 3 EQUIPAMIENTOS DE SALUD

ARTÍCULO 2.3.2.3.1. EQUIPAMIENTOS DE SALUD. En concordancia con el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 los equipamientos de salud corresponden a las edificaciones destinadas a centros de atención ambulatoria (CAA), unidades primarias de atención en salud (UPA), unidades básicas de atención en salud (UBA), centros de atención médica inmediata (CAMI), centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, instituciones privadas de salud y empresas sociales del estado (Nivel I, II y III de atención), etc.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

El Decreto Nacional 780 de 2006, artículo 2.5.3.7.1. define como establecimientos hospitalarios y similares, todas las instituciones prestadoras de servicios de salud, públicas y privadas y mixtas, en las fases de promoción, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación física o mental. El artículo 2.5.3.7.2. del mismo Decreto establece que las instituciones prestadoras de servicios de salud según el tipo de servicio que ofrezcan, pueden clasificarse como instituciones hospitalarias e instituciones ambulatorias de baja, mediana y alta complejidad.

La normativa correspondiente para los servicios de salud es la Resolución 4445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud, la cual establece los requerimientos para este tipo de servicios y dispone que todo servicio de salud deberá ser atendido por prestadores de salud habilitados por la autoridad competente.

La Resolución 4445 de 1996 define las condiciones sanitarias que deben cumplir las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud y dicta otras disposiciones técnicas y administrativas, relacionadas con los establecimientos hospitalarios y similares la planeación, diseño y construcción de las infraestructuras físicas.

Los establecimientos que prestan servicios de salud deben estar habilitados en concordancia con la Resolución 2003 de 2014 del Ministerio de Salud y Protección Social y para ello uno de sus requisitos corresponde a la licencia urbanística de construcción con aprobación para el uso específico de salud.

ARTÍCULO 2.3.2.3.2. DEFINICIONES ASOCIADAS A LOS EQUIPAMIENTOS DE SALUD. Para los efectos de aplicabilidad de normas en equipamientos de salud definidos en el Decreto Municipal 124 de 2018, se desarrollan los siguientes conceptos:

1. Centros de atención ambulatoria (CAA): Son establecimientos que proveen una gran variedad de servicios ambulatorios (de consulta externa) por medio de un grupo de médicos o paramédicos.
2. Unidades primarias de atención en salud (UPA): Es la sede de atención ambulatoria que actúa como puerta de entrada al sistema de salud, está integrada por médicos generales con experiencia en medicina familiar. Su objetivo principal es la Promoción y Prevención en salud, así como el diagnóstico y tratamiento oportuno de enfermedades.
3. Unidades básicas de atención en salud (UBA): Establecimiento de prestación de servicios de salud en el cual ofrecen servicios ambulatorios y de ayudas diagnósticas básicas del primer nivel de atención.
4. Centros de atención médica inmediata (CAMI): Establecimientos de prestación de servicios de salud de los niveles I o de atención básica II o de atención especializada y III o de atención subespecializada. Su estructuración obedece a la organización de la red y del sistema de respuesta a las urgencias médicas en la ciudad. Los CAMI tienen servicios de urgencias las 24 horas del día:
 - a. En el nivel I, tienen capacidad para la atención de partos de bajo riesgo, consulta externa médica, odontológica y atención de urgencias y hospitalización para patologías de baja complejidad y atención al medio ambiente.
 - b. En el nivel II, cuentan con capacidad para la atención de partos de mediano riesgo, consulta externa médica y odontología especializada y atención de urgencias básica y especializada y hospitalización para patologías de mediana complejidad.
 - c. En el nivel III, la capacidad permite la atención de partos de alto riesgo, consulta externa médica y odontología sub-especializada y de alto riesgo y atención de urgencias de alto

riesgo o subespecializadas durante las 24 horas del día y hospitalización para patologías de alta complejidad.

ARTÍCULO 2.3.2.3.3. CENTROS GERIÁTRICOS: Son los establecimientos que prestan servicios de atención y recuperación física, psíquica y social para adultos mayores. Contará con las siguientes áreas:

1. Áreas asistenciales: Espacios destinados a la prestación de servicios personalizados o colectivos asociados a consultorios médicos, odontológicos, terapéuticos, gerontológicos, psicológicos, de trabajo social y similar. También incluyen las salas de terapia de salud mental, salud colectiva, social y ocupacional.
2. Áreas de recreación: Espacios cubiertos o descubiertos que permiten actividades lúdicas, recreativas, culturales, formativas, productivas, físicas, musicales, lectura, juegos, interacción social, de esparcimiento y descanso; será una o varias salas de estar o de usos múltiples que, en conjunto, tengan capacidad para contener a todos los usuarios en forma simultánea. También requiere de un ambiente que permita el asoleamiento. Así mismo, se dispondrá de zonas exteriores para recreación como patio, terraza o jardín.
3. Áreas de dormitorios: Corresponde a las áreas de hospedaje temporal o permanente, de tipo individual o colectivo.
4. Áreas de apoyo: Son los espacios que apoyan la operación y funcionamiento adecuado de equipamiento, tales como administración, comedor, cocina con todos sus requerimientos, cargue y descargue de víveres y mercancías, áreas de aseo y depósito, unidades sanitarias, etc.
5. Áreas adicionales: Podrá plantear actividades económicas similares al equipamiento.

ARTÍCULO 2.3.2.3.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS. Las áreas o espacios mínimos requeridos para centros geriátricos deberán cumplir con lo siguiente:

1. Áreas asistenciales:
 - a. Las áreas asistenciales cumplirán con las condiciones establecidas para los equipamientos de salud.
 - b. Las salas de terapia serán similares a las aulas tradicionales de los equipamientos educativos. Contarán con iluminación y ventilación y área mínima de uno punto cinco (1.5) m² por usuario.
2. Áreas de recreación:
 - a. La sala o salas estarán iluminadas y ventiladas y contará con área mínima de uno punto cinco (1.5) m² por usuario.
 - b. Estos espacios deberán garantizar el desplazamiento de manera segura a los usuarios.
3. Áreas de dormitorios:
 - a. Los dormitorios deberán contar con iluminación y ventilación natural, guardarropa con espacio para cada uno de los usuarios, garantizando un adecuado desplazamiento de las personas según su autonomía.
 - b. Contará con un timbre tipo continuo por habitación y en el caso de usuarios postrados, uno por cama.
 - c. Estas áreas contarán con un número de camillas clínicas o similares para el cien por ciento de los usuarios y/o personas en situación de discapacidad que necesiten protección física o clínica.
 - d. Los servicios higiénicos estarán cercanos a los dormitorios, serán de fácil acceso y estarán iluminados y debidamente señalizados.

- e. Las duchas deberán permitir la entrada de silla de ruedas, tendrán un inodoro y un lavamanos. Además, habrá un lavamanos en los dormitorios de pacientes postrados.
 - f. Los pisos de estos serán antideslizantes o con aplicaciones antideslizantes, contarán con agua caliente y fría, agarraderas de apoyo, duchas que permitan el baño auxiliado y entrada de elementos de apoyo y timbre de tipo continuo.
 - g. Se deberá garantizar una distancia mínima de 0.90 m entre camillas y entre camilla y pared.
4. Áreas de apoyo:
- a. Deberá contar con una unidad sanitaria por cada seis personas usuarias y un baño para los empleados.
 - b. El baño, lavamanos y elementos, deberán contar con las especificaciones para el tipo de usuarios según la edad y condición. Estos baños no podrán tener obstáculos en el piso.
 - c. El servicio de cocina será opcional, pudiendo ser brindado en el equipamiento, en cuyo caso deberá cumplir con las condiciones higiénicas y sanitarias que aseguren una adecuada recepción, almacenamiento, preparación y manipulación de alimentos. Deberá disponer de área de lavado, vestuarios de personas. El área mínima de la cocina será de uno punto veinte (1.20) m² por usuario hasta 30 personas, y de 0.80 m² para más personas. Estará bien ventilada, ya sea directamente al exterior o a través de campana o extractor, preferiblemente natural. El piso y las paredes serán lavables.
 - d. Contará al menos con una oficina y sala de recepción que permita el desarrollo de entrevistas de forma privada con los usuarios y familiares. También comprende la dirección y administración, así como sala de juntas, archivo general, facturación, contabilidad y sistemas, secretaria y unidad sanitaria por sexo.
 - e. En caso de plantear el equipamiento dividido por pabellones, cada uno deberá disponer de su área administrativa e intercomunicada.
 - f. Comedor o comedores suficientes para el cincuenta (50) % de los usuarios de manera simultánea. El comedor estará contiguo al servicio de cocina y contará con un área mínima de uno punto cinco (1.5) m² por usuario y disponer de unidades sanitarias.
 - g. Lugar cerrado y ventilado para guardar útiles de aseo en uso. Poceta de lavado de útiles de aseo, lavadero, con un lugar de recepción y almacenamiento para la ropa sucia, lavadora adecuada al número de usuarios e implementación para el secado y planchado, además de un lugar para clasificar y guardar ropa limpia. En caso de existir servicio externo de lavado, se asignarán espacios para clasificar y guardar ropa sucia y limpia. Deberá contar con depósito para el almacenamiento de detergentes y otros elementos de lavado, limpieza y desinfección.

ARTÍCULO 2.3.2.3.5. CENTROS DE REHABILITACIÓN Y REPOSO. Los centros de rehabilitación contarán con los requerimientos de los centros geriátricos. Cumplirán con lo establecido en la Resolución 4750 de 2005 sobre las condiciones de habilitación para los Centros de Atención en Drogadicción y servicios de farmacodependencia y con la Resolución 89 de 2019 del Ministerio de Salud y Protección Social sobre la Política Integral para la prevención y atención del consumo de sustancias psicoactivas.

ARTÍCULO 2.3.2.3.6. INSTITUCIONES PRIVADAS DE SALUD. Corresponden a los establecimientos de carácter privado que prestan servicios de salud. Estas instituciones deberán cumplir con los requerimientos de los equipamientos de salud de la presente reglamentación y para la tipología de servicio que prestan, según las regulaciones del orden nacional para servicios de salud, así como cumplir con los requisitos para su habilitación de prestadores de dichos servicios.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.3.2.3.7. EMPRESAS SOCIALES DEL ESTADO (NIVELES I, II Y III DE ATENCIÓN): Categoría especial de entidad pública que tiene por objeto la prestación de servicios de salud como un servicio público a cargo del Estado. Pueden presentar los tres niveles de atención y deberán cumplir con las disposiciones para equipamientos de salud de la presente reglamentación, así como con los requisitos para su habilitación.

ARTÍCULO 2.3.2.3.8. NORMAS GENERALES PARA LOS EQUIPAMIENTOS DE SALUD. Además de las disposiciones de las Resoluciones 4445 de 1996 y 2003 de 2014, los servicios de salud deberán cumplir con el Decreto Nacional 351 de 2014 sobre los requerimientos asociados a la gestión integral de residuos, así como las regulaciones que en materia ambiental le son aplicables.

Las condiciones para garantizar la accesibilidad corresponden a la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas técnicas NTC 4143, 4144, 4145 y 4140 sobre la Accesibilidad de las personas al medio físico o aquellas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Todos los equipamientos de salud deberán considerar también las normas relacionadas con el espacio público y el sistema vial, así como las normativas sobre accesibilidad, accesos vehiculares y de seguridad.

Los servicios de salud asociados a los quirúrgicos, obstétricos, de laboratorio clínico de mediana y alta complejidad, urgencias, transfusión sanguínea, diálisis renal, hospitalarios, unidades de cuidado intermedio e intensivo, de apoyo de imágenes diagnósticas, vacunación, servicio farmacéutico, aquellos que requieran cadena de frío y las áreas de depósito y almacén de la institución, contarán con fuente de energía de emergencia y tanques de almacenamiento de agua para consumo humano que garanticen el servicio de manera continua y permanente.

El Decreto Nacional 780 de 2016 establece la modalidad de instituciones prestadoras de servicio de salud según el tipo de servicio que ofrezcan, pudiendo clasificarse como instituciones hospitalarias e instituciones ambulatorias de baja, mediana y alta complejidad, cuyos requerimientos se encuentran establecidos en la Resolución 4445 de 1996, la cual determina los requisitos para la construcción y ubicación de Instituciones prestadoras de servicios de salud, así como los tipos y características de las áreas, administrativa, asistencial y general. Estas áreas requeridas al interior de un equipamiento de salud dependerán de la complejidad de las mismas.

Adicionalmente deberá contemplar las siguientes condiciones:

1. Los establecimientos que prestan servicios de salud tales como cirugía, salas de cuidados intensivos, salas de neonatos y/o atención de urgencias, son considerados como edificaciones indispensables según la NSR-10, las cuales corresponden a aquellas edificaciones de atención a la comunidad que deben funcionar durante y después de un sismo y cuya operación no puede ser trasladada rápidamente a un lugar alterno.
2. Cuando se plantean servicios de salud asociados a los farmacéuticos y de laboratorio clínico de baja, media y alta complejidad, en edificaciones distintas a las destinadas a la prestación de servicios de salud, deberán cumplir con la normativa sanitaria y de salud vigente y con las normas urbanísticas que se adopten en la presente reglamentación.
3. Cuando se presente una agrupación de cinco (5) o más consultorios se deberá considerar como servicio de salud de primer nivel de atención, debiendo cumplir con todos los requisitos urbanísticos y constructivos para los servicios de salud.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

4. Los planos arquitectónicos que se presenten ante la autoridad competente para tramitar la licencia urbanística respectiva, deberán respetar lo establecido en la normativa correspondiente, así como la constancia del nivel de complejidad del equipamiento o servicio de salud.

ARTÍCULO 2.3.2.3.9. LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE SALUD. Los equipamientos de salud deberán considerar las distancias de protección, retiros y condiciones de ubicación definidos para todos los equipamientos en esta reglamentación, así como las condiciones específicas de localización que define la Resolución 4445 de 1996.

Las edificaciones que prestan servicios de salud no podrán ser colindantes con actividades industriales.

Los servicios de urgencias, hospitalarios, quirúrgicos y/o obstétricos, se desarrollarán en edificaciones exclusivas para ello, como equipamiento de salud y no se podrán localizar en edificaciones de uso mixto.

Se admitirán servicios ambulatorios en edificaciones de uso mixto, cumpliendo con la normatividad respectiva. Los consultorios y agrupación de consultorios podrán estar localizados en edificaciones con uso residencial, siempre y cuando se delimiten física y exclusivamente como tales y contar con acceso independiente al de vivienda desde la vía pública.

Los servicios de salud de primer nivel se podrán localizar únicamente en edificaciones de uso mixto. Los servicios ambulatorios se podrán localizar en estas edificaciones siempre y cuando sea en local exclusivo para ellos delimitado físicamente y con acceso independiente.

Los consultorios médicos, odontológicos y todos aquellos que presten un servicio de consulta profesional individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del territorio municipal siempre y cuando así se determine en el régimen de usos del suelo.

El consultorio individual que no haga parte de una agrupación de consultorios podrá ser localizado en cualquier parte del territorio municipal, siempre y cuando cumpla con la intensidad de uso y área construida máxima permitida para cada zona de uso del suelo.

ARTÍCULO 2.3.2.3.10. ACCESIBILIDAD EN EQUIPAMIENTOS DE SALUD. En cuanto a la accesibilidad a los equipamientos de salud, se deberá considerar lo siguiente:

1. Las instituciones que presten servicios de hospitalización y urgencias, deberán garantizar el fácil acceso y parqueo señalizado exclusivo para las ambulancias y de manera contiguo a la entrada de servicios de urgencias y acceso a hospitalización.
2. Las fachadas exteriores de las instituciones que presten servicios de hospitalización, deben ser accesibles a los bomberos, por lo que las zonas perimetrales exteriores no presentarán obstáculos que impidan la libre y fácil circulación de las máquinas de bomberos.
3. Se requerirán entradas y salidas, internas y externas, localizadas sin barreras u obstáculos para garantizar la libre y fácil circulación en las áreas de hospitalización, de servicios ambulatorios, de suministro, mantenimiento y evacuación de residuos sólidos, de la morgue y de urgencias.
4. Las escaleras y rampas deberán ser construidas en material antideslizante en todo su recorrido y contar con protecciones laterales hacia espacios libres.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

5. Será obligatorio la instalación de ascensores en edificaciones de dos (2) o más pisos.
6. Las áreas de circulación deberán contar con protecciones laterales en forma de baranda, hacia espacios libres.
7. Los parqueaderos al servicio del equipamiento se localizarán al interior del área útil del predio cumpliendo con las áreas de parqueo que se establecen para los equipamientos en la presente reglamentación.
8. Los equipamientos de salud del tercer nivel de atención deberán contar con un helipuerto para acceso de pacientes vía aérea y atención de emergencias, el cual estará ubicado en las terrazas superiores del edificio o en primer piso, cumpliendo con las normas técnicas para su operación.

ARTÍCULO 2.3.2.3.11. ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA EQUIPAMIENTOS DE SALUD. El área mínima de lote para equipamientos de salud deberá garantizar el desarrollo de la actividad incluyendo los aislamientos y retiros necesarios, así como un óptimo funcionamiento y operación de la actividad en cuanto a las áreas requeridas de tipo asistencia, administrativa y de apoyo, así como la accesibilidad, iluminación, ventilación, áreas libres y futuras ampliaciones.

El área mínima de lote para servicios de salud dependerá del nivel de atención y de complejidad. No obstante, se define como área mínima de lote para el establecimiento de salud que preste el servicio de hospitalización en mil quinientos (1.500) m².

ARTÍCULO 2.3.2.3.12. TIPOS Y CARACTERÍSTICAS DE ÁREAS REQUERIDAS EN EQUIPAMIENTOS DE SALUD. Para todos los efectos los equipamientos de salud deberán cumplir con el tipo y características de áreas requeridas conforme lo dispone la Resolución 4445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social:

1. Área asistencial: Comprende los servicios de salud relacionados con la promoción, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de la salud.
Son servicios del área asistencial: Los servicios ambulatorios, los servicios de apoyo a las actividades de diagnóstico y tratamiento, los servicios quirúrgico-obstétricos y los servicios de hospitalización.
2. Área administrativa: Comprende los servicios destinados con la dirección y administración y se relaciona fundamentalmente con el acceso al público.
Son servicios del área administrativa la dirección, administración, información, financiero, estadística, caja y archivo general, y el área que ocupen dependerá de la complejidad de las instituciones.
3. Área general: Comprende los servicios de apoyo al funcionamiento integral de las instituciones.
Son servicios del área general la cocina, lavandería, almacén y mantenimiento.

ARTÍCULO 2.3.2.3.13. PUESTOS DE SALUD. Los establecimientos de salud como centros médicos o de salud, puestos de salud y laboratorios clínicos deberán cumplir con la estrategia de estandarización de proyectos tipo del Departamento Nacional de Planeación -DNP que busca mejorar la calidad y eficiencia de la inversión pública, contribuyendo a solucionar la prestación del servicio básico de salud con la disposición de espacios aptos para este fin denominado puesto o centro de salud. También será aplicable a los de iniciativa privada.

La infraestructura contará con: Protección específica y detección temprana, consulta externa general, consulta odontológica general, toma de muestras de laboratorio clínico, tamización de



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

cáncer de cuello uterino y servicio farmacéutico de baja complejidad, incluyendo su respectivo recurso humano. Podrá contar también con ambientes asistenciales y de apoyo.

Los ambientes asistenciales incluyen: consultorio médico, consultorio promoción y prevención (P y P), consultorio de odontología, cubículo de toma de muestras de laboratorio, cubículo de toma de muestras ginecológicas y dispensación de medicamentos.

Los ambientes de apoyo incluyen: recepción (atención al usuario y sala de espera), ambiente de aseo, ambiente de residuos, unidad sanitaria con vestier para personal asistencial, baños públicos, deposito, ambiente para planta de emergencia (área técnica) y planta de tratamiento de agua (en caso de que se requiera).

Las características físicas y requerimientos específicos se definen en la Estrategia Proyectos Tipo del Departamento Nacional de Planeación - DNP.

CAPÍTULO 4 EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

ARTÍCULO 2.3.2.4.1. EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS. Según lo establecido en el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, los equipamientos deportivos corresponden a canchas múltiples y canchas específicas, dotaciones deportivas al aire libre, coliseos y polideportivos, clubes campestres y deportivos, estadios, etc.

En concordancia con lo anterior, estos equipamientos corresponden a las edificaciones, áreas, y dotaciones que están destinadas al deporte de alta competencia, a la competencia deportiva aficionada y profesional, y a la formación y la práctica deportiva.

Como parte de estos equipamientos se desarrollan de igual manera equipamientos recreativos, cuya destinación principal y predominante es la recreación pasiva y activa, para los cuales se determinan unos estándares mínimos para su desarrollo. En la presente reglamentación se establece la normativa específica para los mismos.

ARTÍCULO 2.3.2.4.2. NORMAS GENERALES PARA LOS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS. Como normas generales para los equipamientos deportivos y recreativos se deberá consultar el Manual de Escenarios Deportivos, expedido por Coldeportes.

Debe cumplirse con normas de seguridad para eventos de asistencia masiva, accesibilidad para personas en situación de discapacidad y confort en todos los espacios que las componen. En todo caso se debe cumplir con lo establecido en la NSR-10, capítulo K, la norma técnica Colombiana NTC 4143 de 2009 y 6047/2013 accesibilidad al medio físico.

Las graderías también deberán cumplir con todos los elementos de seguridad como barandas, corrimientos, iluminación de emergencia, señalización, puntos de evacuación, etc., en todo caso cumpliendo con las normas de la NSR-10, así mismo se cumplirán las distancias entre los asientos del aforo.

ARTÍCULO 2.3.2.4.3. DEFINICIONES Y ASPECTOS GENERALES. Para efectos de la comprensión de estos equipamientos se tienen las siguientes definiciones:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Equipamientos deportivos: Son edificaciones diseñadas para el desarrollo de actividades deportivas, pudiendo ser para alta competencia, para la formación y competencia, y de desarrollo integral deportivo, los cuales se definen a continuación:
 - a. De alta competencia: Son edificaciones diseñadas con el fin de albergar competencias deportivas nacionales o internacionales en las que se debe cumplir de manera precisa con la normativa de las federaciones internacionales como condiciones físicas, dimensiones del área de la actividad deportiva, superficies de competencia, zonas técnicas auxiliares, zonas de servicios, instalaciones tecnológicas, implementación deportiva y niveles de iluminación. Se debe tener en cuenta el aforo necesario para el público pudiendo ser en graderías portátiles que puedan ser adaptados o retiradas, según la necesidad de los eventos que se desarrollen. También requiere de espacios exteriores adecuados para garantizar el acceso y la movilidad del público y deportistas en el entorno urbano para un adecuado uso y funcionamiento. Corresponde a los coliseos cubiertos con graderías, complejos deportivos o centros de alto rendimiento.
 - b. De formación y competencia: Son edificaciones creadas para la formación, desarrollo de habilidades, perfeccionamiento y práctica deportiva, así como para la realización de competencias de nivel regional y local. Debe cumplir con las medidas y características mínimas exigidas por norma para las zonas de competencia y las zonas técnicas auxiliares, y de manera opcional puede tener graderías para el público y otros espacios y características técnicas que permitan su adecuado funcionamiento. Este tipo de equipamientos corresponden a coliseos cubiertos.
 - c. De desarrollo integral deportivo: También denominados coliseos, son las edificaciones que permite la instalación de áreas deportivas cubiertas para la práctica de deportes. También se utilizan para alta competencia deportiva. La zona de juegos o de actividad deportiva es de mayor extensión y altura que la de los restantes salones, y tiene carácter polifuncional que permite el desarrollo de diferentes deportes, especialmente de conjunto. Alberga zonas técnicas, administrativas, de deportistas y del público con mayores dimensiones para el desarrollo de eventos deportivos. Estas corresponden a canchas polideportivas con o sin cubierta.
2. Equipamientos recreativos: Son espacios o edificaciones destinados para la recreación, la actividad física y el buen uso del tiempo libre. Puede contener áreas deportivas para la práctica recreativa de uno o varios deportes, y áreas para usos culturales de tipo pasivo. También puede albergar parques infantiles y gimnasios al aire libre tipo amoblamiento urbano. Las áreas deportivas que contenga no están sujetas a cumplir con las medidas o características mínimas en las zonas de práctica deportiva. Podrán albergar igualmente parques infantiles y gimnasios al aire libre como parte del amoldamiento urbano del equipamiento.
Para el desarrollo de estos equipamientos se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:
 - a. Podrán estar localizados de manera adyacente a los parques, plazas o plazoletas del sistema de espacio público.
 - b. Deberán considerar las normas de seguridad para la actividad física y la accesibilidad para todas las personas.
 - c. La definición del o los deportes que se van a implementar en el equipamiento recreativo, determinará el tipo de edificación y los parámetros deportivos necesarios.
 - d. Estos equipamientos pueden ser canchas o campos deportivos, placas polideportivas y parques recreativos.
3. Canchas: Corresponden a escenarios cubiertos o al aire libre en los que se localizan áreas para la práctica de deportes individuales o de conjunto y que requieren para cubrir

requerimientos técnicos y logísticos de instalaciones y áreas complementarias menores. Las canchas podrán ser múltiples o específicas.

4. Placas polideportivas: Hacen referencia a los escenarios cubiertos o no, en los que se localizan áreas deportivas con fines recreativos y no competitivos, como espacios polifuncionales de diferentes disciplinas, pudiendo contar con graderías, no cuentan con áreas para camerinos, baterías sanitarias o depósitos.
5. Parques recreativos: Son los espacios donde la actividad recreativa es la principal y predominante, presentando áreas para la recreación pasiva o activa y pueden contar con áreas deportivas no competitivas de menor proporción con respecto a la recreativa. Estos parques podrán ser temáticos y ecológicos.

PARÁGRAFO. La normativa asociada a los equipamientos recreativos se deberá considerar en las áreas comunes de las urbanizaciones o edificaciones residenciales o de otros usos o de otros equipamientos que contemplen áreas definidas o similares que identifican un equipamiento recreativo.

ARTÍCULO 2.3.2.4.4. LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS. Los equipamientos recreativos podrán estar localizados de manera independiente o hacer parte de modo adyacente a parques o plazoletas del sistema de espacio público.

ARTÍCULO 2.3.2.4.5. RETIROS ESPECÍFICOS PARA EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS. Cuando este tipo de equipamientos se localizan adyacentes a edificaciones residenciales deberán respetar un retiro mínimo de ocho (8) metros, el cual podrá hacer parte de las áreas destinadas a zonas verdes propias del equipamiento.

ARTÍCULO 2.3.2.4.6. ZONAS VERDES EN EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS. Todo equipamiento deportivo y recreativo deberá reservar como mínimo el quince por ciento (15 %) del área bruta del lote para zonas verdes. En equipamientos recreativos este porcentaje será mayor y se define en los requerimientos mínimos que se disponen en esta reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.2.4.7. REQUERIMIENTOS DE ÁREAS MÍNIMAS EN EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS. Todo equipamiento deportivo deberá contar con las siguientes zonas:

1. Zona de competencia: Compuesta por el campo de juego, área de seguridad, área de circulación perimetral y zona de juzgamiento.
2. Zona deportiva complementaria: Hacen parte de esta zona los camerinos, unidades sanitarias y sala de recuperación y masajes.
3. Zona técnica: Se compone de área médica, enfermería, área de jueces, camerino de jueces, área de oficinas, oficina de dirección técnica, oficina de logística, bodega de implementación deportiva y control de dopaje.
4. Zona para el público: Compuesta por el área de ingreso, graderías, baños para el público, área de comidas, zona para prensa, gradería para prensa, área de transmisión, zona mixta, centro de medios, sala VIP y gradería VIP.
5. Zona administrativa y de servicios: Está compuesta por la oficina administrativa, área para mantenimiento y cuarto eléctrico.

ARTÍCULO 2.3.2.4.8. ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS. Las áreas mínimas para los equipamientos deportivos en sus modalidades son:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. De alta competencia: Mínimo un lote con área superior a veinte mil (20.000) m².
2. De formación y competencia: Mínimo diez mil (10.000) m².
3. De desarrollo integral deportivo: Mínimo mil (1000) m².

ARTÍCULO 2.3.2.4.9. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y ALTURA EN EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS. En los equipamientos deportivos la altura y el índice de ocupación serán los siguientes:

1. Índice de ocupación máximo: Sesenta por ciento (60 %) del área neta del lote.
2. Altura máxima: cuatro (4) pisos, diferentes a los estadios y coliseos que podrán tener una altura superior según requerimiento y diseño arquitectónico.

PARÁGRAFO. Para el polígono C3_API_07 Unidad Deportiva, el Plan Maestro o Planteamiento Urbanístico General definirá la altura máxima en concordancia con lo dispuesto en el Macroproyecto adoptado para la Actuación Urbana Integral Rio Negro Centro mediante el Decreto Municipal 431 del 16 de diciembre de 2019, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 2.3.2.4.10. DIMENSIONES DE LOS ESCENARIOS DEPORTIVOS. Las dimensiones de cada uno de los escenarios para la práctica de los deportes se deberán consultar en el Manual de Escenarios Deportivos expedida por Coldeportes.

ARTÍCULO 2.3.2.4.11. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE CANCHAS. Las canchas o campos deportivos cumplirán con los requerimientos mínimos de proyecto tipo de cancha definidos por el Departamento Nacional de Planeación -DNP.

ARTÍCULO 2.3.2.4.12. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE POLIDEPORTIVOS. Cumplirán con los requerimientos mínimos de proyecto tipo de placa polideportiva definidos por el Departamento Nacional de Planeación -DNP.

ARTÍCULO 2.3.2.4.13. NORMAS PARA PARQUES RECREATIVOS. Tanto los ecológicos como los temáticos deberán cumplir con siguiente:

1. Dispondrá de espacios para la recreación pasiva y activa, tanto cubiertos como descubiertos. Tendrán un espacio en piso duro, tipo plazoleta, para el desarrollo de actividades cívicas, artístico y cultural.
2. Contará con áreas administrativas y de servicios definidas en los equipamientos deportivos.
3. Contarán con áreas libres verdes de mínimo del 80% del área bruta para la recreación pasiva y actividades contemplativas. De este porcentaje las áreas libres podrán tener tratamiento en pisos duros con un máximo del 15%, pudiendo ser en actividades deportivas descubiertas un máximo del 5%.
4. El índice de ocupación para áreas construidas será del 20% del área bruta. Estas áreas construidas incluyen para comercio y servicios, la cual no podrá ser superior al cinco (5) %.
5. Podrán incluir escenarios deportivos descubiertos y harán parte del porcentaje de las áreas libres con tratamiento en pisos duros. Estos espacios deportivos tendrán un área construida máxima del cinco (5) %.
6. La altura de las atracciones o juegos mecánicos cuando supere el equivalente en metros a la permitida para los equipamientos deportivos establecida en el artículo 2.3.2.4.9. de la presente reglamentación, requerirá obtener ante la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil la correspondiente autorización.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.3.2.4.14. DESARROLLO DE PISCINAS EN EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS. En los equipamiento deportivos y recreativos que consideren la construcción de piscinas cubiertas, se debe tener en cuenta los criterios técnicos dispuestos en los artículos 2.8.7.1.2.1, 2.8.7.1.2.2, y 2.8.7.1.2.6 del Decreto Nacional 780 de 2016, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya. Los requerimientos específicos para las piscinas se desarrollan en el aparte de usos especiales de esta reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.2.4.15. EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS NO TRADICIONALES. Estos equipamientos son los referidos a la práctica de actividades deportivas no tradicionales o de reciente creación. En su gran mayoría se desarrollan al aire libre y no requieren infraestructura física específica, pero sí de espacios complementarios de apoyo. Estas actividades corresponden a deportes extremos como motocross, cuatrimoto, escalada, rápel, Paint ball, entre otros, también la equitación, el golf. Su desarrollo estará sujeto a la aprobación por parte de la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces.

CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL

ARTÍCULO 2.3.2.5.1. EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL. Según lo establecido en el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 corresponden a las edificaciones destinadas a sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogar de bienestar, centros locales de atención a grupos vulnerables (Hogares de paso, internados, comedores comunitarios, centros de rehabilitación), etc.

ARTÍCULO 2.3.2.5.2. DEFINICIONES ASOCIADAS A EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL. Para efectos de la reglamentación de equipamientos de bienestar social se deberán considerar las siguientes definiciones:

1. Sala cunas: Espacios cubiertos destinados a la atención de niños hasta de 1 año. Estos espacios se localizarán al interior de guarderías o jardines infantiles.
2. Jardines infantiles: Establecimientos para niños menores de 5 años, destinados a ofrecer los niveles de prejardín y jardín. Pueden incluir niveles de salacuna, caminadores y párvulos.
3. Guarderías: Son los establecimientos que atienden a los infantes hasta antes de los 5 años para la asistencia y custodia infantil. Se realizan actividades para el desarrollo de capacidades, recreación, nutrición y similares. Contarán con niveles de salacuna, caminadores y párvulos.
4. Casas vecinales:
 - a. Hogar de bienestar: Denominados también hogares infantiles y los hogares comunitarios de bienestar familiar, corresponden a los establecimientos adscritos al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF.
 - b. Centros locales de atención a grupos vulnerables: Corresponden a los establecimientos de atención temporal permanente a grupos vulnerables de diferentes edades de la población. Pueden ser hogares de paso, internados, comedores comunitarios y centros de rehabilitación.
 - 1) Hogares de paso: Definidos en la Resolución 6021 de 2010 expedida por el ICBF sobre los lineamientos técnicos para la modalidad de hogar de paso para niños, niñas y adolescentes con sus derechos amenazados, inobservados o vulnerados. Son los hogares que, de manera temporal, máximo de 8 días, albergan este tipo de personas.

- 2) Internados: Corresponden a los establecimientos educativos donde los estudiantes viven internos. Para estos establecimientos se deberá cumplir con los Lineamientos estándar para proyectos de internados de Min educación.
- 3) Comedores comunitarios: Dirigidos a personas en situación de riesgo de desnutrición. Se localizan haciendo parte de otros equipamientos.
- 4) Centros de rehabilitación: Corresponden a los centros de rehabilitación definidos en los equipamientos de salud de la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 1º. También se podrán incorporar en estos equipamientos de bienestar social los asociados al desarrollo para la primera infancia, Centros de Desarrollo Infantil, los cuales consultarán el Reglamento Operativo y anexos del Ministerio de Educación para el fomento de la Atención Integral de la Primera Infancia, así como el CONPES 181 de 2015. A estos equipamientos le serán aplicables las normas para todos los equipamientos y las generales para los equipamientos educativos.

PARÁGRAFO 2º. Para los adultos mayores se deberá consultar la Ley 1315 de 2009 y la Resolución 24 de 2017, expedida, esta última, por el Ministerio de Salud y Protección Social, que establecen las condiciones mínimas para el estadio de los adultos mayores en centros de protección, centros de día e instituciones de atención.

ARTÍCULO 2.3.2.5.3. NORMAS APLICABLES A EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL. Estos equipamientos deberán cumplir con lo siguiente:

1. Los centros de rehabilitación cumplirán con los requerimientos de espacios definidos en la presente reglamentación para centros geriátricos. Así mismo atenderá lo establecidos en la Resolución 89 de 2019 del Ministerio de Salud y Protección Social sobre la Política Integral para la prevención y atención del consumo de sustancias psicoactivas.
2. Los jardines infantiles cumplirán, además de los espacios de las guarderías, con los espacios requeridos en párvulos para cada nivel de prejardín y jardín.
3. Las guarderías deberán contar con espacios para la atención directa de los niños como aulas, salas para cunas, salas para lactancia, salas para caminadores, etc., área de atrio, áreas recreativas cubiertas y descubiertas, cocina con despensa, restaurante o comedor, áreas administrativas, servicios sanitarios y lavandería con depósito.
4. El nivel de sala cunas contará mínimamente con:
 - a. Una zona de atención a razón de dos punto cincuenta (2.50) m² por infante.
 - b. Una sala de lactancia por cada diez (10) cunas, con área mínima de nueve (9) m².
 - c. Cocina.
 - d. Área para el cambio de pañales y aseo con superficie estable y lavamanos.
 - e. Área libre para recreación y juegos.
 - f. Área administrativa con nueve (9) m² como área mínima.
 - g. Unidades sanitarias a razón de una unidad por cada cinco (5) tutores, y contará con servicios sanitarios para personas en situación de discapacidad.
5. El nivel de caminadores contará con lo siguiente:
 - a. Un aula a razón de dos (2) m² por infante.
 - b. Cocina.
 - c. Área recreativa y de juegos a razón de dos (2) m² por infante.
 - d. Área para el aprendizaje de control de esfínteres con zona para el cambio de pañales y aseo que cuente con una superficie estable y lavamanos, y una unidad sanitaria infantil por cada diez (10) infantes.
 - e. Zona de gateo y estimulación con acabado de piso antideslizante y de fácil limpieza.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- f. Una unidad sanitaria por cada cinco (5) tutores y una para personas en situación de discapacidad.
- 6. El nivel de párvulos contará mínimamente con:
 - a. Un aula tradicional o multipropósito, según el estándar definido para ambientes tipo A de los equipamientos educativos, y con altura mínima de dos punto treinta (2.30) m.
 - b. Área libre recreativa a razón de dos (2) m² por infante.
 - c. Área administrativa mínimo de nueve (9) m².
 - d. Restaurante con comedor, cocina y despensa, cada uno de ellos ubicados de manera independiente. El comedor se calculará a razón de 0.80 m² por infante, con un mínimo de uno para 30 niños.
 - e. Zona de aprendizaje de control de esfínteres con superficie y lavamanos, y unidad sanitaria infantil.
 - f. Unidades sanitarias por fuera de las de adultos, a razón de una unidad por cada diez (10) infantes, y una ducha a uno punto diez (1.10) metros de altura.
 - g. Los servicios sanitarios para adultos a razón de una unidad por sexo por cada 10 adultos, con una unidad para personas en situación de discapacidad.

CAPÍTULO 6 EQUIPAMIENTOS DE CULTO

ARTÍCULO 2.3.2.6.1. EQUIPAMIENTOS DE CULTO. Según el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 los equipamientos de culto corresponden a parroquias, edificaciones para diferentes cultos, conventos y catedrales, capillas y equipamientos anexos, etc.

De conformidad con el artículo 6.2.5.1. del Decreto Municipal 124 de 2018 los centros de culto religioso, cualquiera sea la religión que se profese, deberán garantizar el respeto por los derechos humanos fundamentales a la tranquilidad y a la intimidad que tienen las personas, además, deberán acatar las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas que lo desarrollen y/o complementen, así mismo, las normas de carácter ambiental, en especial las de ruido, parqueaderos y usos del suelo.

Los equipamientos de culto corresponden a los establecimientos destinados al desarrollo de las creencias y prácticas religiosas que hacen parte de la población, garantizando el principio de la libertad religiosa para asegurar el trato imparcial y equitativo frente a todas las religiones o doctrinas. Estos equipamientos desarrollan actividades de educación, de beneficencia, de asistencia y de otros que hacen parte de sus fines religiosos.

En ellos se prestan los servicios religiosos o de culto, relacionados con la realización de rituales o reuniones colectivas, con la formación o educación para personas, y con alojamiento permanente de personas dedicadas al culto.

Los equipamientos para rituales son las iglesias, capillas, parroquias, templos, catedrales, edificaciones para diferentes cultos como sinagogas, mezquitas o similares.

Los equipamientos de culto con alojamiento permanente para personas que profesan un culto son los conventos. Podrán tener en menor proporción áreas de formación y preparación, y capillas.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

Los equipamientos anexos, corresponden a aquellos para la formación como los seminarios. Podrán contar con capillas y con alojamiento para personas dedicadas a un culto.

Todos los equipamientos de culto se deberán desarrollar en edificaciones diseñadas para tal fin, con los requerimientos físicos que se establecen en la presente reglamentación.

Los equipamientos de culto podrán albergar vivienda únicamente para la habitación del sacerdote asignado a la dirección del culto.

Cuando el equipamiento de culto cuente con osario, solo podrá albergar áreas para el almacenamiento de las urnas.

ARTÍCULO 2.3.2.6.2. NORMAS GENERALES. En concordancia con el artículo 6.2.5.1. del Decreto Municipal 124 de 2018, todos los equipamientos de culto religioso deberán cumplir con lo siguiente:

1. Los equipamientos de culto que se localicen al interior de un polígono definido como área de preservación de infraestructuras, deberá cumplir con los aprovechamientos definidos en el POT.
2. Cumplirán con las normas para actuaciones urbanísticas establecidas en la presente reglamentación.
3. Los equipamientos que desarrollan rituales o reuniones colectivas deberán cumplir con las restricciones de ruido establecidas.
4. Los equipamientos de culto deberán contar con los siguientes espacios:
 - a. Áreas de divulgación colectiva: Será obligatoria en los equipamientos de culto para rituales, pudiendo ser con asientos fijos o no. En el primer caso deberá cumplir con la NSR-10 sobre requisitos específicos para edificaciones pertenecientes al grupo de ocupación de lugares de reunión en el Título k. Cuando se trata de asientos no fijos, el área se calculará a razón de 0.70 m² por persona, con un mínimo de ciento veinte (120) m², con un veinticinco (25) % de esta área como escenario. En los equipamientos de culto para la formación y con alojamiento, se podrá incorporar un área de divulgación colectiva sin asientos fijos.
 - b. Áreas de Formación: Los equipamientos de culto deberán contar con espacios de formación según las características establecidas para los equipamientos culturales de la presente reglamentación. Será opcional para los equipamientos de culto con vivienda.
 - c. Área de alojamiento: los equipamientos de culto para el alojamiento de personas que profesan un culto, contratan con área de alojamiento con las mismas características definidas para las áreas de dormitorio en los centros geriátricos de los equipamientos de salud definidos en la presente reglamentación. Las áreas de dormitorio no podrán contar con matrícula inmobiliaria independiente.
 - d. Área de atrio: Los equipamientos de culto para rituales contarán con el área de atrio, en concordancia con las características de esta en los equipamientos culturales de la presente reglamentación. Cuando los equipamientos de culto para la formación y con vivienda presenten áreas de divulgación colectiva deberán cumplir con área de atrio según los requerimientos definidos en los equipamientos culturales.
 - e. Áreas complementarias: Todos los equipamientos de culto contarán con oficina de administración y unidades sanitarias, según las especificaciones determinadas en las normas generales aplicables a todos los equipamientos de la presente reglamentación.
 - f. Áreas adicionales: Los equipamientos de culto para rituales podrán contar con locales para comercio y servicios como parte integral del equipamiento, salvo en los

- equipamientos de culto declarados como Bienes de Interés Cultural -BIC-, en los que el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- definirá los usos adicionales permitidos.
7. Retiros: Los equipamientos de culto para rituales deberán cumplir con retiros laterales y de fondo mínimo de tres (3) metros, sin detrimento de la distancia mínima según el tratamiento de la fachada.

TÍTULO 3 EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

ARTÍCULO 2.3.3. EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS. En concordancia con el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, los equipamientos de servicios urbanos básicos corresponden a los que prestan servicios de seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, administración pública, y servicios públicos y transporte.

CAPÍTULO 1 SEGURIDAD CIUDADANA

ARTÍCULO 2.3.3.1.1. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD CIUDADANA. Según lo establecido en el artículo 2.3.2.2. Del Decreto Municipal 124 de 2018 corresponden a Centro de Atención Inmediata (CAI), subestaciones y estaciones de policía, estaciones de bomberos, unidades operativas de la Cruz Roja y Defensa Civil, guarniciones, cuarteles y escuelas militares y de policía, bases de la Fuerza Aérea Colombiana, etc.

Corresponden a los establecimientos destinados a prestar la seguridad nacional para la prevención y represión del delito.

La localización de estos equipamientos obedece a criterios del nivel nacional que definen la necesidad de cubrir el territorio municipal con estos establecimientos.

Las unidades operativas de la Cruz Roja y Defensa Civil, son espacios de apoyo a la labor de formación y gestión social definidos que atienden el Departamento de Antioquia, las primeras, y por la Administración Municipal las segundas.

CAPÍTULO 2 DEFENSA Y JUSTICIA

ARTÍCULO 2.3.3.2.1. EQUIPAMIENTOS DE DEFENSA Y JUSTICIA. En concordancia con el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, incluyen estos equipamientos las comisarías de familia, unidades permanentes de justicia, centros de reintegración social transitorios, cantones y escuelas militares, juzgados y tribunales, casas de justicia, etc.

Corresponden a las actividades de apoyo a la defensa y justicia, mediante la administración y la convivencia para disminuir los fenómenos de inseguridad y conflictos sociales.

Estos equipamientos obedecen a criterios de orden nacional. Las comisarías de familia y casas de justicia, podrán localizarse anexas a otros equipamientos con usos compatibles.

CAPÍTULO 3 ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.3.3.3.1. EQUIPAMIENTOS DE ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS. Según el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 corresponden a las plazas de mercado y mercados ocasionales, plantas de faenado o sacrificio, frigoríficos y centrales de abastos. etc.

Son los establecimientos que realizan el procesamiento, almacenamiento, y la comercialización y distribución de productos agrícolas y pecuarios del sector primario. Las actividades relacionadas con los productos cárnicos y su producción se encuentran regulados por el Decreto 1500 de 2007, modificado por los Decretos 2965 de 2008, 2380, 4131, 4974 de 2009, 3961 de 2011, 917 y 2270 de 2012, o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

Para efectos de la reglamentación de estos equipamientos de abastecimiento de alimentos, se tienen las siguientes definiciones:

1. Para la comercialización y distribución: Corresponden a las edificaciones que realizan la comercialización y distribución de los productos agrícolas y pecuarios del sector primario. La comercialización y distribución mayorista mediante las centrales de abasto. La comercialización y distribución minorista mediante las plazas de mercado. Los mercados ocasionales siendo parte de la comercialización y distribución de productos del sector primario, como lo define su nombre, se trata de actividades de carácter ocasional que se desarrollan en diferentes sitios del territorio, pudiendo ser en otros equipamientos o en elementos del sistema de espacio público. También podrán ser desarrollados al interior de centros comerciales o de desarrollos urbanísticos industriales, cumpliendo para ello con las disposiciones para eventos temporales o transitorios que establece la Administración municipal, razón por la cual no serán contenidos en la presente reglamentación de equipamientos.
2. Para el procesamiento: Son las instalaciones que realizan el sacrificio de animales para su posterior procesamiento, almacenamiento y comercialización. Corresponden a las plantas de faenado o sacrificio.
3. Para el almacenamiento: Son las instalaciones que realizan el almacenamiento de productos del sector primario para su posterior distribución y comercialización. A estas pertenecen los frigoríficos.

ARTÍCULO 2.3.3.3.2. NORMAS PARA EQUIPAMIENTOS DE COMERCIALIZACIÓN Y DISTRIBUCION. Deberán cumplir con lo siguiente:

1. Plazas de mercado: Cumplirán con los mínimos establecidos para los proyectos tipo del Departamento Nacional de Planeación -DNP para una plaza de mercado. Para el desarrollo de esta clase de equipamientos, es necesario contar:
 - a. Área para la disposición de locales comerciales: locales con 10m² mínimos. Se podrán modular en el área destinada para el área comercial con un índice de ocupación de 60% del área bruta. Estos locales podrán ser adosados o desarrollarse de manera independiente.
 - b. El área para la circulación será de mínimo dos punto cincuenta (2,50) m, no obstante, se sujetarán a lo dispuesto en la norma Sismo - Resistente NSR-10, base en los títulos J y K.
 - c. Las áreas administrativas deberán tener un área no menor a los diez (10) m².
 - d. El área para parqueaderos se calculará conforme se dispone en la presente reglamentación.

- e. Estas plazas deberán disponer de áreas exclusivas para la recolección de los residuos sólidos, la cual deberá cumplir con los requerimientos definidos por el PGIRS y su diseño estará supeditado por las exigencias que la entidad competente determine para tal fin. El área mínima será de diez (10) m², sin embargo, dependiendo de la cantidad de residuos producidos, esta área se ampliará de acuerdo con las recomendaciones definidas por dicha entidad.
- f. Adicionalmente, deberá disponer de área de almacenamiento en congeladores y/o almacenamiento en seco y frío, la cual tendrá que cumplir con las normas sanitarias y definidas para cada caso. Así mismo, cada local tendrá que garantizar su propio almacenamiento según los requerimientos de la cadena de frío establecidas en las Resoluciones 2674 de 2013 y 240 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social.
- g. Contarán con tanques de almacenamiento de agua potable para prever la falta temporal del servicio mínima durante 24 horas.
- h. Deberán cumplir con retiros laterales y de fondo de tres (3) metros cuando exista colindancia con vivienda, servicios de salud y cementerios.
2. Centrales de abasto: También denominadas centrales mayoristas. Según el artículo 1º del Decreto Nacional 397 de 1995, se considera mercado mayorista aquella instalación o conjunto de instalaciones construidas y adecuadas para realizar actividades comerciales de compra venta al por mayor de productos de origen agropecuario y pesquero, con el objeto de abastecer suficientemente a la población y facilitar el proceso de modernización de la comercialización, mediante el mejoramiento de las técnicas de manejo de los productos y de las prácticas de mercadeo. Deberán cumplir con lo siguiente:
 - a. Su ámbito regional y su zona de influencia.
 - b. Localización periférica de fácil acceso.
 - c. Zonas de parqueo, cargue y descargue.
 - d. Áreas adecuadas de circulación interna.
 - e. Instalaciones o espacios, adecuados que faciliten las actividades de comercialización mayorista y agroindustrial.
 - f. Instalaciones o espacios asignados a productores agropecuarios.
 - g. Servicios complementarios a los mercados mayoristas.
 - h. Cumplir con las normas sobre salubridad, higiene y saneamiento básico.
 - i. Protección del medio ambiente.
 - j. Cumplir con condiciones físicas para el almacenamiento y exhibición de productos.
 - k. Área de administración.

PARÁGRAFO. Las condiciones para implementar centrales de abasto serán las establecidas para los municipios de categoría 2 en el proyecto de tipo “Construcción y dotación de una plaza de mercado” elaborada por el Departamento Administrativo de Planeación – Subdirección Territorial y de Inversiones Públicas.

ARTÍCULO 2.3.3.3.3. NORMAS PARA EL PROCESAMIENTO EN CENTROS DE FAENADO O SACRIFICIO Y PARA EL ALMACENAMIENTO EN FRIGORÍFICOS. Se cumplirá con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1500 de 2007 y los reglamentarios o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

CAPÍTULO 4 RECINTOS FERIALES



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.3.3.4.1. RECINTOS FERIALES. Según el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 corresponden a los equipamientos de ferias de exposición, centros de espectáculos, plazas de toros, etc.

Estos equipamientos corresponden a los establecimientos destinados a realizar actividades feriales, de exhibición y exposición, convenciones y eventos de índole local, regional, nacional e internacional, con ingreso de visitantes.

ARTÍCULO 2.3.3.4.2. NORMAS GENERALES PARA RECINTOS FERIALES. Se rigen por la norma técnica NTS OPC 001 del Icontec. Para el desarrollo de cualquier de los equipamientos de recintos feriales se deberán considerar las siguientes condiciones:

1. Contar con áreas de divulgación, área de atrio, áreas complementarias, áreas adicionales, y de manera opcional áreas de formación, espacios definidos en los equipamientos culturales de la presente reglamentación.
2. Todos los accesos, salidas y circulaciones deberán cumplir con lo establecido en la NSR-10.
3. Cumplir con las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.
4. Tener retiros laterales y de fondo mínimos de tres (3) metros cuando exista colindancia con vivienda, sin ir en detrimento de las distancias mínimas según el tratamiento de la fachada.
5. Mitigar los niveles de ruido según lo establecido por la entidad competente.
6. Por la complejidad del equipamiento se deberá realizar un Estudio y Plan de Manejo de Tránsito al que se refiere el artículo 2.3.3.17 del Decreto Municipal 124 de 2018 que defina los impactos que genera sobre la movilidad circundante y la zona de influencia.
7. Cumplir con las condiciones de seguridad contra incendios de la NSR-10.
8. Cumplir con celdas de parqueo establecidas en el artículo 2.3.1.2.12 de la presente reglamentación.
9. La altura máxima para los recintos feriales será de dos (2) pisos considerando que la altura máxima de piso será de cuatro (4) metros, pudiendo contemplar como altura de piso de ocho (8) metros, pero en todo caso contabilizará como dos (2) pisos.
10. Cumplir con el manejo de residuos sólidos establecido por la entidad competente.
11. Efectuar el control sobre las emisiones, asegurando una adecuada dispersión de gases, vapores, partículas y olores.
12. Contar con conexión al sistema de alcantarillado o en su defecto disponer de los respectivos permisos de vertimientos expedidos por la autoridad ambiental.

CAPÍTULO 5 CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS

ARTÍCULO 2.3.3.5.1. CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS. Según lo establecido en el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, en el grupo de equipamientos de servicios urbanos básicos se encuentran los equipamientos de cementerios y servicios funerarios, de los cuales hacen parte funerarias y salas de velación, cementerios y crematorios, morgue, Instituto de Medicina Legal, parques cementerios, etc.

Estos equipamientos corresponden a los establecimientos que prestan los servicios relacionados con cadáveres y se clasifican en: los de disposición final del cadáver y los de apoyo para la disposición final del cadáver.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Disposición final: Los cementerios y las morgues son los sitios para la disposición final de cadáveres.
2. Apoyo para la disposición final: Las salas de velación, los centros o salas de cremación u hornos crematorios, los laboratorios de tanatopraxia y tanatoestética y las funerarias, se consideran como establecimientos de apoyo para la disposición final de cadáveres.

Todos estos establecimientos deberán cumplir con las normativas de orden sanitaria y ambiental, del orden nacional y local requeridas. Adicionalmente, deberán cumplir con las normas que se definen en la presente reglamentación.

SECCIÓN 1 CEMENTERIOS

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.1. CEMENTERIOS. Los cementerios se encuentran regulados en la Resolución 5194 de 2010 del Ministerio de Salud, por medio de la cual se reglamenta la prestación de servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres. Dichas regulaciones de carácter obligatorio, se incorporan en la presente reglamentación.

Cementerio se define como el lugar destinado para recibir y alojar cadáveres, restos óseos, restos humanos y cenizas.

La reglamentación de la citada resolución dispone regulaciones en materia de inhumación, exhumación y cremación prestadas para los cementerios, tanto para los que estén en funcionamiento y los que se desarrollen a partir de la vigencia de dicha resolución.

PARÁGRAFO. La construcción de un nuevo cementerio para el Municipio de Rionegro que se define en el artículo 2.3.4.11. del Decreto Municipal 124 de 2018 estará sujeta a los requisitos y procedimientos establecidos en la Resolución 5194 de 2010 del Ministerio de Salud y Protección Social.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.2. DISPOSICIONES GENERALES PARA CEMENTERIOS. Los cementerios deberán cumplir con lo siguiente:

1. Los cementerios se clasifican según su destinación en: De bóvedas, de sepulturas o tumbas, de bóvedas y sepultura o tumbas, en altura y jardines cementerios.
2. Estos equipamientos deberán contener los sistemas generales para la prestación del servicio como la identificación de áreas, recolección y disposición de residuos sólidos, residuos líquidos y servicios públicos, servicios complementarios y plan de saneamiento.
3. Los cementerios que funcionen a partir de la vigencia de la citada resolución deberán obtener el concepto higiénico sanitario por parte de la autoridad competente, para lo cual, uno de los requisitos de carácter obligatorio es la respectiva licencia urbanística expedida por la autoridad competente, lo que implica la aprobación de la infraestructura con destinación específica.
4. Todo cementerio deberá cumplir con lo siguiente:
 - a. Contar con un cerco perimetral consistente en una barrera física construida en materiales resistentes a la intemperie o cerca viva, que delimite y separe las instalaciones del cementerio de las aledañas y que impida el acceso de animales domésticos y personas no autorizadas.
 - b. Tendrá señalización en todas las dependencias y las vías de circulación. Las bóvedas y osarios serán identificadas con un código para la fácil identificación de los visitantes.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- c. Tendrá definida la recolección y disposición de residuos sólidos en concordancia con las normas sanitarias y ambientales vigentes en cada una de las actividades que se realicen.
- d. Tener definida la recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales acorde con la normatividad vigente sobre vertimientos.
- e. Garantizar el suministro continuo de agua para consumo humano, disponer de tanques de almacenamiento, energía eléctrica y servicios sanitarios. El agua de lavado de bóvedas y osarios, deberá indicar la advertencia de no apta para el consumo humano.
- f. Podrá disponer para los usuarios de servicios complementarios o adicionales como servicios funerarios, cafetería, floristería, sala de atención al cliente, ventas, velación, salones para culto religioso o ecuménico, entre otros.
- g. Contar con administrador permanente, para lo cual dispondrá de las áreas administrativas necesarias con una unidad sanitaria por sexo, las cuales estarán acondicionadas para personas en situación de discapacidad.
- h. Contará con un plan de saneamiento, acorde con los requerimientos legales.
- i. Contará con sistemas de drenaje y barreras de protección cuando estén construidos en terrenos potencialmente inundables. Cuando se localicen en áreas potencialmente inundables o que reciban aguas drenadas de terrenos más altos, deberá contar con la protección necesaria mediante defensas para evitar inundaciones y derrumbes.
- j. Cuando no disponga de sistemas públicos domiciliarios de agua, recolección de basuras y disposición de residuos líquidos de tipo doméstico, estos deben proveerse por medios propios para su operación y disposición final con las debidas condiciones sanitarias y ambientales, al igual que los permisos a que hubiere lugar.
- k. El diseño y construcción de cementerios deberá considerar las disposiciones legales y reglamentarias sobre saneamiento de edificaciones, así como tener en cuenta la atención de situaciones de emergencia por eventos naturales o provocados por el hombre.
- l. Contará con suficiente iluminación natural y artificial garantizando la ventilación natural y/o artificial, para así evitar la acumulación de olores, condensación de vapores y elevación excesiva de la temperatura.
- m. Contará con un área interna de protección sanitaria consistente en un pasaje entre el cerco perimetral y la zona de enterramiento o inhumación, que será un espacio mínimo de cinco (5) metros, con el fin de garantizar el aislamiento de las instalaciones de los cementerios de otras áreas circunvecinas o aledañas.
- n. El manejo de las especies vegetales estará de acuerdo con la normatividad ambiental vigente; en el diseño no se podrá contemplar la siembra de árboles o plantas de raíces que deterioren las tumbas, bóvedas, osarios y cenizarios.
- o. Las vías internas de acceso de tipo vehicular o peatonal, deberán estar pavimentadas, asfaltadas, empedradas, adoquinadas o aplanadas, tendrán declives adecuados, disponer de drenaje para aguas lluvias y de lavado. Las vías internas de circulación también contarán con las mismas características y considerarán la adecuación de accesos que faciliten el tránsito para personas en situación de discapacidad.
- p. Todos los cementerios de naturaleza pública o mixta deben incluir en sus diseños bóvedas para cadáveres sin identificar (NN), cadáveres identificados y no reclamados.
- q. Los cementerios deberán tener los equipos necesarios para cumplir con los servicios ofrecidos y el mantenimiento de todas las instalaciones y equipos en condiciones técnicas y sanitarias eficientes.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.3. DEFINICIONES ASOCIADAS A LOS CEMENTERIOS: Para efectos de lo dispuesto en la presente sección, se adoptan las siguientes definiciones:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Cementerio: Lugar destinado para recibir y alojar cadáveres, restos óseos, restos humanos y cenizas.
2. Cenizario: Lugar destinado al depósito de la urna, que contiene las cenizas humanas resultantes de la cremación de un cadáver, restos óseos o restos humanos.
3. Osario: Lugar destinado al depósito de restos óseos exhumados.
4. Morgue: Estructura física para realizar necropsias o los procesos pos-exhumaciones. También se denomina área de exhumación.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.4. ÁREA DE LOTE. El área mínima de lote que se requiere para un cementerio será de seis mil cuatrocientos (6.400) m², no obstante, el área de los cementerios de naturaleza pública se determinará, de acuerdo al tipo de inhumación empleada (sepultura, bóveda, cenizario, osario, entre otros), previo estudio basado en los cálculos estadísticos de mortalidad de los últimos diez (10) años de cada población o región de influencia, con el fin de garantizar la capacidad del cementerio para atender las necesidades del territorio de influencia.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.5. CLASIFICACIÓN DE CEMENTERIOS. Los cementerios se clasifican en:

1. Cementerio de bóvedas: Corresponde al cementerio en el que predominan las inhumaciones en espacios cerrados y estructuras sobre el nivel del suelo.
2. Cementerio de sepulturas o tumbas: Es el cementerio en el que predominan las inhumaciones en espacios y estructuras bajo el nivel del suelo.
3. Cementerio de bóvedas y sepulturas: Hace referencia al cementerio en el que se hacen inhumaciones en bóvedas y en sepulturas o tumbas.
4. Cementerio en altura: Corresponde al cementerio en el que se hacen inhumaciones en bóvedas, osarios o inhumación de cenizas en varios pisos.
5. Jardín cementerio: Es el cementerio en el que se hacen inhumaciones en sepulturas o tumbas. La denominación parque cementerio definido en los equipamientos desde el POT, se tomará como jardín cementerio.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.6. LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD. Todos los cementerios deberán cumplir con lo siguiente:

1. Estar alejados de industrias o actividades comerciales que produzcan olores desagradables o cualquier otro tipo de contaminación. Estarán aislados de focos de insalubridad y separados del uso residencial, lugares de recreación, botaderos a cielo abierto, rellenos sanitarios, plantas de beneficio, plazas de mercado y colegios. Se define como retiro de protección para los cementerios una distancia mínima de doscientos (200) metros, incluyendo también cualquier tipología de equipamiento y plantas de procesamiento de alimentos. Cuando el cementerio preste el servicio de cremación, este retiro no podrá ser menor de trescientos 300 metros.
2. No podrán localizarse en terrenos rellenos con basuras que puedan causar problemas de índole sanitario y ambiental.
3. Se deberán respetar retiros a linderos en todos sus costados con una distancia mínima de veinte (20) metros.
4. Al interior del área del cementerio no se localizarán otras edificaciones, industrias, instalaciones o viviendas, ajenas a las actividades propias de cementerios y su seguridad, excepto las actividades económicas adicionales.
5. El diseño de accesos y salidas no podrán originar conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos en los

que los accesos se proyecten por vías de circulación rápidas o de rutas de servicio de transporte público deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

6. Se dispondrá de área de parqueaderos según lo establecido en la presente reglamentación para equipamientos.
7. Se deberá acondicionar un espacio para la recolección y tratamiento de basuras y residuos que se producen al interior del mismo.
8. Se localizarán únicamente sobre vías arterias.
9. El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial mediante un Estudio y Plan de Manejo de Tránsito al que se refiere el artículo 2.3.3.17 del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.7. ESPACIOS MÍNIMOS. Todos los cementerios, en cualquier modalidad, deberán cumplir con los siguientes espacios mínimos:

1. Área de inhumación: Corresponde a las áreas donde se entierran o depositan los cadáveres, restos óseos y restos humanos, y las cenizas. Estos lugares son las tumbas o sepulturas, bóvedas, osarios y cenizarios.
2. Área de exhumación: Es la zona alrededor de la tumba o bóveda donde se realiza la extracción de cadáveres, restos óseos y humanos.
3. Morgue: Corresponde al lugar donde se realizan necropsias o procesos postexhumaciones. También se realizan técnicas de manejo, preparación y conservación de cadáveres.
4. Área social y de servicios: Hacen referencia a las áreas de salidas y entradas del cementerio, áreas de circulación, vigilancia, servicios sanitarios y de administración.
5. Área para rituales: Lugares donde se realizan los ritos o rituales religiosos, o, la despedida o acompañamiento del ser humano fallecido. Corresponden a las salas de velación definidas en la presente reglamentación.
6. Área de operaciones: Son las asociadas al depósito de materiales, maquinarias, herramientas y manejo de residuos, entre otras.
7. Área de inhumación de cadáveres no identificados o identificados no reclamados: Es el área para la disposición final de cadáveres no identificados o identificados no reclamados, o se sus restos óseos o restos humanos.
8. Área o sala de cremación: Es el área para el proceso de incineración de cadáveres, restos humanos y óseos o de restos de exhumaciones.
9. Áreas adicionales: Los cementerios también podrán contar con áreas adicionales para el desarrollo de actividades económicas, y se regirán por lo establecido para estas áreas en las normas generales aplicables a todos los equipamientos.

PARÁGRAFO. Las áreas para rituales o salas de velación y salas de cremación, se regirán por la normativa específica en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS. Los espacios al interior de los cementerios cumplirán con lo siguiente:

1. Área de inhumación:
 - a. Sepulturas o tumbas: La construcción de sepulturas para la inhumación de cadáveres directamente a tierra debe cumplir con los siguientes requisitos:
 - 1) Columna de tierra, con profundidad mínima de cero punto setenta metros (0.70 m), entre la superficie del terreno y la parte superior del cofre.
 - 2) Ancho mínimo de cero punto ochenta metros (0.80 m).
 - 3) Separación mínima de cero punto veinte metros (0.20 m) entre sepulturas.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- 4) Sistemas que garanticen la mínima infiltración de líquidos por razones sanitarias y ambientales con sujeción a la normatividad contemplada en la presente reglamentación.
 - 5) Cuando se utilicen sistemas constructivos de aislamiento artificial de las sepulturas, se dejará una separación mínima de cero punto diez metros (0.10 m) entre cada sepultura y una columna mínima de tierra de cero punto cuarenta metros (0.40 m) respecto de la superficie.
2. Bóvedas:
- a. Las paredes de las bóvedas, osarios y cenizarios deberán estar construidas en bloque, ladrillo o concreto u otros materiales durables, recubiertos en condiciones higiénico-sanitarias, con acabados externos y resistentes a la humedad, al calor y los golpes.
 - b. Los conjuntos de bóvedas tendrán mecanismos técnicamente dispuestos para la recolección de los líquidos y salida de gases, además estarán protegidos de la penetración de agua.
 - c. El techo y el piso de la base de cada bloque de bóvedas, deberá ser impermeable, liso y de fácil limpieza y desinfección.
 - d. Las lápidas serán en material resistentes a la intemperie y colocadas de tal manera que se evite la acumulación de aguas.
 - e. Las dimensiones mínimas internas de las bóvedas serán de cero punto setenta metros (0.70m) de ancho, de 0.70 de altura y de dos punto cincuenta metros (2.50m) de largo. Las de los párvulos de cero punto setenta metros (0.70 m) de ancho, de cero punto cincuenta metros (0.50 m) de altura y de uno punto setenta metros (1.70 m) de largo.
 - f. El suelo de las bóvedas debe tener una pendiente mínima del 1% hacia la zona posterior.
 - g. Las edificaciones para las bóvedas tendrán en su frente circulación de tres metros de ancho y serán cubiertas en pórticos o en voladizos y serán abiertas hacia las áreas libres, con una altura libre de tres metros y en caso tal de proyectarse en varios niveles, su acceso será a través de una rampa que no sobrepase la pendiente de diez (10) %.
 - h. Los muros y separaciones verticales de las bóvedas, serán de adobe macizo, el muro posterior deberá tener un espesor de veinte (20) cm. y en caso de que éste dé sobre la línea de retiro, se deberá adjuntar un muro adicional de veinte (20) cm de espesor con una separación de cinco (5) cm. de uno con respecto al otro.
 - i. Los pisos en cubierta serán en concreto e impermeabilizados, con una inclinación mínima de 3 %.
3. Osarios:
- a. Contar con un sistema de iluminación y ventilación natural o artificial.
 - b. Las circulaciones tendrán un ancho mínimo de dos punto cincuenta (2,50) metros y las diferencias de niveles se tratarán con rampas con pendiente máxima del 10%.
 - c. Contar con un espacio principal que sirva como sitio de reunión.
 - d. Altura máxima; tres (3) metros por piso y longitud máxima de diez (10) metros.
 - e. Los muros posteriores y laterales del pabellón de osarios tendrán tratamiento y acabados de fachada.
 - f. Disponer de una separación de veinte (20) centímetros como mínimo entre la primera fila horizontal de osarios y el nivel de piso acabado y entre la última fila y la cubierta.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.9. MORGUE. En concordancia con la Resolución 5194 de 2010 expedida por el Ministerio de Salud corresponde al lugar o espacio destinado para la realización de la necropsia o autopsia y de procesos de tanatopraxia (Preparación de cadáveres).

En concordancia con el artículo 2.8.9.25 del Decreto Nacional 780 de 2016, los cementerios públicos o privados tiene la obligación de construir o adecuar salas de autopsias o necropsias,



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

cumpliendo con los requisitos mínimos de privacidad, aislamiento y protección, de iluminación y ventilación, y de disponibilidad de servicios públicos.

ARTÍCULO 2.3.3.5.1.10. CARACTERÍSTICAS DE LA MORGUE. Además, este espacio deberá cumplir con lo siguiente:

1. El área de manipulación de cadáveres debe tener buenas condiciones de orden, limpieza, y dimensiones mínimas que permitan el tránsito del personal, carros de transporte o camillas para cadáveres.
2. Estar ubicada en un sitio que permita una adecuada movilización del cadáver, el acceso debe ser restringido, contar con vías de ingreso adecuadas, así mismo, se garantizará iluminación suficiente de tipo natural con ventana alta e iluminación artificial, de igual manera ventilación natural o artificial.
3. Los pisos de material resistente, antideslizante, uniformes, con pendiente hacia los sistemas de drenaje que permitan fácil lavado, limpieza y desinfección, muros y techos impermeables en material de fácil limpieza y desinfección, resistentes a factores ambientales y de color claro, y disponer de grifos con rosca para manguera que permita las labores de limpieza. Las uniones piso-pared, pared, techo y pares-pared, deben ser terminadas en media caña.
4. Unidad sanitaria con inodoros, lavamanos y ducha, conectados a instalaciones de agua y desagües, también en espacio para vestier, para uso exclusivo del personal operativo encargado de los procedimientos de exhumación o relativos a la morgue.
5. Contará con un mesón de trabajo en material de fácil limpieza y desinfección, con pestaña en todos sus bordes y disponer de un sistema de desagüe.
6. Requerirá de espacios para depósito de instrumentación y para escritorio, todos en material de fácil limpieza y desinfección.
7. Contará con una bodega adecuada para el almacenamiento temporal de restos óseos o momificados en bolsa plásticas debidamente cerradas y marcadas con los datos respectivos del cadáver en espera de ser reconocidos por los familiares.
8. Se dispondrá de sistemas adecuados para el tratamiento de los vertimientos de aguas generados en el desarrollo de la actividad.

SECCIÓN 2 FUNERARIAS

ARTÍCULO 2.3.3.5.2.1. FUNERARIA. Establecimiento destinado a la venta y/o prestación de servicios funerarios y exequiales con o sin preparación de cadáveres (laboratorio de tanatopraxia y tanatoestética), siempre y cuando se permite en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018. Las funerarias se clasifican de la siguiente manera:

1. Funeraria sin exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres: Correspondiendo a oficinas de representación de servicios funerarios dónde se atiende al público y las ventas son solo por catálogo o medio similar.
2. Funeraria con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres.
3. Funeraria con exhibición de cofres y con preparación de cadáveres.

PARÁGRAFO 1º. Las dos últimas tipologías de funerarias podrán contar con salas de velación cumpliendo con la norma específica que se define en la presente reglamentación.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

PARÁGRAFO 2º. La preparación de cadáveres corresponde a un proceso que se realiza en laboratorios de tanatopraxia y tanatoestética o en morgues, cuya normativa se desarrolla en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.3.5.2.2. NORMAS GENERALES. Para el desarrollo de funerarias de cualquier tipo, se deberán considerar las siguientes condiciones:

1. La localización de funerarias según el tipo, estará acorde con el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. En las zonas donde según la tabla de usos se permite la localización de las funerarias sin exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres, se ubicarán solo haciendo parte de edificaciones para agregados comerciales, centros comerciales y en proyectos o conjuntos comerciales, industriales o de servicios, y siempre que el Reglamento de Propiedad lo permita.
3. En zonas donde según la tabla de usos se permite la localización de funerarias con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres y las funerarias con exhibición de cofres y con preparación de cadáveres, se ubicarán en una edificación única con destinación exclusiva, o en proyectos o conjuntos comerciales, industriales o de servicios, y siempre que el Reglamento de Propiedad lo permita.
4. Las funerarias (de cualquier tipo) no se podrán localizar en edificaciones residenciales o desarrollos que incluyan el uso residencial ni en colindancia con este.
5. Las funerarias con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres y las funerarias con exhibición de cofres y con preparación de cadáveres, adicionalmente deberán respetar una distancia mínima de cien (100) metros a cualquier establecimiento de salud y de educación.

ARTÍCULO 2.3.3.5.2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DE LAS FUNERARIAS. Las funerarias deberán cumplir con las siguientes características físicas generales:

1. Las funerarias podrán contar con altura máxima de dos pisos.
2. Cuando según el tipo de funeraria que así lo defina, se desarrollen como edificación exclusiva cumplirá con el índice de ocupación establecido para el polígono de tratamiento donde se localice.
3. No se admitirá ningún tipo de incineración o cremación.

ARTÍCULO 2.3.3.5.2.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PARA CADA TIPO DE FUNERARIA: Las características físicas para cada tipo de funeraria son las siguientes:

1. Funerarias sin exhibición de cofres y sin preparación cadáveres: Funcionarán en un local de servicio tipo oficina, cumpliendo con el área mínima de este tipo de local que se defina en la presente reglamentación. Deberá disponer de una (1) unidad sanitaria completa por sexo y para personas en situación de discapacidad con fácil acceso.
2. Funerarias con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres:
 - a. Área mínima construida de local de cuarenta (40) m², no incluye áreas de parqueo cubierto.
 - b. Contará con los espacios mínimos correspondientes a área de recepción y administración, un salón interno para exhibición de los cofres y con mínimo una (1) unidad sanitaria completa por sexo y para personas en situación de discapacidad de fácil acceso.
 - c. La sala o salón de exhibición de cofres en ningún caso quedará a la vista del público, se localizarán asociada a las áreas administrativas y en ningún caso hacia la o las fachadas de la edificación.

3. Las funerarias con exhibición de cofres y con preparación de cadáveres: Además de cumplir con las características físicas de las funerarias inmediatamente anteriores o del numeral anterior, deberá contar con lo siguiente:
 - a. Deberán cumplir con espacios complementarios localizados hacia los linderos correspondientes a cafetería, parqueaderos, oficinas, depósitos, baños, capillas, patios interiores y similares. Nunca el laboratorio sobre linderos).
 - b. Contará con un espacio para laboratorio de tanatopraxia y de tanatoestética para la preparación de los cadáveres, cumpliendo con la norma específica de la presente reglamentación.
4. En los tipos de funerarias donde se admiten salas de velación, se podrá contar con áreas adicionales según la normativa para salas de velación de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.3.5.2.5. PARQUEADEROS. En las funerarias la exigencia de parqueadero será la definida para equipamientos establecida en el artículo 2.3.1.2.12 de la presente reglamentación, considerando además que deberá calcular en la equivalencia mínimo una celda de parqueo para vehículo mortuario en las funerarias que cuentan con exhibición de cofres y preparación de cadáveres.

SECCIÓN 3 LABORATORIO DE TANATOPRAXIA Y TANATOESTÉTICA

ARTÍCULO 2.3.3.5.3.1. LABORATORIO DE TANATOPRAXIA Y TANATOESTÉTICA. Corresponde al espacio destinado a la preparación de cadáveres incluyendo procesos de tratamiento, almacenamiento y conservación de cadáveres. Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Podrá ser localizado solo al interior de funerarias donde se permite, y de cementerios. El área de preparación de cadáveres no podrá estar en contacto visual con los usuarios.
2. Cumplirán con área mínima construida de veinte (20) m².
3. Contará con ventilación en forma natural o mecánica.
4. Contará con espacio para almacenamiento refrigerado para por lo menos dos cadáveres.
5. Deberá contemplar un espacio para el manejo de residuos sólidos.
6. No se admitirá ningún tipo de incineración o cremación.
7. Deberá contemplar el espacio para mínimo una celda de parqueo para vehículo mortuario, con área mínima de veinte (20) m².
8. Deberá contar con parqueadero privado a razón de mínimo una celda de parqueo para carro y una para motos, para los empleados del laboratorio.

SECCIÓN 4 SALAS DE VELACIÓN

ARTÍCULO 2.3.3.5.4.1. SALA DE VELACIÓN. Corresponde al lugar donde se realiza la velación de difuntos o las manifestaciones de condolencia. Las condiciones generales de las salas de velación son las siguientes:

1. Se localizarán de la misma manera cómo se encuentra establecida la ubicación de funerarias en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, bien sea de manera independiente o anexas a funerarias.
2. No se podrán localizar en edificaciones residenciales o desarrollos que incluyan el uso residencial ni en colindancia con este.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

3. Deberán cumplir con igual distancia de retiro mínimo de las funerarias a establecimientos de salud y de educación.
4. Las salas de velación se admiten de manera independiente como uso exclusivo, y anexas a funerarias, excepto las de representación, y a cementerios.
5. Deberán cumplir con espacios complementarios localizados hacia los linderos correspondientes a cafetería, parqueaderos, oficinas, depósitos, baños, capillas, patios interiores y similares. Nunca las salas de velación sobre linderos.
6. Tendrán salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de vivienda, consultorios, oficinas, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas distintas a las del servicio.
7. Los accesos y salidas no podrán ser ubicados dando frente a glorietsas, pasos a desnivel ni de manera directa en vías arterias.
8. Requiere la formulación del Estudio y Plan de Manejo de Tránsito al que se refiere el artículo 2.3.3.17 del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 2.3.3.5.4.2. REQUERIMIENTOS DE ÁREA Y ESPACIOS MÍNIMOS. Las salas de velación deberán cumplir con lo siguiente:

1. Deberán contar con un área mínima construida de local de cien (100) m² por cada sala.
2. Los espacios mínimos deberán ser: Zona de acceso, zona común de permanencia de usuarios, zona de ubicación del féretro, cuarto de descanso privado y baño con mínimo de quince (15) m², 1 unidad sanitaria completa por sexo y las de discapacitados de fácil acceso. Cuando existan cuatro (4) salas contiguas o alrededor de la zona de circulación común, las unidades sanitarias se podrán localizar concentradas por fuera de las salas manteniendo la misma relación y con una distancia de recorrido no mayor a veinte (20) metros.
3. Cuando se plantee acceso común para dos salas de velación, se deberá disponer de zonas de circulación con ancho mínimo de tres metros, el cual deberá incrementarse en cincuenta (50) centímetros por cada sala adicional a las dos primeras.
4. La iluminación y ventilación de las salas de velación y de las zonas de circulación comunes deberá ser directa desde patios, vacíos o el exterior garantizando que la distancia máxima a la fuente de iluminación y ventilación sea de tres (3) metros.
5. Contarán con espacios mínimos para preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.
6. Dispondrán de recepción y oficina de administración con una unidad sanitaria por sexo, las cuales estarán acondicionadas para personas en situación de discapacidad.
7. Se podrá contar con áreas adicionales como oratorios, capillas, cafetería, floristería y similares, áreas que no están incluidas en el área construida mínima inicialmente señalada. Los oratorios o capillas no podrán ser utilizados como salas de velación.
8. Parqueaderos: Cumplirá con las áreas de parqueo para equipamientos establecida en la presente reglamentación en el artículo 2.3.1.2.12, considerando además que deberá cuantificar en la equivalencia mínimo una celda para carro mortuario.

SECCIÓN 5 SALAS DE CREMACIÓN

ARTÍCULO 2.3.3.5.5.1. SALAS DE CREMACIÓN. Corresponden al espacio que cuenta con horno u hornos crematorios para realizar la incineración de cadáveres, restos óseos o humanos o de restos de exhumaciones. Estos hornos crematorios son equipos electromecánicos especializados que requieren de instalaciones, infraestructuras, aparatos y recursos necesarios para su adecuado funcionamiento.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

Las salas de cremación se permiten únicamente al interior de cualquiera de las tipologías de cementerios definidas en esta reglamentación, tal como se dispone en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.

Deberán cumplir adicionalmente con lo siguiente:

1. Con las normas sanitarias y ambientales vigentes.
2. Estarán separadas físicamente de las demás áreas que alberga el cementerio y en ningún caso quedarán a la vista del público.
3. Contará con recepción y sala de espera para la atención de usuarios.
4. Al interior, además del espacio que contiene el equipo u horno crematorio, deberá contemplar el desarrollo de un túnel para el transporte del cuerpo en el contenedor.

No se permitirán las salas de cremación al interior de las funerarias ni en las salas de velación.

ARTÍCULO 2.3.3.5.5.2. SERVICIO DE ALQUILER Y VENTA DE TUMBAS. Este servicio corresponde únicamente como oficina de representación y su localización será acorde con lo establecido en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018. Se desarrollará en un local tipo oficina que contará con una unidad sanitaria por sexo y para personas en situación de discapacidad. Sus características y condiciones son similares a las oficinas de representación de servicios funerarios.

SECCIÓN 6 INSTITUTO DE MEDICINA LEGAL

ARTÍCULO 2.3.3.5.6.1. INSTITUTO DE MEDICINA LEGAL. En concordancia con el artículo 35 de la Ley 938 de 2004, el Instituto de Medicina Legal es un establecimiento público del orden nacional que presta auxilio y soporte científico y técnico a la administración de justicia en lo relacionado con los servicios médico-legales y de ciencias forenses.

Es competencia del Instituto definir el número y sedes de las unidades propias en el territorio nacional mediante la elaboración de los estudios técnicos y económicos.

SECCIÓN 7 SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ARTÍCULO 2.3.3.5.7.1. SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. Según el artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 los equipamientos de la administración pública corresponden a Sede de la Alcaldía (Palacio Municipal), Notarías, inspecciones de policía, sedes de entidades administradoras de salud (EPS), fondos de pensiones (AFP) y administradoras de riesgos profesionales (ARP), sedes administrativas de entidades públicas y de servicios públicos, etc.

Estos equipamientos funcionan como servicios o sedes y cumplirán con los requerimientos para servicios de la presente reglamentación.

SECCIÓN 8 SERVICIOS PÚBLICOS



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 2.3.3.5.8.1. SERVICIOS PÚBLICOS. El artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 define como equipamientos de servicios públicos las subcentrales y centrales telefónicas, subestaciones y estaciones de energía eléctrica, tanques y plantas de bombeo y tratamiento del acueducto y el alcantarillado, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, etc.

Estos equipamientos son de carácter estratégico para el funcionamiento del municipio y se desarrollan bajo aspectos técnicos muy específicos.

ARTÍCULO 2.3.3.5.8.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los equipamientos de servicios públicos deberán atender las siguientes condiciones:

1. Hacen parte las infraestructuras, distintas a las redes, necesarias para la prestación de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, gas y aseo.
2. Deben mitigar impactos negativos por contaminación por olores y ruidos, emisión de radiación, descargas eléctricas, fugas de líquidos y gases, parqueo sobre vías públicas, así como por la inseguridad exterior por los cerramientos.
3. Requieren de cerramientos de seguridad.
4. La implementación de rellenos sanitarios y estaciones de transferencia requiere de estudios previos específicos de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 838 de 2005 y 2891 de 2013, compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen, así como el cumplimiento a las normas sanitarias y ambientales vigentes, incluidas las disposiciones que adoptan los PGIRS de cualquier orden.
5. Las estaciones de transferencia cumplirán con la localización permitida y con aprobaciones previas de cualquier orden
6. Los servicios de telecomunicaciones se desarrollan como servicios especiales en la presente reglamentación.

SECCIÓN 9 TRANSPORTE

ARTÍCULO 2.3.3.5.9.1. EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE. Corresponden a las instalaciones del sistema de transporte necesarias para llevar a cabo las maniobras de inicio y terminación de rutas, de acceso y evacuación de los usuarios, del parqueo de los vehículos que prestan el servicio y servicios complementarios al vehículo. El artículo 2.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 define como equipamientos de transporte las terminales de carga y pasajeros, aeropuertos, etc.

1. La terminal de pasajeros prestará los servicios de transporte público regional, intermunicipal, urbano y rural definido en el artículo 2.3.3.8. Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Servicios complementarios como terminales y depósitos de rutas de transporte definidos en el artículo 2.3.3.8. del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. El Sistema de transporte masivo deberá incluir las estaciones, la terminal central y los patios y talleres.

ARTÍCULO 2.3.3.5.9.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE. Los equipamientos de transporte deberán considerar, además de lo establecido en el artículo 2.3.3.8. del Decreto Municipal 124 de 2018, las siguientes condiciones:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Los equipamientos de transporte deberán considerar aspectos como la topografía, las vías adyacentes, la distribución y formas de movilidad de la población, así como las posibilidades de crecimiento.
2. Las terminales de carga permiten los procesos de carga y descarga, manipulación y traslado, y almacenamiento de productos y mercancías.
3. Las terminales de pasajeros podrán tener áreas para servicios complementarios al vehículo (Aseo, lavado, montallantas, cambio de aceites, suministro de combustible, almacén de repuestos, diagnosticentro, reparaciones menores y mayores, incluyendo mecánica general, latonería y pintura). Deberán estar dotados de cerramiento perimetral y un núcleo cubierto para oficinas de administración empresarial, caseta de control, cafetería y servicios sanitarios para el personal; se pueden desarrollar en forma individual, como parte de otros equipamientos de la misma tipología y anexos a un centro o conglomerado comercial.
4. Las paradas o paraderos de transporte público se desarrollarán como amoblamiento urbano con las especificaciones definidas en el artículo 2.3.3.8. del Decreto Municipal 124 de 2018. Se deberán mitigar los impactos sobre la movilidad de manera periódica mediante estudios específicos de tránsito y movilidad.
5. Los depósitos para vehículos de transporte público deberán contar con parqueadero para el estacionamiento de los vehículos, un núcleo cubierto para caseta de control, cafetería y servicios sanitarios para el personal. Deberán disponer de cerramiento perimetral y no podrán albergar servicios complementarios ni servicios al vehículo distintos al parqueo. Se podrán desarrollar de manera individual o como parte de otros equipamientos de la misma tipología.
6. Las terminales de ruta de transporte deberán contar con similares características a las paradas de transporte público.
7. Los patios y talleres para los vehículos de transporte masivo deberán contar con área de estacionamiento de vehículos y podrán contar con las mismas áreas complementarias y servicios al vehículo de la terminal de pasajeros. Se podrán desarrollar de manera individual o haciendo parte de otro equipamiento de la misma tipología.
8. La terminal central y las estaciones del sistema de transporte masivo deberán contar con la aprobación previa de la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces.

PARTE 4 OTROS USOS ESPECIALES

TÍTULO 1 SERVICIOS DE EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS

ARTÍCULO 2.3.1.1. GENERALIDADES DE LOS SERVICIOS DE EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS. Los establecimientos que prestan servicios de expendio de bebidas alcohólicas deberán cumplir con lo siguiente:

1. Las actividades de expendio de bebidas alcohólicas incluyen el consumo dentro del establecimiento.
2. En concordancia con Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, solo es posible el expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro de establecimientos como: Restaurantes, bares, tabernas, cantinas, discotecas, griles, whiskerías, coreográficos y considerando la zona donde sea permitido.
3. Deberán cumplir con celdas de parqueo definidas para los usos de servicios en el artículo 2.2.6.5. de la presente reglamentación.
4. Deberán cumplir con las distancias de protección con respecto a equipamientos y otros usos establecidas en la presente reglamentación.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

5. Área construida mínima:
 - a. Sin preparación de alimentos o bebidas: treinta (30) m².
 - b. Con preparación de alimentos o bebidas: cuarenta (40) m².
 - c. Con área de presentación de orquestas o para baile: cien (100) m².
6. Cumplirán con tratamientos y acondicionamientos acústicos y ambientales.
7. Cumplirán con servicios sanitarios con un mínimo de una unidad sanitaria completa por sexo con acceso independiente cada una, debiéndose incrementar a razón de un sanitario y lavamanos por cada veinticinco (25) m² de área construida.
8. Se ajustarán a lo establecido en la Ley 1801 de 2016.

PARÁGRAFO. La actividad de comercio de bebidas alcohólicas no incluye el consumo de ellas en el lugar de venta.

TÍTULO 2 ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE

ARTÍCULO 2.3.2.1. SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE. Los servicios de alojamiento y hospedaje corresponden a los establecimientos que prestan el servicio de estadía a huéspedes de manera no permanente, pudiendo ser día a día, o más días, pero en períodos inferiores a 30 días.

Estos servicios deberán cumplir con lo siguiente:

1. El servicio de alojamiento y hospedaje en suelo urbano y de expansión urbana solo se admite en las modalidades de hoteles, hostales, aparta hoteles, casa de huéspedes y residencias estudiantiles.
2. Para la localización de servicios de alojamiento y hospedaje en cada modalidad, se deberá cumplir con el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
3. El servicio de alojamiento y hospedaje deberá cumplir con las normas técnicas definidas en la NTSH-001 al 013.
4. Todo servicio de alojamiento y hospedaje no se podrá desarrollar como actividad complementaria de la vivienda.
5. El servicio de alojamiento y turismo hará parte de una sola unidad inmobiliaria, por lo tanto, no se podrán generar destinaciones independientes. Adicionalmente contará con solo un contador para cada uno de los servicios públicos domiciliarios (energía, acueducto, alcantarillado y gas).

ARTÍCULO 2.3.2.2. CONDICIONES MÍNIMAS. Para el desarrollo de proyectos urbanísticos destinados a los usos de alojamiento y otros tipos de hospedaje no permanente en los suelos, urbano y de expansión urbana del Municipio de Rionegro, se deberán contemplar las siguientes condiciones:

1. Área mínima de lote: quinientos (500) m².
2. Área mínima y máxima de habitación: Según normas NTSH.
3. Cantidad mínima de habitaciones: Diez (10).
4. Aprovechamientos: Se cumplirá con los aprovechamientos establecidos en el polígono de tratamiento donde se localice, relacionados con altura e índice de ocupación.
5. Retiros: Adicionalmente a los retiros establecidos en el aparte de retiros en las actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación, se deberá respetar una distancia mínima de cien (100) metros a establecimientos educativos, de salud, de asistencia social y guarderías.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

6. Accesibilidad interna y externa:

- a. En los servicios de alojamiento y hospedaje se deberá garantizar el acceso mediante vías construidas con la sección pública de una vía de menor jerarquía o mayor si se requiere por el plan vial o en lo definido por el estudio y plan de manejo de tránsito al que se refiere el artículo 2.3.3.17 del Decreto Municipal 124 de 2018.
- b. El área de acceso de huéspedes deberá estar protegida contra la lluvia mediante una cubierta.
- c. Toda edificación de alojamiento y hospedaje deberá contar con ascensor, independientemente de la altura.
- d. El acceso vehicular para las áreas de cargue y descargue de productos y mercancías deberá ser independiente del acceso vehicular para los huéspedes.

ARTÍCULO 2.3.2.3. SATURACIÓN. El alojamiento en hoteles, hostales, aparta hoteles, alojamiento en casa huéspedes y residencias estudiantiles donde dicho uso es permitido conforme al Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, se saturará en una proporción de 2 por costado de cuadra.

ARTÍCULO 2.3.2.4. PARQUEADEROS. Las exigencias de parqueaderos en servicios de alojamiento y hospedaje serán las correspondientes para usos de servicios en el artículo 2.2.6.5. de la presente reglamentación, debiendo considerar adicionalmente en la equivalencia mínimo una celda de parqueo para buses.

PARÁGRAFO 1º. Todas las celdas de parqueadero tendrán el carácter de áreas comunes y no podrán ser definidos como privados.

PARÁGRAFO 2º. Todo servicio de alojamiento y hospedaje deberá realizar un estudio y plan de manejo de tránsito referido en el artículo 2.3.3.17 del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 2.3.2.5. PROHIBICIONES: Con respecto a los servicios de alojamiento y hospedaje en suelo urbanos y de expansión se adoptan las siguientes prohibiciones:

1. Se prohíbe el fraccionamiento inmobiliario tendiente a la generación de predios o unidades de destinación independientes, por ello no se permite la generación de unidades inmobiliarias independientes tendientes al sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 de 2001, debiéndose mantener una sola unidad inmobiliaria para el área que soportará la destinación a los usos de alojamiento y otros tipos de hospedaje no permanente, permitidos para la zona.
2. Se prohíbe la instalación de más de un micromedidor (contador) por cada uno de los servicios públicos domiciliarios (energía, acueducto y alcantarillado, cuando exista) con que cuente la edificación destinada a los usos de alojamiento y otros tipos de hospedaje no permanente, y los demás que sean habilitados por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios (E.S.P.).
3. Se prohíbe la generación de parqueaderos privados para los establecimientos y unidades de destinación cuyo uso sea el de alojamiento y hospedaje, en razón de ello, todos los parqueaderos ubicados dentro del área destinada a los usos indicados, tendrán el carácter de parqueaderos comunes.
4. Ningún establecimiento abierto al público, diferente a los que tienen como uso principal el alojamiento y otros tipos de hospedaje no permanente, así como tampoco unidades de destinación a vivienda, podrán desarrollar como actividad complementaria de alojamiento.

TÍTULO 3 GIMNASIOS

ARTÍCULO 2.3.3.1. GIMNASIOS. El gimnasio corresponde a todo establecimiento donde se practica el ejercicio físico como mantenimiento de las condiciones físicas de las personas, pudiendo incluir el servicio de rehabilitación de tipo físico - motora y terapias postraumáticas y similares. En el CIU hacen parte del grupo de actividades deportivas, y recreativas y de esparcimiento.

Este servicio se podrá localizar de la siguiente manera:

1. Al interior de equipamientos deportivos y recreativos, conglomerados o centros comerciales, centros de trabajo e industrias, y alojamiento y hospedaje.
2. En conglomerados o centros comerciales o en un predio independiente.
3. Contará con acceso exclusivo e independiente cuando hace parte de una edificación mayor.
4. Deberá cumplir con la NSR-10 para el grupo de ocupación denominado lugares de reunión deportivos. Subgrupo L-1.

ARTÍCULO 2.3.3.2. CONDICIONES FÍSICAS DE LOS GIMNASIOS. Los gimnasios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Área mínima de local: Doscientos (200) m².
2. Aislamiento acústico según técnicas constructivas actuales.
3. Altura mínima de tres (3) metros.
4. Ventilación e iluminación natural mediante patios, vacíos o fachadas.
5. Unidades sanitarias a razón una unidad completa por sexo por cada 100 persona y una unidad para personas discapacitadas.
6. Espacios mínimos:
 - a. Para gimnasia grupal.
 - b. Para gimnasia individual.
7. Podrá incluir áreas húmedas como piscinas, saunas, turcos, jacuzzis y similares, los cuales deberán cumplir con la normatividad específica del orden nacional.

ARTÍCULO 2.3.3.3. PARQUEADEROS. Las exigencias de parqueaderos en gimnasios son las correspondientes a usos de servicios en el artículo 2.2.6.7. de la presente reglamentación.

TÍTULO 4 ESTABLECIMIENTOS PARA LA ATENCIÓN ANIMAL

ARTÍCULO 2.3.4.1. ESTABLECIMIENTOS PARA LA ATENCIÓN VETERINARIA Y AFINES. Corresponden a los establecimientos destinados a la atención veterinaria y la comercialización de mascotas y elementos relacionados.

Estos establecimientos deberán cumplir las disposiciones de las Leyes 84 de 1898 y 746 de 2002 y el Decreto Nacional 780 de 2016, así como con las condiciones sanitarias y de establecimientos de salud que establece la Resolución 4445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud.

Se deberá tener condiciones que permitan el mantenimiento de los animales de manera higiénica y que eviten impactos negativos a los predios adyacentes.

Deberán contar con iluminación y ventilación natural que permita la circulación de olores y adecuadas condiciones de higiene y aseo, así como con sitios adecuados para el almacenamiento de desperdicios y residuos propios de esta actividad.

Como parte de las actividades asociadas a la atención y comercialización de animales se tienen los consultorios veterinarios, clínicas veterinarias, centros de estética animal, guardería para mascotas, tiendas de mascotas y elementos relacionados.

Todas estas actividades se localizarán en concordancia con la tabla de usos del Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, adicionalmente no se podrán ubicar en edificaciones que tengan uso residencial.

Estas actividades requerirán de retiros laterales y de fondo mínimos de tres (3) metros, y contarán adicionalmente con aislamiento sonoro según técnicas constructivas actuales.

TÍTULO 5 SERVICIOS AL VEHÍCULO

ARTÍCULO 2.3.5.1. CENTROS DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR. Los centros de diagnóstico automotor deberán cumplir con establecido por las Resoluciones 3500 de 2005 y 2200 de 2006 expedidas por los Ministerios de Transporte y de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), y corresponden a los sitios en los que se realiza la revisión técnico-mecánica y de gases de los vehículos. Estos deberán cumplir con las normas técnicas NTC 5385 y 5375.

Estos centros según su clasificación se localizarán de acuerdo con lo definido en la tabla de usos del Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.

Deberán cumplir con las condiciones adecuadas de accesibilidad y movilidad garantizando que las actividades se realicen solo al interior del predio y sin generar impactos hacia el exterior.

ARTÍCULO 2.3.5.2. LAVADERO DE VEHÍCULOS. Corresponden a los establecimientos donde se realiza el lavado manual o mecánico de vehículos, así como de otros servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilización, desmanchado y brillo. Se localizarán en concordancia con la tabla de usos del Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

1. No se admiten en edificaciones con uso residencial.
2. El área de lavado deberá estar impermeabilizada y poseer una pendiente mínima del 2%.
3. Las redes de aguas residuales deberán cumplir con las especificaciones mínimas que establezca la empresa prestadora de servicios públicos de acueducto y alcantarillado y las condiciones mínimas ambientales requeridas.
4. Podrán estar localizados al interior de estacionamientos de vehículo públicos.
5. Deberán cumplir con las condiciones adecuadas de accesibilidad y movilidad garantizando que las actividades se realicen solo al interior del predio y sin generar impactos hacia el exterior.

ARTÍCULO 2.3.5.3. ESTACIONES DE COMBUSTIBLES. En concordancia con el artículo 6.2.2.1 del Decreto Municipal 124 de 2018, las estaciones de servicio deberán cumplir adicionalmente con siguiente:

1. Requiere área mínima de lote de mil cuatrocientos (1.400) m².
2. Deberán ser localizadas a una distancia mínima de cien (100) metros a usos de salud, educación, asistencial e institucional.
3. Como mínimo el 70 % del área se destinará a la circulación y estacionamiento descubiertos de los vehículos solo para la actividad específica.
4. El tanque de combustible deberá ser localizado respetando una distancia mínima de 15 metros a linderos medidos desde el borde exterior del tanque.
5. Cuando en las estaciones de combustibles exista colindancia con vivienda se deberá cumplir con un retiro adicional de cinco (5) metros, debidamente arborizado. En este retiro adicional se podrán localizar actividades complementarias como oficinas administrativas y servicios al cliente, permitiéndose el expendio más no el consumo de licor, sin superar la altura de las cubiertas de los surtidores y una ocupación máxima del 20% y solo sobre uno de los retiros. Las edificaciones restantes deberán cumplir un retiro mínimo a linderos de tres (3) metros.
6. En las estaciones de gas se deberá cumplir con una distancia mínima de cinco (5) metros al lindero, medidos desde el borde exterior del compresor y el muro en el lindero superará la altura del mismo.
7. Se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad considerando que los accesos tendrán una inclinación en el mismo sentido al de la vía de ingreso con ancho mínimo de siete (7) metros y con una salida de igual dimensión garantizando una distancia entre ingresos y salidas de doce (12) metros.
8. Los ingresos y salidas se retirarán de la esquina mínimo 18 metros.
9. La distancia mínima entre los surtidores y de estos al lindero será de seis punto cincuenta (6.50) metros.
10. Se deberá garantizar la continuidad en la circulación peatonal.

ARTÍCULO 2.3.5.4. PARQUEADEROS PÚBLICOS. Corresponden a las edificaciones destinadas a la actividad económica de parqueo de vehículos. La normatividad de los parqueaderos públicos será aplicable en suelo urbano, de expansión urbana y rural, donde su localización sea permitida según la asignación de usos del suelo.

Los vehículos automotores se clasifican de la siguiente manera:

1. Motocicletas y similares.
2. Vehículos livianos (automotores, camperos, camionetas y similares).
3. Vehículos medianos: camiones y volquetas hasta cinco (5) toneladas sin carga, buses y busetas hasta quince pasajeros.
4. Vehículos pesados: camiones y volquetas que pesen más de cinco (5) toneladas sin carga, buses y busetas de más de quince (15) pasajeros.

Los parqueaderos como actividad económica podrán ser:

1. A nivel.
2. En altura.

ARTÍCULO 2.3.5.5. NORMAS GENERALES PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, los parqueaderos públicos deberán cumplir de manera general con lo siguiente:

1. No se podrán localizar en predios cuya accesibilidad sea a través de: servidumbres, pasajes peatonales, vías peatonales, parques, plazas, plazoletas o zonas verdes.
2. No se podrá ocupar el retiro de antejardín con estacionamiento de vehículos a nivel ni en sótanos o semisótanos. Igual condición aplica para todo tipo de retiro.
3. Dispondrán de un acceso peatonal independiente al ingreso vehicular.
4. Para la circulación de peatones y de personas en situación de discapacidad, todos los parqueaderos públicos dispondrán de un ancho adicional a las circulaciones y rampas vehiculares.
5. Todo parqueadero público cumplirá con lo establecido en la NSR-10.
6. Las celdas para personas en situación de discapacidad serán ubicadas cercanas al acceso principal y estarán debidamente señalizadas.
7. Los parqueaderos públicos en altura localizados en el suelo urbano y de expansión urbana deberán localizar como mínimo en primer piso los ingresos y salidas vehiculares, las áreas administrativas y locales, en concordancia con la proporción de mezcla de usos del suelo definida en el Decreto Municipal 124 de 2018. Cuando el parqueadero público en altura se localice en áreas donde se requiere plataforma y torre, se deberá cumplir con las condiciones para ello en el citado Decreto.
8. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos de grandes superficies y equipamientos, se colocará una luz intermitente que indique la existencia del mismo y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos y colocar sistema de aviso de cantidad de celdas de parqueo disponibles para evitar demoras en el tiempo de estacionamiento del usuario.
9. La señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio.
10. Estarán dotados área de administración y de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, en una proporción de una unidad por piso y por sexo, separados del servicio sanitario de la administración. Se deberá adecuar servicios sanitarios para personas en situación de discapacidad.
11. Tendrán un área de control de acceso que cuente con zona de espera para los vehículos, localizada a una distancia no menor de diez (10) metros de la línea de paramento.
12. Estarán dotados de conexiones para recarga eléctrica para un mínimo del 10% de las celdas de parqueo, las cuales estarán debidamente señalizadas orientando debidamente a los usuarios para su uso. Las conexiones se harán en concordancia con la normativa vigente.
13. Adecuarán celdas de parqueo para bicicletas, debidamente señalizadas y numeradas y sin causar conflictos con el estacionamiento de los vehículos automotores.
14. Cada celda de parqueo contará con dos tope llantas.

PARÁGRAFO. Los parqueaderos correspondientes al cumplimiento de las obligaciones por celdas de parqueo establecida en el Decreto Municipal 124 de 2018 se desarrollan en las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.5.6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS. Los parqueaderos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones específicas:

1. Condiciones para el área de acceso (ingreso y salida de vehículos):



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- a. No se permitirán ingresos y salidas vehiculares en forma directa desde y hacia las autopistas urbanas o vías de travesía, vías arterias, vías nacionales de primer y segundo orden; los ingresos y salidas vehiculares a los estacionamientos desde este tipo de vías se hará indirectamente a través de una vía de servicio o bahía de aproximación y salida con ancho mínimo de tres (3) metros y longitud mínima de dieciséis (16) metros.
En las vías definidas como corredores de transporte público masivo, solo se permitirán los ingresos y salidas vehiculares existentes de edificaciones que cuenten con licencia urbanística expedida con anterioridad a la presente reglamentación, siempre y cuando conserven el parqueadero con las condiciones autorizadas.
- b. El ingreso y salida para vehículos livianos se hará mediante un único acceso de ingreso y salida con ancho mínimo de siete (7) metros libres de cualquier obstáculo, considerando acceso unificado aquel que presenta los carriles de ingreso y salida de manera colindante. Solo se admitirán accesos especializados, uno para el ingreso y otro para la salida, siempre y cuando cumpla una distancia mínima entre ambos de doce (12) metros, el parqueadero público cuente con cien (100) o más celdas de parqueo y el predio de frente a una vía que presenta una pendiente longitudinal igual o superior al 6%. Cada acceso contará con un ancho libre mínimo de 3.50 m.
- c. La distancia entre el ingreso y/o salida vehicular de una edificación y el ingreso y/o salida vehicular de un edificio colindante, será de mínimo seis (6) metros. No será aplicable esta condición, cuando el parqueadero público se localice entre dos (2) edificaciones que ya tengan definidos los ingresos y/o salidas vehiculares a una distancia menor.
- d. En lotes en esquina, el retiro mínimo entre el ingreso y/o salida vehicular y la intersección del borde interno de la calzada más próxima, será de quince (15) metros y el acceso se hará por la vía de menor jerarquía. Cuando por la dimensión del frente del lote por la vía de menor jerarquía no es posible cumplir con la distancia a la esquina, se planteará el acceso por el extremo más alejado del cruce vial.
- e. No se permitirán ingresos y/o salidas vehiculares desde glorietas, orejas, canalizadores de flujo vehicular, isletas y lazos vehiculares. Igual condición se aplica para distancias menores a quince (15) metros, medidos a partir del borde externo de la calzada de la glorieta, oreja, canalizador de flujo, isleta o lazo. En las edificaciones existentes que cuenten con licencia urbanística, expedida con anterioridad a la aprobación de la presente reglamentación no se permitirán ampliaciones ni actuaciones asociadas a un incremento de celdas de estacionamiento.
- f. Se generarán refugios peatonales cuando exista un número superior a dos (2) carriles continuos de ingreso y salida, dichos refugios estarán ubicados cada dos (2) carriles.
- g. No se permitirá que el ingreso y/o salida quede enfrentado al de otra edificación. La distancia de los bordes externos más cercanos entre estos dos accesos, será como mínimo de quince (15) metros, medidos de forma paralela a la calzada.
- h. Para efectos de garantizar la visibilidad y la maniobra de ingreso y salida de los vehículos, cuando no exista antejardín, en el área de acceso se contará con un retroceso equivalente a retiros de ochavas con un radio mínimo de cuatro (4) metros, debidamente conformado entre el muro de paramento y los laterales de acceso.
- i. Las puertas de acceso no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser corredizas. Se contará con espejos localizados de tal manera reflejen las áreas de ingreso y salida, y las áreas externas de circulación peatonal.
- j. Cuando el área de acceso se realice mediante carriles en pendiente o rampas, estas cumplirán con las condiciones específicas que más adelante se desarrollan para rampas. La rampa en área de acceso deberá estar localizada al interior de la línea de paramento respetando una franja mínima de un (1) metro al mismo nivel del andén.

2. Condiciones para el área de parqueo en celdas:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- a. Se deberán garantizar circulaciones vehiculares desde el área de acceso hasta la celda de parqueo cumpliendo con una sección de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados o en doble crujía, con un ancho mínimo de seis (6) metros. Para el estacionamiento a doble crujía en ángulos diferentes, así como a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, se podrá tener un mínimo una circulación de cinco punto cincuenta (5,50) metros.
- b. Las dimensiones libres, mínimas para las celdas de estacionamiento serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2,50) por cinco (5) metros.
- c. El ancho de la celda conservando igual longitud de celda, se aumentará dependiendo de la pendiente transversal de la celda y la longitudinal de la vía, así: Hasta el 6% será de dos punto cincuenta (2.50) m; hasta el 8% será de dos punto sesenta y cinco 2.65 m; hasta el 10% será de dos punto ochenta (2.80) m; hasta el 12 % será de tres (3) m. No se permiten celdas de parqueo en pendientes superiores al 12%.
- d. Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación, tendrán un ancho adicional de 0,25 metros por costado contra pared. Cuando una celda se localice entre muros estructurales o columnas que superen un metro (1) en el sentido longitudinal de la celda, la dimensión mínima de la celda será de tres (3) metros libres.
- e. Las celdas de parqueo para vehículos que transportan personas en situación de discapacidad deberán contar con un ancho mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros y largo mínimo de cinco (5) metros. Cuando se planteen dos (2) de estas celdas contiguas, se podrá compartir entre ellas un espacio central libre de un (1) metro, generando cada celda con un ancho de dos con cincuenta (2,50) metros.
- f. Para vehículos de mayor tamaño, es necesario justificar las dimensiones de las celdas acorde con los anchos y largos de los vehículos y las áreas de maniobra necesarias. Para ello se podrá consultar la norma nacional o textos de diseño geométrico de vías urbanas.
- g. La altura libre de piso entre el nivel de piso acabado y el nivel exterior inferior de los elementos técnicos o cielorrasos colgados por debajo de la losa siguiente será de mínimo 2.20 metros. Igual altura deberán cumplir en los casos de pisos inclinados, rampas y similares.

ARTÍCULO 2.3.5.7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS A NIVEL.
Se denominan aquellos establecimientos de actividad económica destinados al parqueo de vehículos que se desarrolla con una altura máxima de un piso.

Además de las normas de la presente reglamentación, se deberá considerar lo siguiente:

1. Área y frente mínimos de lote: trescientos (300) m² y doce (12) m, respectivamente.
2. Contarán con pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitando la inundación del mismo.
3. La cubierta de las celdas no se permitirá en losa.

ARTÍCULO 2.3.5.8. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS EN ALTURA. Corresponden a los establecimientos de actividad económica destinados al parqueo de vehículos que se desarrolla en una edificación en altura.

Además de las normas de la presente reglamentación, se deberá considerar lo siguiente:

1. Área y frente mínimos de lote: seiscientos (600) m² y veinticuatro (24) m, respectivamente.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

2. Altura máxima: cumplirá con la altura máxima definida en los aprovechamientos del Decreto Municipal 124 de 2018. En ningún caso la altura podrá superar la altura máxima normativa del polígono en el cual se ubique.
3. Al interior de la edificación se deberá contar con ascensores y escaleras, independientemente de la altura.
4. Retiros: los establecidos en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación.
5. Rampas:
 - a. Rampas rectas: El ancho mínimo para cada carril, de ascenso y de descenso, será de tres punto cincuenta (3.50) m. La pendiente de las rampas rectas será de 20% para rampas con longitud entre diez (10) y (15) metros de longitud; del 18% para rampas con longitud entre quince (15) y veinte (20).m; del 16% para rampas con longitud entre veinte (20) y veinticinco (25) m; y del 13% para rampas con longitud superior a veinticinco (25) m. Cuando las rampas sean de doble sentido de circulación, se garantizará en cada cambio de dirección, un radio mínimo de giro desde el borde interior de la rampa no inferior a tres (3) metros y un ancho adecuado para la circulación cómoda y segura.
 - b. Rampas curvas: El ancho mínimo del carril interno será de tres punto ochenta (3.80) m; para el carril externo será de tres punto treinta (3.30) m. La pendiente en rampas curvas corresponderá al 75% de la pendiente en rampas rectas. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será del diez por ciento (10%) y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete punto cincuenta (7,50) metros.
 - c. Para la transición entre el piso y la rampa, sea recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble del valor absoluto de la pendiente de la rampa, su pendiente será el cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la rampa.
6. Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble del valor absoluto de la pendiente de la rampa, su pendiente será el cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la rampa.
7. Los muros de cierre en las fachadas deben ser resistentes al impacto de los vehículos, se instalarán elementos de seguridad que minimicen la posibilidad de desprendimiento de elementos hacia el vacío, sin ir en detrimento de las dimensiones de voladizos y condiciones para fachadas establecidas en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.5.9. PARQUEADEROS MECANIZADOS. Son establecimientos de actividad económica para el parqueo de vehículos en donde el movimiento de los mismos desde la cabina de transferencia hasta las celdas de estacionamiento se realiza únicamente mediante sistemas mecánicos y sin presencia ni intervención directa de personas, exceptuando la actuación ocasional de personal de mantenimiento.

Para efectos de la presente reglamentación en este tipo de edificaciones se considerarán las siguientes definiciones:

1. Plataforma para vehículos: superficie horizontal plana que sirve de apoyo a los vehículos. Estas plataformas pueden ser de dos tipos: automáticas y semiautomáticas.
2. Sistema Automático: el usuario ingresa con su vehículo a una plataforma y automáticamente el sistema se encarga de parquear el vehículo en los espacios elegidos sin intervención del usuario. Esta operación la realiza por medio de un Software.
3. Sistema Semiautomático: es un sistema que funciona de manera automática, pero necesita ayuda manual para su operación.
4. Cabina de transferencia: Es el elemento visible y accesible para el usuario del sistema en el que se realizan las operaciones finales de entrega y recepción del vehículo, y donde se ubican los dispositivos que comprueban las dimensiones y correcta colocación del mismo.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

5. Ascensor de vehículos: transporta el vehículo a un nivel de parqueo superior o inferior. El conductor opera fácilmente el sistema, con solo accionar los botones del panel de mando, una vez en el piso deseado el conductor lleva el vehículo al sitio de parqueo disponible.
6. Tiempo de recogida: Es el que transcurre entre la solicitud de retirada y la puesta del vehículo a disposición del usuario.
7. Tiempo máximo de salida: Es el tiempo de transporte mecánico puro de un vehículo, desde el estacionamiento más alejado o desfavorable hasta la cabina de transferencia.
8. Tiempos de usuario: Son los tiempos de ocupación de la cabina de transferencia por los usuarios para todas las operaciones menores, que suele realizar dicho usuario (conducción, posicionamiento correcto, descenso de personas, etc.)
9. Zona de espera: Es el espacio físico al interior del lote, sin ocupar el antejardín, en el que han de aguardar los vehículos que desean ser atendidos, para que se vacíe la cabina de transferencia, donde se integran las áreas de recepción y entrega.

ARTÍCULO 2.3.5.10. TIPOS DE PARQUEADEROS MECANIZADOS. Son tipo de parqueaderos mecanizados los siguientes:

1. Estacionamiento tipo torre: Sistema de estacionamiento diseñado para utilizar ascensores o plataformas de carga para subir y bajar un vehículo y por medio de movimientos horizontales, estaciona el vehículo en el espacio asignado por el programa de computador. La configuración para este tipo de parqueadero es para un (1) ascensor.
2. Estacionamiento de multinivel: Sistema de estacionamiento donde los vehículos son estacionados automáticamente a través de los movimientos de elevación verticales de uno o varios ascensores, por medio de plataformas centrales que entrega los vehículos para estacionar a través de movimientos horizontales. Dependiendo de la configuración del sistema mecanizado de parqueo, se pueden instalar uno (1) o varios elevadores para el mismo.
3. Estacionamiento rotatorio o carrusel: Consiste en una rueda u óvalo en posición vertical con cabinas de parqueo unidos al borde, que funciona girando mediante un motor alrededor de un eje horizontal perpendicular al plano de la rueda. Adopta un sistema de bandejas encadenadas a un eje para hacer rotar las plataformas de manera práctica y eficiente. La configuración de este tipo de parqueadero es con una sola entrada.
4. Estacionamiento tipo rompecabezas o multi-circulación: Tiene diferentes plataformas a nivel de acceso que se mueven de lado a lado que permiten elevar el vehículo y acomodarlo con movimientos horizontales y verticales, siempre cuenta con una plataforma, menos en el acceso y en el centro. La configuración de este tipo de parqueadero es para varias entradas.
5. Duplicador: Permite ampliar la capacidad de un puesto de parqueo. Es posible utilizar como parqueadero adicional el espacio debajo de la plataforma ya cargada configurando una plataforma por celda de parqueo.

ARTÍCULO 2.3.5.11. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS MECANIZADOS. Además de lo establecido en la presente reglamentación, se deberá considera lo siguiente:

1. Requiere de un estudio de accesibilidad para sustentar las zonas de espera propuestas según los tiempos de espera que se generen por las entradas y salidas de vehículos que se puedan generar. Los usuarios deberán esperar en la zona de espera a que su vehículo sea devuelto.
2. No se permitirá el ingreso de personas al interior, salvo las que laboran en el parqueadero.
3. Las zonas de espera cumplirán como mínimo las dimensiones de las celdas estipuladas en la presente reglamentación para el parqueo de vehículos. En el caso de que la zona de

espera no se localice a nivel de acceso desde la vía pública, se garantizará el acceso a la misma para personas en situación de discapacidad, según las normas técnicas de accesibilidad al medio físico.

4. Retiros: los establecidos en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación.
5. Las cabinas de transferencia tendrán un contador que indique el número de operaciones de recogida/entrega de vehículos y la duración estimada de atención (tiempo de recogida).
6. El proyecto técnico que desarrolle un estacionamiento mecanizado hará constar los tiempos de operación, entre los que se encuentran englobados los tiempos de recogida, tiempos de llenado y vaciado de todo el sistema, tiempos de usuario y tiempos máximos de salida, todo ello en relación con el número de cabinas de transferencia y la zona de espera que se haya de prever en cada caso, debiendo en cualquier situación respetarse el tiempo máximo de salida: al menos el 90% de plazas de estacionamiento tendrán un tiempo máximo de salida inferior a tres (3) minutos.
7. Cumplirá con lo establecido en la Norma Sismo Resistente NSR 10.
8. Los niveles de acceso del estacionamiento mecanizado estarán diseñados y ubicados de tal forma, que faciliten cualquier labor relacionada con el mantenimiento del sistema, y en particular al lugar concreto donde estén depositados los vehículos, permitiendo que desde cada nivel se pueda acceder con las adecuadas medidas de seguridad a una o más bandejas.
9. Los estacionamientos mecanizados tendrán una o varias plantas de energía eléctrica capaz de operar el 100% del sistema según las especificaciones del fabricante.
10. Se instalará señalización de advertencia de las dimensiones y carga máxima de los vehículos a elevar. La capacidad de carga máxima de los equipos de elevación debe ser la adecuada para los vehículos a elevar.
11. Todos los parqueaderos mecanizados con elevadores para vehículos, operarán con mínimo un (1) elevador de uso permanente. El número de elevadores necesario, será calculado en función de la capacidad del estacionamiento, teniendo en cuenta como mínimo un (1) elevador por cada treinta (30) celdas de parqueo o bandejas. Para los estacionamientos tipo rotatorios o carrusel y duplicador, no aplica este numeral.
12. Todo estacionamiento deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación, la cual se adecuará para personas con movilidad reducida.
13. Cumplirá con los aprovechamientos definidos para los parqueaderos públicos en altura.
14. Cuando presente actividades complementarias como locales, oficinas, consultorios, o similares, cumplirá con las condiciones para los parqueaderos públicos en altura.
15. Cuando se planteen rampas, tanto de ingreso y salida como de circulación vehicular, se deberá cumplir con las normas para rampas vehiculares de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2.3.5.12. PARQUEADEROS PÚBLICOS PARA MOTOCICLETAS. Es el establecimiento de actividad económica que se destina al parqueo de motocicletas. Serán requisitos para este tipo de parqueaderos, además de los establecidos en la presente reglamentación, lo siguientes:

1. Área mínima de lote. Será de doscientos (200) metros cuadrados.
2. Material de los pisos. Se admiten las mismas condiciones para parqueaderos públicos a nivel.

3. Las fachadas cumplirán las condiciones de la presente reglamentación; presentarán diseños con combinación de elementos que brinden transparencia e integración con el espacio público, y el paisaje del entorno.
4. El ancho mínimo de la puerta de acceso será de dos (2) metros.
5. Se conformará radio de ochava con radio mínimo de dos (2) metros entre el paramento y los laterales de ingreso y salida.
6. Se contará con una caseta de control que se ubicará a una distancia de dos (2) metros como mínimo, con respecto al paramento donde se sitúa el ingreso.
7. La circulación vehicular contará con un ancho libre mínimo de dos (2) metros.
8. Las celdas de parqueo para motos tendrán como mínimo un (1) metro de ancho por dos (2) metros de largo. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 metros.
9. El parqueadero deberá contar con un mínimo de sesenta (60) celdas de parqueo.
10. No se permitirán cubiertas en losa.

ARTICULO 2.3.5.13. PARQUEADEROS PÚBLICOS PARA VEHÍCULOS PESADOS. Corresponde a la actividad económica destinada al parqueo de vehículos pesados.

Además de lo establecido en la presente reglamentación, se deberá cumplir con las siguientes normas:

1. Si el acceso se hace por una vía de jerarquía arterial, o vías nacionales de primer o segundo orden, el ingreso se realizará de forma indirecta por medio de una vía de servicio paralela, con las especificaciones dadas para vías de uso industrial por tratarse de vehículos pesados. De igual forma, los desarrollos urbanísticos y/o constructivos de esta tipología, cumplirán con las vías requeridas para vehículos pesados. El sobre ancho de aproximación en las vías, cuando aplique será de mínimo de tres (3) metros y su longitud dependerá de la capacidad requerida.
2. Área y frente mínimos de lote: Será de mil (1.000) metros cuadrados y de veintiséis (26) metros, respectivamente.
3. Los pisos pueden ser en concreto hidráulico reforzado, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o material granular de buena gradación y con una pendiente que garantice el drenaje.
4. Los ingresos y salidas tendrán un ancho mínimo de ocho (8) metros. Para efectos de visibilidad, el ochave que debe formarse entre el paramento y los laterales de ingreso y salida, tendrá un radio mínimo de cinco (5) metros.
5. Las celdas de estacionamiento tendrán una dimensión mínima de tres con cincuenta (3,50) metros por doce (12) metros. La circulación tendrá una dimensión mínima de catorce (14) metros para parqueo a noventa grados (90°) y de diez con cincuenta (10,50) metros para parqueo a sesenta grados (60°) y a cuarenta y cinco grados (45°).

TÍTULO 6 PISCINAS

ARTÍCULO 2.3.6.1. PISCINAS. Corresponden a la construcción destinada para contener agua para fines recreativos, deportivos, terapéuticos o de simple disfrute. Podrán contar con áreas anexas de vestuarios, unidades sanitarias, duchas, cuarto de máquinas, plataformas de salto u otros elementos propios.

Se rigen por la normativa de la Ley 1209 de 2008, Decreto Nacionales 1077 de 2015 y 780 de 2016, Resolución 4113 de 2012 del Ministerio de Salud y la Protección Social y las normas técnicas NTC 5776 y 5777.

Las piscinas para uso deportivo cumplirán con las dimensiones reglamentarias para la disciplina deportiva.

Podrán contar con áreas adicionales como cafeterías, restaurantes, salas de masajes, saunas, turcos, y similares.

Las piscinas y sus tipologías contarán con un cerramiento de control para garantizar la seguridad con altura mínima de uno punto veinte (1.20) metros. El cerramiento permitirá la visibilidad al estanque en todas sus direcciones y contará con puertas de cierre automático que la mantenga cerrada.

La piscina deberá contar con una faja perimetral mínima de uno punto veinte (1.20) metros en material antideslizante y que garantice la higiene, y con pendiente del 2%.

La capacidad de la piscina será a razón de dos (2) m² por bañista.

En el área de ingreso a la piscina se deberá contar con un Lavapiés, el cual será de uso obligatorio por parte de todos los bañistas, con 30 centímetros de profundidad mínima y largo mínimo de uno punto veinte (1.20) metros.

Contará con unidades sanitarias a razón una unidad completa por sexo por cada 40 bañistas, y una ducha por sexo en igual proporción. Deberá contar con la unidad sanitaria para personas en situación de discapacidad.

Deberá cumplir con los cuartos técnicos, según los requerimientos técnicos, así como los espacios para el almacenaje de productos de limpieza y mantenimiento propios de las piscinas. Estas áreas deberán estar aisladas de bañistas y público en general.

LIBRO 3 NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RURAL

PARTE 1 DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 3.1.1. DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL. Para todos los efectos en el suelo rural aplicarán las condiciones específicas para el uso residencial establecidas en el Decreto Municipal 124 de 2018.

La vivienda en suelo rural corresponde a una edificación para personas o grupos familiares destinada para ser habitada de manera permanente o no permanente. También podrá ser recreacional o ligada directamente a actividades económicas del campo, y estar combinada con la actividad productiva o de protección ambiental, en concordancia con las tipologías de usos definidas en el artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018.

Su localización será la establecida en la asignación de usos del suelo definida en los artículos 4.3.2.6. y 4.3.2.7. del Decreto Municipal 124 de 2018.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

En el suelo rural aplicará lo establecido en el artículo 2.1.1.1.2 de la presente reglamentación para suelo urbano y de expansión urbana.

La vivienda es prohibida en los polígonos con tratamiento de conservación ambiental suburbana, en las áreas de preservación de infraestructuras -API, y en los sitios que así se establezca en la asignación de usos del suelo.

TÍTULO 1 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 3.1.1.1. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA. En concordancia con lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, en suelo rural se presentan las tipologías de vivienda campesina, vivienda campestre y vivienda convencional, las cuales se definen de la siguiente manera:

1. Vivienda campesina: Edificación destinada a la vivienda permanente ligada directamente al campo que sirve de apoyo al auto sostenimiento de los propietarios o a la productividad como actividad económica.
2. Vivienda campestre: Edificación destinada al uso residencial y recreacional, tiene carácter de vivienda no permanente. También denominada vivienda de recreo en la asignación de usos del suelo rural.
3. Vivienda convencional: Edificación destinada a la vivienda permanente ligada únicamente a la habitación o residencia.

Además de lo definido en el citado Decreto, se deberá considerar lo siguiente:

1. La siguiente tabla muestra el desarrollo de las tipologías de vivienda:

TIPO DE VIVIENDA	PREDIO A PREDIO		PARCELACIÓN	
	INDIVIDUAL (UNIFAMILIAR)	BIFAMILIAR TRIFAMILIAR	GENERA PARCELAS PRIVADAS	LOTE COMÚN (Condominio)
			UNI	UN/BI/TRI/MULTI
Vivienda campesina	X	N/A	N/A	X
Vivienda campestre	X	N/A	X (Nota 1)	X
Vivienda convencional	X	X	X (Nota 2)	X (Nota 3)

Nota 1: Solo vivienda unifamiliar.

Nota 2: Siempre y cuando cumpla el área mínima de lote

Nota 3: Para VIS y VIP solo multifamiliar.

2. La vivienda campesina definida en la asignación de los usos del suelo rural hace referencia a la vivienda campesina que se desarrolla solo de manera individual.
3. Cuando se trate de VIS o VIP cumplirá las mismas condiciones del artículo 2.1.1.1.2. de la presente reglamentación.
4. En el suelo de Desarrollo Restringido cuando se plantee el desarrollo de cuatro (4) viviendas o más en un mismo predio, solo será posible mediante el proceso de parcelación cumpliendo con la densidad establecida.

TÍTULO 2 CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 3.1.2.1. CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA. La vivienda en suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

1. Por su valor: En vivienda VIS, vivienda VIP y vivienda no VIS/VIP. Se define de igual manera en el artículo 2.1.1.2.2. de la presente reglamentación.
2. Por el número de cuartos: Se clasifica de 1, 2 o 3 o más alcobas.
3. Por el número de familias que habita: Se clasifica en unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en concordancia con la definición del artículo 2.1.1.2.4. de la presente reglamentación.

PARÁGRAFO. Las clasificaciones aquí definidas pueden presentarse de manera combinada.

TÍTULO 3 FORMAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 3.1.3.1. FORMAS DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA. La vivienda en suelo rural se podrá desarrollar en parcelación residencial o por desarrollo predio a predio, en concordancia con la localización definida en la asignación de usos del suelo rural del Decreto Municipal 124 de 2018.

1. Parcelación residencial: También denominada parcelación habitacional, se encuentra clasificada en artículo 4.3.3.1. del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Vivienda en desarrollo predio a predio: Edificación de uso predominante o único residencial localizada en un predio independiente o en un lote resultante de una subdivisión rural en los términos que se establece en el componente rural del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 3.1.3.2. DESARROLLO DE VIVIENDA POR PARCELACIÓN. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, todo proceso de parcelación residencial o habitacional deberá considerar lo siguiente:

1. Las tipologías de parcelación residencial o habitacional son:
 - a. Parcelación tradicional.
 - b. Condominio (Campestre o Conjunto Residencial Suburbano).
2. No se permite el desarrollo de parcelación residencial o habitacional en suelo rural con categoría de protección, con excepción de la parcelación productiva.
3. La parcelación para vivienda campestre solo se permite en las áreas determinadas para este uso de acuerdo al régimen de usos establecido en el Decreto compilatorio del POT 124 de 2018.
4. La parcelación para vivienda convencional solo se admite en los módulos suburbanos y en los centros poblados donde se permita el uso residencial.
5. Cuando se trate de un condominio, no se podrán generar lotes o parcelas y el lote de mayor extensión hará parte de las áreas comunes y no podrá ser de uso exclusivo privado, lo cual constará en el reglamento de propiedad horizontal.
6. Las vías vehiculares al interior de todo proceso de parcelación residencial deberán cumplir con la sección mínima de la vía establecida en el artículo 3.1.3.3 de la presente reglamentación.
7. La parcelación tradicional hace parte de la parcelación campestre y corresponde al proceso que genera parcelas privadas para el desarrollo únicamente de vivienda unifamiliar por parcela.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

8. En los procesos de parcelación residencial donde sea posible la generación de lotes o parcelas privadas, se deberá garantizar un área mínima de lote de mil quinientos (1.500) m² por parcela y respetar los retiros a linderos por todos los costados. Se podrán desarrollar viviendas apareadas, siempre y cuando se cumpla con el área mínima de lote.
9. En los Condominios las edificaciones deberán ser continuas, es decir, adosadas a otras edificaciones por todos sus costados, excepto por la fachada principal.
10. En los condominios se permitirá la generación de varios núcleos de vivienda solo por razones ambientales, topográficas, hidrográficas o viales y en ningún caso cada núcleo podrá tener menos de 6 unidades de vivienda.

PARÁGRAFO 1º. La vivienda que se desarrolla en las modalidades de la parcelación productiva se acogerá a las condiciones definidas para este tipo de desarrollo y sus modalidades en el Decreto Municipal 124 de 2018 y la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 2º. La obligación tipo C (Construcción de equipamiento) se cumplirá en la licencia de parcelación.

ARTICULO 3.1.3.3. SECCIONES VIALES AL INTERIOR DE PARCELACIONES RESIDENCIALES CERRADAS: Para efectos de determinar la sección de las vías al interior de los proyectos de parcelaciones residenciales, éstas se clasifican en parcelaciones de baja densidad (iguales o inferiores a 10 viv/ha) y parcelaciones de mediana densidad (mayores a 10 viv/ha), las cuales son las siguientes:

1. Parcelaciones de baja densidad:

Calzada:	Mínimo de seis (6) metros.
Cuneta-andén:	Mínimo de uno punto cincuenta (1,50) metros
Sección total:	Mínimo nueve (9) metros.
2. Parcelación de mediana densidad:

Calzada:	Mínimo seis (6) metros.
Zona Verde:	Mínimo un (1) metro.
Andén:	Mínimo uno punto cincuenta (1,50) metros.
Antejardín:	Mínimo dos (2) metros.
Sección total:	Mínimo quince (15) metros.

ARTÍCULO 3.1.3.4. DESARROLLO DE VIVIENDA PREDIO A PREDIO. El desarrollo de una edificación residencial predio a predio, además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, deberá considerar lo siguiente:

1. En concordancia con el artículo 3.1.1.1. de la presente reglamentación las edificaciones residenciales en desarrollos predio a predio solo se admitirán hasta vivienda trifamiliar cumpliendo en todo caso con las densidades establecidas en el Decreto Municipal 124 de 2018.
2. La vivienda campesina y campestre individual donde se permiten, hacen referencia al desarrollo únicamente de vivienda en tipología unifamiliar y cumplirán con área mínima de lote definida en el artículo 4.3.3.9. del Decreto Municipal 124 de 2018. En la vivienda unifamiliar campestre se permitirá la vivienda de mayordomo, siempre y cuando, se cumpla con la norma de densidad.
3. En suelos rurales con categoría de protección donde se admite la vivienda campestre será posible solo para la construcción de vivienda unifamiliar.

4. Cumplirá con las normas aplicables para actuaciones urbanísticas desarrolladas en el Libro 4 de la presente reglamentación.
5. La cubierta en este tipo de desarrollos predio a predio no se permitirá en losa.
6. Cuando la edificación de vivienda albergue otros usos distintos al residencial, el acceso de este uso residencial será independiente al de otros usos y directo desde la vía pública, salvo cuando se trate una famiempresa.

TÍTULO 4

DENSIDADES DE VIVIENDA EN LOS MÓDULOS SUBURBANOS DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA Y DE INTERÉS ECONÓMICO DEL AEROPUERTO

ARTÍCULO 3.1.4.1. DENSIDAD DE VIVIENDA PARA LOS SECTORES DE DESARROLLO DE CORTO PLAZO DEL MÓDULO SUBURBANO DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 392 de 2019 expedido por el Consejo Directivo de CORNARE y la Resolución No. 112-2893-2019 del 20 de agosto de 2019 expedida por CORNARE “Por medio de la cual se adiciona la concertación de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro – Antioquia de Modificación Excepcional de Norma Urbanística” la densidad de vivienda para los sectores de desarrollo de corto plazo con una extensión de 324,62 ha. Corresponderá a la establecida en el artículo 4.3.3.7. del Decreto Municipal 124 de 2018, dando cumplimiento a lo dispuesto en la presente reglamentación, en especial al artículo 3.1.4.3.

ARTÍCULO 3.1.4.2. DENSIDAD DE VIVIENDA PARA LOS SECTORES DE DESARROLLO DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DE LOS MÓDULOS SUBURBANOS DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA Y DE INTERÉS ECONÓMICO DEL AEROPUERTO. Para que los sectores de desarrollo de mediano y largo plazo, a que se refiere la Resolución No. 112-2893-2019 del 20 de agosto de 2019, puedan acceder a las densidades establecidas en el artículo 4.3.3.7. del Decreto Municipal 124 de 2018, en concordancia con el Acuerdo 392 de 2019 de CORNARE, los interesados deberán observar el siguiente procedimiento:

1. Áreas sujetas a la adopción de la Unidad de Planificación Rural: Para el caso de los suelos que hacen parte de estos sectores y que conforme al artículo 4.1.4.3. del Decreto Municipal 124 de 2018 requieren previamente para su desarrollo la adopción de la Unidad de Planificación Rural, deberán acreditar ante la Secretaría de Planeación y CORNARE, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo sexto del Acuerdo 392 de 2019, en la instancia de concertación de los asuntos ambientales que se debe surtir conforme al artículo 2.2.2.2.1.6. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, o la norma que la norma que la complementa, modifique o sustituya.
2. Áreas no sujetas a la adopción de la Unidad de Planificación Rural: Para estas áreas el interesado en el trámite de una licencia urbanística de manera previa a dicho trámite, radicará ante la Secretaría de Planeación el proyecto de parcelación acreditando el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo sexto del Acuerdo 392 de 2019 de CORNARE. Una vez evaluada la información y encontrarse a criterio de la Secretaría de Planeación conforme con las exigencias de la autoridad ambiental, se procederá a su radicación para efectos de evaluación y concertación de asuntos ambientales ante CORNARE, quien luego de evaluar considerará la viabilidad de adicionar o no la concertación de los asuntos ambientales de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro – Antioquia de Modificación Excepcional de Norma Urbanística. Solo en el caso de ser concertada dicha

modificación se podrá acceder al incremento en la densidad de vivienda dispuesto en el artículo 4.3.3.7. del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTICULO 3.1.4.3. DESARROLLO DE PARCELACIONES EN LOS MODULOS SUBURBANOS DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA Y DE INTERÉS ECONÓMICO DEL AEROPUERTO. Además de lo establecido en el artículo 3.1.3.2. de la presente reglamentación, en concordancia con el Acuerdo 392 de 2019 expedido por CORNARE o la norma que lo derogue, sustituya o complemente, en los Módulos Suburbanos de Concentración de Vivienda y de Interés Económico del Aeropuerto, el desarrollo de parcelación de vivienda deberá considerar lo siguiente:

1. No menos del 70% del área a desarrollar se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente. Este porcentaje podrá hacer parte de las áreas privadas y comunes de la parcelación.
2. El cálculo de la densidad establecida se hará sobre el área resultante de descontar del área bruta del o los predios las áreas de vegetación nativa existente de conformidad con lo dispuesto en el literal d del artículo sexto del Acuerdo 392 de 2019, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
3. Se deberá garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, tratamiento de aguas residuales y manejo adecuado de los residuos sólidos. El tratamiento de las aguas residuales, en todo caso deberá ser colectivo. Los tratamientos individuales deberán ser debidamente sustentados de acuerdo a los lineamientos que expida CORNARE, en concordancia con las normas vigentes que regulan la materia.

PARTE 2 NORMAS PARA OTROS USOS

TÍTULO 1 GENERALIDADES

ARTÍCULO 3.2.1.1. NORMAS GENERALES PARA OTROS USOS. De acuerdo con establecido en el artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, corresponden a los usos distintos al residencial, tales como comercio, servicios e industria, y a las actividades asociadas a la productividad agrícola, ganadera, forestal y minera.

Estas actividades se desarrollan en locales que deberán cumplir con las condiciones mínimas para su adecuado funcionamiento, debiendo contar como mínimo con delimitación física por muros, con acceso y servicios públicos domiciliarios independientes. En algunos casos requieren áreas especiales según el tipo de actividad.

Las actividades productivas agrícolas, ganaderas, forestales y mineras, se desarrollan en el suelo y por tanto requieren solo espacios de apoyo a las mismas.

PARÁGRAFO 1º. Las actividades de servicios a la comunidad serán entendidas como equipamientos y se desarrollan de manera independiente en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 2º. Algunos usos presentan requerimientos particulares los cuales se desarrollan en el aparte de usos especiales en esta reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.1.2. DESARROLLO DE OTROS USOS EN LOCALES. Para el desarrollo de una actividad en un local se considerará de manera general lo siguiente:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. La actividad se permita en concordancia con la asignación de usos del suelo rural definido en el Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Será posible la combinación de dos o más actividades en un mismo local siempre que no presenten incompatibilidad.
3. Al interior de una edificación de vivienda será posible la localización de actividades distintas al uso residencial, siempre que la misma no presente limitaciones con el uso residencial y se permita según la asignación de usos del suelo rural.
4. Cumplir con las condiciones específicas definidas en el Decreto Municipal 124 de 2018.
5. Toda actividad deberá respetar hacia al interior del local para la atención al público una distancia no inferior a dos (2) metros respecto del o los accesos. Igual distancia se deberá respetar para la exhibición de productos o mercancías, excepto cuando se plantea una vitrina en la fachada en la cual no se podrá tener atención al público.
6. El área de antejardín no podrá ser utilizada para ubicar elementos propios de la actividad que se pretenda desarrollar en el local. Elementos como ductos, dispositivos, chimeneas, extractores y similares no podrán ser ubicados en la fachada o en el espacio público.
7. Los espacios propios del local deberán estar localizados al interior del mismo.
8. Aquellas actividades que requieran preparación de alimentos deberán contar con un espacio mínimo de cuatro (4) m², con lado mínimo de uno punto cincuenta (1.50) m.
9. Deberá cumplir con los parqueaderos para carros, motos, cargue y descargue, patio de maniobras, etc., según la normativa establecida para el suelo rural en el Decreto Municipal 124 de 2018.
10. En ningún caso se permitirá el uso del espacio público para el desarrollo de la actividad.
11. Controlar los impactos urbanísticos y ambientales que ejerce cada actividad que se atiende en un local.
12. Cumplir con la normatividad en materia ambiental y controlar los impactos urbanísticos que se pueden generar hacia el espacio público.

TÍTULO 2 FORMAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 3.2.2.1. FORMAS DE DESARROLLO EN OTROS USOS. Las actividades de uso productivo, comercial, servicios e industrial se podrán desarrollar mediante procesos de parcelación y desarrollo predio a predio.

1. Parcelación: Se encuentra establecida en el artículo 4.3.3.1. del Decreto Municipal 124 de 2018 para parcelación industrial y productiva. También podrá ser parcelación comercial o de servicios. La parcelación industrial, comercial y de servicios podrá contener un edificio o conjunto de edificios, según las disposiciones específicas.
2. Desarrollo predio a predio: Se desarrolla una edificación con uso productivo, comercial, industrial o de servicios, de manera exclusiva, en un predio producto de una subdivisión; o en un predio o lote independiente.

PARÁGRAFO. La parcelación o la edificación podrán combinar los usos, en cuyo caso se deberá cumplir con las respectivas exigencias de manera proporcional en cada uso.

ARTÍCULO 3.2.2.2. DESARROLLO DE OTROS USOS POR PARCELACIÓN. Además de lo establecido en el componente rural del Decreto Municipal 124 de 2018, para este tipo de desarrollos se deberá tener en cuenta lo siguiente:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Parcelación de servicios: Corresponde al proceso de parcelación en el que se desarrolla uno o varios locales que se destinarán a actividades de servicio, las cuales están relacionadas con las que apoyan a la producción o al intercambio de bienes al por mayor o al detal.
2. Parcelación comercial: Corresponde al proceso de parcelación en el que se desarrolla uno o varios locales que se destinarán a actividades de comercio, las cuales están relacionadas con el intercambio de bienes.
3. Parcelación productiva: Corresponde al condominio campesino, la eco parcelación y la agro parcelación, las cuales pueden ser eco condominios y agro condominios.
4. Parcelación industrial: Definida en el artículo 4.3.3.1. del Decreto Municipal 124 de 2018.

PARÁGRAFO 1º. Las actividades de comercio, industria y servicio podrán estar combinadas en un mismo proceso de parcelación, cumpliendo de manera específica y proporcional con la normativa para cada actividad, lo cual debería quedar claramente especificado en los planos protocolizados con la respectiva licencia urbanística.

PARÁGRAFO 2º. Cuando se trate de parcelación de loteo, todas las obligaciones se cumplirán con la licencia de parcelación y se calcularán con el máximo potencial constructivo, con excepción de la obligación tipo C referente a la construcción de equipamiento el cual se liquidará inicialmente sobre el área construida en primer piso y se ajustará sobre el área realmente licenciada para construcción.

ARTÍCULO 3.2.2.3. OTROS USOS EN EDIFICACIONES DESARROLLADAS PREDIO A PREDIO. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018 se debe considerar lo siguiente:

1. Los usos de comercio, industria y servicio donde se permitan, se podrán desarrollar de manera complementaria en edificaciones que presenten uso residencial.
2. El desarrollo de otros usos en estas edificaciones cumplirá con las normas que se desarrollan en la presente reglamentación.
3. La altura de piso para estos usos corresponderá a la definida en las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.
4. En este tipo de edificaciones se permitirán un máximo de dos (2) locales.

ARTÍCULO 3.2.2.4. NODO DE SERVICIOS. Corresponde a núcleos de actividad con usos múltiples que sirven de soporte a la vivienda campesina, a la localización de equipamientos, al abastecimiento de insumos y a la comercialización de productos del campo, así como a la ubicación de usos complementarios al uso residencial.

Además, se considerará lo siguiente:

1. Los nodos se darán sobre las vías principales de los centros poblados rurales y suburbanos.
2. Sobre las vías de primer y segundo orden se podrán localizar edificaciones con destinación del 100% en usos diferentes al residencial, únicamente mediante proceso de parcelación y siempre y cuando presente acceso desde vía pública.
3. En estas áreas se podrán desarrollar los agregados rurales que más adelante se definen.

TÍTULO 3 FORMAS DE AGRUPACIÓN DE LOCALES



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 3.2.3.1. LOCAL INDIVIDUAL. Con excepción del uso industrial, además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, un local individual deberá considerar lo siguiente:

1. Deberá cumplir con las condiciones mínimas definidas para todo local en el artículo 3.2.1.2. de la presente reglamentación.
2. El área mínima de local será de veinte (20) m².

ARTÍCULO 3.2.3.2. AGRUPACIÓN DE LOCALES. En suelo rural, los locales podrán estar agrupados de la siguiente manera:

1. Agregado rural: Corresponde a un grupo de máximo de diez (10) locales independientes destinados a usos comerciales, industriales y de servicios y que presentan áreas comunes de diferente índole. Podrá estar como edificación independiente o haciendo parte de una edificación residencial. Se localizarán únicamente en primer piso y tendrán área construida máxima de cuatrocientos (400) m².

Cuando este agregado se desarrolle sobre predios independientes o en lotes producto de una subdivisión previamente aprobada, y de frente a una vía pública que cuente con las especificaciones mínimas de una vía de menor jerarquía en suelo rural, el área mínima de lote será la definida para la zona donde se localice.

2. Conglomerado o centro comercial: Hace referencia al definido en el artículo 2.2.4.1. y 2.2.4.5. de la presente reglamentación. En concordancia con el artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 solo se permiten en corredores viales. Este tipo de desarrollo deberá contar con área mínima de lote de dos (2) hectáreas requiriendo el proceso de parcelación respectivo.

ARTÍCULO 3.2.3.3. NORMAS PARA CONGLOMERADOS O CENTROS COMERCIALES. Serán aplicables las exigencias definida en el artículo 2.2.4.6 de la presente reglamentación considerando que requiere proceso de parcelación.

TÍTULO 4 DESARROLLO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, Y DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 3.2.4.1. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. En concordancia con el artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y de protección ambiental se clasifican en las tipologías allí definidas.

Además de lo definido en el Decreto Municipal 124 de 2018 para este tipo de actividades, se deberá considerar lo siguiente:

1. Se podrán desarrollar en predios independientes o en procesos de parcelación productiva donde éstas sean permitidas y bajo las condiciones específicas establecidas.
2. Podrán albergar edificaciones de apoyo, tales como una o varias viviendas según la modalidad de desarrollo, depósitos, galpones, y similares, según el tipo de actividad lo cual deberá sustentarse en el proyecto productivo o ambiental respectivo.

ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS. En concordancia con el Decreto Municipal 124 de 2018, son modalidades de la parcelación productiva las siguientes:

1. Agro condominio: Hace referencia al condominio agro-residencial del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, el cual corresponde al desarrollo que combina el uso residencial con usos de producción agrícola o forestal. Además de lo establecido para este tipo de desarrollos en el Decreto Municipal 124 de 2018 se deberá considerar que se generará un solo lote privado, el cual hará parte de las áreas comunes del condominio y no podrá ser objeto de uso exclusivo parcial o total.
2. Agro parcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar la producción agropecuaria y forestal en las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de recursos naturales de las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agropecuaria y forestal del suelo.
3. Condominio campesino: Es el desarrollo que como evolución de la vivienda campesina tiene el propósito de permitir la permanencia de los hijos y sus respectivas consortes para que sigan haciendo parte del grupo familiar que trabaja la tierra. En el condominio campesino será posible la subdivisión solo en aquellos que se desarrollen en un predio o predios que cuenten con tres (3) o más hectáreas, pudiéndose fraccionar en extensiones mínimas de una (1) hectárea, cumpliendo en todo caso con las condiciones del artículo 4.3.3.6. del Decreto Municipal 124 de 2018.
4. Eco condominio: Hace referencia al condominio eco-residencial del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, el cual corresponde al desarrollo que combina el uso residencial con uso de protección ambiental. Además de lo establecido para este tipo de desarrollos en el Decreto Municipal 124 de 2018 se deberá considerar que se generará un solo lote privado, el cual hará parte de las áreas comunes del condominio y no podrá ser objeto de uso exclusivo parcial o total.
5. Eco parcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar los servicios ambientales o ecosistémicos en las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción de servicios ecosistémicos y/o protección forestal del suelo.

ARTÍCULO 3.2.4.3. PARCELACION PRODUCTIVA. Además de lo dispuesto en el Decreto Municipal 124 de 2018, la parcelación productiva, con excepción de los condominios campesinos, deberá considerar lo siguiente:

1. En la agro parcelación o agro condominio, conforme al artículo 4.3.3.1. del Decreto Municipal 124 de 2018, la porción definida para las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, corresponderá a por lo menos el 50% del área bruta del predio o predios objeto de licencia de parcelación, área que deberá ser considerada en el reglamento de propiedad horizontal como área común. El área restante se destinará al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas (cesiones) y el emplazamiento de las viviendas.
2. En la eco parcelación o eco condominio, conforme al artículo 4.3.3.1. del Decreto Municipal 124 de 2018, las viviendas se deben concentrar en un área no superior al 20% del área total del predio o predios objeto de licencia de parcelación, la porción restante, es decir un área no menor al 80% se destina al cumplimiento de obligaciones urbanísticas (cesiones) y a la producción de servicios ecosistémicos o protección forestal, estas últimas deben ser consideradas en el reglamento de propiedad horizontal como área común.
3. Conforme al literal d) del artículo 4.3.4.4. del Decreto Municipal 124 de 2018, las parcelaciones productivas, independiente del tipo, deben dedicar efectivamente el 25% del

área bruta del predio o predios objeto de la licencia de parcelación a su explotación económica, a través de cultivos agrícolas o forestales. En el caso de optarse por cultivos forestales en el caso de las agro parcelaciones o agro condominios estos deberán ser plantaciones forestales productoras; y para las eco parcelaciones o eco condominios deberán ser plantaciones forestales protectoras con especies nativas.

4. Las vías al interior de este tipo de parcelación en cualquier tipología deberán cumplir con las especificaciones mínimas establecidas en el artículo 3.1.3.3. de la presente reglamentación.
5. Se podrán generar lotes o parcelas en las modalidades de agro y eco parcelación, siempre que se cumpla con un área mínima de lote para la parcela de mil (1.000) m². Cuando no se generen parcelas el lote hará parte de las áreas comunes en el reglamento de propiedad horizontal y no podrá ser de uso exclusivo privado.
6. Las áreas construidas bajo cubierta y pisos duros en estas modalidades de parcelación no podrán ser superior al 20% del área neta del predio o predios objeto de la licencia, pudiendo desarrollarse por núcleos, en cuyo caso ninguno podrá ser inferior a seis (6) unidades de vivienda. En este porcentaje se incluyen pisos duros, portería, PTAR, entre otras zonas comunes.
7. Cuando planteen cerramiento que sea permitido, se ajustará en lo pertinente a las especificaciones para los mismos en el aparte de normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.
8. Se debe respetar la densidad de vivienda establecida en el parágrafo 2º del artículo 4.3.3.8. del Decreto Municipal 124 de 2018, es decir de tres (3) viviendas por hectárea para agro parcelaciones y eco parcelaciones, y cuatro (4) viviendas por hectárea para los agro condominios y eco condominios.
9. Las construcciones al interior de cada lote individual deben cumplir con las normas de retiro de cinco (5) metros a lindero; así mismo los retiros a fuentes hídricas definidos en el POT (Decreto Municipal 124 de 2018) y líneas de alta tensión definidos en el RETIE.
10. Para la agro parcelación o agro condominio y para la eco parcelación o eco condominio el interesado deberá acreditar la capacidad de carga o soporte en función del proyecto productivo o ambiental.
11. En el evento que el proyecto de parcelación productiva consista en uno o varios edificios mayores a tres pisos o con una capacidad de parqueo mayor a 25 autos, de conformidad con el artículo 2.3.3.17 del Decreto Municipal 124 de 2018, deben elaborar y presentar conjuntamente con la solicitud de licencia urbanística el Estudio y Plan de Manejo de Tránsito.
12. En el evento en que en el predio o predios objeto de licencia de parcelación productiva a que hace referencia esta disposición de acuerdo a la cartografía oficial del POT se tenga la presencia de zonas de amenaza alta y media por movimiento en masa, inundación o avenidas torrenciales, se deberá adelantar el correspondiente estudio detallado, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.2.1.3.2.2.1. al 2.2.2.1.3.2.2.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 1º. En materia de obligaciones urbanísticas (áreas de cesión) se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4.3.4.4. del Decreto Municipal 124 de 2018.

PARÁGRAFO 2º. Los condominios campesinos cumplirán con lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, excepto con la unidad mínima de actuación.

ARTÍCULO 3.2.4.4. DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA PARA UNA PARCELACION PRODUCTIVA. Con excepción del condominio campesino, las demás modalidades de parcelación productiva deberán presentar ante la Secretaría de Planeación de



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

manera previa o simultánea con el trámite de la correspondiente licencia urbanística de parcelación un estudio de capacidad de carga o soporte en función del proyecto productivo o ambiental, el cual contendrá al menos los siguientes elementos:

1. Para el proyecto productivo: Este deberá ser aprobado por la Subsecretaría de Desarrollo Agropecuario previo a la aprobación de la licencia.
 - a. Establecer el porcentaje de área en explotación económica.
 - b. Análisis financiero con la correspondiente estructura de costos.
 - c. Determinación de la infraestructura productiva.
 - d. Los demás aspectos referidos con las etapas y proceso productivo.
 - e. Presentar un documento soporte del proyecto productivo agropecuario o forestal, pudiendo utilizar la información y formatos expedidos por FINAGRO, el cual deberá ser aportado como anexo a la solicitud de la licencia urbanística.
2. Para los proyectos ambientales:
 - a. Diagnóstico ambiental o levantamiento de línea base, el cual deberá contener como mínimo lo indicado en el artículo 3.2.4.5. de la presente reglamentación.
 - b. Zonificación ambiental, la cual deberá contener como mínimo lo indicado en el artículo 3.2.4.6. de la presente reglamentación.
 - c. Identificación conforme al documento de Política Nacional para la Gestión de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos -PNGBSE, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible los servicios ecosistémicos que prestan los recursos naturales existentes en el predio o predios objeto de licencia de parcelación, así como los esperados o proyectados con la eco parcelación o el eco condominio, al igual que la valoración económica de los mismos, ello conforme a la “Guía de aplicación de la valoración económica ambiental” expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (2018).

PARÁGRAFO: En los proyectos forestales, bien sea productivos o de protección se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4.3.2.7. del Decreto Municipal 124 de 2018 respecto a la densidad mínima de siembra, siendo de 1.100 árboles por hectárea para el establecimiento de bosque protector – productor y para el enriquecimiento de bosque protector – productor la densidad de siembra debe ser de 250 árboles por hectárea.

ARTÍCULO 3.2.4.5. CONTENIDO MÍNIMO DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL: Para efectos de lo establecido en el literal a) del numeral 2 del artículo 3.2.4.4. de la presente reglamentación se adopta como contenido mínimo del diagnóstico ambiental los siguientes elementos:

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL		
Nº	TEMA	DESCRIPCIÓN
1	Descripción del proyecto	Síntesis general del proyecto que incluya rasgos generales de ubicación, justificación y algunos otros elementos que lo describan.
1.1	Síntesis general del proyecto	Incluye una breve descripción del proyecto, su infraestructura y sus sistemas operativos.
1.2	Ubicación geográfica y área de influencia del proyecto	Presentar plano de localización y plano de ubicación del terreno donde se encuentra el proyecto, identificando sus colindancias y sus vías de acceso. El plano deberá ser presentado en el sistema de referencia MAGNA SIRGAS origen Bogotá.
1.3	Área estimada del proyecto	Definir físicamente el área del proyecto, especificándola en m ² o ha.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL		
N°	TEMA	DESCRIPCIÓN
1.4	Actividades de cada fase del desarrollo del proyecto y tiempos de ejecución	Listar las principales actividades que se llevaron a cabo en la construcción del proyecto. Indicar el tiempo de ejecución de las mismas.
1.5	Servicios básicos con los que cuenta el proyecto	Incluir todos los servicios con los que cuenta el área del proyecto.
2	Materia prima y materiales a utilizar en el proyecto	Presentar un listado de las materias primas y materiales a utilizar en la construcción, así como la forma de almacenamiento, incluyendo: Inventario y manejo de sustancias químicas, tóxicas y peligrosas.
3	Manejo y disposición final de desechos	Presentar como será el manejo y disposición final de los residuos resultantes en la construcción, así como la disposición de las sustancias químicas, tóxicas y peligrosas. También se deberá presentar el certificado de la escombrera donde serán dispuestos este tipo de residuos.
4	Descripción del ambiente físico	
4.1	Geología	Incluir aspectos geológicos que se encuentre relacionado al área del proyecto, este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
4.2	Geomorfología	Incluir aspectos geomorfológicos que se encuentre relacionado al área del proyecto, este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
4.3	Suelos	Incluir aspectos de la caracterización de los suelos del área del proyecto, este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
4.4	Clima	Descripción de las características climáticas de la zona (viento, temperatura, humedad relativa, nubosidad, pluviometría, etc.), este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
4.5	Hidrología	Caracterizar de manera general de la hidrología asociada a los predios, quebradas existentes, nacimientos, otros cuerpos de agua como lagos y humedales, cuencas hidrográficas; también se deberá dar cuenta de infraestructura existente asociada al recurso hídrico como bocatomas, tanques de almacenamiento, etc.
4.6	Calidad del aire	Presentar una caracterización general de la calidad del aire, este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
4.7	Amenazas naturales	Todo lo relacionado con eventualidades causadas por fenómenos naturales, este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
4.8	Paisaje	Hacer una descripción de los valores paisajísticos, recreativos, estéticos y artísticos del área.
5	Descripción del ambiente biótico	
5.1	Flora	Indicar gráficamente el área de cobertura vegetal del sitio afectado por el proyecto, por ejemplo: potreros, potrero con árboles dispersos, bosque secundario, bosque primario, pantanos, cultivos y otros. Indicar el estado general de las asociaciones vegetales, indicar de manera general los hábitos de crecimiento predominantes y las especies más representativas.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL		
Nº	TEMA	DESCRIPCIÓN
5.2	Fauna	Indicar las especies más comunes y representativas del área de estudio, este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
5.3	Ecosistemas de importancia ambiental	Incluir ecosistemas de importancia ambiental tales como lagos, humedales, etc.; especialmente aquellos que sean afectados por la ejecución del Proyecto
6	Descripción ambiental socioeconómico y cultural	
6.1	Características de la población	Descripción general de asentamientos que estén siendo influenciados por la ejecución del proyecto. Este tema podrá desarrollarse bajo estudios secundarios.
6.2	Servicios básicos con los que cuenta la comunidad	Indicar la existencia y disponibilidad de servicios básicos tales como: agua potable, alcantarillado electricidad y recolección de basura.
6.3	Equipamientos	Indicar la existencia de equipamientos educativos, deportivos, religiosos, culturales, etc.
7	Identificación de impactos ambientales y determinación de medidas de mitigación	
7.1	Identificación y valoración de impactos ambientales	Aplicar una metodología convencional que confronte las actividades impactantes del proyecto, con respecto a los factores del medio ambiente que son afectados y las valore.
7.2	Análisis de impactos	Analizar los impactos ambientales que afectan los factores del medio ambiente. Señalar la fuente generadora del impacto (descripción y análisis), y definir el conjunto de medidas preventivas, correctivas, de mitigación, de compensación, si se trata de un impacto negativo, o bien para optimizarlas si se trata de un impacto positivo.

ARTÍCULO 3.2.4.6. CONTENIDO MÍNIMO DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: Para efectos de lo establecido en el literal b) del numeral 2 del artículo 3.2.4.4. de la presente reglamentación se adopta como contenido mínimo de la zonificación ambiental los siguientes elementos:

ZONIFICACIÓN AMBIENTAL		
Nº	TEMA	DESCRIPCIÓN
1	Levantamiento de las coberturas existentes	Aplicar la metodología Corine Land Cover mínimo a nivel 3.
2	Valoración de servicios ecosistémicos	Se deberá realizar bajo una metodología convencional, por ejemplo, Millennium Ecosystem Assessment (MEA 2005).
3	Análisis de conectividad ecológica	Aplicar una metodología convencional que permite valorar el índice de conectividad ecológica, así como la definición de nodos, fragmentos y corredores que permitirán definir las áreas ecológicamente importantes dentro del área de estudio.
4	Áreas de Conservación y Protección Ambiental definidas en el POT	Incluir las áreas de conservación y protección ambiental definidas en el Acuerdo 002 de 2018 (Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro)
5	Zonificación ambiental del área del proyecto	Con base al análisis ambiental se deberán integrar los resultados de los temas anteriormente descritos en la presente tabla con el fin de realizar una zonificación ambiental que permita diferenciar las zonas que deberán ser de protección estricta y las zonas que podrán desarrollarse.

ARTÍCULO 3.2.4.7. INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA. Corresponde a la o las edificaciones de apoyo a las actividades de productividad agrícola, ganadera, forestal y de protección ambiental. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, cumplirá con lo siguiente:

1. Esta infraestructura estará localizada únicamente en la parcelación productiva.
2. Las edificaciones de apoyo, tanto las asociadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal, como las relacionadas con la protección ambiental eco, deberán ser acordes con el fin único de cada tipo de actividad y de acuerdo a los estándares nacionales sobre buenas prácticas agrícolas, pecuarias, ganaderas y forestales.

PARÁGRAFO. Las edificaciones de apoyo están definidas en el aparte de áreas adicionales de las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.

TÍTULO 5 DESARROLLOS DE USO DE COMERCIO

ARTÍCULO 3.2.5.1. USO COMERCIAL. Las características del desarrollo del uso comercial serán las contenidas, en lo pertinente, en artículos 2.2.5.1. y 2.2.5.2. de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.5.2. PARCELACIÓN COMERCIAL. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, la parcelación comercial deberá considerar lo siguiente:

1. Desarrollarse en las categorías del suelo rural donde de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4.3.2.6 del Decreto Municipal 124 de 2018 estas están permitidas.
2. Las vías internas cumplirán con la sección pública de la vía establecida en el artículo 3.1.3.3. de la presente reglamentación para las parcelaciones residenciales de mediana densidad, es decir de quince (15) metros, salvo cuando el funcionamiento de las actividades se realice con vehículos automotores pesados, para lo cual se deberán cumplir con las secciones viales y las celdas de parqueo para este tipo de vehículos, en concordancia con las condiciones específicas definidas para parqueaderos públicos para vehículos pesados en el aparte de usos especiales de la presente reglamentación.
3. Podrán contar con cerramiento, donde se permita, cumpliendo con las normas para ello en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación.
4. Cuando genere lotes o parcelas la construcción que se adelante en cada uno deberá cumplir las normas de aislamiento a lindero.
5. El área mínima de local estará en función del requerimiento específico para la actividad que se pretenda desarrollar.
6. La o las edificaciones al interior de la parcelación cumplirán con las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.5.3. EDIFICACIÓN COMERCIAL. Será aplicable, además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, lo siguiente:

1. Cumplirá con la exigencia específica de parqueaderos de la presente reglamentación.
2. Deberá dar cumplimiento a las exigencias establecidas en el artículo 3.2.3.2 de la presente reglamentación, tanto para el conglomerado o centro comercial rural como para el agregado rural.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

3. Cumplir con las normas para actuaciones urbanísticas que se definen en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.5.4. PARQUEADEROS EN USO COMERCIAL. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.7.1 del Decreto Municipal 124 de 2018 sobre la obligación de parqueaderos para desarrollos de usos comerciales y de servicios, el cálculo de la obligación de parqueo definida en el citado artículo se convertirá a metros cuadrados de área, considerando una (1) celda de parqueo de dos punto cincuenta (2.50) metros por cinco (5) metros, para un total de doce punto cincuenta (12.50) metros cuadrados. Este total en m² se deberá convertir en celdas de parqueo para los siguientes requerimientos como mínimo:

1. Celdas de carros de visitantes: Mínimo 20% del total.
2. Celdas de carros para empleados: Mínimo 10% del total.
3. Celdas de cargue y descargue: Mínimo una (1) celda.
4. Celdas para motos de visitantes: Mínimo 20% del total.
5. Celdas para motos para empleados: Mínimo 10% del total.
6. Parqueo común para bicicletas: Mínimo para 10 bicicletas.
7. Parqueo para cargue y descargue: Mínimo una (1) celda.

También se deberá considerar el artículo 2.2.3.4.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los lineamientos definidos en la NTC 4139, sobre las exigencias de celdas de parqueo para personas discapacitadas que acceden en vehículos. En cualquier caso, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados, considerando que no podrá ser menor a una (1) celda de parqueo, debidamente señalizada con el símbolo internacional de accesibilidad.

TÍTULO 6 DESARROLLOS DE USO DE SERVICIOS

ARTÍCULO 3.2.6.1. USO DE SERVICIOS. Las características del desarrollo del uso de servicios serán las contenidas, en lo pertinente, en el artículo 2.2.6.1. de la presente reglamentación.

El desarrollo del uso de servicios deberá cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en concordancia con la categoría rural.

En este aparte se desarrolla el uso de servicio mercantil, para el cual será aplicable en lo pertinente, lo establecido en el artículo 2.2.6.3. de esta reglamentación.

Los servicios a la comunidad definidos en el numeral 26 del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 se desarrollan en el aparte de equipamientos en el suelo rural de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.6.2. PARCELACIÓN DE SERVICIOS. Las exigencias específicas para parcelaciones de servicios serán las mismas para parcelaciones comerciales establecidas en el artículo 3.2.5.2. de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.6.3. EDIFICACIÓN DE SERVICIOS. Las exigencias específicas para edificaciones de servicios corresponderán a las dispuestas para edificaciones comerciales establecidas en el artículo 3.2.5.3. de la presente reglamentación.



ARTÍCULO 3.2.6.4. PARQUEADEROS EN USO DE SERVICIOS. La obligación de parqueaderos se hará según lo dispuesto en el artículo 3.2.5.4. de la presente reglamentación. Adicionalmente se considerará que en servicios de uso masivo se deberá garantizar mínimo una celda para bomberos, una celda para ambulancia y una celda para buses.

TÍTULO 7 DESARROLLOS DE USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 3.2.7.1. USO INDUSTRIAL. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018 para el uso industrial en suelo rural, se deberá considerar lo siguiente:

1. Aplicará lo dispuesto en el artículo 2.2.7.1. de la presente reglamentación.
2. En concordancia con el Decreto Municipal 124 de 2018 en suelo rural se podrá desarrollar la fami-industria, la cual corresponderá a la misma denominación del artículo 3.2.2.16. del citado Decreto. Podrá ser desarrollada al interior de la vivienda, sin desplazarla y cumpliendo con un máximo del 30% del área construida total de la vivienda.
3. De acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018 para el suelo rural la industria doméstica artesanal también se denomina industria artesanal y corresponde a la definición del artículo 4.3.5.2. del citado Decreto. Este tipo de industria se desarrolla en locales independientes a la vivienda, pudiendo estar localizada en edificaciones residenciales, donde el uso sea permitido.
4. La industria manufacturera que se relaciona en la asignación de usos del suelo rural hace referencia al uso industrial especial definido en el artículo 4.3.5.2. del Decreto Municipal 124 de 2018.
5. La industria mediana y gran industria señaladas en el Decreto Municipal 124 de 2018 hacen referencia a la industria de mediano y alto impacto ambiental, respectivamente, que se definen en el artículo 4.3.5.2. del citado Decreto.
6. De acuerdo con las definiciones del Anexo II del Decreto Municipal 124 de 2018, la agroindustria hace referencia a la producción y transformación de las materias primas provenientes del sector agropecuario y se acogerá a la normativa para uso industrial especial.

ARTÍCULO 3.2.7.2. PARCELACIÓN INDUSTRIAL. Además de lo dispuesto para el uso y parcelación industrial en el Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá considerar lo siguiente:

1. Las vías de acceso al proceso de parcelación deberán cumplir con la sección de vías y radios de giro definidos en la presente reglamentación.
2. Las vías internas y celdas de parqueo cumplirán con las secciones, pendientes y dimensiones en concordancia con las condiciones específicas definidas para parqueaderos públicos para vehículos pesados en el aparte de usos especiales de la presente reglamentación.
3. El patio para maniobras y las vías vehiculares deberán ser desarrolladas al interior del proceso de parcelación.
4. Cuando genere lotes o parcelas la construcción que se adelante en cada uno deberá cumplir las normas de aislamiento a lindero.
5. El área máxima de la totalidad de los locales no podrá superar los aprovechamientos permitidos según el uso y la zona donde se localice.
6. La edificación industrial en cada lote o parcela podrá albergar como máximo un local con uso comercial o de servicios y ubicado únicamente en primer piso. El uso del local será complementario con la actividad industrial que se desarrolla en la parcela y el área construida no superará el 20% del área construida del uso industrial.

7. La parcelación cumplirá con los requerimientos de parqueaderos que se definen en el artículo 3.2.7.4 de esta reglamentación.
8. Los cerramientos donde se permitan serán acordes con la normativa del Decreto Municipal 124 de 2018 y específica de la presente reglamentación.
9. Las edificaciones al interior de la parcelación cumplirán con las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.7.3. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá considerar lo siguiente:

1. Se admite el desarrollo de un (1) local industrial, pudiendo generar un (1) local comercial complementario a la actividad industrial el área máxima no podrá ser superior al 10% del área del local industrial.
2. Las edificaciones deberán cumplir las normas de aislamientos definidas en el Decreto Municipal 124 de 2018.
3. Deberá cumplir con las normas para actuaciones urbanísticas y con las áreas específicas de parqueaderos de la presente reglamentación.
4. Toda edificación industrial en suelo rural deberá cumplir con las características y requerimientos de áreas definidas en para las edificaciones industriales en suelo urbano y de expansión urbana definidas en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.2.7.4. PARQUEADEROS EN USO INDUSTRIAL. El cálculo de la obligación de parqueaderos para el uso industrial establecida en el artículo 4.3.7.1. del Decreto Municipal 124 de 2018 se hará según lo dispuesto en el artículo 3.2.5.4. de la presente reglamentación.

También se deberá considerar el artículo 2.2.3.4.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los lineamientos definidos en la NTC 4139, sobre las exigencias de celdas de parqueo para personas discapacitadas. En cualquier caso, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados, considerando que no podrá ser menos a una (1) celda de parqueo, debidamente señalizada con el símbolo internacional de accesibilidad.

ARTÍCULO 3.2.7.5. AGROINDUSTRIA. Corresponde a la actividad económica industrial vinculada al sector de la agricultura, bajo la cual se elaboran, transforman y comercializan productos alimenticios (perecederos, como frutas, hortalizas, leche, carne o pescado que tienen por objeto en gran medida su conservación) y no alimentarios (las materias primas se destinan a diferentes procesos industriales que no están vinculados a la alimentación. Corresponde a los procesos derivados de la explotación de la tierra y se relaciona con productos como la madera, flores (corte, empaque y comercialización), plantas aromáticas, medicinales y la extracción de materiales: arcillas, arenas, pétreos).

La agroindustria también se fundamenta en la naturaleza del proceso de producción (el tamaño, la complejidad creciente de los insumos, los efectos de los procesos de innovación y nuevas tecnologías, y la especialización), que puede variar desde la artesanal hasta la organización industrial, es decir, se puede intervenir desde la economía familiar en el caso de la familia - industria, la industria artesanal y menor - liviana, así como un proceso más complejo y especializado que varía entre industria media y gran industria o pesada, las cuales se localizarán según la asignación de usos del suelo rural definida en el Decreto Municipal 124 de 2018.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

Adicionalmente deberá cumplir con los requerimientos que en el citado Decreto se definen como impactos ambientales y urbanísticos.

Las agroindustrias rurales también se podrán desarrollar de manera tradicional y espontánea, tales como los trapiches, queseras artesanales, fabricación de dulces, etc. Éstas corresponden a organizaciones del ámbito propio de la subsistencia de las economías campesinas.

Se regirán por la normativa para el uso industrial definido en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación.

PARTE 3 EQUIPAMIENTOS

TÍTULO 1 NORMAS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 3.3.1.1. NORMAS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS EN SUELO RURAL. En concordancia con el artículo 4.2.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 los equipamientos en suelo rural se clasifican en educativos, culturales, bienestar social, servicios públicos y transporte, y deportivos y recreativos.

A continuación, se desarrollan unas normas de carácter general aplicables a todos los equipamientos y otras normas para cada tipo de equipamiento. De manera general todo equipamiento deberá dar cumplimiento de todos los parámetros de accesibilidad, habitabilidad, parqueo, espacio público, calidad ambiental, infraestructura de servicios públicos, iluminación, ventilación, áreas libres, servicios sanitarios, circulaciones, entre otros.

La reglamentación deberá considerar los siguientes aspectos:

1. Requerimientos urbanísticos y arquitectónicos retoman parte de los lineamientos específicos definidos en las regulaciones nacionales.
2. Normas de la NSR-10 títulos J y K relacionados con la seguridad para las personas y contra incendios.
3. Condiciones de accesibilidad y movilidad para edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública y privada, abiertos y de uso público.
4. Normas técnicas sobre accesibilidad de las personas al medio físico: NTC 4143, NTC 4144, NTC 4145 y NTC 4140.
5. Normativa sobre construcciones sostenibles del Decreto 1285 de 2015 y Resolución 549 de 2015.
6. Código colombiano de fontanería y normas sobre instalaciones eléctricas.

Los equipamientos que en el sistema definido en el artículo 4.2.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 no hayan sido definidos en la tabla del citado artículo y que se permitan en la asignación de usos del suelo rural, deberán cumplir con las normas específicas respectivas establecidas en el componente de suelo urbano y de expansión urbana de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.3.1.2. NORMAS ADICIONALES PARA EQUIPAMIENTOS EN SUELO RURAL. Adicional a las normas generales establecidas en el artículo 3.3.1.1. de la presente reglamentación, para el desarrollo de equipamientos en suelo rural se deberá tener en cuenta las siguientes normas:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Los equipamientos que correspondan a Bienes de Interés Cultural -BIC, se acogerán a la normativa del Plan Espacial de Manejo y Protección -PEMP y las aprobaciones respectivas.
2. Cuando se trate de trámites de alguna de las modalidades de licencia de construcción distinta a la de obra nueva, se deberá cumplir con esta reglamentación, así como cuando se trate de edificaciones que no cuentan con licencia urbanística alguna.
3. Los equipamientos localizados o a localizar en una de las Áreas de Preservación de Infraestructuras -API-, en todos los casos deberán realizar el Plan Maestro o Planteamiento Urbanístico General establecido en el artículo 4.3.1.6. del Decreto Municipal 124 de 2018.
4. Cuando se trate de equipamientos localizados en áreas sujetas a la formulación de una Unidad de Planificación Rural -UPR, se deberán ajustar a las condiciones del artículo 4.1.4.1. y siguientes del Decreto Municipal 124 de 2018.
5. Los equipamientos localizados en la zona suburbana para equipamientos de la vía-parque vía Los Sauces se acogerán a la reglamentación específica aquí establecida.
6. Para la determinación de un equipamiento como tal, se deberá considerar que se desarrollará como actividad principal y predominante, pudiendo tener actividades adicionales.
7. No se entenderá como un equipamiento, cuando una edificación comparta varios usos, en la que no se define una actividad como principal, les será aplicable la norma específica y requerimientos para cada uso específico, según la actividad que se desarrolle.
8. Los suelos no aptos para el desarrollo de equipamientos en suelo rural corresponden a los definidos en el artículo 2.3.1.2.4. de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.3.1.3. ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA EQUIPAMIENTOS. Los equipamientos en suelo rural deberán considerar lo siguiente:

1. En categoría de desarrollo restringido el área mínima de lote corresponderá a dos (2) hectáreas, salvo en los equipamientos en los cuales se defina de manera específica el área mínima de lote.
2. En categoría de protección, se admitirá el área de lote que presenten los equipamientos existentes y para los nuevos de acuerdo a los requerimientos técnicos y normas técnicas vigentes.

ARTÍCULO 3.3.1.4. APROVECHAMIENTOS PARA EQUIPAMIENTOS EN SUELO RURAL. La edificabilidad de los equipamientos se ajustará a lo siguiente:

1. Índice de ocupación: treinta por ciento (30%) del área neta de lote definida en el artículo 2.2.6.2.5. del Decreto Nacional 1077 de 2018.
2. Altura máxima: La altura máxima para los equipamientos se define en cuatro (4) pisos o doce (12) metros, salvo los localizados en la zona de equipamientos Vía-Parque Vía Los Sauces del módulo suburbano de actividad múltiple, en la zona de actividad de equipamientos del módulo suburbano de concentración de vivienda, y en la subzona de actividad de servicios de salud y bienestar, zona de actividad terminal de pasajeros y estaciones de transferencia, subzona de actividad de centros de investigación y desarrollo y zona de actividad equipamientos del módulo suburbano de interés económico del aeropuerto, donde aplicará la altura definida para estas zonas en el artículo 4.3.3.4. del Decreto Municipal 124 de 2018; así como tampoco para los equipamientos que de manera específica se define la altura máxima en esta reglamentación.

PARÁGRAFO. Los equipamientos localizados en polígonos de áreas de preservación de infraestructuras -API se ajustarán a lo que defina el respectivo plan maestro. Así mismo, para los



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

equipamientos declarados BIC o los localizados en tratamiento de conservación patrimonial, para los cuales el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP definirá los aprovechamientos aplicables.

ARTÍCULO 3.3.1.5. DISTANCIAS DE PROTECCIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. En concordancia con el artículo 84 de la Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Policía y Convivencia, se deberá establecer el perímetro alrededor de hospitales, hospicios, centros de salud, centros que ofrezcan el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica, media, superior o de educación para el trabajo y desarrollo humano, o centros religiosos, en el que no podrán desarrollarse actividades económicas relacionadas con el ejercicio de la prostitución, juegos de suerte y azar localizados, concursos, o donde se ejecute, por cualquier medio, música o ruidos que afecten la tranquilidad.

Se define como perímetro de protección para los equipamientos que presten los servicios relacionados el correspondiente a una distancia mínima de cien (100) metros medidos a partir del lindero en todos sus costados y del frente sobre la vía de acceso.

Igual distancia se aplicará a las actividades como estaciones de servicio, industrias pesadas, hornos de cremación y los cementerios.

Entre equipamientos de salud con hospitalización y educativos se deberá respetar una distancia mínima de doscientos (200) metros, excepto los de educación superior.

ARTÍCULO 3.3.1.6. ACCESO A LOS EQUIPAMIENTOS. El acceso a los equipamientos deberá considerar lo siguiente:

1. Se hará desde la malla vial existente o la ejecutada por el parcelador o constructor.
2. Se desarrollarán bahías de aproximación o vía de servicio, con el fin de no impactar la movilidad del sector donde se localizará el equipamiento.
3. No se permitirá el acceso directo desde vías nacionales, de primer y segundo orden. Se podrá hacer siempre y cuando se dé cumplimiento las disposiciones de orden nacional referidas a franja de aislamiento y calzada de desaceleración.
4. El desarrollo de cualquier equipamiento, nuevo o existente, requerirá de estudios de movilidad, así mismo deberá plantear la mitigación de los impactos viales y de movilidad del sector.

ARTÍCULO 3.3.1.7. RETIROS GENERALES. Para todo equipamiento se deberá considerarlo siguiente:

1. Todo equipamiento deberá cumplir con los retiros establecidos para suelos de protección y aquellos definidos como de riesgo tecnológico.
2. Serán aplicables los aislamientos para usos institucionales definidos en el artículo 4.3.3.10. del Decreto Municipal 124 de 2018 y se cumplirá como distancia mínima al lindero. Para distancias ente fachadas, según el tipo de tratamiento de las mismas, se cumplirá con la establecida para multifamiliares del citado artículo.
3. Todo equipamiento deberá respetar el retiro de antejardín establecido.
4. Según la altura de la edificación destinada a equipamiento se deberá cumplir con el retiro a eje de vía establecido.

ARTÍCULO 3.3.1.8. SEGURIDAD EN LOS EQUIPAMIENTOS. Todo equipamiento en suelo rural deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.3.1.2.11. de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.3.1.9. EXIGENCIA DE PARQUEADEROS EN EQUIPAMIENTOS. En concordancia con lo establecido en el artículo 4.3.7.1. del Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá cumplir con las obligaciones de celdas de estacionamiento para desarrollos diferentes al residencial, más específicamente con el numeral 3, en los usos cívicos, dotacionales o institucionales, como mínimo con un (1) cupo para parqueo de vehículos por cada cien (100) m² de área construida.

El cálculo de la obligación de parqueo definida en el citado artículo 4.3.7.1. del Decreto Municipal 124 de 2018 se convertirá a metros cuadrados de área, considerando una celda de parqueo de dos punto cincuenta (2.50) por cinco (5) m, para un total de doce punto cinco (12.5) m². Este total en m² se deberá convertir en celdas de parqueo para los siguientes requerimientos como mínimo:

1. Celdas de carros de visitantes: Mínimo 20% del total.
2. Celdas de carros para empleados: Mínimo 10% del total.
3. Celdas de cargue y descargue: Mínimo una (1) celda.
4. Celdas para motos de visitantes: Mínimo 20% del total.
5. Celdas para motos para empleados: Mínimo 10% del total.
6. Parqueo común para bicicletas: Mínimo para 10 bicicletas.
7. Para equipamientos de salud: Mínimo una (1) celda para ambulancia.
8. Parra equipamientos de educación: Mínimo una (1) celda para autobús.
9. Para equipamientos de uso masivo: Mínimo una (1) celda para ambulancia y mínimo 1 celda para bomberos.

También se deberá considerar el artículo 2.2.3.4.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los lineamientos definidos en la NTC 4139, sobre las exigencias de celdas de parqueo para personas discapacitadas. En cualquier caso, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados, considerando que no podrá ser menos a una (1) celda de parqueo, debidamente señalizada con el símbolo internacional de accesibilidad.

ARTÍCULO 3.3.1.10. ACTIVIDADES ADICIONALES EN LOS EQUIPAMIENTOS. En los equipamientos se podrán desarrollar actividades adicionales con las siguientes características:

1. Máximo dos (2) locales con área construida máxima cada uno de diez (10) m², al exterior sobre el frente a la vía pública, siendo el máximo aun cuando exista frente a más de una vía, considerado que en este último caso se localizarán sobre la vía de metro jerarquía.
2. Máximo tres (3) locales al interior del equipamiento, con área máxima construida de quince (15) m² cada uno. Se desarrollarán actividades de servicio y comercio de apoyo a la actividad del equipamiento.
3. Los locales, tanto al interior como al exterior, no podrán tener matrícula inmobiliaria independiente.
4. Las actividades adicionales permitidas corresponden a droguerías, panaderías, minimercados, cafeterías, tiendas y salsamentarías.

ARTÍCULO 3.3.1.11. UNIDADES SANITARIAS EN LOS EQUIPAMIENTOS. La exigencia mínima de las unidades sanitarias para equipamientos será la establecida en el artículo 2.3.1.2.14. de la presente reglamentación.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

TÍTULO 2 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

ARTÍCULO 3.3.2.1. NORMAS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. Corresponden a lo definido en el artículo 2.3.2.1.1. de la presente reglamentación. Además de lo establecido en el componente rural del Decreto Municipal 124 de 2018, estos equipamientos deberán considerar de manera general lo siguiente:

1. Los equipamientos educativos en suelo rural se ajustarán para su desarrollo a la normativa que se dispone en artículos 2.3.2.1.2. y 2.3.2.1.3. de la presente reglamentación.
2. El área mínima de lote corresponderá a la definida como unidad mínima de actuación en el artículo 4.1.3.21. del Decreto Municipal 124 de 2018. Cuando se trate de educación superior con residencias estudiantiles se requerirá una extensión mínima de tres (3) hectáreas.
3. Los equipamientos educativos para educación tecnológica, técnica, no formal y superior se desarrollarán en edificaciones que cumplirán la reglamentación para equipamientos educativos aquí establecida. Además, podrán albergar residencias estudiantiles para el alojamiento de estudiantes cumpliendo con la normativa de hospedaje respectiva.

PARÁGRAFO. Las actividades relacionadas con el desarrollo de la primera infancia se reglamentan en los equipamientos de bienestar social de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.3.2.2. AMBIENTES ESCOLARES EN EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. Los equipamientos educativos en suelo rural se ajustarán a las condiciones definidas en el artículo 2.3.2.1.6. de la presenta reglamentación para los ambientes escolares.

Los ambientes escolares en equipamientos para educación tecnológica, técnica y no formal se podrán flexibilizar pudiendo ser convertidos en aulas multipropósito.

Los establecimientos que planteen otros modelos educativos deberán garantizar el desarrollo de las actividades pedagógicas en ambientes tipo A y C, recreativas y deportivas en ambientes tipo D, y complementarias en ambientes tipo F.

TÍTULO 3 EQUIPAMIENTOS CULTURALES

ARTÍCULO 3.3.3.1. NORMAS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS CULTURALES. El artículo 4.2.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 define los equipamientos culturales en suelo rural corresponden a los de patrimonio, centros comunitarios de tecnología o telecentros, centros de integración cultural y comunitaria. En concordancia con la tabla de equipamientos en suelo rural del citado artículo, también se presentan los salones comunales, bibliotecas, y auditorios.

Los equipamientos culturales deberán considerar de manera general lo siguiente:

1. La localización de los mismos será en concordancia con la asignación de usos del suelo rural de los artículos 4.3.2.6. y 4.3.2.7. del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Se podrán ubicar al interior de otros equipamientos siempre y cuando se trata de usos compatibles y sean permitidos en la zona respectiva.
3. Las actividades culturales se podrán desarrollar al interior de edificaciones de uso mixto que no incluya el residencial, pero no serán considerados equipamientos.
4. En las zonas residenciales solo podrán localizarse como equipamiento.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

5. No se podrán localizar en edificaciones residenciales.
6. Todo equipamiento cultural deberá contar con un aislamiento acústico mediante tratamientos de insonorización para cumplir con los niveles máximos de ruidos establecidos para la zona donde se localice.
7. Las distancias y tratamientos de las fachadas que dan hacia los linderos del predio serán los establecidos en las normas generales aplicables a todos los equipamientos.

ARTÍCULO 3.3.3.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS CULTURALES: Las bibliotecas y auditorios se podrán ubicar al interior de equipamientos y en edificaciones de uso mixto que no contengan el uso residencial, y cumplirán con las condiciones mínimas que aquí se disponen:

1. Las bibliotecas cumplirán con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.18. de la presente reglamentación.
2. Los auditorios cumplirán con lo dispuesto en artículos 2.3.2.2.19 y 2.3.2.2.20 de esta reglamentación.
3. Los salones comunales cumplirán con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.10. de esta reglamentación.

ARTÍCULO 3.3.3.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DE LAS ÁREAS. Todo equipamiento cultural en suelo rural deberá cumplir con los espacios requeridos en el artículo 2.3.2.2.3. de la presente reglamentación. Así mismo, cumplirá con las características de las áreas establecidos en los artículos 2.3.2.2.4. hasta 2.3.2.2.8. de la presente reglamentación.

Las actividades adicionales en los equipamientos culturales en suelo rural se acogerán a lo dispuesto en el artículo 2.3.2.2.9. de esta reglamentación.

ARTÍCULO 3.3.3.4. MUSEOS. Cumplirá con las características definidas en el artículo 2.3.2.2.13. de la presente reglamentación.

TÍTULO 4 EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL

ARTÍCULO 3.3.4.1. NORMAS GENERALES. Los equipamientos de bienestar social definidos para el suelo rural se acogerán en lo pertinente a los artículos 2.3.2.5.2. y 2.3.2.5.3. de la presente reglamentación.

TÍTULO 5 EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 3.3.5.1. EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los equipamientos asociados a los servicios públicos deberán cumplir los lineamientos establecidos en los artículos 2.3.3.5.8.1. y 2.3.2.5.8.2. de la presente reglamentación.

TÍTULO 6 EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE

ARTÍCULO 3.3.6.1. EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y TRANSPORTE. En concordancia con el artículo 4.2.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 los equipamientos de



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

transporte en el suelo rural cumplirán con los lineamientos definidos en el artículo 2.3.3.5.9.1. de la presente reglamentación.

TÍTULO 7 EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS

ARTÍCULO 3.3.7.1. NORMAS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS. En concordancia con el artículo 4.2.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, los equipamientos deportivos y recreativos corresponden a canchas, pista atlética y placas polideportivas.

De acuerdo con el señalado artículo, los equipamientos deportivos y recreativos corresponden a los escenarios deportivos para el desarrollo de actividad física, el deporte y la recreación que facilite la sana convivencia y el buen uso del tiempo. No obstante, también podrán ser desarrollados equipamientos recreativos con destinación específica a la recreación pasiva y activa.

ARTÍCULO 3.3.7.2. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS. Además de lo establecido en el componente rural del Decreto Municipal 124 de 2018, las normas generales aplicables a todos los equipamientos de la presente reglamentación, los equipamientos deportivos y recreativos en suelo rural deberán cumplir con lo establecido en los artículos 2.3.2.4.2., 2.3.2.4.3., 2.3.2.4.4., 2.3.2.4.7., 2.3.2.4.8., 2.3.2.4.10., 2.3.2.4.11, 2.3.2.4.12., 2.3.2.4.13, 2.3.2.4.14 y 2.3.2.4.15 de esta reglamentación.

ARTÍCULO 3.3.7.3. EDIFICABILIDAD DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS. Los equipamientos deportivos y recreativos en suelo rural cumplirán con los siguientes aprovechamientos:

1. Índice de ocupación: 20 % del área neta.
2. Altura máxima: Dos (2) pisos para áreas diferentes a los escenarios deportivos. Los escenarios deportivos podrán contar con altura de un piso cuya altura de piso corresponderá a máximo quince (15) metros.

PARTE 4 USOS ESPECIALES

TÍTULO 1 SERVICIOS DE EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS

ARTÍCULO 3.4.1.1. GENERALIDADES DE LOS SERVICIOS DE EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS. En concordancia con la asignación de los usos del suelo rural, el servicio de expendio de bebidas alcohólicas para el consumo al interior de establecimientos es posible solo en bares y restaurantes, los cuales deberán cumplir con las exigencias del Decreto Municipal 124 de 2018, lo establecido para este tipo de actividades en el suelo urbano y de expansión urbana, y demás requerimientos de la presente reglamentación.

Iguales condiciones serán aplicables a los denominados centros de eventos que se permiten en la asignación de usos del suelo rural.

En ninguno de los establecimientos de comercio se permite el consumo de bebidas alcohólicas al interior de los mismos.

TÍTULO 2 ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE

ARTÍCULO 3.4.2.1. APLICACIÓN. Para este uso se aplicarán las normas específicas para el uso de alojamiento y hospedaje definidas en el artículo 4.3.2.11 del Decreto Municipal 124 de 2018. Adicionalmente se deberá considerar lo siguiente:

1. Los aprovechamientos, obligaciones y localización serán los definidos en el Decreto Municipal 124 de 2018.
2. En concordancia con los artículos 4.3.2.11. y 4.3.3.4. del Decreto Municipal 124 de 2018 para los agro hoteles y eco hoteles aplicará el área mínima de predio o área mínima de actuación de cinco (5) hectáreas, el índice de ocupación del 10% calculado sobre área bruta (AB) incluyendo en este los pisos duros y la altura máxima de cuatro (4) pisos o doce (12) metros.
3. En todos los tipos de alojamiento y hospedaje se deberá dar cumplimiento a lo establecido en las normas nacionales sobre la materia, así como las normas técnicas vigentes. En todo caso, todo tipo de alojamiento rural deberá cumplir con lo establecido en la NTSH 008.
4. Para todos los efectos se considerarán las denominaciones del artículo 2.2.4.4.12.2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo Decreto 1074 de 2015.
5. En concordancia con el artículo 5.4.11.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, todos los establecimientos de alojamiento y otros tipos de hospedaje no permanentes, así como sus servicios complementarios, requieren la aprobación y adopción de un plan de implantación por parte de la Secretaría de Planeación, de manera previa a la solicitud de la licencia urbanística.

ARTÍCULO 3.4.2.2. NORMAS ADICIONALES PARA ECOHOTELES. El interesado en desarrollar un eco hotel en el territorio del municipio de Rionegro, adicional al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el artículo 3.4.2.1. de la presente reglamentación deberá considerar y acreditar en el trámite de la correspondiente licencia urbanística las siguientes características:

1. Construcción bioclimática: El diseño debe aprovechar los recursos naturales disponibles (sol, vegetación, lluvias, viento, etc.) para la construcción de la estructura del edificio, para que los consumos de energía, refrigeración, calefacción y agua sean mínimos. Debe ser una construcción adaptada al clima de la zona, y sus principales características son: radiación solar, aislamiento térmico, iluminación natural, protección contra los vientos fríos en épocas gélidas, protección contra el sol en periodos cálidos, ventilación adecuada, optimización de recursos naturales, disposición y aislamiento en las ventanas, empleo de materiales ecológicos, entre otros.
2. Armonía y respeto con el entorno: Es imprescindible el respeto por la flora, fauna y las tradiciones locales, lo cual debe reflejarse en el diseño de los espacios y en la interrelación de estos con el entorno natural.
3. Empleo de materiales naturales: En lo posible todos los materiales de cerramiento deberían ser naturales para evitar radiaciones y partículas tóxicas.
4. Uso de energías renovables.
5. Presentar un estudio de capacidad de carga de acuerdo a las metodologías generalmente aceptadas.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

6. Acreditar el cumplimiento de las normas técnicas expedidas por el ICONTEC, en especial las siguientes:
 - a. NTSH 006, Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje. Categorización por estrellas de hoteles. Requisitos.
 - b. NTSH 008, Alojamientos rurales. Requisitos de planta y servicios.

Los Ecohoteles deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas definidas en el Artículo 4.3.4.4. del Decreto Compilatorio 124 de 2018.

ARTÍCULO 3.4.2.3. NORMAS ADICIONALES PARA LOS AGROHOTELES. El interesado en desarrollar un agro hotel en el territorio del municipio de Rionegro, adicional al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el artículo 3.4.2.1. de la presente reglamentación deberá considerar y acreditar en el trámite de la correspondiente licencia urbanística las siguientes características:

1. Hospedaje con un mínimo de tres (3) habitaciones localizadas en un lugar donde se realiza algún tipo de actividad agrícola o pecuaria, que proveen algún tipo de experiencia agrícola a sus huéspedes.
2. Acreditar el cumplimiento de las normas técnicas expedidas por el ICONTEC, en especial las siguientes:
 - a. NTSH 006, Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje. Categorización por estrellas de hoteles. Requisitos.
 - b. NTSH 007, Posadas Turísticas. Requisitos de planta y servicios.
 - c. NTSH 008, Alojamientos rurales. Requisitos de planta y servicios.

Los Agrohoteles deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas definidas en el Artículo 4.3.4.4. del Decreto Compilatorio 124 de 2018.

TÍTULO 3 GIMNASIOS

ARTÍCULO 3.4.3.1. GIMNASIOS. En suelo rural se permiten los gimnasios como amoblamiento urbano y que hacen parte del sistema de espacio público, al interior de equipamientos donde se admita este tipo de usos y en locales comerciales.

TÍTULO 4 ESTABLECIMIENTOS PARA LA ATENCIÓN VETERINARIA Y AFINES

ARTÍCULO 3.4.4.1. ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS Y AFINES. En suelo rural se cumplirá en las actividades permitidas y en lo pertinente con lo establecido en la presente reglamentación para estos establecimientos en suelo urbano y de expansión urbana.

TÍTULO 5 SERVICIOS AL VEHÍCULO

ARTÍCULO 3.4.5.1. SERVICIOS AL VEHÍCULO. En concordancia con las tablas de usos del suelo rural definidas en los artículos 4.3.2.6. y 4.3.2.7. del Decreto Municipal 124 de 2018, corresponden a servicios de reparación y mantenimiento de vehículos de transporte pesado, parqueaderos en superficie y en altura.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 3.4.5.2. PARQUEADEROS PÚBLICOS. Las condiciones específicas para parqueaderos públicos en suelo rural serán las definidas para los mismos en suelo urbano y de expansión urbana de la presente reglamentación, considerando además que a las áreas y frentes mínimos de lote allí definidos se le adicionarán los retiros establecidos para el suelo rural en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.4.5.3. ESTACIONES DE COMBUSTIBLE. Además de dar cumplimiento a lo establecido en los numerales 2 al 10 del artículo 2.3.5.3 de la presente reglamentación deberá cumplir con la UMA o la excepción de esta. Para el caso de las vías existentes o proyectadas por el Plan Vial Municipal en doble calzada lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 6.2.2.1 del Decreto Municipal 124 de 2018 se entenderá por costado de vía.

TÍTULO 6 PISCINAS

ARTÍCULO 3.4.6.1. PISCINAS. Aplicará lo establecido para piscinas de los usos especiales para suelo urbano y de expansión urbana de la presente reglamentación.

TÍTULO 7 ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 3.4.7.1. ANTENAS. En concordancia con los artículos 6.2.1.1. y 6.2.1.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, las antenas y su ubicación se regirán por las disposiciones de la autoridad competente.

Acorde con el artículo 6.2.1.1. del citado Decreto Municipal 124 de 2018, en la presente reglamentación se establecerán las condiciones para las antenas en lo relacionado con los usos del suelo, el espacio público, los equipamientos, las zonas y edificaciones patrimoniales, y los aspectos ambientales y paisajísticos, entre otros.

Toda antena que se pretenda localizar deberá considerar los criterios generales para la ubicación de antenas a que hace referencia el artículo 6.2.1.2. del citado Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 3.4.7.2. ASPECTOS GENERALES PARA ANTENAS. La infraestructura necesaria para la instalación de antenas deberá considerar los siguientes aspectos:

1. Cumplir con las disposiciones del Ministerio de Tecnologías de la Información y las comunicaciones MINTIC, la Agencia Nacional del Espectro -ANE, el Decreto Municipal 124 de 2018 y la presente reglamentación.
2. De conformidad con el artículo 39.4 de Ley 142 de 1994 y la Ley 1351 de 2009, los distintos operadores deberán compartir o utilizar sus infraestructuras, para minimizar los impactos visuales y paisajísticos, cuando a ello haya lugar.
3. Propender por disminuir los posibles efectos por radiaciones y en relación con el riesgo tecnológico potencial que de ellas se puedan derivar.
4. Todas las infraestructuras de telecomunicaciones y sus componentes incluyendo las antenas cumplirán con el límite de exposición a radiaciones de la zona del público en general, definido en el artículo 3.29.1 del Decreto Nacional 1078 de 2015, así como con la Resolución Nacional 1645 de 2005 del Ministerio de Comunicaciones y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

5. Las antenas y sus componentes no podrán localizarse sobre cubiertas inclinadas de edificaciones.
6. Cuando las infraestructuras de comunicaciones y sus componentes debidamente aprobadas, pretendan modificar su altura, cobertura, potencia de señal, peso de los componentes, así como el área de la estación base, se ajustarán a las disposiciones aquí establecidas.
7. Aquellas infraestructuras existentes de comunicaciones y sus componentes incluyendo las antenas, que no cuenten con licencia de intervención y ocupación del espacio público, tramitarán la misma, con fundamento en las normas aquí establecidas.
8. Las infraestructuras existentes de comunicaciones y sus componentes incluyendo las antenas que no cuenten con la autorización correspondiente y se ubiquen en edificaciones y lotes deberán cumplir con las disposiciones de la NSR-10.
9. La ubicación de diferentes tipologías de antenas, con sus estructuras y equipos componentes en alguna de las superficies limitadoras del Aeropuerto, requerirá concepto previo de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil.
10. La distancia entre torres de telefonía móvil con relación a las viviendas, instituciones educativas, hospitales y hogares geriátricos y los demás usos que se consideren necesarios, serán los establecidos por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.
11. Bajo ninguna circunstancia la instalación de antenas y sus componentes dará lugar a la subdivisión de lotes.
12. Cuando la antena se localice en terreno natural, se deberá ejecutar un cerramiento cumpliendo con el artículo 2.2.2.5.1.3. numeral 28.1. del Decreto Nacional 1078 de 2015, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, y atendiendo las disposiciones para cerramientos de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 3.4.7.3. ALTURA MÁXIMA PARA ANTENAS. Tanto la antena como la infraestructura de soporte y sus componentes, deberán cumplir con las siguientes características:

1. Cuando se localizan sobre terreno natural, la altura máxima será de ochenta (80) metros. En todo caso se requiere autorización previa de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil, cuando aplique.
2. Cuando se localizan en edificaciones, deberán cumplir con lo siguiente:
 - a. Se podrán localizar en edificaciones que cuenten con una altura igual o superior a tres (3) pisos y únicamente sobre la terraza, cubierta o último piso de las edificaciones.
 - b. Las antenas tipo torrecillas tendrán una altura máxima de veinte (20) metros.
 - c. Las antenas tipo mástiles, contarán con altura máxima de cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 3.4.7.4. DISTANCIA ENTRE ANTENAS. La distancia mínima entre los bordes más externos entre dos antenas y sus componentes, que utilicen algún elemento para ganar altura y no localizadas en edificaciones, será de cincuenta (50) metros.

ARTÍCULO 3.4.7.5. DISTANCIA DE ANTENAS A OTROS USOS. Las antenas la infraestructura necesaria para su instalación deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:

1. De cincuenta (50) metros a espacios públicos de esparcimiento y encuentro, tales como parques, plazas y plazoletas, medidos desde el punto más externo de la antena al borde exterior de dicho espacio público.

2. Mientras se adopta el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP, se respetará una distancia mínima de cincuenta (50) metros, medidos desde el punto más externo de la estación base al borde exterior del Bien de Interés Cultural -BIC. Cuando el PEMP no defina una distancia a las antenas aplicará lo definido en la presente reglamentación.
3. Las antenas de telefonía celular podrán ubicarse cumpliendo una distancia mínima de cincuenta (50) metros a los equipamientos, tomados a partir del punto máximo exterior de los mismos, siempre y cuando se localicen en edificaciones que superen la altura del equipamiento y cumplan con las demás disposiciones establecidas en este Decreto.

ARTÍCULO 3.4.7.6. DISTANCIA DE ANTENAS A LINDEROS Y FACHADAS. Las antenas y sus componentes cumplirán las siguientes distancias a linderos y fachadas:

1. En parcelaciones se ubicarán en el área útil, respetando los retiros aplicables y atendiendo las condiciones de ubicación.
2. Se instalarán en el área útil del lote y respetarán una distancia mínima de seis (6) metros a linderos laterales y de fondo, y de cinco (5) metros al interior de la fachada de las edificaciones, tomados desde el punto más externo de la infraestructura de telecomunicaciones.
3. La localización de las antenas y sus componentes sobre las cubiertas de las edificaciones, terrazas o último piso de las mismas, deberá garantizar que su proyección en planta en cualquier posición, se circunscriba al interior del perímetro del mayor volumen edificado y se respeten las distancias a linderos anteriormente definidas.
4. Las antenas y sus componentes respetarán una distancia mínima de diez (10) metros a cualquiera de las esquinas más próxima.
5. Las distancias relacionadas anteriormente, se tomarán desde la parte más saliente de cualquiera de los componentes de la antena.
6. Las antenas como componentes mínimos, no soportadas con estructuras complementarias, ni adicionales, se podrán adosar a la fachada en el último piso de las edificaciones, siempre que cumplan lo siguiente:
 - a. Estas edificaciones presenten una altura igual o superior a tres (3) pisos.
 - b. Las antenas no incluyan otros elementos complementarios que aumenten su volumen.
 - c. Se cumpla con el límite de exposición a radiaciones de la zona del público en general, según lo establecido en este Decreto.

PARTE 5 OTRAS DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RURAL

TÍTULO 1 INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN EN EL SUELO RURAL DE DESARROLLO RESTRINGIDO

CAPÍTULO 1 ESTUDIOS PARA EL INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN DE LOS MÓDULOS SUBURBANOS DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA E INTERÉS ECONÓMICO DEL AEROPUERTO

ARTÍCULO 3.5.1.1.1. INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN EN LA FORMULACIÓN DE LAS UPR: Atendiendo el criterio establecido en el artículo 4.3.2.8. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018, en virtud del cual el índice de ocupación en el suelo rural será siempre el de la norma más favorable a los intereses del propietario del suelo, se dispone que el índice de



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ocupación para los predios objeto de formulación previa a su desarrollo de la Unidad de Planificación Rural -UPR- establecido en el artículo 4.3.3.3. podrá incrementarse mediante la realización de un estudio detallado de capacidad de carga que contenga como resultado una zonificación ambiental en el cual se identifiquen las zonas no aptas, las zonas aptas con restricciones moderadas, las zonas aptas con restricciones leves y las zonas aptas. Índice de ocupación que ningún caso podrá ser superior al treinta por ciento (30 %) calculado sobre área neta.

Dicho estudio detallado de capacidad de carga deberá sustentarse, entre otros elementos, en los siguientes:

1. Análisis de pendientes con una topografía a una mejor escala que la contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Estudio técnico para la determinación detallada de rondas hídricas, dando estricta aplicación al método matricial adoptado en el Acuerdo 251 de 2011 expedido por CORNARE, o la metodología que adopte la autoridad ambiental.
3. Estudio detallado por condición de amenaza o riesgo por movimiento en masa, inundación o avenida torrencial, en el evento en que aplique.

PARÁGRAFO. Con fundamento en estos estudios se podrá reclasificar la aptitud ambiental de la zona y en consecuencia ajustar los índices de ocupación, ello previa concertación con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 3.5.1.1.2. INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN EN EL TRÁMITE DE LICENCIAS DE PARCELACIÓN: En los casos en los cuales en los predios ubicados al interior de los Módulos Suburbanos de Concentración de Vivienda e Interés Económico del Aeropuerto no sujetos a la formulación de la Unidad de Planificación Rural se pretenda incrementar el índice de ocupación, sin superar el treinta por ciento (30 %) calculado sobre área neta, se deberá presentar el estudio detallado de capacidad de carga a que se refiere el artículo anterior de manera conjunta con los demás documentos para el trámite de la correspondiente licencia urbanística de parcelación.

CAPÍTULO 2 INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN PARA PARQUES, CONJUNTOS O AGRUPACIÓN INDUSTRIALES Y CESIONES ADICIONALES

ARTÍCULO 3.5.1.2.1. CESIONES ADICIONALES POR INCREMENTO DE ÍNDICE DE OCUPACIÓN. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.2.2.6. y el parágrafo 1º del artículo 2.2.6.2.4. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 se adopta en la presente reglamentación el procedimiento para el cálculo de las cesiones urbanísticas obligatorias adicionales para el incremento del índice de ocupación para el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, conforme a las siguientes disposiciones.

ARTÍCULO 3.5.1.2.2. SOLICITUD DE VIABILIDAD: Los interesados en adelantar ante la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces el trámite para la autorización del incremento del índice de ocupación, entre el treinta por ciento (30 %) del área neta y el cincuenta por ciento (50 %) del área neta, deberán radicar ante dicha dependencia una solicitud en la cual describan las condiciones técnicas y jurídicas tanto del predio o predios que se pretenden beneficiar con dicho incremento como de los propuestos para la compensación, adjuntando para el efecto los siguientes documentos:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Copia de Escrituras Públicas.
2. Certificados de tradición y libertad.
3. Paz y salvos municipales.
4. Planos de áreas georreferenciados en Magna Sirgas origen Bogotá.
5. Los demás documentos que el interesado estime necesarios para determinar dicha viabilidad.

PARÁGRAFO. Si dentro de la revisión preliminar de los documentos indicados en el presente artículo, la administración municipal establece la necesidad de requerir información adicional, esta será solicitada al interesado, quien deberá allegarla dentro del mes siguiente, so pena de entenderse como desistido el trámite, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (artículo 17 de la Ley 1437 de 2012, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015).

ARTÍCULO 3.5.1.2.3. UBICACIÓN DE LOS PREDIOS DONDE SE PUEDEN CONCRETAR LA CESIÓN ADICIONAL. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.3.3. del Decreto compilatorio del POT 124 de 2018, los predios que se propongan a la Secretaría de Planeación del municipio de Rionegro para concretar la cesión adicional solo se podrá localizar en predios que hagan parte de las microcuencas abastecedoras de acueductos, ecoparques y fuentes hídricas en las que el POT tenga proyectado parques lineales, en especial el Río Negro, áreas que se identifican y delimitan en los planos con códigos POT_CG_130, POT_CG_132 y POT_IG_416 del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 3.5.1.2.4. CONCEPTO DE VIABILIDAD: La Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, previo concepto técnico y jurídico, y mediante resolución motivada otorgará viabilidad para que se adelante el proceso de compensación por incremento del índice de ocupación, indicando los alcances del mismo. Acto Administrativo que se notificará en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra el cual procederán los recursos en sede administrativa.

PARÁGRAFO. El concepto jurídico de viabilidad contendrá el correspondiente estudio de títulos de los predios, tanto del beneficiario del incremento en el índice de ocupación, como en el predio a compensar.

ARTÍCULO 3.5.1.2.5. ELABORACIÓN DE AVALÚOS: Una vez expedido, notificado y ejecutoriado el acto administrativo de viabilidad, el interesado procederá a realizar los correspondientes avalúos de los predios beneficiarios y objeto de compensación, los cuales deberán tener el carácter de Corporativo, conforme lo dispuesto en el literal b del artículo 3º de la Ley 1673 de 2013, lo cual se acreditará ante la Secretaría de Planeación una vez sean radicados, so pena de ser rechazados.

Para el caso de los predios beneficiarios del incremento del índice de ocupación, los avalúos deberán realizarse por el método o técnica residual, conforme lo previsto en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, o la norma que la complemente, modifique o sustituya. Se deben realizar dos avalúos, el primero con el índice de ocupación del 30% y el segundo con el incremento del índice de ocupación que se pretende solicitar, sin que en ningún caso sea superior al 50% del área neta.

Para el caso de los predios objeto de compensación, la técnica valuatoria a aplicar será la del método de comparación de mercado, conforme lo previsto en la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, o la norma que la complemente, modifique o sustituya

ARTÍCULO 3.5.1.2.6. RADICACIÓN DE AVALÚOS: Una vez el interesado tenga a su disposición los avalúos indicados en el artículo 3.5.1.2.5 del presente Decreto, deberá radicarlos de manera oficial ante la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, con el fin de determinar el valor objeto de compensación y el área del predio a compensar. Avalúos que se deberán acompañar de los soportes documentales correspondientes de los evaluadores.

ARTÍCULO 3.5.1.2.7. CÁLCULO DEL VALOR A COMPENSAR: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 3.5.2.2.5 del presente Decreto, para determinar el valor a compensar por metro cuadrado por el incremento del índice de ocupación para el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, se tomará como P1 el valor por metro cuadrado correspondiente al 30% de índice de ocupación y P2 el valor por metro cuadrado correspondiente al incremento del índice de ocupación solicitado, sin exceder el 50%.

Establecido el P1 y el P2 se procede por parte de la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, a establecer la diferencia restando del P2, el valor por metro cuadrado obtenido en el P1, obteniendo como resultado el valor a compensar por metro cuadrado el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada, lo cual se expresa bajo la siguiente fórmula:

$$P2 - P1 = Vrc$$

Donde:

Vrc: Valor a compensar por metro cuadrado.

Determinado el valor a compensar por metro cuadrado, este se multiplicará por el número de metros cuadrados que representen el área de mayor ocupación que se pretende otorgar, lo cual se expresa bajo la siguiente fórmula:

$$Vrc \times m^2 \text{ ma (I.O.)} = Vrtc$$

Donde:

Vrc m²: Valor a compensar por metro cuadrado.

M² ma (I.O.): Metros cuadrados por mayor aprovechamiento por índice de ocupación.

Vrtc: Valor total a compensar.

ARTÍCULO 3.5.1.2.8. CÁLCULO DEL ÁREA A COMPENSAR: Determinado en moneda colombiana (pesos) el valor a compensar por el mayor índice de ocupación (aprovechamiento), se dividirá por el valor por metro cuadrado del predio o predios propuestos para ser objeto de compensación, de cuya operación se obtendrá como resultado el número de metros cuadrados que deberán ser cedidos al municipio de Rionegro como compensación por la mayor ocupación autorizada a título de cesiones adicionales.

En el evento en que se proponga más de un predio para ser objeto de compensación, el valor por metro cuadrado que se tomará para la operación es el que resulte de multiplicar a “pro rata” el valor de cada uno de ellos en el evento en que sean diferentes.

PARÁGRAFO 1º. De conformidad con el parágrafo 1º artículo 2.2.6.2.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, en ningún caso la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.

PARÁGRAFO 2º. Tanto el valor a compensar a que se refiere el artículo 3.5.2.2.7 del presente Decreto como el área a compensar deberán constar en Resolución expedida por la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, la cual deberá ser motivada y notificada en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, contra la cual procederán los recursos en sede administrativa”.

TÍTULO 2

ARMONIZACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE LA CUENCA DEL RÍO NEGRO

ARTÍCULO 3.5.2.1. ARMONIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO EN LAS MICROCUENCAS ABASTECEDORAS CONFORME AL POMCA DEL RÍO NEGRO: En concordancia con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.2.5.2.2.11 del Decreto Municipal 124 de 2018 (compilatorio del POT) al interior de las áreas delimitadas como microcuencas abastecedoras a que se refiere el artículo 2.2.5.2.2.2 del Decreto Municipal 124 de 2018 y en el plano con código POT_CG_130, se aplicará el régimen de usos y de densidades establecido en los artículos cuarto, quinto, sexto y octavo de la Resolución No. 112-4795-2018 del 08 de noviembre de 2018 expedida por CORNARE, o la norma que la complemente, modifique o sustituya, para las categorías de ordenación Conservación y Protección Ambiental y Uso Múltiple, tal como se indica en la siguiente tabla y conforme a lo indicado en el documento MEMORIA JUSTIFICATIVA - ANEXO I. ARMONIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL POMCA DEL RÍO NEGRO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – DECRETO 124 DE 2018, el cual hace parte integral del presente Decreto:

ZONIFICACIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA
Amenaza alta por movimiento en masa	No aplica
Humedales	No aplica
Rondas hídricas	No aplica
Predios ubicados aguas arriba de las captaciones	1 viv/ha de conformidad con la Resolución 112-4795-2018 de Cornare
Predios para la conservación de cuencas hidrográficas	1 viv/ha de conformidad con la Resolución 112-4795-2018 de Cornare
Restauración ecológica	2 viv/ha de conformidad con la Resolución 112-4795-2018 de Cornare
Otras áreas de importancia ambiental del POMCA	3 viv/ha de conformidad con la Resolución 112-4795-2018 de Cornare
Otras áreas de la microcuenca – zonas de usos múltiple del POMCA.	Lo establecido en el Decreto 124 de 2018 para las Zonas de Producción Sostenible o Zonas de Producción Agropecuaria o Zonas Residenciales Campestres o Zonas Residenciales.
Preservación DRMI Cerros de San Nicolás	Lo establecido en el plan de manejo del DRMI Cerros de San Nicolás



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ZONIFICACIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA
Restauración DRMI Cerros de San Nicolás	Lo establecido en el plan de manejo del DRMI Cerros de San Nicolás
Uso Sostenible DRMI Cerros de San Nicolás	Lo establecido en el plan de manejo del DRMI Cerros de San Nicolás
Preservación RFPN Nare	Lo establecido en el plan de manejo de la RFPN Nare
Restauración RFPN Nare	Lo establecido en el plan de manejo de la RFPN Nare
Uso Sostenible RFPN Nare	Lo establecido en el plan de manejo de la RFPN Nare
Preservación DRMI El Capiro	Lo establecido en el plan de manejo del DRMI El Capiro
Restauración DRMI El Capiro	Lo establecido en el plan de manejo del DRMI El Capiro

PARÁGRAFO 1º. En las áreas definidas en el POMCA del río Negro como de uso múltiple en las microcuencas abastecedoras, bien sean áreas agrícolas o agrosilvopastoriles, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.3.8. del Decreto Municipal 124 de 2018, la densidad aplicable, para vivienda campesina y vivienda campestre, será la establecida para la categoría de protección correspondiente a las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de recursos naturales, conforme lo dispone CORNARE en el artículo octavo de la Resolución No. 112-4795-2018 del 08 de noviembre.

PARÁGRAFO 2º. Con el objeto de garantizar la coherencia entre el texto del Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía la Secretaría de Planeación adelantará el correspondiente ajuste cartográfico de conformidad con lo indicado en el documento de memoria justificativa que hace parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3º. De acuerdo con la armonización del POMCA del río Negro con el POT del municipio de Rionegro, al interior de las microcuencas abastecedoras de acueductos localizadas en las categorías de protección se podrán desarrollar agro parcelaciones, agro condominios, eco parcelaciones y eco condominios, atendiendo para el efecto las densidades establecidas en la Resolución No. 112-4795-2018 del 08 de noviembre de 2018 expedida por Cornare, o la norma que la complemente, modifique o sustituya, para las áreas de conservación y protección ambiental del POMCA, y para el caso de las áreas de uso múltiple se aplicaran las densidades establecidas en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación, es decir 3 viv/ha si es parcelación y 4 viv/ha si es condominio. Igualmente, podrán desarrollarse proyectos de agro hoteles y eco hoteles cumpliendo las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto compilatorio 124 de 2018) y las disposiciones contenidas en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 4º. Cuando mediante acto administrativo la autoridad ambiental Cornare modifique la zonificación ambiental del POMCA del Río Negro en las áreas de las microcuencas a que se refiere el presente artículo, la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, conforme lo dispuesto en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, procederá automáticamente a realizar los ajustes cartográficos correspondientes del Plan de Ordenamiento Territorial, en especial en cuanto a los usos del suelo y densidades de vivienda.

ARTÍCULO 3.5.2.2. TRÁMITE DE DESAFECTACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL ESTABLECIDAS EN EL POMCA DEL RÍO NEGRO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo décimo segundo de la Resolución No. 112-4795-2018 del 08 de noviembre de 2018, en relación con el criterio de coberturas vegetales, capacidad de uso del suelo y presencia o no de fuentes hídricas, la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, podrá exigir al interesado en un trámite de una licencia urbanística, un

estudio específico o interpretación de imágenes de distintas épocas, que basados en los criterios metodológicos de la Guía POMCAS (Resolución 1907 del 2013 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible) y tomando como referencia la cartografía oficial y las normas del IGAC, a una escala mayor a la establecida en la cartografía adoptada con el POMCA del Río Negro y/o el POT del municipio de Rionegro. Dicho estudio deberá remitirse a CORNARE de tal manera que su evaluación documentada mediante informe técnico y en cartografía, permita a la Corporación una mejor lectura de las características del área analizada, y tome la decisión más acertada en el cumplimiento de las normas vigente y las desafectaciones a que haya lugar. Este procedimiento podrá ser realizado por el interesado directamente ante CORNARE.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley 019 de 2012, CORNARE remitirá el acto administrativo que realice la precisión cartografía del POMCA para que el municipio defina con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo por parte de la Secretaría de Planeación el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente Plan y sus instrumentos reglamentaciones y complementarios.

TÍTULO 3 USOS DEL SUELO EN LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS

ARTÍCULO 3.5.3.1. USOS DEL SUELO EN LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS. De conformidad con el principio normativo de neutralidad contenido en el numeral 2º del artículo 100 de la Ley 388 de 1997, los suelos a los cuales el Plan de Ordenamiento Territorial les asignó la categoría de desarrollo restringido de corredor vial suburbano, los cuales se encuentran delimitados en el plano POT_CR_301, se les aplicará el siguiente régimen de usos, atendiendo a las dinámicas de los sectores en los cuales se emplazan:

CORREDOR	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Corredor vial suburbano San Luis	Vivienda (en sus diferentes tipologías). Comercio al por menor.	Actividades agrícolas y ganaderas incluyendo floricultivos.. Actividades de servicios como: alojamiento y servicios de comida, recreación pasiva y activa. Educación.	Actividades mercantiles como: Expendio de bebidas alcohólicas. Centros de eventos. Minería.	Industrias Manufacturera. Actividades de servicios mercantiles Como: recuperación de materiales (reciclaje). Algunas industrias manufactureras con alto riesgo contaminante: Fabricación de sustancias y productos químicos, curtimbres, transformación de algunas materias primas.

CORREDOR	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Observaciones a los usos restringidos	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento, la restricción estará sujeto a cumplir los niveles indicados y establecidos por la alcaldía municipal en contaminación auditiva y visual como bares y restaurantes. Para el caso de los centros de eventos estos deberán acreditar la mitigación de impactos ambientales, tales como contaminación auditiva y visual. La actividades mineras estarán sujetas a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas Ley 685 de 2001, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional-CORNARE.			
Corredor vial suburbano San Antonio – Recinto Quirama	Vivienda (en sus diferentes tipologías). Comercio al por menor. Actividades de servicios como: alojamiento y servicios de comida, recreación pasiva y activa.	Actividades agrícolas y ganaderas diferente a los floricultivos. Educación	Actividades mercantiles como: Expendio de bebidas alcohólicas. Centros de eventos. Minería.	Industrias Manufacturera. Actividades de servicios mercantiles Como: recuperación de materiales (reciclaje). Algunas industrias manufactureras con alto riesgo contaminante: Fabricación de sustancias y productos químicos, curtimbres, transformación de algunas materias primas.
Observaciones a los usos restringidos	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento, la restricción estará sujeto a cumplir los niveles indicados y establecidos por la alcaldía municipal en contaminación auditiva y visual como bares y restaurantes. Para el caso de los centros de eventos estos deberán acreditar la mitigación de impactos ambientales, tales como contaminación auditiva y visual. La actividades mineras estarán sujetas a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas Ley 685 de 2001, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional-CORNARE.			
Corredor vial suburbano Las Violetas – Quebrada Piedras Blancas	Vivienda (en sus diferentes tipologías). Servicios de educación. Comercio al por mayor y al por menor. Servicios mercantiles como: servicios de comunicación y de información, actividades	Actividades de servicios como: alojamiento y servicios de comida, recreación pasiva y activa. Actividades agrícolas y ganaderas incluyendo floricultivos.	Actividades mercantiles como: Expendio de bebidas alcohólicas. Centros de eventos. Minería.	Industrias Manufacturera. Actividades de servicios mercantiles Como: recuperación de materiales (reciclaje). Algunas industrias manufactureras con alto riesgo contaminante:

CORREDOR	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	financieras y de seguros, actividades profesionales, científicas y técnicas.			Fabricación de sustancias y productos químicos, curtimbres, transformación de algunas materias primas.
Observaciones a los usos restringidos	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento, la restricción estará sujeta a cumplir los niveles indicados y establecidos por la alcaldía municipal en contaminación auditiva y visual como bares y restaurantes. Para el caso de los centros de eventos estos deberán acreditar la mitigación de impactos ambientales, tales como contaminación auditiva y visual. La actividades mineras estarán sujetas a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas Ley 685 de 2001, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional-CORNARE.			
Corredor vial suburbano La Macarena – Plan Parcial No. 10 El Tranvía	Vivienda (en sus diferentes tipologías). Comercio al por mayor y al por menor. Servicios mercantiles como: servicios de comunicación y de información, actividades financieras y de seguros, actividades profesionales, científicas y técnicas. Actividades de servicios como: alojamiento y servicios de comida, recreación pasiva y activa. Servicios de Educación.	Actividades de servicios mercantiles como: transporte y almacenamiento. Fami-industrias. Industria artesanal y de bajo impacto. Actividades agrícolas como los floricultivos.	Actividades mercantiles como: expendio de bebidas alcohólicas. Servicios a la comunidad: actividades de defensa y seguridad. Centros de eventos. Minería.	Industrias Manufacturera. Actividades de servicios mercantiles Como: recuperación de materiales (reciclaje). Algunas industrias manufactureras con alto riesgo contaminante: Fabricación de sustancias y productos químicos, curtimbres, transformación de algunas materias primas
Observaciones a los usos restringidos	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento, la restricción estará sujeta a cumplir los niveles indicados y establecidos por la alcaldía municipal en contaminación auditiva y visual como bares y restaurantes. Para el caso de los centros de eventos estos deberán acreditar la mitigación de impactos ambientales, tales como contaminación auditiva y visual. La actividades mineras estarán sujetas a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas Ley 685 de 2001, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional-CORNARE.			

PARÁGRAFO. La densidad, altura e índice de ocupación serán las establecidas en el artículo 4.3.3.5 del Decreto 124 de 2018.

LIBRO 4 NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

PARTE 1 SOBRE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 4.1.1. PARCELACIÓN. Toda actuación de parcelación, también deberá considerar lo siguiente:

1. Respetar el nivel y pendientes naturales del terreno, disminuyendo en lo posible los movimientos de tierra.
2. Cumplir para la respectiva licencia urbanística con un montaje gráfico de simulación del proyecto que permite identificar los impactos sobre el paisaje existente.
3. Cumplir con las regulaciones de los elementos de la publicidad exterior visual en el espacio público.
4. Mantener la productividad de la tierra en las parcelaciones productivas y cumpliendo con el manejo adecuado, el desarrollo tecnológico y buenas prácticas en la escala respectiva.
5. Cumplir con una vinculación inmediata a la malla vial pública.
6. Cumplir con la concentración de viviendas para el desarrollo de parcelación eco-residencial y agro-residencial.
7. Toda actuación que requiera trámite de parcelación deberá cumplir con las vías obligadas que le expida la Secretaría de Planeación, con el fin de cumplir con los requerimientos de accesibilidad, vinculación a la malla vial pública rural existente, continuidad vial en el sector o entorno, con el plan vial y los proyectos viales y, adicionalmente, con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector.
8. Cumplir con las zonas de reserva o áreas de exclusión para carreteras de la red vial nacional definidas en el artículo 2.2.8.6. del Decreto Municipal 124 de 2018 y los retrocesos en los corredores viales suburbanos que establece el artículo 2.2.6.2.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015.
9. Solicitar las poligonales de amarre y el diseño horizontal y vertical.
10. En todo proceso de parcelación las vías deberán entregarse debidamente dotadas con todas las redes necesarias para las infraestructuras de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, incluyendo las acometidas respectivas y en concordancia con los requerimientos de la autoridad ambiental.
11. Acoger lo establecido en el Acuerdo 265 de 2011 expedido por CORNARE para procesos de movimientos de tierra, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO. Cuando la parcelación se desarrolle en predios que limiten con vías de primer orden, para su intervención deberán contar previamente con los permisos para el uso, la ocupación y la intervención temporal de la infraestructura vial a que se refiere la Resolución No. 716 del 28 de abril de 2017 de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 4.1.2. URBANIZACIÓN. Todos los procesos de urbanización, también deberán considerar lo siguiente:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

1. Solicitar las vías obligadas ante la Secretaría de Planeación, con el fin de cumplir con los requerimientos de accesibilidad, vinculación a la malla vial urbana existente, continuidad vial en el sector o entorno, con el plan vial y los proyectos viales y, adicionalmente, con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector.
2. Solicitar las poligonales de amarre y el diseño horizontal y vertical de las vías.
3. Las vías en todo proceso de urbanización deberán entregarse debidamente dotadas con todas las redes necesarias para las infraestructuras de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, incluyendo las acometidas respectivas.

ARTÍCULO 4.1.3. SUBDIVISIÓN. Las condiciones específicas para las licencias de subdivisión se encuentran definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación.

En suelo rural de desarrollo restringido se deberá considerar además lo siguiente:

1. Los predios que cumplen con la Unidad Mínima de Actuación se deberán desarrollar mediante el proceso de parcelación y no se podrán acoger a la excepción del artículo 4.3.6.1. del Decreto Municipal 124 de 2018.
2. Cuando los predios que no cumplen con la Unidad Mínima de Actuación -UMA que no han sido producto de subdivisión a partir del 25 de enero de 2011, opten por realizar subdivisiones deberán cumplir con lo siguiente:
 - a. La subdivisión se autorizará solo por una vez.
 - b. Se podrán subdividir hasta máximo tres (3) lotes.

ARTÍCULO 4.1.4. CONSTRUCCIÓN. Las condiciones específicas para las licencias de construcción se encuentran definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 124 de 2018 y en la presente reglamentación.

PARTE 2 SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 4.2.1. ALTURA EN LAS EDIFICACIONES. Para la aplicación de los aprovechamientos del Decreto Municipal 124 de 2018 en términos de la altura, además de lo allí establecido, se deberá considerar lo siguiente:

1. En suelo urbano y de expansión urbana:
 - a. La definición de la altura estará determinada por la dimensión de la unidad de piso, según el uso o usos de la edificación.
 - b. La edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos permitidos en los aprovechamientos del Decreto Municipal 124 de 2018.
 - c. La altura de una edificación en terrenos planos se medirá desde el nivel 0:0 del andén, en el punto de acceso directo al edificio. Solo en donde las condiciones topográficas presenten depresión del terreno (topografía más baja que el acceso al edificio), y siempre y cuando se conserven las condiciones morfológicas del mismo, la Secretaría de Planeación podrá autorizar pisos inferiores al nivel de acceso, en cuyo caso la altura será tomada desde el nivel de evacuación al que se refiere la NSR 10; con el fin de compensar el desarrollo urbanístico y paisajístico, cumpliendo con las demás obligaciones urbanísticas.
 - d. El último nivel que albergue solo la losa o cuarto de tanques, o cuartos técnicos no serán contabilizados como piso. Así mismo, no contarán como piso los niveles de sótanos,



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- semisótanos, mezanine y mansarda, siempre y cuando se constituyan como tales, según las características definidas en la presente reglamentación.
- e. La altura máxima de las edificaciones de uso residencial multifamiliar en los tratamientos donde se admitan, será acorde con las características de frente y área de lote definidas en el parágrafo 2º del artículo 3.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 independientemente de si fuera posible una altura mayor.
 - f. La altura máxima en todas las edificaciones dependerá de su relación con la sección vial a la cual da frente el proyecto trazando un ángulo de 60º con respecto al eje de la sección pública.
 - g. Las edificaciones de valor patrimonial y los predios localizados en tratamiento de Conservación Patrimonial niveles 1 y 2 se regirán por lo establecido en el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP-.
 - h. En el área perteneciente a las superficies que reglamentan la altura para las actividades aeronáuticas, deberán cumplir con la altura que les autorice la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil.
2. En suelo rural:
- a. Para la determinación de la altura se deberá considerar lo establecido en los párrafos del artículo 4.3.3.4. del Decreto Municipal 124 de 2018.
 - b. La definición de la altura estará determinada por la dimensión de la unidad de piso establecido en la presente reglamentación según el uso o los usos de la edificación.
 - c. La edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos permitidos en los aprovechamientos del Decreto Municipal 124 de 2018.
 - d. No contarán como piso los niveles de sótanos, semisótanos (siempre que estén por debajo del terreno natural), mezanine y mansarda, siempre y cuando se constituyan como tales, según las características definidas en la presente reglamentación.
 - e. La altura máxima de las edificaciones localizadas en centros poblados estará acorde con el frente mínimo que se define para cada tipo de desarrollo independientemente de si fuera posible una altura mayor en el Decreto Municipal 124 de 2018.
 - f. Las edificaciones de valor patrimonial y los predios localizados en tratamiento de Conservación Patrimonial Suburbana se regirán por lo establecido en el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP-.
 - g. En el área perteneciente a las superficies que reglamentan la altura para las actividades aeronáuticas, deberán cumplir con la altura que les autorice la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil.
 - h. En suelos de la categoría de protección se aplicará lo establecido en el parágrafo del artículo 4.3.3.3. del Decreto Municipal 124 de 2018.

PARAGRAFO. Se entiende por fachada principal de una edificación la que es percibida desde la vía pública y se localiza de manera paralela a esta o en un ángulo no superior a 30º. Cuando se trata de edificaciones que dan frente a más de una vía pública, se considerará fachada principal la que presente el acceso peatonal o vehicular a la edificación.

ARTÍCULO 4.2.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Para la aplicabilidad del índice de ocupación adoptado en el Decreto Municipal 124 de 2018, además de lo allí establecido, se deberá considerar lo siguiente:

1. En el suelo urbano y de expansión urbana:
 - a. En las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar la ocupación estará definida por la norma de patios y vacíos.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- b. En las edificaciones con destinación al uso residencial multifamiliar será aplicable el índice de ocupación o la norma de patios y vacíos establecido en los aprovechamientos del POT.
 - c. Los inmuebles definidos como patrimonio y los predios localizados en tratamientos de conservación patrimonial niveles 1 y 2, la ocupación será determinada en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP.
 - d. En los equipamientos localizados por fuera de las áreas de preservación de infraestructura API aplica la ocupación definida en el aparte de equipamientos colectivos de la presente reglamentación.
 - e. Los definidos en la presente reglamentación como usos especiales se rigen por el índice de ocupación definido en los aprovechamientos del POT.
 - f. En las edificaciones destinadas a usos industriales la ocupación será la definida en el POT.
 - g. El índice de ocupación se calculará sobre el área neta del lote en tratamientos de consolidación nivel 3, mejoramiento integral, conservación patrimonial en sus dos niveles desarrollo y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.
 - h. La aplicación del índice de ocupación no irá en detrimento del cumplimiento de los retiros establecidos en la presente reglamentación.
 - i. Para el índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área cubierta.
 - j. Las terrazas o espacios privados cubiertos con cualquier elemento continuo serán contabilizados como área construida para índice de ocupación.
 - k. En edificaciones que se localicen en lotes con pendiente, el índice de ocupación se calculará sobre el nivel que genere la mayor ocupación.
 - l. En edificaciones que deban desarrollar plataforma y torre, los voladizos en la torre se contabilizarán para efectos del índice de ocupación.
2. En suelo rural:
- a. Se calculará con base en lo establecido en el artículo 2.2.6.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - b. Las edificaciones multifamiliares, donde el uso sea posible, cumplirán con el índice de ocupación definido para la zona donde se localiza.
 - c. Los inmuebles definidos como BIC y los predios localizados en tratamiento de conservación patrimonial suburbana, la ocupación será determinada en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP.
 - d. Los equipamientos localizados tanto en áreas de preservación de infraestructura API como por fuera de ellas cumplirán con el índice de ocupación definido para los mismos en la presente reglamentación.
 - e. Los usos especiales, comerciales, industriales y de servicios se rigen por el índice de ocupación definido para la zona donde se localizan.
 - f. La aplicación del índice de ocupación no irá en detrimento del cumplimiento de los retiros establecidos en la presente reglamentación.
 - g. Para el índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área cubierta. En edificaciones que se localicen en lotes con pendiente, el índice de ocupación se calculará sobre el nivel que genere la mayor ocupación.
 - h. Toda terraza o espacio privado cubiertos con cualquier elemento continuo serán contabilizados como área construida para índice de ocupación, sin ir en detrimento de las condiciones de iluminación y ventilación.
 - i. Tratándose de desarrollos en los módulos suburbanos de concentración de vivienda y de interés económico del Aeropuerto aplicara el índice de ocupación según la aptitud del suelo definido en la tabla del artículo 4.3.3.3. del Decreto Municipal 124 de 2018.

- j. Se contabilizará en el índice de ocupación las áreas cubiertas con cualquier tipo de material.
- k. En los desarrollos que se realicen en suelos rurales con categorías de protección en los cuales se aplique el índice de ocupación, este incluirá tanto las áreas construidas cubiertas como los demás pisos duros, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 4.3.3.8 del Decreto Municipal 124 de 2018 en ningún caso podrá exceder el veinte por ciento (20 %) del área neta.

ARTÍCULO 4.2.3. DENSIDAD HABITACIONAL. Para la aplicabilidad de la densidad habitacional, además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá considerar lo siguiente:

1. En suelo urbano y de expansión urbana:
 - a. Cuando en el cálculo de la densidad habitacional, la cifra resultante sea un valor con un solo decimal mayor a 0.5, el número de viviendas se aproximará al número inmediatamente superior.
 - b. La densidad habitacional se calculará sobre área bruta en tratamiento de consolidación nivel 1 en los polígonos donde aplique, y nivel 3, desarrollo, renovación urbana en la modalidad de redesarrollo y mejoramiento integral.
 - c. Todo proceso de urbanización y de edificación multifamiliar por desarrollo predio a predio, cumplirán con la densidad habitacional de la zona donde se localiza.
2. En suelo rural:
 - a. Cuando en el cálculo de la densidad habitacional, la cifra resultante sea un valor con un solo decimal igual o mayor a 0.7, el número de viviendas se aproximará al número entero inmediatamente superior.
 - b. La densidad habitacional se calculará sobre área bruta de lote en toda parcelación residencial y productiva y sus modalidades, independiente del tipo de tratamiento y uso del suelo donde se localice.
 - c. Todo proceso de parcelación y de edificación multifamiliar por desarrollo predio a predio, cumplirán con la densidad habitacional de la zona donde se localiza.

PARTE 3 VOLUMETRÍA

ARTÍCULO 4.3.1. VOLUMETRÍA EN LAS EDIFICACIONES. Los elementos de volumetría, son aquellas características físicas de las edificaciones, cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, etc., incluidos tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de edificación.

ARTÍCULO 4.3.2. PLATAFORMA Y TORRE. La plataforma corresponde al volumen arquitectónico de conformación horizontal que constituye la base en una edificación en altura y sobre la cual se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. La edificación desarrollada con plataforma y torres deberá considerar lo siguiente:

1. El índice de ocupación de la plataforma es mayor que el de la torre, el cual se ajustarán a los índices máximos establecidos en los aprovechamientos en el POT.
2. Según los aprovechamientos definidos en el Decreto Municipal 124 de 2018, en los tratamientos de Consolidación nivel 3, Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo será obligatoria la conformación espacial de plataforma y torre cuando las

edificaciones presenten alturas iguales o mayores a cinco (5) pisos, estableciendo una altura máxima para la plataforma de tres (3) pisos para garantizar la escala humana.

3. La o las torres deberán retrasarse respetando un ángulo de 60° con respecto al eje de la vía con un retroceso mínimo de tres (3) metros.

ARTÍCULO 4.3.3. ZÓCALO URBANO. Con la finalidad de promover dinámicas urbanas económicas y sociales, la seguridad del entorno y la protección de la población que lo utiliza, la denominada plataforma se conformará como un zócalo urbano comercial dando frente a la vía pública y tendrá las siguientes características:

1. Se localizarán los usos del suelo que se definen en la tabla de usos del suelo contenida en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, generando una sana mezcla de usos.
2. La plataforma contará con fachadas abiertas hacia la o las vías a las que de frente el proyecto.
3. En el primer (1) piso de la plataforma se podrán localizar sobre fachada solo usos comerciales, de servicios y de equipamientos, en concordancia con el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
4. En la plataforma o zócalo urbano, las fachadas en primer piso conformarán el cerramiento del proyecto. En ningún caso se permitirá otro tipo de cerramiento.
5. Cuando en los tratamientos donde se exige la conformación de plataforma y torre se desarrollen parqueaderos, estos cumplirán con las condiciones de zócalo urbano al menos en el primer piso, en el cual solo se admitirá sobre la fachada el área de ingreso y salida vehicular y locales para usos comerciales y de servicio, según lo establecido en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
6. En aquellas edificaciones que, en razón de su altura, no requiera la conformación de plataforma y torre, el zócalo podrá ser desarrollado en primer piso cumpliendo con las mismas características establecidas.
7. Equivaldrá como mínimo al primer piso de la plataforma o de la edificación en aquellos casos en que no exista la plataforma.

ARTÍCULO 4.3.4. RETIROS OBLIGATORIOS. En virtud de lo establecido por el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, y el Decreto Nacional 1077 de 2015, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran espacio público.

Los inmuebles a que se hace referencia, pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza o uso, a la satisfacción de necesidades colectivas; por consiguiente, y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso, que únicamente será compensada cuando represente para el propietario una afectación de tal magnitud que vulnere el núcleo esencial del derecho a la propiedad.

Los proyectos individuales, deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores, y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

En los eventos en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, la edificación deberá dar solución adecuada a los empates, con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirán con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 4.3.5. DIMENSIÓN DE LOS RETIROS. A continuación, se definen las dimensiones de los retiros para el suelo urbano, expansión urbana y rural.

En concordancia con el artículo 3.2.3.10. del Decreto Municipal 124 de 2018, las edificaciones deberán cumplir, además de lo establecido en este Decreto, con los siguientes retiros:

1. Retiro perimetral: Cuando las edificaciones hacen parte de una urbanización cerrada desarrollada en lotes a partir de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), cumplirán con un retiro perimetral de urbanización, así:
 - a. De cinco (5) metros para edificaciones residenciales con altura máxima de tres (3) pisos u once (11) metros, contados desde el nivel de acceso hasta el nivel del caballete.
 - b. De seis (6) metros para edificaciones residenciales que superen la altura de tres (3) pisos u once (11) metros.
 - c. De seis (6) metros para edificaciones destinadas a otros usos con cualquier altura.
 - d. De diez (10) metros para edificaciones de cualquier uso y altura que colinden con usos no compatibles o prohibidos.
 - e. Los anteriores retiros podrán ser mayores en la norma específica que se determinen en los planes parciales o cualquier otro instrumento de planificación.
2. Retiro a lindero: Cuando se trata de desarrollos en predios independientes o en los lotes de una subdivisión o de una urbanización, cumplirán con retiros laterales y de fondo, sin detrimento del retiro perimetral de urbanización, de la siguiente manera:
 - a. En predios independientes o en lotes de una subdivisión: No tendrán que cumplir retiro lateral o de fondo, sin embargo, la fachada semiabierta sobre un muro lateral o posterior de edificaciones, cumplirá con un retiro mínimo de tres (3) metros, contados a partir del medianero, aislamientos laterales y posteriores pero la distancia dependerá del tipo de tratamiento de la fachada que se desarrolla en la presente reglamentación.
 - b. En lotes de una urbanización: De tres (3) metros para edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar con altura máxima de tres (3) pisos u once (11) metros. De seis (6) metros para edificaciones multifamiliares.
3. Retiro o radio de ochava: Cuando la edificación de cualquier uso o altura se localiza en esquina y no cuenta con una distancia mínima de cuatro con cincuenta (4.50) metros entre el paramento y el borde interior de la calzada, deberá cumplir con un retiro en forma de ochava, de la siguiente manera:
 - a. Radio mínimo de ochava de tres (3) metros para edificaciones localizadas en zonas residenciales.
 - b. Radio mínimo de ochava de cinco (5) metros para edificaciones localizadas en otras zonas de categoría de uso distintas a la residencial.
 - c. En cualquiera de los dos casos se deberá aplicar la siguiente formula, si con la cual el resultado es menor, se deberá cumplir con el mayor de los dos:

$$Ro = Rg - [(a1 + a2)]$$

Ro: Radio de ochava
 Rg: Radio de giro según zona de uso
 a1: Distancia desde el borde de la calzada al paramento en vía 1
 a2: Distancia desde el borde de la calzada al paramento en vía 2
4. Retiro frontal a eje de vía: De acuerdo con los numerales 18 y 19 del artículo 3.2.3.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, se trata de la distancia que debe retrasarse toda edificación con respecto al centro o eje de la sección vial pública, cumpliendo con lo siguiente:
 - a. El retroceso será equivalente al trazado de un ángulo de 60° desde el centro de la sección vial pública, con un mínimo de 3 metros.

- b. Será aplicable a edificaciones que superen los tres (3) pisos de altura o nueve (9) metros y que no deben conformar plataforma y torre.
- c. Será exigible en todas las vías a las que de frente la edificación.
- d. En las edificaciones localizadas en polígonos con tratamiento de consolidación nivel 3, desarrollo y renovación en la modalidad de redesarrollo que deben conformar plataforma y torre, el retroceso se cumplirá en la torre.
- e. En las edificaciones con altura menor a tres (3) pisos no será obligado siempre que la distancia entre paramentos sea igual o superior a doce (12) metros, si contempla antejardines se deberán respetar.
- f. En las edificaciones existentes que posean licencia y que superen los tres pisos, debidamente aprobados, las ampliaciones en altura que sean posibles según los aprovechamientos permitidos, deberán cumplir el retroceso a partir de la ampliación.
- g. En las edificaciones localizadas dando frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal o retroceso se tomará a partir del eje de la vía más próxima al predio.
- h. En las edificaciones patrimoniales y en polígonos con tratamiento de conservación patrimonial nivel 1 y nivel 2, el Plan Especial de Manejo y Protección determinará el cumplimiento o no de este retiro frontal.
- i. En los polígonos con tratamiento de consolidación en sus tres niveles, se deberá conformar el paramento consolidado a nivel de primer piso.
5. Retiros entre fachadas: En toda edificación de cualquier uso o altura, la distancia entre fachadas estará determinada por el tratamiento de las mismas, así:
 - a. Entre fachadas abiertas, será de doce (12) metros, tomados desde el exterior del o los voladizos, si existen.
 - b. Entre fachadas semicerradas, o entre fachadas abiertas y fachadas semicerrada o cerradas, la distancia mínima será de seis (6) metros tomados desde el exterior del o los voladizos, si existen.
 - c. Entre fachadas cerradas y semiabiertas la distancia mínima será de tres (3) metros.
 - d. Entre fachadas cerradas, no será exigible distancia mínima.
 - e. Cuando se trata de varias edificaciones en un mismo desarrollo o proyecto, serán aplicables los retiros entre fachadas.
6. Retiros al viaducto y estaciones: Será aplicable lo establecido en el artículo 2.3.3.18. del Decreto Municipal 124 de 2018.
7. Retiros a BIC: Serán los establecidos en el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP.
8. Retiros a intercambios viales, pasos a desnivel y otras infraestructuras de transporte aéreo o terrestre que así lo requieran: Las distancias mínimas a estos elementos son las siguientes:
 - a. Para edificaciones con frente a pasos a desnivel, la distancia mínima será la definida en el denominado retiro frontal.
 - b. Para edificaciones con frente a intercambios viales en altura o en deprimido que no contemplen vía a nivel, el retiro mínimo será de quince (15) metros medidos desde el borde exterior del intercambio.
 - c. Para edificaciones que den frente a glorietsas, el retiro mínimo corresponde a once (11) metros, respetando en todo caso el antejardín.
9. Retiros a estructuras especiales: Los retiros a estructura como oleoductos, gasoductos, antenas de transmisión y similares, serán los establecidos por las entidades competentes.
10. Retiros a líneas de energía o de alta tensión LAT: Las fajas de protección a las líneas de energía serán las determinadas en la norma RETIE vigente.
11. Retiros de antejardín: Con excepción de las áreas a las cuales se le ha asignado el tratamiento de consolidación en sus tres niveles donde se debe respetar el paramento existente, todo desarrollo deberá cumplir con las siguientes distancias mínima de antejardín:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

- a. Vías arterias: Cinco (5) metros.
- b. Vías colectoras y de servicio urbana: Dos (2) metros para edificaciones hasta de tres (3) pisos y de cinco (5) metros para edificaciones de cuatro (4) o más pisos.
- c. Vías peatonales urbanas: Dos (2) metros para edificaciones hasta de dos (2) pisos y de tres (3) metros para edificaciones de tres (3) o más pisos.

En suelo rural, además de los retiros establecidos en el Decreto Municipal 124 de 2018, se deberá cumplir con el retiro de ochava, entre fachadas, a viaductos y estaciones, a BIC, a intercambios viales, pasos a desnivel y otras infraestructuras de transporte aéreo o terrestre, a estructura especiales y a líneas de energía o alta tensión, que se establecen en este artículo para el suelo urbano y de expansión urbana, considerando siempre que será el mayor el que será aplicable cuando confluyan varios retiros.

Adicionalmente se deberán considerar los retiros por usos específicos que se definen en la presente reglamentación.

En los centros poblados rurales y suburbanos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3.3.10. del Decreto Municipal 124 de 2018, el retiro a lindero, bien sea del lote existente o de cada uno de los lotes resultantes del proceso de parcelación o subdivisión, será de tres (3) metros a lindero para construcción de dos pisos máximo y de cinco (5) metros cuando la edificación a licenciar tenga más de dos (2) pisos.

Los retiros de antejardín en suelo rural para vías de primer y segundo orden serán de diez (10) metros.

PARÁGRAFO. El tratamiento del retiro frontal a eje de vía en suelo urbano y de expansión urbana deberá garantizar la paramentalidad en zonas consolidadas.

ARTÍCULO 4.3.6. VOLADIZOS. Los voladizos son la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea de paramento siempre y cuando cumplan con lo siguiente:

1. Balcón: Los balcones como espacios cubiertos abiertos al exterior y sin muro de cerramiento, podrán sobresalir a partir de la línea de paramento un máximo de punto ochenta (0.80) metros. Las terrazas cubiertas o descubiertas y los aleros que sobresalen también cumplirán con esta dimensión máxima.
2. Fachada distinta a balcón: Los espacios cubiertos con muro de cerramiento con o sin ventana hacia el exterior, podrán sobresalir un máximo de punto cuarenta (0.40) metros.
3. Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o del antejardín de dos con cincuenta (2.50) metros.
4. Respetar mínimo uno punto cincuenta (1.52) metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.
5. Conservar el radio de ochava exigido hasta una altura mínima de cuatro con cincuenta (4.50) metros.
6. En ningún caso podrá proyectarse a menos de punto cincuenta (0.50) metros, del borde de la calzada.
7. Para evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones en las fachadas deberán retirarse un (1) metro como mínimo del eje de medianería, adecuando una jardinera con dichas dimensiones o cerrando con un muro hasta el techo o cubierta que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
8. Los voladizos en plataforma cumplirán con las condiciones anteriores.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

9. Los voladizos en la torre se permitirán con un ancho máximo de punto ochenta (0.80) metros con tratamiento de balcón.

ARTÍCULO 4.3.7. ALTURA DE PISO. En las edificaciones, según el uso, la altura de piso será la siguiente:

1. Uso residencial: Será máxima de tres con cincuenta (3.50) metros y mínima de dos con veinticinco (2.25) metros.
2. Uso comercial y de servicios: Será máxima de cinco (5) metros, considerando que cuando se trata de un espacio cubierto en techo, esta distancia será entre el nivel de piso acabado y el enrase. Para supermercados, hipermercados y similares la Secretaría de Planeación podrá autorizar una altura mayor.
3. Uso industrial: Será máxima de seis (6) metros. Podrá ser mayor por requerimientos técnicos y quedará claramente expresado en los planos de aprobación. Cuando se presente área de oficinas al interior de este uso, la altura de piso será la correspondiente para este uso.
4. La altura de piso en los parqueaderos privados y de visitantes en una edificación será de dos con veinte (2.20) metros. Las celdas de cargue y descargue corresponderán a la magnitud del vehículo.
5. En el aparte de usos especiales y equipamientos de la presente reglamentación, la altura de piso se determina de manera específica.

ARTÍCULO 4.3.8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por sótanos y semisótanos, la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótanos, no podrán exceder más de 1,50 m, sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta, además, las siguientes normas:

1. Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de máquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
2. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
3. Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores, en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.

ARTÍCULO 4.3.9. MANSARDAS O BUHARDILLAS. Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional, y deberán estar integradas espacialmente al piso inmediatamente inferior. El enrase del techo será el del piso inmediatamente inferior.

La construcción de mansardas, donde sea permitida, contabilizará como área construida cubierta. No se considera como piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

La pendiente máxima del techo para garantizar la mansarda será de 33%.

ARTÍCULO 4.3.10. MEZANINE. El mezanine es el nivel intermedio retrasado con respecto a la fachada, integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación, su área no supera el treinta por ciento (30 %) esta y cuyo acceso se logra a través del mismo. La construcción de mezanine es permitida en cualquier edificación, y se contabilizará como área construida cubierta. Se permitirá el desarrollo de mezanines en la plataforma de una edificación, siempre y cuando, la altura de la misma no supere la altura máxima establecida de tres (3) pisos o nueve (9) metros en el POT.

No se permite un mezanine en las celdas de parqueo.

PARTE 4 OTROS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

TITULO 1 FACHADAS Y CUBIERTAS

ARTÍCULO 4.4.1.1. FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES HACIA EL ESPACIO PÚBLICO. En todo proyecto constructivo, ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas, cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que este sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados, públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación, y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones, deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y de otras fachadas adyacentes, garantizando la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

Los muros laterales o posteriores, contruidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación, en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo (no rebitada), revocadas y pintadas. Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para obtener el certificado de permiso de ocupación (recibo de obra o certificado de concordancia).

Las fachadas, al ser elementos constitutivos del espacio público, conforme lo determina el Decreto Nacional 1077 de 2015, deben tener prelación sobre los demás usos del suelo en cumplimiento de la función pública del urbanismo, por tal motivos, toda intervención en fachada existente o diseño de las mismas para obra nueva, deberá acreditar estudio arquitectónico que consulte el entorno dentro del cual se enmarca, adjuntando memoria descriptiva del diseño firmado por un arquitecto debidamente matriculado y con tarjeta profesional vigente, el cual propondrá materiales, colores, texturas, mobiliario complementario, entre otros aspectos que permitan consolidar un diseño que aporte al embellecimiento del espacio público, y genere establecimiento de actividades económicas o residenciales de calidad.



Las fachadas en predios localizados en polígonos con tratamiento de conservación patrimonial, se deberán desarrollar considerando lo que se establezca en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP, así mismo, lo relacionado con la publicidad visual exterior.

Conforme lo definido en el numeral 19 del artículo 3.2.3.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, en los primeros dos (2) pisos de la plataforma queda prohibido la ubicación de parqueaderos que se localicen sobre fachada y deberán albergar usos comerciales, de servicios y de equipamientos.

PARÁGRAFO. Los titulares de los derechos reales de dominio de las edificaciones que cuenten con fachadas y/o culatas, contarán con un (1) año, contado a partir de la publicación del presente Decreto, para acogerse a las disposiciones del presente artículo.

ARTÍCULO 4.4.1.2. FACHADA SEMIABIERTA. Se trata de una fachada con ventanas en vidrio fijo opaco hasta una altura mínima de uno punto sesenta (1.60) metros, y a partir de esta última se permitirá la ventilación natural.

ARTÍCULO 4.4.1.3. VENTANAS EN MURO MEDIANERO Y EN ALTURA. En muros en altura, con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita el registro sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

En muros medianeros, podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del propietario vecino colindante, y la ventana tenga una altura mínima de uno punto sesenta (1.60) metros, con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio opaco o esmerilado.

En cualquiera de los casos anteriores, para la obtención de la licencia de construcción, se anexará copia de la escritura pública, debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Los espacios contarán con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por esta ventana. Las ventanas sobre muros medianeros que no cuenten con el permiso del vecino colindante, serán cerradas a costo de quien las tiene en uso y sin derecho a retribución alguna.

ARTÍCULO 4.4.1.4. CUBIERTAS O TECHOS. Corresponden al remate de la edificación que define la cubierta final de la misma.

En predios localizados al interior de polígonos con tratamiento de conservación patrimonial niveles 1 y 2 se admite únicamente la cubierta inclinada, en ningún caso se acepta la cubierta plana. La cubierta deberá tener una pendiente mínima de quince grados (15°) y máxima de treinta grados (30°). En estos polígonos no se admiten mansardas, buhardillas ni áticos.

En los tratamientos donde se permitan edificaciones con altura máxima entre un (1) piso y cuatro (4) pisos, la cubierta del último nivel deberá ser en teja o en losa inclinada; únicamente se permitirán terrazas que no superen el 25% del área de dicho piso y deberán estar ubicadas en la parte posterior de la edificación.

ARTÍCULO 4.4.1.5. ELEMENTOS ADICIONALES EN FACHADA. Se consideran como elementos adicionales en la fachada las marquesinas, los tapasoles o parasoles y cubiertas sobre antejardín, los cuales se instalan con el fin de dar protección a los usuarios frente al clima o por razones ornamentales y estéticas.

La posibilidad o no de instalar estos elementos y sus especificaciones en edificaciones patrimoniales o en polígonos con tratamiento de conservación patrimonial nivel 1 y nivel 2, será determinada por el Plan Especial de Manejo Protección - PEMP.

ARTÍCULO 4.4.1.6. MARQUESINAS. Son los elementos caracterizados por lo siguiente:

1. Es el elemento en voladizo que sobresale de la fachada y que es parte integrante de la losa que cubre el primer piso de la edificación.
2. Es la cubierta de solo el acceso de la edificación, sin cubrir los elementos de la sección pública de la vía.
3. El nivel superior de la losa no podrá ser un espacio habitable, por lo tanto, no tendrá acceso desde el interior de la edificación y no se utilizará como balcón o terraza, tampoco para soportar publicidad alguna, ni será construida.
4. Cuando esté sobre la faja del antejardín solo podrá cubrir un máximo de uno punto cincuenta (1.50) m.
5. Se deberá garantizar una altura libre de dos punto cincuenta (2.50) metros, como mínimo.
6. Bajo las marquesinas se permitirá la libre circulación y por tanto no se admiten elementos ni permanentes ni desmontables, así como tampoco cerramientos laterales o frontales como vidrieras, cortinas o similares.
7. La iluminación del espacio que cubre se hará, por el nivel inferior y estará embebida en la losa.

ARTÍCULO 4.4.1.7. TAPASOLES O PARASOLES. Elemento adosado a la fachada e instalado para ser auto portante, sin soportes verticales, y construido en materiales livianos distintos de la teja de barro, asbesto, zinc, u otro material sintético que favorezca una construcción de tipo permanente. Adicionalmente se considerarán las siguientes condiciones:

1. No se admite bajo el tapasol o parasol la ubicación de cerramientos laterales tipo vidrieras, cortinas, apoyos verticales o similares, así como tampoco la instalación de vitrinas, asaderos o fogones, puestos de ventas, etc.
2. Se permitirá la libre circulación.
3. Los tapasoles o parasoles no se admiten cubriendo andén o zona verde o calzada, así como tampoco sobre espacios públicos. Solo cubrirán áreas privadas.
4. Cuando cubre el antejardín solo podrá ser en una faja del 50% del ancho, con un máximo de uno punto cincuenta metros (1.50 m) cuando el antejardín tenga más de tres metros (3 m).
5. La altura libre mínima bajo el tapasol o parasol será de dos punto cincuenta metros (2.50 m) con respecto del nivel del andén en su punto más desfavorable.
6. Se procurará la homogeneidad de los tapasoles o parasoles instalados en un mismo costado de cuadra.
7. Los tapasoles o parasoles que se instalen cubriendo terrazas o espacios privados dentro del lote serán incluidos para el cálculo del índice de ocupación donde aplique, sin ir en detrimento del cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de los espacios adyacentes. Los tapasoles o parasoles que cubran estas áreas deberán respetar en todo caso, los retiros laterales y de fondo establecidos.

ARTÍCULO 4.4.1.8. CUBIERTAS SOBRE ANTEJARDÍN. Corresponde al elemento que cubre el antejardín que además de proteger del clima, permitirá que bajo la cubierta se ocupe con mesas y sillas como extensión de los locales destinadas a las actividades económicas permitidas y donde el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Municipal 279 de 2018 compilado por el decreto 179 del 29 de mayo de 2019, o la norma que lo modifique o sustituya. Cumplirá con las mismas especificaciones del tapasol o parasol, salvo que se podrá cubrir hasta tres metros (3 m). Igualmente, este tipo de cubierta no podrá cubrir el andén, la zona verde ni la calzada de la sección vial pública.

TÍTULO 2 CERRAMIENTOS

ARTÍCULO 4.4.2.1. CERRAMIENTOS. El cerramiento hace referencia al elemento natural o construido que permite encerrar de manera permanente un predio. Se podrá encerrar un proyecto de su entorno inmediato o como elemento para separar los terrenos entre propiedades distintas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 675 de 2001, las unidades inmobiliarias cerradas contarán con cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente que garantice la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual.

En la aprobación de los proyectos, se propenderá porque éstos contemplen la creación de espacios públicos y privados, que permitan una dinámica urbana económica y movilidad continua de los usuarios del sector, sobre todo dando frente a las vías, parques, plazas y zonas verdes recreacionales, y hacia retiros de quebradas, evitando así los requerimientos de cerramiento por parte de los habitantes por razones de seguridad.

ARTÍCULO 4.4.2.2. NORMAS GENERALES PARA CERRAMIENTOS. Todo cerramiento deberá considerar las siguientes condiciones generales:

1. Todo cerramiento de carácter permanente cumplirá con los requisitos y procedimientos establecidos para la licencia urbanística de construcción en la modalidad de cerramiento a que se refiere el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015.
2. Cualquier cerramiento que se pretenda realizar deberá cumplir con lo dispuesto en la presente reglamentación.
3. No es posible el cerramiento de zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos, que hayan sido producto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas en los procesos de licencias urbanísticas de urbanización, parcelación o construcción.
4. El cerramiento hacia las vías podrá corresponder a la fachada de la o las edificaciones que dan hacia ellas, en cuyo caso se tratarán como fachadas abiertas.
5. Todo cerramiento deberá cumplir con las vías establecidas.
6. Los cerramientos serán construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo.
7. Los predios que no presenten edificaciones podrán contar con cerramiento por los linderos del predio.
8. Los predios que no presenten construcción localizados al interior de áreas consolidadas en suelo urbano deberán contar con cerramiento con muros.

9. En todos los casos se garantizará la continuidad de la malla vial y de las servidumbres de tránsito, y por lo tanto no se crearán obstáculos que impidan la libre circulación peatonal y vehicular.
10. En concordancia con el artículo 63 de la Ley 675 de 2001 las unidades inmobiliarias cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un cerramiento y controles de ingreso.
11. Los predios sin desarrollar que cuenten con cerramiento se deberán mantener libres de escombros o cualquier clase de residuos.
12. Todo proyecto podrá tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no vaya en detrimento del espacio público, o se afecte la articulación directa del sistema vial principal identificado en el Plan Vial, ni la prestación de servicios públicos domiciliarios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.
13. Las unidades inmobiliarias cerradas, cumplirán con los requerimientos sobre área de circulación, recreación, uso social, zonas verdes y áreas de servicios a que se refiere la Ley 675 de 2001.
14. Únicamente podrán ser objeto de cerramiento las áreas libres privadas, los servicios privados propios del desarrollo, las vías vehiculares y peatonales privadas de distribución interna a las edificaciones.
15. Se prohíbe la instalación o colocación de serpentinas corto punzantes, serpentinas de acero, alambradas electrificadas, puntas de lanzas, vidrios, o elementos similares.
16. El antejardín podrá tener elementos de protección con altura máxima un (1) metro, únicamente con setos vivos, que los delimite físicamente, permitan la visual y el mantenimiento, que no serán considerados cerramientos para efectos de la presente reglamentación.
17. Se permitirán cerramientos diferentes a las fachadas abiertas en proyectos con un área de lote mínima de dos mil (2.000) m² y máxima de diez mil (10.000) m².
18. Los cerramientos permitidos diferentes a fachadas abiertas de la edificación, permitirán la visibilidad y transparencia desde y hacia el espacio público, mínimo de 80%.
19. El cerramiento respetará un retiro no menor a quince (15) metros, a partir del borde superior del cauce que conforma la corriente de agua. En todo caso debe respetarse los retiros establecidos en el POT (Decreto Municipal 124 de 2018) o los que se determinen en los conceptos de aclaración de fuentes.
20. No podrán quedar dentro del cerramiento los retiros a quebradas que hagan parte de los ecoparques de quebradas o proyectos específicos de espacio público que hayan sido declarados como tales por la Administración Municipal.
21. Los proyectos que en suelo urbano y de expansión urbana deban conformar plataforma y torre y zócalo urbano no se permitirán cerramientos distintos a las fachadas de la edificación.
22. En suelo rural todos los cerramientos deberán considerar las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.9. del Decreto Municipal 124 de 2018, además cumplirán con las condiciones dispuestas en la presente reglamentación.
23. Deberán cumplir con los requerimientos y normativa para parqueaderos.
24. El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas, se hará según las normas establecidas en la presente reglamentación; y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.

25. Las vías y zonas verdes cedidas al Municipio, deben permanecer abiertas y permitir su continuidad.
26. No se permite el cerramiento del espacio público.

ARTÍCULO 4.4.2.3. ESPECIFICACIONES DE LOS CERRAMIENTOS. Las características físicas de los cerramientos, además de las enunciadas en el artículo 4.3.2.9 del Decreto Municipal 124 de 2018 serán las siguientes:

1. Cerramientos con elementos contruidos:
 - a. Serán en malla eslabonada, tubulares o similares con altura máxima de dos metros (2 m), cuando el proyecto no requiera cumplir con retiros laterales y de fondo, el cerramiento podrá ser en muro.
 - b. Los cerramientos podrán contar con muro de soporte de 40 centímetros de altura máxima. Tratándose de terrenos con pendientes la altura del muro de soporte podrá ser máximo de un (1) metro. En todo caso la altura total del cerramiento con muro de soporte no será mayor a dos (2) metros.
 - c. Se admitirán elementos puntuales en mampostería (columnas) con una sección máxima de veinte centímetros por veinte centímetros, con una separación mínima libre entre ellos de dos con cincuenta (2,50) metros, pero sin la instalación de vigas superiores ni cubiertas que generen áreas construidas.
2. Cerramientos con elementos naturales localizados hacia la o las vías.
 - a. Cuando se trate de vegetación densa la altura máxima del seto vivo será de uno punto veinte (1.20) m.
 - b. Cuando se trate de vegetación que permite permeabilidad visual mínima del 80% a través del seto vivo, la altura máxima será de dos (2) metros.
 - c. Considerando la altura máxima de la vegetación, según el tipo de vegetación, se deberá tener en cuenta el tipo de arborización que podrá ser localizada como cerramiento, en concordancia con el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público adoptado mediante Decreto Municipal 279 de 2018 compilado por el decreto 179 del 29 de mayo de 2019, o la norma que lo modifique o sustituya.
3. Cerramientos en linderos.
 - a. Tratándose de cerramientos con elementos contruidos deberá cumplir con las especificaciones definidas en el numeral 1 del presente artículo.
 - b. Cuando se trata de cerramientos con elementos naturales la altura máxima será de dos (2) metros.

PARTE 5 HABITABILIDAD

ARTÍCULO 4.5.1. HABITABILIDAD EN LAS EDIFICACIONES. En concordancia con la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, la construcción de edificaciones corresponde a una de las actuaciones urbanísticas posibles de desarrollar en uno o varios predios.

Hacen parte de este grupo de normas las relacionadas con la habitabilidad de las edificaciones, específicamente las de salubridad, accesibilidad, seguridad, y funcionalidad.

TÍTULO 1 NORMAS DE SALUBRIDAD



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 4.5.1.1. SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES. Hace referencia a los espacios mínimos requeridos en viviendas y locales, y a las condiciones mínimas de iluminación y ventilación en las edificaciones.

ARTÍCULO 4.5.1.2. ESPACIOS MÍNIMOS DE UNA VIVIENDA. Toda vivienda deberá cumplir con las siguientes áreas de alimentación, de dormitorio, sanitaria y social.

1. Área de alimentación: Área de preparación de alimentos correspondiente a la cocina.
2. Área de dormitorio: Área de descanso que corresponde a la o las alcobas.
3. Área sanitaria: Área para las actividades relacionadas con la higiene que corresponde a la zona de baño y ropas.
4. Área social: Área para las actividades colectivas y de estar correspondiente al salón y comedor.

Estas áreas deberán cumplir con áreas mínimas que permitan su adecuado funcionamiento y estar conectadas mediante las circulaciones respectivas.

PARÁGRAFO. En la vivienda VIS y VIP el área social podrá ser de carácter multifuncional, pudiendo albergar una actividad económica, la cual deberá ser acorde con el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 4.5.1.3. ESPACIOS MÍNIMOS DE UN LOCAL. Los espacios mínimos que deberá presentar un local corresponden al área de intercambio de productos o servicios mercantiles o de fabricación, y unidad sanitaria completa por sexo.

Algunas actividades comerciales, industriales y de servicios, así como los denominados usos especiales y equipamientos de la presente reglamentación, presentan mayores requerimientos a los de un simple local en función del tipo de actividad que se lleva a cabo.

ARTÍCULO 4.5.1.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural desde patios, vacíos, o el exterior, a través de ventanas, considerando lo siguiente:

1. Las edificaciones destinadas a usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. 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.
2. Las especificaciones respecto a patios y vacíos, se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.
3. El cumplimiento de los patios y vacíos no irá en detrimento del cumplimiento del índice de ocupación en las edificaciones donde sea aplicable.
4. En el uso residencial, el área social y de dormitorios deberán contar con iluminación y ventilación directas. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas y ventiladas, máximo a uno con cincuenta metros (1.50 m.) de éstas. En los baños será opcional la iluminación y ventilación directas, pudiéndose realizar ambas por medios mecánicos o de manera indirecta por otros espacios, o la ventilación a través de buitriones o extractores mecánicos. Las cocinas que no estén integradas al área social de la vivienda, podrán contar con iluminación y ventilación a través de la zona de ropas con iluminación y ventilación directas y con una distancia máxima de

- 1.50 m. Las cocinas integradas al área social podrán estar iluminadas y ventiladas a través de esta con una distancia máxima de tres punto cincuenta (3.50) metros. Las demás áreas podrán estar iluminadas y ventiladas de manera indirecta por las zonas comunes de la edificación siempre y cuando éstas cuenten con dichas condiciones directas, no medie una distancia mayor a uno punto cincuenta (1.50) metros, y se realice por medio de ventanas con vidrio fijo y opaco y con ventilación a partir de un punto ochenta (1.80) metros de altura.
5. Se deberán cumplir las distancias mínimas entre fachadas de acuerdo con su tipología para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable para evitar el encajonamiento de vía y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros o reglamentaciones en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.
 6. Con el fin de no generar registros, en caso de que las edificaciones de lotes colindantes formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de las fachadas, estarán ubicadas a una distancia mínima de uno punto cincuenta (1,50) metros medidos a partir de la intersección con el muro medianero.
 7. Las edificaciones que se destinen a usos o actividades diferentes al residencial –vivienda–, como industria, oficinas o establecimientos comerciales, podrán tener iluminación artificial y ventilación mediante extractores o sistemas similares; salvo que la reglamentación para la actividad que desempeñen exija ventilación e iluminación natural.
 8. Los equipamientos atenderán lo dispuesto en este Decreto para cada tipología y en ausencia de norma, acogerán la norma técnica correspondiente.

ARTÍCULO 4.5.1.5. DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS. Los patios y vacíos en las edificaciones deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

1. En las edificaciones destinadas a cualquier uso, que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio será de tres (3) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve (9) m². Esta dimensión se incrementará en punto cincuenta (0.50) metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.
2. En edificaciones destinadas a cualquier uso de un sólo piso, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2) metros y el área mínima de cuatro (4 m²) metros cuadrados.
3. En edificaciones para cualquier uso de dos (2) pisos, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50 m.) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25 m²).
4. Si la edificación se realiza mediante ampliaciones hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio, se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.
5. Cuando el proyecto arquitectónico resulte afectado sensiblemente por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores, se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2 m.) en edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre y cuando, se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.
6. El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, se podrá dividir como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de dicho piso; en los pisos superiores, el área de vacío obligatorio no se podrá fraccionar.

7. Para edificaciones hasta 4 pisos de altura, se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50 m.) metros, cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en punto cincuenta (0.50) metros adicionales por piso.
8. No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales, o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6 m.). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas, o servicios sanitarios, y cumplan con las especificaciones de las fachadas semi cerradas, o en aquellos en los cuales, mediante el diseño de la ventanería, se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas, y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.
9. La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3 m.). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.
10. Cuando la ventana es perpendicular al medianero, y se encuentra a menos de tres (3) metros de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con ochenta centímetros (1.80) metros del piso acabado.
11. En el caso de lotes que formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de la fachada, deberán respetar una distancia de uno con cincuenta (1.50) metros al lote contiguo, excepto en el caso de existir antejardín, donde la distancia mínima de la puerta o ventana al lindero será la dimensión del antejardín.
12. La distancia mínima entre ventanas opacas a linderos no podrá ser inferior a tres (3) metros. En este caso la ventilación deberá estar a uno con ochenta (1.80) metros del nivel de piso acabado.
13. La distancia mínima entre ventanas que generen registros, no podrá ser inferior a seis (6) metros.
14. Los espacios principales, tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones, destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente, a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos.

TÍTULO 2 NORMAS DE FUNCIONALIDAD

ARTÍCULO 4.5.2.1. FUNCIONALIDAD EN LAS EDIFICACIONES. Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, chute o buitron para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, telecomunicaciones y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes.

Las edificaciones en altura, dependiendo del número de pisos, tipología y destinaciones, deberán contemplar dentro de su diseño ascensores o medios mecánicos similares de acuerdo a la norma definida para uno.

CAPÍTULO 1 ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 4.5.2.1.1. ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES. En concordancia con el Artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la accesibilidad se refiere a la condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes. Se refiere básicamente a los elementos requeridos para el desplazamiento de las personas.

En toda edificación, sea pública o privada, se garantizará la accesibilidad adecuada, tanto interna como externa, para la población en general, así como para la población con discapacidad. En este sentido se deberá cumplir con lo establecido para la accesibilidad en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones y la accesibilidad dentro de ellas, deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación, y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a todos los espacios al interior de toda edificación.

Todas las edificaciones cumplirán con lo dispuesto con la norma sismo resistente NSR-10 y las demás normas que regulen la accesibilidad, acorde con el uso al cual sean destinadas, bien sea residencial, comercial, de servicios, industrial o dotacional.

SECCIÓN 1 ACCESIBILIDAD PEATONAL

ARTÍCULO 4.5.2.1.1.1. ACCESIBILIDAD PEATONAL. Hace referencia a las condiciones mínimas para el recorrido peatonal por parte de los usuarios, tanto internas como externas, que garantizan el acceso a las edificaciones y el desplazamiento al interior de ellas.

De manera general la accesibilidad deberá cumplir con lo siguiente:

1. Tratándose de desarrollos en predios de mayor extensión y que cuenten con cerramiento diferente a la fachada, se deberá disponer de una salida peatonal adicional a la principal para evitar desplazamientos peatonales mayores a ochenta (80) metros hasta la salida.
2. Toda edificación deberá presentar su acceso sin obstáculos al nivel próximo del andén perteneciente a la vía pública; la fachada en el primer piso deberá ser abierta y se integrará total o parcialmente al antejardín y a los componentes de la vía.
3. Las pendientes y forma de acceder a las edificaciones, no deben impactar la conformación topográfica de los terrenos o el urbanismo del sector, entre otros.
4. Todas las circulaciones peatonales, rampas y escaleras que inicien en suelo privado y no en ningún componente del espacio público incluyendo antejardines, deberán permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas por puertas ni cierres que impidan la libre circulación en todo su recorrido.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

5. La accesibilidad peatonal se deberá garantizar desde los componentes de la sección de la vía, por lo que todo proyecto, deberá prever la construcción y adecuación de los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote, lo cual se hará costar en la respectiva licencia urbanística. Los materiales deberán cumplir con las características de seguridad necesarias de conformidad con el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público (Decreto Municipal 279 de 2018 compilado por el decreto 179 del 29 de mayo de 2019, o el que lo modifique o sustituya).
6. Las áreas de parqueo localizadas al interior de las edificaciones también deberán cumplir con las condiciones para la accesibilidad peatonal.
7. Cuando por las condiciones topográficas del terreno natural resulten diferencias de nivel entre el andén y el acceso principal peatonal a la edificación o predio, se podrá permitir la ocupación del antejardín con rampas y escaleras de carácter peatonal, con el propósito de posibilitar el acceso a la misma. Las rampas y escaleras, según sea el caso deberán cumplir con las condiciones mínimas que más adelante se desarrollan.

ARTÍCULO 4.5.2.1.1.2. PUERTAS DE ACCESO. Las puertas de acceso a las edificaciones deberán cumplir con lo dispuesto en las NSR-10 y demás normas para la accesibilidad establecidas desde el Gobierno Nacional.

El ancho útil de las puertas será calculado con lo estipulado en los títulos J y K de la NSR-10 según el uso de la edificación. En ningún caso tendrán un ancho útil inferior a punto noventa (0,90) metros.

ARTÍCULO 4.5.2.1.1.3. ESCALERAS. En toda edificación las escaleras deberán cumplir con lo siguiente:

1. La pendiente máxima de las escaleras será determinada por la fórmula dos contrahuellas más una huella será igual a 64 centímetros, con una contrahuella máxima de 18 centímetros y huella mínima de 28 centímetros. Las huellas y contrahuellas deberán tener igual medida por tramo.
2. Tendrán una sección mínima según las exigencias de la NSR-10.
3. Dentro de las áreas privadas destinadas a vivienda u oficinas, las escaleras que se desarrollen al interior de las mismas, serán como mínimo de punto noventa (0,90) metros de ancho.
4. En edificaciones de viviendas, solo se aprobará las escaleras en caracol para subir un piso cuando la sección angosta de la huella sea de 24 centímetros, y la parte ancha tenga 42 centímetros, y la distancia mínima entre ellas sea de un metro.
5. Cuando la sección de la escalera exceda de dos puntos diez (2.10) metros de ancho, es conveniente instalar un pasamanos intermedio el cual deberá prolongarse horizontalmente treinta (30) centímetros más allá del arranque y terminación de la escalera.
6. Las puertas de acceso a las escaleras estarán localizadas únicamente sobre los descansos y en ningún caso su área de giro disminuirá la sección de ellos.
7. Las escaleras serán dotadas de pasamanos con altura de punto noventa (0.90) m.
8. Cuando la edificación cuente con escaleras adicionales diferentes a las definidas como protegida por la NSR-10, deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios o vacíos interiores, pero no de buitrón.
9. Las escaleras que no cuentan con iluminación natural, deberán contar con sistemas de iluminación permanente por medios artificiales.
10. Las edificaciones que congreguen público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, equipamientos, establecimientos públicos, entre otros, no podrán tener

escaleras abanicadas, en caracol o similares, salvo que sea permitido en la Norma Sismo Resistente NSR-10 para el subgrupo de ocupación correspondiente.

11. Los desniveles de piso dentro de una edificación deberán superarse con un mínimo de dos o tres escalas que cumplan con la pendiente y dimensiones mínimas de huella y contrahuella establecidas inicialmente, o salvar la diferencia de nivel con rampas cumpliendo con las pendientes máximas establecidas.
12. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza si esta sirve de área de protección en caso de emergencia.
13. Los materiales de piso de las escaleras serán antideslizantes.
14. El diseño de las escaleras cumplirá con lo establecido en las normas técnicas NTC 4140, 4143, 4145 y 1700, o las normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 4.5.2.1.1.4. RAMPAS. En concordancia con el artículo 53 de la Ley 361 de 1997 las edificaciones de varios niveles que no cuenten con ascensor, existirán rampas con las especificaciones técnicas y de seguridad adecuadas.

Las rampas en toda edificación deberán cumplir con lo siguiente:

1. El ancho mínimo de las rampas será el calculado en la NSR-10 según el uso de la edificación. En ningún caso podrá ser inferior a punto noventa (0.90) m. El ancho de las rampas y descansos será constante en todo su recorrido.
2. La pendiente máxima de las rampas será del 10%.
3. La longitud máxima de las rampas será de nueve (9) metros.
4. La longitud mínima del descanso en rampas será de uno punto cincuenta (1.50) m.
5. Toda rampa contará con pasamanos en ambos lados ubicado a una altura de punto noventa (0.90) m del piso y deberán sobresalir punto treinta (0,30) m, tanto al inicio como a la salida de la rampa.
6. Los materiales de piso en las rampas serán antideslizantes y anticombustibles.

ARTÍCULO 4.5.2.1.1.5. ASCENSORES. La ubicación de ascensores en una edificación deberá cumplir con lo siguiente:

1. Toda edificación abierta al público de más de un nivel, que no cuente con una rampa de acceso a personas en condición de discapacidad, deberá contar con ascensor.
2. Toda edificación residencial que tenga más de quince (15) metros de altura o cuente con cinco (5) pisos o más, estará dotada de ascensor. Dicha altura será medida entre el nivel de piso acabado del nivel de acceso peatonal y el de enrase del último piso. Cuando se requiera de ascensor en edificaciones con una altura menor por el desempeño de una actividad específica, se atenderá lo dispuesto para la misma en esta reglamentación.
3. No requerirán ascensor las edificaciones destinadas al uso residencial que tengan hasta seis (6) pisos de altura, cuando el quinto piso contemple viviendas tipo dúplex, en los cuales el acceso se efectuará por dicho piso.
4. En edificaciones que superen los quince (15) metros de altura y las cincuenta (50) unidades de vivienda, la exigencia mínima de ascensores será de dos (2) unidades.
5. En cualquier caso, las dimensiones interiores, de mínimo un (1) ascensor, serán las que permitan dar cabida de una persona en silla de ruedas y su acompañante y no serán inferiores a 1,20 m x 1,20 m (dimensión libre de la cabina). La puerta de acceso al ascensor tendrá un ancho mínimo libre de noventa centímetros (0.90 m) garantizando el acceso a personas en situación de discapacidad, lo cual quedará claramente expresado en los planos arquitectónicos que acompañan la respectiva licencia urbanística de construcción.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

6. Las edificaciones con destinaciones específicas, tales como: clínicas, hospitales y similares, contarán con un servicio adicional para el transporte de los pacientes y camillas; en usos como comercio, servicios e industria, entre otros, contarán con el servicio adicional para el transporte interno de carga.
7. El número final de ascensores en edificios con uso residencial –vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.
8. El número final de ascensores en edificaciones con uso diferente al residencial, estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 12% de la población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro lo establecido en la NSR-10 o aquella norma que la complemente, modifique o sustituya.
9. En las edificaciones destinadas al uso residencial, se garantizará que los ascensores hagan paradas en cada uno de los pisos, sótanos y semisótanos que conforman la edificación. El acceso a los ascensores no se podrá localizar en los descansos intermedios de las escaleras comunes, sino que se localizarán a nivel de cada piso, sótano o semisótano.
10. El número total de ascensores requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma UNE EN-81, o aquella que la modifique, complemente o sustituya.
11. En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 215 de 2016 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.
12. Los ascensores en equipamientos cumplirán con las condiciones que se establecen en los apartes de equipamientos de la presente reglamentación.

SECCION 2 ACCESIBILIDAD VEHICULAR

ARTÍCULO 4.5.2.1.2.1. ACCESIBILIDAD VEHICULAR. Corresponde al conjunto de condiciones mínimas necesarias, tanto internas como externas, que garantizan el adecuado funcionamiento de acceso y de desplazamiento interno de vehículos en las áreas de parqueo al servicio de una edificación como cumplimiento de las obligaciones de estacionamiento definidas en el Decreto Municipal 124 de 2018.

PARÁGRAFO. Tratándose de parqueaderos públicos correspondientes a la edificación destinada a la actividad económica de parqueo de vehículos, también cumplirán con lo establecido en servicios al vehículo de los apartes de usos especiales de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 4.5.2.1.2.2. CONDICIONES GENERALES DE PARQUEADEROS AL SERVICIO DE UNA EDIFICACIÓN. De manera general la accesibilidad vehicular deberá cumplir, además de lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018, con lo siguiente:

1. En las edificaciones que se localicen frente a corredores de transporte que incluya vía exclusiva para el sistema, no se permitirá el acceso vehicular directo. En suelo rural se deberá cumplir con las condiciones de acceso vehicular definidas en la Ley 1228 de 2008, Decreto Nacional 1077 de 2015 y los Decretos Municipales 124 y 279 de 2018. El acceso se hará mediante vías de servicio cumpliendo con la sección pública mínima establecida.

- Quando sea posible el desarrollo de bahías de aproximación y salida, deberán cumplir con ancho mínimo de tres (3) metros y longitud no inferior a dieciséis (16) m.
2. Deberá garantizar la accesibilidad por una vía pública, dando frente a ella, y con las especificaciones mínimas según el tipo desarrollo que se establezca en la presente reglamentación. La vía de acceso en procesos de urbanización y parcelación será en concordancia con las vías obligadas que expida la Secretaría de Planeación o la entidad competente. En ningún caso la sección pública será inferior a catorce (14) metros. Adicionalmente cumplirá con el antejardín establecido.
 3. Tratándose de edificaciones desarrolladas predio a predio se cumplirá con la vía definida para el tipo de proyecto.
 4. Los parqueaderos correspondientes al cumplimiento de obligaciones de celdas de parqueo en una edificación según el uso de la misma, se podrán localizar en sótanos, semisótanos o en otros pisos, en concordancia con lo establecido en el Decreto Municipal 124 de 2018.
 5. Las celdas de parqueo tienen como única destinación el estacionamiento de vehículos. Las celdas no podrán tener construcciones adicionales como mezanines, ni cerramientos, o similares.
 6. Las especificaciones de las áreas de parqueo serán las adecuadas para su funcionamiento según el tipo de vehículo y su localización en sótano, semisótano o en pisos superiores.
 7. Las áreas de parqueo deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad peatonal y para discapacitados de la presente reglamentación.
 8. Los antejardines no serán ocupados con estacionamiento de vehículos ni rampas de acceso.
 9. Las celdas de parqueo no podrán tener servicios públicos independientes. Las celdas de parqueo podrán tener conexión para la recarga eléctrica siempre y cuando la conexión sea derivada desde el contador (Medidor de energía) de cada destinación (Vivienda, local, oficina, consultorio, etc.) hasta la celda respectiva, únicamente para garantizar dicha recarga eléctrica. En edificaciones existentes solo cuando no es posible realizar la conexión eléctrica desde el contador existente hasta la celda de parqueo, se podrá autorizar un contador adicional al existente únicamente para uso exclusivo de la recarga eléctrica de vehículos. En caso contrario no se podrá instalar el contador.
 10. Los aspectos relacionados con secciones, dimensiones y pendientes de circulaciones vehiculares, celdas de parqueo, accesos, rampas y similares serán los definidos para parqueaderos públicos de los usos especiales en el componente urbano y de expansión urbana de la presente reglamentación.
 11. En edificaciones localizadas al interior de urbanizaciones o parcelaciones comerciales y de servicios, las celdas de parqueo para el cumplimiento de la obligación de parqueaderos se dispondrán en forma directa con los locales, distribuidas por todo el proyecto al interior y considerando un andén que garantice la circulación peatonal, con ancho mínimo de uno punto cincuenta (1.50) metros, también se deberán considerar bahías y radios de giro, según las especificaciones que en la presente reglamentación se establecen. En suelo rural de Desarrollo Restringido los parqueaderos en superficie no podrán ocupar más del veinte por ciento (20 %) del área neta.
 12. En cualquier proyecto las celdas de parqueo privadas y de visitantes deberán quedar claramente diferenciadas en planos. Para efectos de recibo de obras, en el proyecto se deberá señalar las celdas privadas y las celdas de visitantes.
 13. Los estudios de movilidad podrán definir mayores requerimientos.
 14. Cuando se planteen áreas de parqueo con sistemas mecanizados, además de las condiciones específicas definidas para este tipo de parqueaderos en el aparte de usos especiales del componente urbano y de expansión urbana de la presente reglamentación, deberá considerar lo siguiente:

- a. Zona de espera: La zona de espera tendrá para las edificaciones de uso residencial como mínimo una capacidad de un (1) vehículo por cada doce (12) celdas o bandejas, y para las edificaciones con otros usos diferentes al residencial, como mínimo una capacidad de un (1) vehículo por cada siete (7) celdas o bandejas. Todos los estacionamientos mecanizados deben garantizar como mínimo un espacio de espera con capacidad para un (1) vehículo para cargue y descargue de pasajeros y de maniobras. En el caso de que se supere esta capacidad, se aumentará la capacidad de la zona de espera, en proporción del mayor número de celdas o se proveerá de varias zonas de espera.
 - b. Elevadores: El número de elevadores necesario, será calculado en función de la capacidad del estacionamiento, teniendo en cuenta para uso residencial como mínimo un (1) elevador por cada cincuenta (50) celdas de parqueo o bandejas y para otros usos diferentes al residencial como mínimo un (1) elevador por cada treinta (30) celdas de parqueo o bandejas. Cuando el estacionamiento tenga menos de diez (10) celdas, podrá operar con un (1) elevador. Adicionalmente al elevador garantizará el acceso a los diferentes niveles al personal especializado para el mantenimiento de las bandejas - superficies para almacenamiento de vehículos.
15. Cuando por requerimiento de la NSR-10 en una edificación se deba disponer de hidrantes, estos deberán ser accesibles para los vehículos del servicio del cuerpo de bomberos.
 16. Los desarrollos que cuenten con área de disposición de residuos sólidos para su recolección, se deberá garantizar la accesibilidad del vehículo recolector de basuras.

SECCION 3 ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 4.5.2.1.3.1. LA ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD. En todo proyecto que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, además de las disposiciones nacionales al respecto, se deberán disponer de los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas, las escaleras y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de las personas en situación de discapacidad.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para las personas en situación de discapacidad, además de las áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

Además, se deberá considerar lo siguiente:

1. Las edificaciones de uso público en general deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
2. Las edificaciones residenciales deberán cumplir con el artículo 2.2.3.4.2.2. del citado Decreto Nacional 1077 de 2015.
3. Se deberá cumplir con lo establecido en los artículos 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre la accesibilidad en los estacionamientos para personas en situación de discapacidad.
4. Deberá cumplir la NSR-10.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

5. En concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en el contenido de la licencia urbanística se deberá indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
6. En todo caso, si en la presente reglamentación no se define la exigencia de servicios sanitarios para un uso, se deberá cumplir como mínimo con una unidad sanitaria completa por sexo para personas en situación de discapacidad.

ARTÍCULO 4.5.2.1.3.2. ACCESIBILIDAD A PARQUEADEROS PARA PERSONAS CON CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. En los estacionamientos privados y para visitantes de todas las edificaciones abiertas al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales entre otras, se debe contar con celdas para personas con movilidad reducida de acuerdo con la reglamentación expedida para tal efecto por el gobierno nacional, en una proporción como mínimo de una (1) por cada cincuenta (50) celdas. Estas celdas deben poseer señalización visible que permita orientar al vehículo e indicarle la ubicación. La dimensión de estas celdas será de tres con cincuenta metros (3,50 m.) de ancho por cinco metros (5 m.) de largo. En los casos donde se localizan dos (2) celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un metro (1 m.), dándole a cada celda dos con cincuenta metros (2,50 m.) de ancho.

Tratándose del estacionamiento de motos que transportan personas en situación de discapacidad, se contará con una (1) por cada cincuenta (50) celdas, garantizando en todo caso como mínimo una (1) celda en el caso de contar con menos de cincuenta (50) celdas. La dimensión de esta celda será de dos puntos cincuenta (2.50) metros de ancho por dos (2) metros de largo.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 4.5.2.2.1. SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES. Toda actuación urbanística garantizará la seguridad colectiva considerando, entre otros aspectos, el número y la localización apropiada de las puertas de salida y de los puntos fijos de escaleras y ascensores, las dimensiones de circulaciones y vestíbulos, los recorridos máximos, los sistemas de seguridad contra incendios, las normas de accesibilidad y aspectos afines, cumpliendo con las disposiciones de la norma sismo resistente NSR-10 o normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

Para edificaciones que congreguen afluencia masiva de público, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Nacional 3888 de 2007 -por el cual se adopta el Plan Nacional de Emergencia y Contingencia de Eventos de Afluencia Masiva de Público.

Corresponde a las condiciones indispensables para la protección de la vida de las personas. Estas condiciones hacen referencia específicamente a las normas que regulan las construcciones sismo resistentes NSR-10, las cuales establecen los requisitos mínimos para el diseño y construcción de edificaciones nuevas o existentes, que ante fuerzas sísmicas, u otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, deben ser capaces de resistir, incrementar su resistencia, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.



Toda construcción que se adelante en el Municipio de Rionegro deberá sujetarse a las normas de sismo resistencia NSR-10 la que lo modifique o sustituya.

PARAGRAFO. Para efectos del recibo de obras del proyecto, se deberá considerar que la edificación se ejecutará de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia, lo cual deberá constar en la Certificación Técnica de Ocupación establecida en la Ley 1796 de 2016. Las infraestructuras y redes necesarias para el cumplimiento de los requisitos para la protección contra el fuego localizadas en áreas públicas se deberán presentar la certificación de cumplimiento de requisitos expedida por la entidad prestadora del servicio público de acueducto.

ARTICULO 4.5.2.2.2. MEDIOS DE EVACUACIÓN. Se considera un medio de evacuación las vías libres y continuas que partiendo desde cualquier punto de una edificación conducen a un lugar seguro o una vía pública; cada medio de evacuación consta de partes separadas y distintas: salida, acceso a esta, y descarga de salida, en concordancia con lo establecido en la NSR-10 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

CAPÍTULO 3 ÁREAS TÉCNICAS

ARTÍCULO 4.5.2.3.1. ÁREAS TÉCNICAS EN LAS EDIFICACIONES. Las edificaciones deberán disponer de espacios para servicios de aseo, cuartos de basuras, shute o buitón para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, telecomunicaciones y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, cuartos eléctricos, tanques de agua, entre otros.

Las áreas técnicas localizadas en la edificación conformarán un diseño armónico del volumen tanto en fachadas como cubiertas.

Los contadores de las redes domiciliarias se podrán instalar embebidos en las fachadas de las edificaciones, sin sobrepasar el paramento.

ARTÍCULO 4.5.2.3.2. PORTERÍA. Las edificaciones que cuenten con más de diez (10) unidades de vivienda, deberán disponer de un espacio destinado para portería como parte de las áreas comunes de la edificación, que deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Se deberá localizar próxima al área de ingreso de la edificación y con acceso desde las circulaciones peatonales comunes.
2. No se podrá localizar en el área de antejardín ni en los retiros establecidos en la presente reglamentación.
3. Contará con una unidad sanitaria completa de sanitario, orinal y lavamanos, y espacio privado de uso exclusivo del personal de la portería. Podrá contar con área anexa de espera de usuarios y visitantes.
4. Contará con el mobiliario y dotación suficientes para su adecuado funcionamiento.
5. Altura máxima de un piso.
6. Área construida máxima de cincuenta (50) m².
7. Cuando se trate de un conjunto de edificios o urbanizaciones cerradas, la portería será común.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

8. Aquellas edificaciones que desarrollan la actividad mediante conserjería, deberán disponer del espacio necesario para el funcionamiento.

PARÁGRAFO. También cumplirán la exigencia del presente artículo las edificaciones que hagan parte de conjuntos o urbanizaciones y parcelaciones cerradas que cuenten con portería común; las que funcionan mediante puertas electrónicas y citofonía; y las destinadas a VIP y VIS.

ARTÍCULO 4.5.2.3.3. CUARTOS DE ASEO. Toda edificación con destinación a vivienda multifamiliar y a otros usos distintos a vivienda, deberán contar para el mantenimiento con cuartos de aseo, como mínimo uno (1) cada tres (3) pisos, los cuales deberán estar dotados de pocetas y servicio de agua. Se localizarán con acceso desde las circulaciones peatonales comunes de la edificación y no serán visibles.

ARTÍCULO 4.5.2.3.4. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Además de las normas técnicas de buitrones, toda edificación deberá contar con las redes respectivas que garanticen la correcta conexión y distribución de los servicios públicos cumpliendo con las especificaciones técnicas de las entidades prestadoras del servicio y con las disposiciones de la Ley 142 de 1994, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Será de obligatorio cumplimiento la ejecución de las redes e infraestructuras necesarias para los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, incluyendo las acometidas respectivas. Toda intervención en las vías deberá incluir la dotación de las redes y en caso de ser necesaria la reposición de las mismas.

Para velar por la preservación del espacio público en superficie y la calidad ambiental del entorno de las edificaciones, en todo proceso de urbanización las redes que hacen parte de la infraestructura de servicios públicos quedarán soterradas y no se permitirán redes aéreas que van en detrimento de dichos sistemas. En las edificaciones donde se pretenda alguna modalidad de licencia de construcción que genere nuevas destinaciones, se deberán soterrar las acometidas de energía, telecomunicaciones y gas.

El desarrollo de las redes internas de alcantarillado deberá considerar que se ejecutarán de manera independiente y estarán por separado las de aguas residuales y las de aguas lluvias.

En el suelo rural cuando se trate de autoabastecimiento de agua desde las corrientes naturales y el saneamiento de aguas mediante plantas de tratamiento (PTAR), ambos sistemas deberán contar con la aprobación de la autoridad ambiental y se cumplirá con las especificaciones técnicas que dicha entidad determine.

PARAGRAFO 1º. Como parte de la dotación de las áreas públicas, producto de todo proceso de urbanización y parcelación, se deberá proporcionar la iluminación, para lo cual se considerará el Manual de Alumbrado Público y las condiciones de expansión, reposición y modernización de del sistema de alumbrado público que establece la Administración Municipal.

PARÁGRAFO 2º. Para la construcción de acometidas de alcantarillado, de acueducto en edificios y en piso en redes de acueducto el urbanizador, parcelador o constructor deberá dar cumplimiento a las normas de construcción establecidas por Empresas Públicas de Medellín, lo cual deberá ser acreditado en el respectivo diseño.

ARTÍCULO 4.5.2.3.5. TANQUES DE ALMACENAMIENTO. Las edificaciones residenciales que cuenten con más de tres (3) pisos de altura y las destinadas a otros usos, independiente de su altura, deberán contar con tanques de almacenamiento de agua potable con el fin de suministrarla ante la falta temporal del servicio público domiciliario de agua. Igualmente deberán cumplir con lo siguiente:

1. Los tanques no se podrán localizar en el área de antejardín ni en los retiros establecidos en la presente reglamentación, así como tampoco quedarán expuestos sobre o hacia la vía pública. Cuando sean elevados, deberán localizarse sobre losas que no excederán el tamaño del o los tanques, y en áreas comunes tratándose de edificaciones sometidas a reglamento de propiedad horizontal
2. La capacidad del tanque deberá garantizar el suministro mínimo para 24 horas.
3. La capacidad de los tanques se calculará en concordancia con la Norma Técnica Colombiana ICONTEC 1500 y con las normas que regulan este aspecto.
4. El área que ocupen los tanques subterráneos en áreas libres, o en superficie, tendrán un cerramiento en malla con altura mínima de uno punto sesenta (1.60) metros y respetando una distancia mínima al tanque de uno punto cincuenta (1.50) metros y contará con dos puertas de seguridad. Sobre esta área no se permitirá otro uso.
5. Cuando por la actividad que desarrollen las edificaciones tengan mayores exigencias a las de la presente reglamentación, les será aplicable la normativa más exigente.

ARTÍCULO 4.5.2.3.6. SISTEMA DE BOMBEO. En toda edificación que cuente con más de tres (3) pisos, se deberá garantizar el suministro de agua mediante un sistema de bombeo, el cual cumplirá con las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTÍCULO 4.5.2.3.7. CUARTO DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS. Toda urbanización y parcelación de cualquier uso, edificación de vivienda multifamiliar y de otros usos distintos al residencial, deberán contar con un cuarto para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos con área suficiente para albergarlos de manera temporal y previo al proceso de recolección por parte del servicio de aseo. Esta área contará con las siguientes características:

1. El cuarto no se podrá localizar en el área de antejardín ni en los retiros establecidos en la presente reglamentación, así como tampoco en andén o en áreas de circulación peatonal privada, o espacios públicos, ni quedarán expuestos sobre o hacia la vía pública. Su localización quedará claramente expresada en los planos que acompañan la licencia urbanística respectiva.
2. Será un espacio debidamente delimitado por muros, piso y techo con puerta de acceso que tendrá áreas claramente delimitadas para el almacenamiento de residuos orgánicos, residuos no reciclables y residuos reciclables, además del área de maniobra y circulación.
3. El cuarto deberá contar con acceso desde vía pública a través de circulaciones peatonales comunes y en ningún caso por áreas privadas. Cuando exista diferencia de nivel entre el nivel de piso acabado del cuarto y el nivel de piso acabado del andén se deberán disponer rampas con ancho libre mínimo de un (1) metro de circulación y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).
4. Deberá cumplir con una distancia mínima a las fachadas abierta o semi-cerrada de tres (3) metros, salvo cuando el cuarto de almacenamiento se localice en sótanos, donde la distancia podrá ser menor. En todo caso se deberá garantizar que los olores no se propaguen.

5. Deberá contar con sistemas de suministro de agua, de iluminación, de control de incendios, de drenaje de posibles lixiviados, de ventilación y reventilación hacia el exterior del cuarto, de manera directa o a través de ductos o buitrones.
6. Contará con acabados lisos en paredes que permitan fácil limpieza e impidan la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos, insectos roedores. Los pisos serán impermeables y deberán garantizar la facilidad de limpieza, además estarán recubiertos con materiales antideslizantes que permitan condiciones de seguridad y de suficiente dureza que resista los esfuerzos de rodadura a los que están expuestos.
7. El cuarto de almacenamiento deberá garantizar por lo menos un lado mínimo de dos (2) metros, dimensiones que se deberán hacer costar en los respectivos planos.

ARTÍCULO 4.5.2.3.8. ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS EN URBANIZACIONES Y PARCELACIONES. Cuando se trata de procesos de urbanización y parcelación, abiertas o cerradas, con un número de destinaciones en cualquier uso superior a cincuenta (50) unidades, se deberá disponer de uno o varios espacios cubiertos localizados al exterior de la o las edificaciones, para almacenar los residuos sólidos de manera temporal previa a su recolección, cumpliendo, además, con las siguientes condiciones:

1. El o los espacios cubiertos se localizarán en el interior del lote, no se podrán localizar en el área de antejardín ni en los retiros establecidos en la presente reglamentación, así como tampoco en andén o en áreas de circulación peatonal privada, o espacios públicos, ni quedarán expuestos sobre o hacia la vía pública. Su localización quedará claramente expresada en los planos que acompañan la licencia urbanística respectiva.
2. Se localizarán teniendo en cuenta la dirección de los vientos predominantes, evitando siempre que los olores se dispersen hacia las edificaciones más cercanas.
3. Tendrán la suficiente área para contener todos los recipientes cuando sea necesario en un momento específico.
4. Cuando se trate de urbanizaciones y parcelaciones cerradas, el área de almacenamiento temporal se localizará por fuera del cerramiento, en una zona a cargo de la copropiedad, y en ningún caso en el antejardín o andén, o en cualquier componente de la sección pública de la vía o del espacio público.

ARTÍCULO 4.5.2.3.9. DUCTO PARA RESIDUOS SÓLIDOS. Las edificaciones que tengan una altura mayor o igual a cuatro (4) pisos deberán contar con ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con lo siguiente:

1. Los ductos deberán cumplir con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de los mismos.
2. Deberán ser fabricados en materiales inoxidables, resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables y anticorrosivas que permitan la protección contra incendios y una fácil limpieza.
3. El trazado del ducto será vertical. Podrá tener cambios de dirección garantizando que en todo su recorrido no haya pendientes inferiores a 60°.
4. Cuando los ductos dispongan de una superficie de rebote en la parte inferior, la misma se deberá construir considerando la reducción al máximo de los ruidos y la evacuación de líquidos que se puedan desprender, y la pendiente necesaria para garantizar que todos residuos sólidos caigan por gravedad y se depositen en su totalidad en los recipientes dispuestos para ello.
5. El ducto en toda su longitud tendrá una sección interior constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

6. Los ductos tendrán compuertas que estarán situadas en los diferentes niveles de la edificación, serán elaboradas con materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y de cierre silencioso, con el fin de garantizar que no haya propagación de olores y corrientes de aire. Tendrán fácil acceso desde las circulaciones peatonales considerando espacio de maniobra suficiente. Las compuertas se ajustarán al título J de la NSR-10 o la norma que la sustituya, complementa o sustituya.
7. Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.
8. Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.
9. La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
10. El ducto se proveerá de una tubería de ventilación al exterior, de altura superior a la del mismo y que sobresalga de la cubierta del edificio.
11. Se debe garantizar mínimo un ducto por cada ocho (8) apartamentos por piso. Más de ocho (8) apartamentos por piso requiere un ducto y cuarto adicional de almacenamiento.

PARÁGRAFO 1º. De conformidad con la Resolución Nacional 4445 de 1996 del Ministerio de Salud, o la norma que la complementa, modifique o sustituya, en los equipamientos de salud y servicios asociados a este uso dotacional, no se permitirá el uso e instalación de ductos con el propósito de evacuar por ellos los residuos sólidos.

PARÁGRAFO 2º. Cuando se trate de sistemas neumáticos para la evacuación de residuos sólidos, tanto las edificaciones como el espacio público subterráneo donde estos se implementen, éstos se ajustarán a las normas que regulen la materia. Para todos los casos, estos sistemas garantizarán óptimas condiciones de salubridad, seguridad y eficiencia técnica

ARTÍCULO 4.5.2.3.10. CUARTOS DE ENERGÍA. Corresponden a los cuartos destinados solo para disponer los equipos de medida, elementos de protección general y transformadores que requiera una edificación, según las disposiciones de la entidad que presta el servicio. Podrán estar en espacios cubiertos o en áreas descubiertas con las medidas de protección necesarias.

ARTÍCULO 4.5.2.3.11. RECIPIENTES ESTACIONARIOS DE GAS NATURAL Y GAS LICUADO DE PETRÓLEO (GLP). Corresponden a los tanques, cilindros o pipetas que se destinan a almacenar gas natural o gas licuado del petróleo que de manera individual o en conjunto superen 200 libras de capacidad.

Aquellos desarrollos que requieran estos recipientes deberán cumplir lo siguiente:

1. Deberán reservar el espacio suficiente dentro del área útil del lote.
2. No podrán ocupar las áreas cedidas al municipio y las destinadas a equipamientos, así como los retiros a corrientes naturales de agua, los retiros de protección a estructuras hidráulicas, los retiros frontales adicionales, los retiros laterales y de fondo, retiros a linderos, antejardines, ni en cualquier componente del espacio público. Tampoco se permite la ubicación de recipientes estacionarios en las cubiertas, terrazas, en sótanos y en semisótanos de las edificaciones. Solo será posible en cubierta cuando se trate de estaciones de Gas Natural Vehicular (GNV).
3. Se localizarán de manera subterránea, o en superficie, siempre que se disponga de un cerco en malla a una altura mínima de 1.60 metros, con una distancia mínima libre de 1,50 metros

entre el recipiente y la malla, y contará con dos puertas de seguridad; sobre esta área no se admitirá otro uso.

4. Todas las instalaciones de los recipientes estacionarios con sus redes, así como los Centros de Medición para Gas Natural –gaseoductos públicos- y Gas Licuado del Petróleo (GLP) – instalaciones industriales-, cumplirán con las condiciones exigidas por el Ministerio de Minas y Energía y garantizarán las distancias de seguridad de todos sus dispositivos, de conformidad con las Resoluciones Nacionales 40246, 40248 de 2016, 180196 de 2006, las Normas Técnicas Colombianas 3853, 2505 y demás disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 4.5.2.3.12. CANALIZACIONES PARA OTROS SISTEMAS. Las canalizaciones para otros sistemas, tales como de teléfonos, pararrayos, citófonos, televisión, antenas, alarmas, telecomunicaciones, entre otras, cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento.

Las redes de telecomunicaciones cumplirán con lo establecido en la Resolución 5405 de 2018 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.

CAPÍTULO 4 ÁREAS ADICIONALES

ARTÍCULO 4.5.2.4.1. ÁREAS ADICIONALES EN UNA EDIFICACIÓN. Son aquellos espacios destinados a actividades que complementan el uso principal de la edificación. De manera general cumplirán con lo siguiente:

1. No contarán con servicios públicos independientes.
2. No contarán con matrícula inmobiliaria independiente, salvo los cuartos útiles.
3. No tendrán destinación específica en la licencia de construcción, salvo los cuartos útiles.
4. Como áreas cubiertas se cuantifican para efectos de área construida y área para índice de ocupación.
5. En edificaciones sometidas a reglamento de propiedad horizontal harán parte de las áreas comunes, excepto los cuartos útiles.

ARTÍCULO 4.5.2.4.2. CUARTO ÚTIL. Es el espacio cubierto delimitado por muros, piso y techo, y con puerta de acceso, destinado al almacenamiento en escala básica de elementos e implementos propios de las destinaciones de una edificación. Deben cumplir con lo siguiente:

1. Se localizará de manera independiente de las demás destinaciones de la edificación y podrá ser de carácter privado.
2. Tendrá destinación independiente como cuarto útil y contará con matrícula inmobiliaria.
3. Se podrá localizar en cualquier nivel de la edificación con acceso a través de las circulaciones peatonales comunes, salvo cuando se ubique asociado a la celda de parqueo privado para vehículos accediendo por ésta.
4. Área mínima construida de dos (2) m².
5. No podrá tener divisiones internas ni espacios de cocina, cocineta, baño, zona de lavado de ropa, escalera interna, terraza, patio, balcón, etc.
6. No contarán con servicios públicos independientes.

ARTÍCULO 4.5.2.4.3. CUARTO DE PASATIEMPOS O AFICIONES. También llamado cuarto de hobbies. Corresponde a la edificación destinada al desarrollo de actividades asociadas a las



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

aficiones y pasatiempos de las personas que habitan en una edificación o parcelación de uso residencial. Deberá cumplir con lo siguiente:

1. Se podrá localizar en cualquier nivel de la edificación con relación directa a las áreas comunes, en niveles diferentes a los destinados para las unidades de vivienda y con acceso exclusivo peatonal.
2. En parcelaciones deben estar en relación a las áreas comunes y con acceso exclusivo peatonal.
3. Área mínima construida de cuatro (4) m² y máxima de veinticinco (25) m².
4. Contará con iluminación y ventilación desde patios, vacíos, o exterior.
5. No podrá tener divisiones internas ni espacios de cocina, cocineta, baño, zona de lavado de ropa, escalera interna, terraza, patio, balcón, etc.
6. No contará con servicios públicos independientes.
7. Podrán constituir unidades inmobiliarias independientes.
8. El uso de estos cuartos deberá estar claramente definido en los respectivos reglamentos de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 4.5.2.4.4. DEPÓSITO. Es el espacio cubierto delimitado por muros, piso y techo, y con puerta de acceso, destinado a contener o guardar o albergar o almacenar elementos, equipos, aparatos, dotación, material didáctico, productos, víveres, muebles y enseres, propios de una actividad económica en particular para su posterior uso. Corresponde a un espacio de apoyo a actividades de otros usos que deberán cumplir con lo siguiente:

1. Se localiza anterior de una destinación específica, pudiendo estar como un área distinta al resto de las áreas de la actividad, o al interior, de manera adyacente, en espacios como aulas, talleres, salones multiusos, salas de espectadores, y similares.
2. No tendrá destinación independiente ni matrícula inmobiliaria.
3. Se podrá localizar en cualquier nivel de la edificación con acceso por las circulaciones peatonales.
4. Área mínima construida de nueve (9) m² y máxima de dieciocho (18) m².
5. Podrá contar con iluminación y ventilación desde patios, vacíos, o exterior.
6. No podrá tener divisiones internas ni espacios de cocina, cocineta, baño, zona de lavado de ropa, escalera interna, terraza, patio, balcón, etc.
7. No contará con servicios públicos independientes.

ARTÍCULO 4.5.2.4.5. ESPACIOS ADICIONALES EN SUELO RURAL. Las edificaciones en suelo rural, según requerimientos específicos, podrán contar con espacios adicionales como los siguientes:

1. **Piscícolas o Acuícolas:** Corresponde a una actividad dedicada a la crianza, cultivo y cosecha de peces en estanques, jaulas o pozos especiales, destinados para el desarrollo de la actividad. Esta actividad puede destinarse al uso industrial especializado y puede ser elaborado de manera artesanal – personal, familiar y empresarial. En el caso de los estanques se determina que la producción es semi-intensiva, dado que la alimentación depende de la producción natural mediante la fertilización. La construcción puede ser en tierra a orillas de lagos o con otros sistemas sólidos. Las jaulas se utilizan para producciones intensivas, dado que cuentan con alimentos suplementarios o complementarios, permitiendo altas densidades en espacios reducidos, lo que permite lograr un crecimiento adecuado en tamaño y peso en menos tiempo.

2. Avícolas o Galpones para Aves: Corresponde a una rama de la producción pecuaria para la crianza de aves de corral (pollos y gallinas “ponedoras”, codornices, pavos) para la extracción de huevos y carne.
3. Porcícolas: Se constituye en la crianza de cerdos como un medio para la transformación de carne o grasa, los cuales pueden llevarse de manera espontánea o artesanal o con procesos industrializados. Granja porcina: Instalación en la que permanecen los cerdos con fines de reproducción, crianza, engorde, venta, recolección y aprovechamiento de sus subproductos.
4. Corral: Espacio delimitado dentro de la instalación, de tal forma que albergue un número preestablecido de animales. Puede estar cubierto.
5. Granja: Instalaciones para la cría de animales domésticos: porcina, avícola, ovejas, entre otros.
6. Beneficio: Acción de someter los productos agrícolas a una serie de operaciones necesarias para que puedan ser objeto de consumo.
7. Viveros: Se le asigna al lugar donde se mantienen las condiciones propicias para el cuidado y crecimiento de las plantas o para la siembra de semillas para la producción de árboles y otras especies de la flora.
8. Invernadero: Recinto en el que la temperatura, la humedad y otros factores ambientales se los mantiene constantes para favorecer el cultivo de las plantas.
9. Bodegas: Es un espacio destinado al almacenamiento de distintos bienes, protegiéndolos de la intemperie (agua, sol, viento) y de animales.
10. Pesebreras y/o picaderos: Lugar cubierto destinado para la estancia de équidos con instalaciones que permiten su alimentación y confort.
11. Kioscos: Son áreas complementarias al uso residencial abierto por todos sus costados que se contabilizan dentro del área construida y la ocupación.

TÍTULO 3 CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

ARTÍCULO 4.5.3.1. DEFINICIONES. Adóptense las siguientes definiciones, para efectos de reglamentar la construcción sostenible en el municipio de Rionegro:

1. Construcción sostenible. Se entiende por construcción sostenible el conjunto de medidas pasivas y activas, en diseño y construcción de edificaciones, que permiten alcanzar los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía señalados en la presente resolución, encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social.
2. Edificación. Entiéndase por edificación toda construcción pública o privada de acuerdo con la siguiente tabla:

TIPO DE EDIFICACIÓN	ESCALA
Vivienda no VIS	Todas
Vivienda de interés social (VIS) y Vivienda de interés prioritario (VIP)	
Centros comerciales	Área total construida mayor a 6.000 m ² . Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.
Oficinas	Área superior a 1.500 m ² . Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.
Hoteles	Más de 50 habitaciones.

Educativos	Educación superior y centros de investigación, educación preescolar, básica, media, centros tecnológicos, educación no formal; más de 1.500 alumnos.
Hospital	Hospitales, clínicas, empresas sociales e instituciones privadas con Área de Construcción igual o superior a 5.000 m ² . Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.

3. Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones. Es el documento que se adoptó mediante la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y que contiene las medidas de implementación, pasivas y activas, para alcanzar el cumplimiento de los porcentajes de ahorro mínimos establecidos en dicha norma.
4. Medidas activas: Comprenden el uso de sistemas mecánicos y/o eléctricos para crear condiciones de confort al interior de las edificaciones, tales como calderas y aire acondicionado, ventilación mecánica, iluminación eléctrica, entre otras.
5. Medidas pasivas: Son aquellas que se incorporan en el diseño arquitectónico de las edificaciones y propenden por el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno, maximizando las fuentes de control térmico, ventilación y reducción energética para crear condiciones de confort para sus ocupantes. Estas no involucran sistemas mecánicos o eléctricos.
Las estrategias pasivas consideran el clima, localización, paisaje, orientación, forma, protección solar, selección de materiales, masa térmica, aislamiento, diseño interior y la ubicación de las aperturas para el manejo del acceso solar, luz natural y ventilación.
6. Porcentajes de ahorro: Corresponde a la proporción del consumo de agua y energía que se pretende disminuir en las edificaciones, mediante la implementación de medidas activas y pasivas en el diseño.

ARTÍCULO 4.5.3.2. LÍNEA BASE PARA LA VERIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LOS PORCENTAJES DE AHORRO. Para la verificación del cálculo de los porcentajes de ahorro, se tomará como referencia la Línea Base de Consumo de Agua y Energía establecida en el Anexo No. 1 de la Resolución 0549 de 2015 (Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones), o la norma que la modifique, sustituya o derogue, como se presenta en las siguientes tablas:

Línea base de consumo de energía:

KWh/m ² -año	Clima Frío
Hoteles	96,1
Hospitales	249,6
Oficinas	81,2
Centros comerciales	403,8
Educativos	40,0
Vivienda no VIS	46,5
Vivienda VIS	44,6
Vivienda VIP	48,1

Línea base de consumo de agua:



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

lt/pers/día	Clima Frío
Hoteles	188,5
Hospitales	620,2
Oficinas	45,0
Centros comerciales	6 lt/m ²
Educativos	50,0
Vivienda no VIS	145,4
Vivienda VIS	105,7
Vivienda VIP	78,1

ARTÍCULO 4.5.3.3. PORCENTAJES MÍNIMOS DE AHORRO. Adóptense para el municipio de Rionegro los porcentajes mínimos de ahorro contenidos en la siguiente tabla, de conformidad con los porcentajes mínimos establecidos para el clima frío en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015.

ENERGÍA	
Con respecto a la línea base	Frío
Hoteles	20
Hospitales	35
Oficinas	30
Centros comerciales	25
Educativos	45
Vivienda no VIS	25
Vivienda VIS	20
Vivienda VIP	15
AGUA	
Con respecto a la línea base	Frío
Hoteles	25
Hospitales	10
Oficinas	30
Centros comerciales	25
Educativos	45
Vivienda no VIS	25
Vivienda VIS	10
Vivienda VIP	10

PARÁGRAFO: Los contenidos de la anterior tabla se deberán cumplir en los proyectos mientras dichos porcentajes se encuentren vigentes al momento de la solicitud de licencia de construcción, para lo cual el Anexo 1 de la Resolución 0549 de 2015, titulado *guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones*, dispone una lista de medidas indicativas para lograr los porcentajes de ahorro.

ARTÍCULO 4.5.3.4. CERTIFICACIONES. El cumplimiento de los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía, puede alcanzarse mediante la aplicación de medidas pasivas y/o activas, y su incorporación se certificará como se indica a continuación, dependiendo del tipo de medidas que el constructor decida adoptar:

1. Para las medidas activas: Junto con los documentos para la aprobación de los diseños de redes de agua y energía, el constructor deberá presentar ante la respectiva empresa



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

prestadora, una auto declaración de cumplimiento de los porcentajes de ahorro con la aplicación de las medidas de implementación. En todo caso, la auto declaración no podrá ser exigida como condición para la aprobación de los diseños de las redes y/o las disponibilidades de servicio.

2. Para las medidas pasivas: La firma por parte del diseñador del proyecto, de los planos arquitectónicos de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, y que se deber allegar con la solicitud de licencia de construcción, constituye certificación bajo juramento acerca del cumplimiento en el diseño arquitectónico de la aplicación de medidas dirigidas a lograr los porcentajes mínimos de ahorro.

LIBRO V RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

PARTE 1 NORMAS GENERALES DE RECONOCIMIENTO

ARTÍCULO 5.1.1. RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES. El reconocimiento de edificaciones existentes se acogerá a lo establecido en la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Las normas que se desarrollan serán aplicables a edificaciones destinadas a uso principal residencial y a equipamientos.

PARÁGRAFO 1º. No procederá el reconocimiento de la existencia de edificaciones en las situaciones definidas en el artículo 7 de la Ley 1848 de 2017.

PARÁGRAFO 2º. Las edificaciones localizadas en suelos con amenaza media y alta, el reconocimiento estará sujeto a estudios específicos.

PARAGRAFO 3º. Las normas contenidas en este Libro no serán aplicables a las edificaciones que superen la altura o las destinaciones de vivienda definidas, o las destinadas a usos diferentes al residencial, y para su reconocimiento, deberán ajustarse a la normatividad vigente del POT (Decreto Municipal 124 de 2018).

ARTÍCULO 5.1.2. NORMAS APLICABLES A TODA EDIFICACIÓN EXISTENTE OBJETO DE RECONOCIMIENTO. Todo reconocimiento deberá considerar además de lo dispuesto en la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Nacional 1077 de 2016, las siguientes normas:

1. El reconocimiento de la existencia de edificaciones podrá ser realizado en cualquier tipo de tratamiento urbanístico, salvo en los polígonos de Áreas de Preservación de Infraestructuras -API. El reconocimiento de edificaciones existentes en centros históricos se ajustará a lo que determine el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP.
2. La edificación existente deberá contar con acceso desde vía pública o servidumbre, bien sea peatonal o vehicular, que contemple cualquier sección vial.
3. No habrá exigencia de área mínima de lote para los predios cuya subdivisión fue realizada por orden judicial.
4. La altura máxima permitida para el reconocimiento de edificaciones existentes será de cinco (5) pisos.



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

PARÁGRAFO. Para el reconocimiento de edificaciones existentes, además de las normas definidas de manera específica en este Libro, serán aplicables las demás establecidas en las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.

PARTE 2 RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 5.2.1. NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN SUELO URBANO. Además de lo anteriormente dispuesto como normas aplicables a todo reconocimiento, en suelo urbano se deberá considerar lo siguiente:

1. Área mínima de lote:
 - a. Edificación unifamiliar: Veinte (20) m².
 - b. Edificación bifamiliar: Treinta y cinco (35) m².
 - c. Edificación trifamiliar: Cuarenta y cinco (45) m².
- En cualquiera de estos casos el frente mínimo será de tres (3) metros.
2. La vivienda al interior de una edificación objeto de reconocimiento deberá contar con espacio múltiple para área social, alcoba, servicio sanitario, cocina y zona de ropas.
 3. Toda vivienda objeto de reconocimiento deberá contar como mínimo con iluminación y ventilación de ingreso directo a través de fachadas, patios y vacíos. El lado mínimo de patios y vacíos será de un (1) metro.
 4. No será posible el reconocimiento de unidades independientes en mansardas.
 5. Para edificaciones existentes de uso residencial solo se admitirá el reconocimiento de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.
 6. Cuando la edificación existente de uso principal residencial presente local con acceso independiente al acceso de vivienda, será objeto de reconocimiento solo un local y localizado únicamente en primer piso y con el área construida existente, sin detrimento del área mínima requerida para la actividad siempre y cuando sea permitida.

PARÁGRAFO 1º. En suelos de expansión urbana el reconocimiento de la existencia de edificaciones será posible solo si en el acto administrativo que adopte el plan parcial así lo determine y defina las condiciones específicas para ello.

PARAGRAFO 2º. Cuando las edificaciones de vivienda contemplen locales independientes, será posible el reconocimiento de solo un local localizado en el primer piso como altura máxima, el cual podrá ocupar hasta el 50% del área construida de dicho nivel. En todo caso el uso que se le asigne al local corresponderá al previsto por las normas urbanísticas vigentes, el cual podrá generar requisitos adicionales de acuerdo con la normatividad vigente sobre usos del suelo y reglamentación específica.

ARTÍCULO 5.2.2. NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN SUELO RURAL. Además de lo dispuesto de manera general en la presente reglamentación para el reconocimiento de edificaciones residenciales, en suelo rural se deberá considerar lo siguiente:

1. No se requerirá de frente y área mínimos de lote para el reconocimiento de las edificaciones.
2. En las edificaciones destinadas a vivienda todas las habitaciones y áreas sociales deberán contar con condiciones adecuadas de iluminación y ventilación natural, a través de fachadas,

- patios, vacíos o iluminación cenital. Cuando la edificación cuente con patios y vacíos estos deberán contar con un lado mínimo de un (1) metro.
3. El retiro de antejardín será el existente, salvo las edificaciones que dan frente a las vías de primero y segundo orden que deberán acogerse a lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y decretos reglamentarios.
 4. Los retiros laterales y de fondo serán los existentes, y así constará en los planos que acompañan el acto de reconocimiento. Cuando no exista retiro a linderos, se deberá respetar las distancias según el tratamiento de fachada.
 5. En vías con sección menor a tres (3) metros no se permiten voladizos y balcones, salvo que se trate de peatonales en las que se permitirá solo voladizos de hasta punto cincuenta (0.50) metros. En vías iguales o mayores a tres (3) metros los balcones y voladizos se permiten máximo de punto sesenta (0.60) metros.
 6. En edificaciones existentes con destinación a uso principal residencial localizadas en áreas de desarrollo restringido y que cuenten con locales que presenten acceso independiente al acceso de las viviendas, para el reconocimiento el local cumplirá las condiciones definidas para estos casos en suelo urbano.
 7. Los demás aspectos normativos aquí no regulados serán los definidos en las normas para actuaciones urbanísticas de la presente reglamentación.
 8. El reconocimiento de condominios campesinos cumplirá con los anteriores numerales, así como con edificaciones no adosadas, con la solución del tratamiento de aguas residuales aprobado por la autoridad ambiental, y en todo caso cumpliendo con la densidad establecida.

PARÁGRAFO 1º. En suelo rural, las edificaciones existentes localizadas en áreas objeto de una Unidad de Planificación Rural -UPR, para el reconocimiento se acogerán a lo definido en el acto administrativo que adopte la respectiva UPR.

PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto en el literal f, numeral 21 del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 no se exigirá el cumplimiento de la obligación tipo B establecida en el artículo 4.3.4.4. del mismo Decreto en los trámites de reconocimiento de condominios campesinos.

PARTE 3 NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 5.3.1. NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EQUIPAMIENTOS. Además de lo establecido en la Ley 1848 de 2017, para el reconocimiento de los equipamientos existentes se deberá considerar lo siguiente:

1. Cumplir con la NSR-10 en lo relacionado con la estabilidad estructural, seguridad de personas y seguridad contra incendios.
2. Cumplir con los requisitos de habilitación que se establecen desde el orden nacional, siempre que no impliquen ampliación de áreas construidas.
3. Garantizar la accesibilidad para las personas en situación de discapacidad, según disposiciones establecidas.
4. Plantear al menos dos celdas de parqueo cuando el equipamiento no cuente con estas áreas. Una de las dos celdas servirá para el estacionamiento de vehículos que transportan personas en situación de discapacidad. Estas celdas son adicionales al requerimiento de celdas de parqueo de carácter específico necesarias para la habilitación del equipamiento.

5. Generar áreas libres que podrán estar localizadas en terrazas o patios, mediante la demolición parcial de áreas construidas. Lo anterior será aplicable a equipamientos que no presentan áreas libres.
6. Plantear zonas recreativas o colectivas en áreas cubiertas, siempre que se trate de espacios sin divisiones internas, con fachadas transparentes y adecuadas condiciones de iluminación y ventilación. Lo anterior será obligatorio para los equipamientos que, contando con áreas libres, no cuentan con estas zonas.
7. Plantear tratamiento acústico sobre los muros medianeros o linderos en concordancia con las especificaciones constructivas que constarán en los planos que acompañan la solicitud de reconocimiento. El anterior requerimiento aplicará a los equipamientos que presenten niveles de ruido superiores a los permitidos según la zona donde se localicen, y no cuenten con los retiros a linderos establecidos.

PARÁGRAFO 1º. Cuando la solicitud de reconocimiento del equipamiento implique algunos de las condiciones para el trámite de urbanización del Decreto Municipal 124 de 2018, o, que según la presente reglamentación implique trámite de parcelación, en cualquiera de estos casos se deberá cumplir con los requerimientos para este tipo de procesos.

PARÁGRAFO 2º. Cuando la solicitud de reconocimiento de equipamientos implique ampliación de áreas construidas no será aplicable la normativa para el reconocimiento de equipamientos y deberá cumplir con las condiciones definidas en el aparte de equipamientos de la presente reglamentación.

PARTE 4

ADECUACIÓN O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE EDIFICACIONES OBJETO DE RECONOCIMIENTO Y COMPENSACIONES

ARTÍCULO 5.4.1. ADECUACIÓN O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. En concordancia con el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, en los actos administrativos de reconocimiento de edificaciones se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que le sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Igualmente, se podrán expedir actos administrativos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción.

En estos casos, el término para la realización de las adecuaciones o reforzamiento estructural será el establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 5.4.2. COMPENSACIONES DE ÁREAS DE CESIÓN Y PARQUEADEROS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.4.2.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, ante de la expedición del acto administrativo de reconocimiento, requieran o no adecuaciones o reforzamientos estructurales, se deberán determinar las compensaciones por concepto de cesiones urbanísticas por vías, espacio público y equipamientos, así como por estacionamientos o parqueaderos tal como lo dispone el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto compilatorio 124 de 2018), las mismas que deberán ser



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

liquidadas y suscrito el correspondiente acuerdo de pago, tal como se dispone en el artículo 6.3.3.1. y siguientes de la presente reglamentación.

LIBRO VI DISPOSICIONES FINALES

PARTE 1 ESTUDIOS DETALLADOS Y CORRECCIONES CARTOGRÁFICAS

ARTÍCULO 6.1.1. ESTUDIOS DETALLADOS DE RONDAS HÍDRICAS: En concordancia con el párrafo del artículo 2.2.5.2.2.7. del Decreto Municipal 124 de 2018 (compilatorio del POT) para las fuentes hídricas diferentes al río Negro y las quebradas La Mosca, La Yarumal y La Pereira, el interesado en una licencia urbanística podrá presentar de manera previa o con los demás documentos para el trámite de dicha licencia un estudio técnico en el cual acredite la aplicación del método matricial adoptado en el anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya, con el fin de precisar las rondas hídricas establecidas en la cartografía del POT.

Una vez radicado dicho estudio la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, realizará la correspondiente evaluación técnica cuyas conclusiones se harán constar en un informe técnico que será el sustento técnico para la expedición de la correspondiente resolución.

La desafectación, cuando a ello haya lugar, se realizará mediante Resolución motivada expedida por la Secretaría de Planeación, bien sea de manera independiente o en el mismo acto de otorgamiento o negación de la licencia urbanística correspondiente.

Cuando en el municipio de Rionegro se cuente con la figura de curadores urbanos, este trámite se deberá adelantar, por parte del interesado, ante la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, de manera previa al trámite de la licencia urbanística respectiva.

El mismo procedimiento, podrá ser adelantado por el interesado o los titulares de derechos reales de dominio de los inmuebles, cuando la ronda hídrica a un nacimiento afecta predios ubicados en una vertiente diferente, tal como lo dispone el Parágrafo del artículo 2.2.5.2.2.8. del Decreto Municipal 124 de 2018.

ARTÍCULO 6.1.2. ESTUDIOS DETALLADOS POR CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO: De conformidad con lo dispuesto en los artículo 2.2.2.1.3.2.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 2.2.9.10 del Decreto Municipal 124 de 2018 (compilatorio del POT), para los suelos con condición de amenaza y riesgo sujetos a la elaboración de estudios detallados estos deberán ser elaborados por los interesados en el proceso de formulación de la correspondiente Unidad de Planificación Rural -UPR-, cuando dichos suelos sean sujetos a este instrumento de planificación complementaria o en el trámite de la licencias urbanística de parcelación, caso en el cual deberá ser aportado con los demás documentos exigidos conforme a la norma nacional al momento de radicar la solicitud de dicha licencia.

Además de los polígonos indicados en los planos con códigos POT_CG_E, POT_CG_136G, POT_CG_136H y POT_CG_136J, también deberán elaborar estudios detallados por condición de amenaza las áreas a intervenir clasificadas como amenaza alta y media por los fenómenos de movimiento en masa e inundación (planos con códigos POT_CG_136A y POT_CG_136C) en



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

el estudio básico de amenaza y riesgo elaborado por la UCO (2016) que hace parte integral del POT, donde de acuerdo al régimen de usos del suelo establecido en dicho Plan se pretenda desarrollar proyectos de eco parcelaciones, eco condominios, agro parcelaciones, agro condominios, desarrollos agroindustriales, eco hoteles y agro hoteles.

ARTÍCULO 6.1.3. CORRECCIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN TERRENOS CON PENDIENTES MAYORES AL 75% Y ZONAS AGROFORESTALES: En concordancia con lo dispuesto en el artículo décimo sexto del Acuerdo 250 de 2011 expedido por CORNARE, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, el artículo décimo segundo de la Resolución No. 112-4795-2018 del 08 de noviembre de 2018, o la norma que la complemente, modifique o sustituya, y el artículo 4.4.1.5. del Decreto Municipal 124 de 2018 (compilatorio del POT), el interesado en el trámite de una licencia urbanística podrá presentar ante la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, un estudio detallado soportado en un levantamiento altiplanimétrico, tomando como referencia la cartografía oficial y las normas del IGAC, a una escala mayor a las establecidas en la cartografía del POMCA del Río Negro y del POT.

Radicada la solicitud de corrección de la cartografía del POT por pendientes con el correspondiente levantamiento altiplanimétrico, se ordenará la realización de la evaluación técnica documentada y en cartografía, con lo cual le permita al municipio, a través de la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, una mejor lectura de las características de las áreas analizadas y tomar la decisión más acertada en el cumplimiento de las normas vigentes y las desafectaciones a que haya lugar. De dicha evaluación se realizará un informe técnico, el cual será la base para la toma de decisiones, el mismo que deberá ser remitido a CORNARE para control y seguimiento.

De considerarse viable el ajuste cartográfico del POT asociado a pendientes se deberá expedir por parte de la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, una resolución motivada, bien sea de manera independiente o en el mismo acto de otorgamiento o negación de la licencia urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley 019 de 2012, en el acto administrativo que realice las precisiones cartográficas, la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, definirá con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente Plan y sus instrumentos reglamentaciones y complementarios.

Cuando en el municipio de Rionegro se cuente con la figura de curadores urbanos, este trámite se deberá adelantar, por parte del interesado, ante la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces de manera previa al trámite de la licencia urbanística respectiva.

ARTÍCULO 6.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE PARA CORREGIR IMPRECISIONES CARTOGRÁFICAS: En concordancia con lo dispuesto en el parágrafo 3º del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 1.1.5.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 (compilatorio del POT), deléguese en la Secretaría de Planeación la competencia para que mediante Resolución motivada corrija las inconsistencias cartográficas del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre que no impliquen modificaciones a su articulado, además en esta se deberán establecer las normas urbanísticas aplicables al área



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

objeto de precisión y se deberá reflejar en todos los planos de la cartografía oficial del POT y de sus instrumentos reglamentarios o complementarios.

Los ajustes cartográficos también se podrán realizar cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, estudios que podrán ser presentados ante la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces por sus propietarios o titulares de derechos reales de dominio.

Cuando en el municipio de Rionegro se cuente con la figura de curadores urbanos, los interesados podrán presentar el estudio de detalle ante la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, de manera previa al trámite de la licencia urbanística respectiva.

ARTÍCULO 6.1.5. CORRECCIÓN CARTOGRÁFICA DE LAS SECCIONES VIALES. Conforme lo dispuesto en el parágrafo 3º del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 1.1.5.2. del Decreto Municipal 124 de 2018 (compilatorio del POT), adóptese la corrección cartográfica correspondiente a las secciones viales a que se refiere el artículo 2.3.3.9 del Decreto Municipal 124 de 2018, que se detalla a continuación y cuyo sustento técnico se desarrolla en el documento de memoria justificativa Anexo II que hace parte integral del presente Decreto.

SECCIÓN N°	DESCRIPCIÓN	TOTAL SECCIÓN (M)
1	Anillo1- Cl. 52, entre Cr. 45 y Cr. 54	12
2	Anillo1- Cr. 52, entre Cl. 47 y Cl. 52	5
3	Anillo 1- Cr. 54, entre Cl. 47 y Cl. 52	5
4	Anillo 1- Cl. 47, entre Cr. 50 y diag. 54	7,5
5	Anillo 1- Cl. 47, entre Cr. 46 y Cr. 50	13
6	Anillo 1- Cr. 46, entre Cl. 47 y Cl. 52	9
7	Anillo 1- Cr. 45, entre Cl. 47 y Cl. 52	9
8	Anillo 2	14
9	Anillo 2- Par vial- Cl. 59, entre Cr. 44 y Cr. 54	12
10	Anillo 2- Par vial- Cl. 56, entre Cr. 44 y Cr. 54	10
11	Anillo 2- Cr. 54, entre Cl. 52 y Cl. 56	7
12	Anillo 2- Cr. 57, entre Cl. 54 y Cl. 59a	12
13	Anillo 2- Cr. 57, entre Cl. 49 y Cl. 52	9
14	Anillo 2- Proyecto vía El Tanque- Par vial	22
15	Anillo 2- Cr. 62, entre Cl. 47 y par vial El Tanque	14
16	Anillo 2- Cl. 45 b, entre Cr. 56 y Cr. 62	15
17	Anillo 2- Tramo San Nicolás	20,5
18	Anillo 2- Cl. 43, entre Dq. 50b y Cr. 50	34
19	Anillo 2- Cr. 50, entre Cl. 43 y Cl. 43a	34
20	Anillo 2- Cl. 43a, entre Cr. 50 y Dg. 45	34
21	Anillo 3	26.5 – 23.5 – 26.2 – 23.1 - 20
22	Cr. 54, entre Cl. 59a y Vía Arrayanes	11
23	Cr. 54, entre Vía Arrayanes y anillo 3	14
24	Cl. 52, entre Cr. 62a y anillo 3	19
25	Cl. 52, entre Cr. 54 y Cr. 60a	11
26	Proyecto Par vial El tanque	13.5 (cada uno de los pares viales)
27	Cl. 47, entre Cr. 65 y Comando	21,5

SECCIÓN N°	DESCRIPCIÓN	TOTAL SECCIÓN (M)
28	Cl. 47, entre Cr. 57 y Cr. 65	17,5
29	Cl. 47, entre Cr. 54 y Cr. 57	7
30	Cr. 54, entre Cl. 44 y Cl. 47	6
31	Cl. 42, entre Cr. 56 y Cr. 65	26
32	Cl. 40, entre Cr. 56 y Cr. 70	21
33	Cr. 56, entre Cl. 43 y Jumbo	26,5
34	Proyecto vía Las Torres - Jumbo	33
35	Vía Empanadas Caucanas - Gualanday	33
36	Vía Gualanday - Jumbo	33
37	Vía Jumbo - Glorieta Somer	32
38	Vía Glorieta Somer - Casa Mía	32
39	Vía Casa Mía - Pietra Santa - Ipanema - Kakaraka	24,8
40	Vía Glorieta Somer - Autolarte	40
41	Cr. 44, entre Cl. 59 y Cl. 62	24
42	Cr. 47, entre Cl. 59 y Cl. 62	29,5
43	Cr. 47, entre Cl. 52 y Cl. 59	18
44	Cr. 48, entre Cl. 52 y Cl. 59	18
45	Cl. 52, entre Cr. 43 y Cr. 45	20
46	Cr. 50, entre Dg. 50b y Cl. 47	15
47	Dg. 50b, entre Cr. 50 y Cl. 47	34
48	Dg. 50b, entre Cl. 43 y Cl. 47	14
49	Cr. 50, entre Cl. 43a y Dg. 50b	40
50	Cl. 43, entre Cr. 50 y Glorieta Fraternidad	34
51	Cr. 46, entre Cl. 45 y Cl. 38	22,4
52	Cr. 46, entre Cl. 38 y Cl. 40aa	12,6
53	Cr. 46, entre Cl. 40aa y anillo 3	22,5
54	Cl. 41, entre Cr. 46 y Cr. 48aa	18,5
55	Cl. 41, entre Cr. 48aa y Cr. 52	26
56	Cr. 50, entre Cl. 43a y anillo 3	34
57	Cr. 52, entre Cl. 41 y Cl. 43a	20
58	Cl. 41, entre Cr. 52 y Cr. 52a	23
59	Vía hacia vereda Santa Ana	40
60	Proyecto vía Casa Mía - Anillo 3	24
61	Cr. 55a, entre Cr. 56 y Somer	34
62	Cl. 41, entre Cr. 56 y Dg. 53	29,6
63	Cr. 52, entre Cl. 43 y Cl. 46	12
64	Cr. 56, entre Cl. 43 y Cl. 46	9,5
65	Proyecto vía Cementerio	10,5
66	Cr. 62, entre Cl. 42 y Cl. 45b	20
67	Cl. 45, entre Cr. 62 y Cr. 65b	20
68	Cr. 65, entre Cl. 40 y Cl. 42	20
69	Cr. 70, entre Cl. 40 y cl47	22
70	Proyecto vía sector La Cuarta (Porvenir) hacia vía Las Torres	22
71	Proyecto Vía Las Torres - Gualanday	22
72	Cr. 62, entre Cl. 34 y Cl. 38	15
73	Cr. 62a, entre Cl. 34 y Cr. 58	15
74	Proyecto vía Cl. 34	34
75	Proyecto vía Cr. 54 hacia anillo 3	14
76	Vía Sector Arrayanes	24,6
77	Cr. 60a, entre Cl. 51 y Cl. 52	13,9

SECCIÓN N°	DESCRIPCIÓN	TOTAL SECCIÓN (M)
78	Cl. 51, entre Cr. 60a y Anillo 3	24,5
79	Cl. 51, entre Cr. 52 y 60a	13
80	Proyecto vía entre Cl. 56 y Cl. 62	24,5
81	Cr. 39a, entre Cl. 42 y Tr. 49	24,5
82	Cr. 40a, entre Cl. 42 y Tr. 49	9
83	Proyecto Tr. 42	13,9
84	Proyecto Dg. 45	13,9
85	Proyecto Callejón del Burro	24,5
86	Cl. 46, Cr. 50aa, entre Cl. 43 y Cr. 52	16,5
87	Cl. 46, entre Cr. 52 y Cr. 56	7
88	Cr. 55, entre Cl. 46 y Cl. 47	6,5
89	Cr. 55, entre Cl. 43a y Cr. 46	18
90	Cl. 44, entre Cr. 52 y Cr. 56	8
91	Cr. 61dd	14,6
92	Proyecto vía Dg. 57a	24,5

PARÁGRAFO. La Secretaría de Planeación deberá adelantar en un término no superior a sesenta (60) días hábiles, contados desde la publicación del presente Decreto para que realice el ajuste cartográfico en todos los planos del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARTE 2 COMITÉ DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 6.2.1. COMITÉ DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE MOVILIDAD. Con el objeto de facilitar el desarrollo de la infraestructura vial y asegurar la movilidad asociado a los desarrollos urbanísticos y constructivos en el municipio de Rionegro, se crea como instancia asesora de la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, el Comité de Infraestructura Vial y de Movilidad, el cual estará integrado por:

1. Secretario de Planeación quien lo presidirá.
2. Secretario de Desarrollo Territorial.
3. Subsecretario de Movilidad.
4. Subsecretario de Ordenamiento Territorial.
5. Subsecretario de Servicios Públicos.

El Subsecretario de Ordenamiento Territorial, o la dependencia que haga sus veces, obrará como Secretario Técnico de Comité.

El Comité será convocado por su presidente de manera periódica.

Corresponde a los integrantes del Comité darse su reglamento de funcionamiento.

PARTE 3 CESIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO 1 CESIONES EN SUELO URBANO



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 6.3.1.1. CESIONES DE SUELO URBANO. En concordancia con los artículos 3.2.4.6, 3.2.4.7 y 3.2.4.8 del Decreto Municipal 124 de 2018, las licencias urbanísticas deberán realizar cesiones para vías (Cesión tipo A), espacio público y equipamientos (Cesiones tipo B y C) en los porcentajes y condiciones que se establecen a continuación atendiendo el tratamiento urbanístico, con excepción de las Áreas de Preservación de Infraestructuras -API que se rigen por lo dispuesto en el artículo 3.2.3.9 del Decreto Municipal 124 de 2018, y el número de unidades inmobiliarias o destinaciones:

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	TIPO DE CESIÓN			
	A	B1*	B2**	C
DESARROLLO	22% AB del lote en suelo y la construcción de la sección pública de la vía o vías.	25% AB del lote en suelo debidamente dotado.	7% AB del lote (suelo urbanizable no urbanizado)	Estrato 1 y/o VIP: Construcción de 1 m ² de equipamiento por vivienda. Estrato 2 y/o VIS: Construcción de 1,5 m ² de equipamiento por vivienda.
RENOVACIÓN URBANA	Cesión de suelo y construcción correspondiente a la ampliación de las vías colindantes con el predio o predios a desarrollar acorde a las secciones del plan vial y del POT.	25% AB del lote en suelo debidamente dotado.	7% AB del lote (suelo urbanizable no urbanizado).	Estrato 3: Construcción de 2 m ² de equipamiento por vivienda. Estrato 4: Construcción de 2,5 m ² de equipamiento por vivienda. Estratos 5 y 6: Construcción de 3,5 m ² de equipamiento por vivienda Otros usos: Construcción de 3,5 m ² de equipamiento por cada 100 m ² .
CONSERVACION PATRIMONIAL EN SUS 2 NIVELES	Cuando se generen 3 o más unidades inmobiliarias o de destinación se deberá ceder en suelo y construir lo correspondiente a la ampliación de las vías colindantes con el predio o predios a desarrollar acorde a las secciones viales del plan vial y del POT.	Cuando se generen 3 o más unidades inmobiliarias o de destinación se deberá ceder el 25% del AB del lote en suelo debidamente dotado.	N.A.	N.A.
CONSOLIDACION NIVEL 1			N.A.	N.A.
CONSOLIDACIÓN NIVEL 2			N.A.	N.A.
CONSOLIDACIÓN NIVEL 3			7% AB del lote (suelo urbanizable no urbanizado)	Estrato 1 y/o VIP: Construcción de 1 m ² de equipamiento por vivienda. Estrato 2 y/o VIS: Construcción de 1,5 m ² de equipamiento por vivienda. Estrato 3: Construcción de 2 m ² de equipamiento por vivienda. Estrato 4: Construcción de 2,5 m ² de equipamiento por vivienda. Estratos 5 y 6: Construcción de 3,5 m ² de equipamiento por vivienda Otros usos: Construcción de 3,5 m ² de equipamiento por cada 100 m ² en otros usos.
MEJORAMIENTO INTEGRAL			N.A.	N.A.
API (en equipamientos de dominio público)	Cesión de suelo y construcción correspondiente a la	N.A.	N.A.	N.A.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	TIPO DE CESIÓN			
	A	B1*	B2**	C
API (en equipamientos de dominio privado)	ampliación de las vías colindantes con el predio o predios a desarrollar acorde a las secciones del plan vial y del POT	Deberá ceder el 25% del AB del lote en suelo debidamente dotado.	N.A.	N.A.

* Corresponde al 25% de cesión en suelo para parques y zonas verdes.

** Corresponde al 7% de cesión en suelo para construcción de equipamientos.

Para efectos de la compensación en dinero de las cesiones, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el Decreto Municipal 124 de 2018 numeral 3º del artículo 3.2.4.6 para el caso de las cesiones Tipo C y los artículos 3.2.4.7 y 3.2.4.9 para las cesiones Tipo A y B.

PARÁGRAFO. Para desarrollos urbanísticos destinados a vivienda de interés prioritario (VIP) o de interés social (VIS) el porcentaje de cesiones urbanísticas corresponderá al dispuesto en el artículo 3.2.4.8 del Decreto 124 de 2018.

TÍTULO 2 CESIONES TIPO C EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 6.3.2.1. CESIÓN TIPO C EN PROYECTOS DE PACELACIÓN RESIDENCIAL TRADICIONAL, CONJUNTO RESIDENCIAL SUBURBANO (CONDOMINIO) Y PARCELACIÓN PRODUCTIVA. De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 4.3.4.3 y el artículo 4.3.4.4 del Decreto 124 de 2018, el parcelador deberá ceder al municipio de Rionegro durante la vigencia de la licencia urbanística de parcelación y previo a la aprobación de planos de propiedad horizontal el dos por ciento (2 %) del área bruta del predio en suelo para la construcción de equipamientos. Con respecto a la obligación de construir un determinado número de metros cuadrados de equipamiento, o su compensación en dinero esta estará a cargo del titular de la licencia de parcelación y deberá ser cancelada en la vigencia de la misma.

ARTÍCULO 6.3.2.2. CESIONES TIPO C EN PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. En concordancia con el artículo 4.3.4.7. del Decreto Municipal 124 de 2018, las Cesiones Tipo C en desarrollos de uso comercial y de servicios, se calculará sobre el área útil construida, la cual será la resultante de restar del área total construida las correspondientes a parqueaderos cubiertos y áreas conexas propias para las maniobras de parqueo, circulaciones peatonales, escaleras, rampas, circulaciones vehiculares, porterías, servicios colectivos comunes y áreas conexas propias para su funcionamiento y áreas técnicas.

ARTÍCULO 6.3.2.3. CESIÓN TIPO C EN PARQUES, CONJUNTO O AGRUPACIONES INDUSTRIALES QUE ACCEDAN AL INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Cuando se autorice el incremento del índice de ocupación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 124 de 2018) y la presente reglamentación, la cesión tipo C (Equipamientos) se deberá recalcular dado que esta se liquidará sobre el área total construida.

TÍTULO 3 COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ARTÍCULO 6.3.3.1. COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (CESIONES) EN DINERO: Previo a la expedición de la Resolución por medio de la cual se otorgue una licencia urbanística mediante la cual se licencie un proyecto sujeto a cesiones urbanísticas de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro (Decreto compilatorio 124 de 2018), cuando se opte por la compensación en dinero de la cesión urbanística se suscribirá entre el solicitante y la administración municipal, Secretarías de Hacienda y Planeación, un acuerdo de pago en cuotas mensuales con plazo máximo de la vigencia de la respectiva licencia, sin incluir prórrogas o revalidaciones. En todo caso, la obligación debe estar cancelada antes de la finalización de la construcción y en los casos que se requiera la aprobación de planos para RPH debe aportarse el correspondiente paz y salvo del pago de las obligaciones.

La obligación tipo B se deberá indexar con el IPC, las demás obligaciones se indexarán conforme al incremento del salario mínimo mensual legal vigente.

Para la expedición de la licencia urbanística debe adjuntarse el comprobante pago correspondiente a la primera cuota de todas las obligaciones que se vayan a compensar en dinero o tener suscrito convenio para ejecución de obra y/o compra de predios asociados a la correspondiente obligación.

PARÁGRAFO 1. Cuando se hace referencia a otros usos, el área construida se refiere al área útil para el uso, es decir, no incluye zonas comunes ni áreas de parqueaderos comunes, excepto cuando la destinación del inmueble sea para parqueaderos.

PARÁGRAFO 2. En caso de desarrollos mixtos, se aportará el equivalente por unidad de destinación tanto para espacio público como para equipamiento.

PARÁGRAFO 3. En el caso de otros usos diferentes a vivienda, el aporte para equipamiento será el mayor calculado entre el número de unidades de destinación y cada cien metros cuadrados (100 m²) de área construida.

PARÁGRAFO 4. En lo concerniente a la compensación de la obligación tipo B de espacio público en dinero, éste debe estar soportado por el correspondiente avalúo comercial de conformidad con lo previsto en la ley.

PARÁGRAFO 5. Cuando los pagos se realicen en dinero, estos tendrán destinación exclusiva para adquisición de espacio público y/o construcción de equipamiento en concordancia con su procedencia; dineros que serán trasladados al fondo urbano.

PARÁGRAFO 6. Los pagos en dinero correspondientes a equipamiento, podrán ser destinados a desarrollos viales, previo concepto del comité de infraestructura vial.

PARÁGRAFO 7. La obligación de cada predio resultante en todo proyecto urbanístico por subdivisión o reloteo, se determinará en la licencia urbanística de construcción.

PARÁGRAFO 8. Cuando el número de cuotas y el plazo asociado superen la vigencia fiscal, se deberán indexar los saldos con base en el índice de precios al consumidor (IPC).

PARÁGRAFO 9. Para el caso de las obligaciones urbanísticas cuyo pago deba tasarse en salarios mínimos legales mensuales vigentes, los valores de las cuotas se ajustarán con base en el salario mínimo fijado por el Gobierno Nacional para la vigencia correspondiente.

PARÁGRAFO 10. Los proyectos que se hayan licenciado con las normas anteriores a la vigencia del Acuerdo 002 de 2018 y pretendan acogerse al actual POT, deberán someterse a la reliquidación de sus obligaciones de conformidad con lo aquí establecido.

PARÁGRAFO 11. En las licencias de parcelación se liquidarán tanto las obligaciones de Espacio Público como las de Equipamiento Colectivo, siendo estas últimas calculadas para cada parcela, asumida como una destinación y en lo referente a parcelas no construidas destinadas a otros usos se liquidará un primer pago por parte del responsable sobre el área construible en primer piso y luego se deberá realizar el ajuste con el área realmente licenciada para construcción, el pago de este ajuste será responsabilidad del titular de dicha licencia.

ARTÍCULO 6.3.3.2. INTERESES MORATORIOS. El no pago oportuno de las obligaciones urbanísticas, generará intereses moratorios de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario.

ARTÍCULO 6.3.3.3. CONCURRENCIA. Entre otras opciones para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, la Administración Municipal podrá optar por la concurrencia, mediante la cual los terceros intervinientes aportarán recursos para la compra de predios requeridos para la ejecución de proyectos de interés municipal, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. Previo a la suscripción del convenio de concurrencia, la Secretaría de Planeación deberá verificar la pertinencia de la adquisición del inmueble objeto del convenio.

ARTÍCULO 6.3.3.4. PAGO CON EJECUCIÓN DE OBRAS. Cuando para el mejoramiento o generación de la malla vial o de equipamientos colectivos, se requiera la ejecución de obras, los responsables de las obligaciones urbanísticas podrán pactar con el municipio de Rionegro el pago de éstas con la ejecución de obras contando con el seguimiento y control de la Secretaría Municipal de Desarrollo Territorial, quien definirá el tipo de equipamiento o vía y su localización y efectuará el recibo de las obras, de acuerdo con las necesidades consagradas en los planes de desarrollo de los periodos administrativos correspondientes, en armonía con el Plan de Equipamiento Colectivo.

ARTÍCULO 6.3.3.5. REQUERIMIENTO Y COBRO DE LAS OBLIGACIONES. Transcurridos los plazos establecidos en la resolución y el acuerdo de pago respectivo, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, elevará requerimiento escrito al titular de la licencia urbanística para efectué el pago, de lo cual informará a la Secretaría de Hacienda para que inicie los procedimientos de cobro persuasivo y coactivo, en los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011

ARTÍCULO 6.3.3.6. PROCEDIMIENTO. El procedimiento para la determinación de la compensación de las obligaciones urbanísticas (cesiones) en dinero, cuando a ello haya lugar, y para la celebración de los convenios de concurrencia para el pago con ejecución de obras, en todas sus fases, será reglamentado mediante Resolución expedida de manera conjunta por los secretarios de Planeación y Hacienda.

PARTE 4 RÉGIMEN DE TRANSICIÓN

ARTÍCULO 6.4.1. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Las solicitudes de licencias urbanísticas en sus diferentes clases y modalidades que a la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación hayan sido radicadas ante la Secretaría de Planeación del municipio de Rionegro, continuaran su trámite conforme a las normas específicas o básicas vigentes para la época.

Los planes parciales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación cuenten con acto administrativo de viabilidad, no le será exigible la incorporación de la reglamentación contenida en el presente Decreto.

PARTE 5 VIGENCIA Y DEROGATORIAS

ARTÍCULO 6.5.1. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en el municipio de Rionegro, Antioquia el

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

RODRIGO HERNÁNDEZ ALZATE
Alcalde

Aprobó: Abg. Leidy Nathalie Valencia Zapata, Secretaria General
Aprobó: Arq. Paola Catalina Castro Gómez, Secretaria de Planeación
Revisó: Arq. Natalia Merino Arias, Subsecretaria de Ordenamiento Territorial



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co